

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0026/2014/IV

Datum:
13.02.2014

Federführung:
Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Beteiligung:
Dezernat I, Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung
Dezernat V, Kämmereiamt

Betreff:

Grundstücksfonds 2013/ 2014

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	26.02.2014	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die Information über den Grundstücksfonds zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Einnahmen:	
Finanzierung:	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Grundstücksfonds wird bei der Haushaltsplanaufstellung aufgrund von Erfahrungswerten der letzten Jahre gebildet, da eine langfristige zeitliche Prognose bei Immobilienangeboten kaum möglich und langfristige Projektentwicklungen kalenderjährlich nicht abgrenzbar sind. Bei der summarischen Betrachtung der drei Haushaltsjahre 2011, 2012 und 2013 wurde bei einem Haushaltsansatz von insgesamt 19 Millionen € für den Grunderwerb ein Ergebnis in Höhe von 18,9 Millionen € erzielt. Die Verwaltung achtet seit vielen Jahren im Grundsatz auf einen ausgeglichenen Grundstücksfonds im Einnahmen- und Ausgabenbereich. Dadurch wird gewährleistet, dass das Grundvermögen der Stadt substanziell erhalten bleibt.

Begründung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 19.12.2013 im Rahmen der Beschlussvorlage zur Aktualisierung der mittelfristigen Finanzplanung (Drucksache 0435/2013/BV) den folgenden Arbeitsauftrag erteilt:

In einer Haupt- und Finanzausschusssitzung sollen durch das Amt für Liegenschaften und das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung die Absichten der Verwaltung zu Grundstückserwerben und Ankäufen von Flächen zur Grundstücksarrondierung dargelegt werden.

Der Immobilienverkehr bewegt sich auf dem Gebiet des Privatrechts und setzt grundsätzlich die Einigung von zwei Parteien auf Augenhöhe voraus. Lediglich die Grundstückskäufe, die von einer Aktivität bzw. Planung der Stadt ausgelöst werden, sind in diesem Rahmen als Zielsetzung definierbar. Häufig beruhen sie aber auch auf der aktuellen Immobilienmarktentwicklung und damit auf Angeboten bzw. Interessensbekundungen Dritter, die langfristig im Voraus nicht planbar sind. Vielmehr gilt es häufig sich aktuell bietende Chancen zu ergreifen und kurzfristig handlungsfähig zu sein. Zudem werden notarielle Verträge häufig als Ergebnis eines umfangreichen und zeitintensiven Projektablaufs beurkundet, wodurch sich Verzögerungen auch über den Jahreswechsel hinaus ergeben können. In manchen Fällen bitten Verkäufer auch aus persönlichen Gründen um einen verzögerten Abschluss.

Da die Haushaltsplanungen im Rahmen der Doppelhaushalte eine zeitliche Prognose für mindestens die nächsten zwei Jahre erfordern, muss die Verwaltung aufgrund der geringen Planbarkeit bei der Haushaltsplanaufstellung zwangsläufig von den Erfahrungswerten der letzten Jahre ausgehen. Mit dieser Vorgehensweise wurden in den letzten Jahren gute Ergebnisse erzielt, um mit dem Budget flexibel auf sich bietende Optionen reagieren zu können. Die schwierige Prognose setzt eine enge Abstimmung mit dem Dezernat für Konversion und Finanzen voraus, um bei gesamtstädtisch bzw. strategisch interessanten Objekten zum richtigen Zeitpunkt agieren zu können.

Diese Faktoren erschweren zudem eine auf das Kalenderjahr bezogene Betrachtung. Bei dem Vergleich der Planwerte mit dem Rechnungsergebnis sollte man daher einen längeren Betrachtungszeitraum zu Grunde legen. So wurde zum Beispiel bei der summarischen Betrachtung der drei Haushaltsjahre 2011, 2012 und 2013 bei einem Haushaltsansatz von insgesamt 19 Millionen € für den Grunderwerb ein Ergebnis in Höhe von 18,9 Millionen € erzielt.

Die Verwaltung achtet seit vielen Jahren im Grundsatz auf einen ausgeglichenen Grundstücksfonds im Einnahmen- und Ausgabenbereich. Dadurch wird gewährleistet, dass das Grundvermögen der Stadt substanziell erhalten bleibt. Das Vermögen wird nicht veräußert, ohne dass entsprechende Immobilien für Aufgaben der Stadt oder für eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit strategischer Bedeutung erworben werden. Das Haushaltsjahr 2013 (Einnahmenansatz 12,7 Millionen €, Ausgabenansatz 7 Millionen €) stellt hierbei eine Ausnahme dar, da bereits bei der Haushaltsplanung absehbar war, dass im Betrachtungszeitraum Grundstücksverkäufe anstehen, die erheblich höhere Einnahmen erwarten ließen (zum Beispiel Verkauf ehemaliges CBC-Gelände).

Im Haushaltsjahr 2013 wurde bei einem Planansatz von 7 Millionen € beim Grunderwerb ein Ergebnis in Höhe von 5,3 Millionen € erreicht. Zusätzlich stand aus dem Haushaltsjahr 2012 ein Haushaltsrest von 500.000 € zur Verfügung. Der nicht umfänglich benötigte Ansatz ist unter anderem dadurch erklärbar, dass die für 2013 eingeplante Entschädigungssumme für den Reiterverein aufgrund der verzögerten Räumung des Geländes voraussichtlich erst 2014 fällig wird.

Da der Planansatz 2013 absehbar nicht ausgeschöpft wurde, konnten Mittel zur Deckung für den Gesamthaushalt zur Verfügung gestellt werden.

Bei einer Deckung anderer wichtiger Projekte der Stadt durch Mittel des Grundstücksfonds handelt es sich stets um begründete Ausnahmefälle. Das Vorgehen wird eng zwischen dem Kämmereiamt und dem Amt für Liegenschaften abgestimmt und lässt uns immer noch einen Handlungsspielraum für den Fall, dass uns ein interessantes Kaufangebot unterbreitet wird.

Das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung hat innerhalb seines im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss am 15. Januar und im Gemeinderat am 6. Februar vorgelegten Zwischenberichts zur Umsetzung des Wirtschaftsflächenkonzepts zum wiederholten Mal auf das bereits im Wirtschaftsflächenkonzept von 2013 festgestellte Defizit an geeigneten Flächen von 73 Hektar hingewiesen. Gegenüber der standardisierbaren und planbareren Entwicklung von Wohnbauflächen hat die Wirtschaft einen kürzeren Vorlauf bei der Flächenentwicklung:

- Baulandentwicklung und Planung erfordern hohe Variabilität
- Baulandvorfinanzierung ist kommunale Aufgabe
- Nachfrage ist individuell, nicht planbar und zeitnah zu bedienen

Dies erfordert eine aktive Gewerbeflächenverhaltenspolitik mit einem ausreichenden und differenzierten Flächenangebot. Im Rahmen der Fortschreibung des Wirtschaftsflächenkonzepts wird dieses bedeutsame Thema behandelt werden und dem neuen Gemeinderat in einer Vorlage gesondert vorgestellt.

Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Durch einen im Grundsatz ausgeglichenen Grundstücksfonds im Einnahmen- und Ausgabenbereich wird gewährleistet, dass das Grundvermögen der Stadt substantiell erhalten bleibt.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet

Bernd Stadel