

	halb der SEM						
2	Nebenkosten des Grunderwerbs	4.385,8	4.387,0	-1,2	548,5	737,8	775,1
3	Nebenkosten des Grundstücksverkaufs	232,2	232,2	0,0	142,2	20,0	20,0
SUMME		43.106,7	43.072,2	34,5	9.141,9	12.300,8	9.935,9

Der Ansatz für das Gesamtbudget „Grunderwerb“ blieb im Rahmen dieser Fortschreibung ohne wesentliche Änderungen. Für das Jahr 2015 sind Grunderwerbe v. a. im Bereich Czernyring sowie im Bereich Eppelheimer Straße in einem Umfang von rd. 10.000 T€ budgetiert.

c. Ordnungsmaßnahmen

	PLAN Gesamt			IST	PLAN		
	KuF 30.06.2014	KuF 31.12.2013	+ / -	bis 30.06. 2014	2. Hj. 2014	2015	
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	
A.IV. Ordnungsmaßnahmen							
1	Bodenordnung	1.641,8	1.644,3	-2,5	131,0	220,0	170,0
2	Freilegung / Substanzwertenschädigung	28.056,0	28.056,0	0,0	5.347,4	6.682,1	4.237,1
3	Verlagerungen / Sonstiges	21.759,8	21.759,8	0,0	18.605,8	1.252,8	962,3
4	Erschließung	146.846,4	140.810,6	6.035,8	63.582,1	11.312,7	13.179,7
5	Sonstige Kosten Erschließung	1.871,6	2.607,1	-735,5	454,7	166,9	200,0
SUMME		200.175,6	194.877,8	5.297,8	88.121,2	19.634,5	18.749,1

Die Gesamtansätze im Bereich der Ordnungsmaßnahmen haben sich um 5.297,8 T€ auf 200.175,6 T€ erhöht. Während die Maßnahmenbereiche „Bodenordnung“, „Freilegung / Substanzwertenschädigung“ sowie „Verlagerungen / Sonstiges“ im Wesentlichen unverändert blieben, haben sich im Erschließungsbereich umfangreiche Anpassungen aufgrund von Planungskonkretisierungen ergeben: Im Einzelnen sind dies:

- Da-Vinci-Straße: Budgetanpassung an Maßnahmengenehmigung (+ 370 T€)
- Lichtsignalanlagen entlang der Eppelheimer Straße: Budgetanpassung aufgrund Erfahrungswerten (+ 300 T€)
- Umbau Czernyring / Bahnhofsanbindung: Budgetanpassung aufgrund vorliegender Vorplanung (+ 7.000 T€ bei gleichzeitiger Erhöhung des städtischen Anteils um 2.000 T€) – siehe hierzu Beschlussvorlage 0289/2014/BV
- Leitungsumverlegungen: Streichung des Budgets aufgrund neuer Konzessionsverträge mit den Stadtwerken (- 9.500 T€)
- Langer Anger: Umbuchung von Erschließungsleistungen zu Entwässerungsleistungen (Erschließung – 1.000 T€; Aufwand Entwässerung + 1.000 T€)
- Erschließungsleistungen EGH: Budgetanpassung (+ 3.000 T€). Erläuterung s. u.
- Kanalbau: Budgetanpassung aufgrund aktualisierter Planung durch AZV (+ 6.900 T€)
- Sonstige Kosten Erschließung: Budgetsenkung (- 735,5 T€)

Die EGH wird mit Beginn des Jahres 2015 das Erschließungsbudget in Höhe von 55.400 T€ erfüllt haben. Derzeitige Planungen der EGH gehen davon aus, dass die EGH mit den in ihrer Verantwortung stehenden Maßnahmen Erschließungsleistungen in Höhe von 56.640,4 T€ erbringt.

Dieser Betrag liegt rund 1.240 T€ höher als das zuvor erwähnte Budget und würde einen Erstattungsanspruch der EGH gegenüber der Stadt gemäß Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmenvertrag zur Folge haben. Unter Berücksichtigung der noch zu erfolgenden Umbuchung von einem Betrag in Höhe von 1.000 T€ von „Aufwand Erschließung“ zu „Aufwand Entwässerung“ ist nach den derzeitigen Planungen der EGH von einer Übererfüllung von 240 T€ auszugehen.

In der KuF werden diese Leistungen derzeit nur mit einem Betrag in Höhe von 55.400,0 T€ berücksichtigt, da es derzeit hinsichtlich der Leistungsabrechnung mit der EGH sowie zwischen der EGH und ihren Auftragnehmern unterschiedliche Positionen bzgl. der Leistungsanerkennung und -abrechnung, wie z. B. im Bodenmanagement und in der Projektsteuerung, gibt.

Hinsichtlich der in 2015 anstehenden Maßnahmen im Erschließungsbereich werden auf die einleitenden Worte verwiesen: Im Fokus der weiteren Entwicklung steht in den nächsten drei bis vier Jahren die Herstellung des zentralen Erschließungsgerüsts der Bahnstadt mit den Abschnitten Grüne Meile und Bahnstadt West mit Straßenbahn, der Anbindung der Bahnstadt an die Eppelheimer Straße sowie der Umbau des Czernyrings und der Herstellung der südlichen Bahnhofsanbindung. Idealerweise kann bereits noch kurzfristig in 2014 mit dem Bau der Agnesistraße („ESV-Straße“) begonnen werden. Die Maßnahmengenehmigung hierfür ist bereits eingeholt. Auch die Grundstücksverfügbarkeit der derzeit durch den Eisenbahner-Sportverein (ESV) genutzten Flächen konnte in den letzten Wochen durch intensive Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer und dem Verein geklärt werden. Nach entsprechender Gremienzustimmung kann der Kaufvertrag mit dem Grundstückseigentümer und die Vorschaltvereinbarung mit dem Eisenbahner-Sportverein geschlossen werden. Im Ergebnis sind in diesem Teilabschnitt der Grünen Meile nach Umzug des ESV an den neuen Standort, die Voraussetzungen für den Bau gegeben. Für die weitere Versorgung und verkehrliche Erschließung der Bahnstadt ist diese Straßenanbindung von herausragender Bedeutung.

Die umfangreichen Planungsprozesse, v. a. für die Grüne Meile, Bahnstadt West, Czernyring und damit verbunden die Straßenbahntrasse sind fortzuführen. Für die Grüne Meile steht die Schaffung der Voraussetzungen für den Bau der gesamten Grünen Meile / Straßenbahn im Fokus. Eng verknüpft mit dem Aspekt der Grundstücksverfügbarkeit sind neben dem Grunderwerb auch die Themen Betriebsverlagerungen und Entschädigungsleistungen. Entsprechende Budgets sind im Wirtschaftsplan hinterlegt. Die Gespräche mit Eigentümern und Betreibern gestalten sich äußerst schwierig. Vor dem Hintergrund des im Jahr 2015 angestrebten Baubeginns erscheint es nach wie vor sinnvoll, den Einsatz des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums nicht außer Acht zu lassen.

d. Hochbaumaßnahmen

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2014	KuF 31.12.2013	+ / -	30.06. 2014	2. Hj. 2014	2015
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.V. Hochbaumaßnahmen						

1	Gemeinbedarfseinrichtungen	11.819,0	11.819,0	0,0	3.896,7	2.522,3	3.400,0
2	Verlängerung Querbahnsteighalle	4.458,0	4.468,0	-10,0	2.407,8	18,4	15,9
3	Sonstiges	500,0	500,0	0,0	0,0	200,0	0,0
SUMME		16.777,0	16.787,0	-10,0	6.304,6	2.740,7	3.415,9

Der Gesamtansatz „Hochbaumaßnahmen“ bleibt im Wesentlichen unverändert.

Für das Jahr 2015 ist die weitere Konkretisierung des Projekts B³ geplant. Entsprechende Budgets bis hin zur Einbringung eines Teilbetrages des verbleibenden Restbetrages (8.600 T€ abzgl. Kosten „KiTa Schwetzingen Terrasse“) der EGH zur Beteiligung an der sozialen Infrastruktur in das ÖPP-Projekt sind in den Wirtschaftsplan 2015 aufgenommen.

e. Sonstige Kosten

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2014	KuF 31.12.2013	+ / -	30.06. 2014	2. Hj. 2014	2015
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
A.VI.	Sonstige Kosten						
1	Kommunales Wohnungsbauförderprogramm	6.000,0	6.000,0	0,0	0,0	1.500,0	1.500,0
2	Honorar Entwicklungstreuhänder	4.572,5	4.572,6	-0,1	2.406,3	266,2	500,0
3	Finanzierungskosten / -ertrag	15.766,1	17.077,5	-1.311,4	2.089,8	1.030,6	1.440,6
4	Aufwendungen Zahlungsverkehr	7,4	7,5	-0,1	3,2	0,3	0,5
5	Wirtschaftsprüfer	113,8	83,8	30,0	23,8	10,0	10,0
SUMME		26.459,9	27.741,4	-1.281,5	4.523,0	2.807,1	3.451,1

Die geplanten Finanzierungskosten konnten trotz annähernd gleichem Defizit-Niveau gesenkt werden. Gründe hierfür liegen in der aktuell günstigen Finanzierung und Anpassungen / Verschiebungen von kassenwirksamen Ausgaben und Einnahmen.

Die für 2015 zu erwartenden Kosten sind entsprechend budgetiert.

3. Einnahmen

a. Grundstücksverkauf

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2014	KuF 31.12.2013	+ / -	30.06. 2014	2. Hj. 2014	2015
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.I.	Grundstücksverkauf						
1	„B“-Baufelder	18.438,5	18.438,5	0,0	0,0	0,0	12.925,7

2	„C“-Baufelder	30.549,0	30.419,5	129,5	0,0	0,0	2.239,2
3	„E“-Baufelder	2.583,8	2.583,8	0,0	0,0	0,0	0,0
4	„ED“-Baufelder	2.120,3	2.120,3	0,0	0,0	0,0	0,0
5	„F“-Baufelder	85,2	85,2	0,0	0,0	0,0	85,2
6	„M“-Baufelder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7	„S“-Baufelder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8	„T“-Baufelder	3.319,8	3.276,2	43,6	0,0	0,0	0,0
9	„W“-Baufelder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10	„Z“-Baufelder	2.743,5	2.743,5	0,0	0,0	0,0	0,0
SUMME		59.840,1	59.667,1	173,0	0,0	0,0	15.165,0

Der Gesamtansatz bleibt im Wesentlichen unverändert. Für das Jahr 2015 sind Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücksflächen des Baufeldes C5 und im Bereich des Bahnhofs zu erwarten.

b. Ausgleichsbeträge

	PLAN Gesamt			IST	PLAN		
	KuF 30.06.2014	KuF 31.12.2013	+ / -	30.06. 2014	2. Hj. 2014	2015	
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	
B.II. Ausgleichsbeträge							
1	EGH	92.759,5	92.750,7	8,8	68.456,4 (ungeprüft)	5.252,8 (ungeprüft)	7.100,0 (ungeprüft)
2	Private	7.029,9	7.476,4	-446,5	0,0	2.358,5	500,0
3	Private II	17.742,6	17.742,6	0,0	0,0	0,0	0,0
4	Stadt Heidelberg	20.184,9	19.073,6	1.111,3	94,3	2.000,0	2.500,0
SUMME		137.717,0	137.043,3	673,7	68.550,7	9.611,3	10.108,8

Der Gesamtansatz bleibt unverändert. Für das Jahr 2015 sind Ausgleichsbetragszahlungen (teils in Form von weiteren Anrechnungsleistungen) der EGH, aus der Entwicklung des Baufeldes C5 sowie durch die Einbringung städtischer Grundstücke in die Entwicklung zu erwarten.

c. Zuschüsse / Mittel Dritter

	PLAN Gesamt			IST	PLAN		
	KuF 30.06.2014	KuF 31.12.2013	+ / -	30.06. 2014	2. Hj. 2014	2015	
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	
B.III. Zuschüsse / Mittel Dritter							
1	Zuwendungen LGVFG	7.382,3	11.049,8	-3.667,5	300,0	2.560,2	0,0
2	Städtebauförderung	25.000,0	25.000,0	0,0	10.042,3	2.560,2	3.000,0
3	Bauförderung öffentlicher Gebäude	240,0	240,0	0,0	240,0	0,0	0,0
SUMME		32.622,3	36.289,8	-3.667,5	10.582,3	4.030,0	3.000,0

Die geplanten Zuwendungen nach dem LGVFG waren bislang sehr hoch angesetzt. Im Rahmen dieser Fortschreibung wurde die Möglichkeit genutzt diese Budgetansätze nach unten zu korrigieren. Das Budget Städtebauförderung wurde auf dem bekannten Niveau gehalten, da die Aussicht, in diesem Umfang Städtebaufördermittel zu erhalten, derzeit als realistisch eingeschätzt werden kann. Mit dem zuständigen RP in Karlsruhe wurde vereinbart, dass für die Maßnahmen Bahnstadt für 2015 ein Aufstockungsantrag gestellt werden kann. Derzeit sind Zuwendungen in Höhe von 11.000 T€ bewilligt.

d. Sonstige Erträge

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2014	KuF 31.12.2013	+ / -	30.06. 2014	2. Hj. 2014	2015
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
B.IV. Sonstige Erträge						
1 Dritte	75,6	75,6	0,0	10,6	15,0	15,0
2 Stadt Heidelberg	45.905,4	39.267,4	6.638,0	7.215,8	4.000,0	3.000,0
SUMME	45.981,0	39.343,0	6.638,0	7.226,4	4.015,0	3.015,0

Der Gesamtansatz wurde entsprechend der Erhöhung der Kanalbaukosten erhöht.

In 2015 werden Erlöse durch Einbringung städtischer Grundstücke in die Entwicklung erwartet.

4. Finanzierung | Kreditaufnahme

Die geplanten Finanzierungskosten für die Gesamtlaufzeit der Entwicklungsmaßnahme belaufen sich derzeit auf 15.766,1 T€ und damit rd. 1.300 T€ niedriger als zum Stichtag 31.12.2013.

Mit folgenden Zinssätzen wird derzeit kalkuliert:

- Zeitraum 2014 bis 2015: Sollzins 3,0 % p.a.
- Zeitraum ab 2016: Sollzins 4,0 % p.a.
- Gesamtzeitraum: Habenzins 1,5% p.a.

Die Finanzierung der Maßnahme zum 30.06.2014 stellt sich wie folgt dar:

Finanzierung Treuhandvermögen	30.06.2014
Kredite / Darlehen	
Naspa, Kontokorrentkredit 100369974	0,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 780154747	0,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 10335274	-10.000.000,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 15257632	-10.000.000,00
Stadt Heidelberg	-1.100.000,00
Stadt Heidelberg	-5.000.000,00
Summe Darlehen	-26.100.000,00
Bankkonten	

Sparkasse Heidelberg, Kto. 9055908	1.514.617,87
Naspa, Verrechnungs-Kto. 100369974	3.128,73
Summe	1.517.746,60
Summe	-24.582.253,40

Gemäß der im Wirtschaftsplan 2015 getroffenen Annahmen ist zu erwarten, dass die Kreditmittel von derzeit 26.100 T€ auf rund 53.000 T€ aufgestockt werden müssen.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist mit einer maximalen Kreditaufnahme in Höhe von rund 70.000 T€ im Jahr 2016 zu rechnen. Hierbei ist aber nochmals auf den Unsicherheitsfaktor der Einnahmeerlöse und deren Kassenwirksamkeit hinzuweisen.

5. Risikobetrachtung

Bei aller Genauigkeit, die die KuF zunehmend hat, kann es sich insgesamt betrachtet nach wie vor nur um eine Prognose über den weiteren finanziellen Verlauf der Maßnahme handeln. Der tatsächliche Verlauf der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme hängt von verschiedenen, weder von der Maßnahme noch von der Stadt beeinflussbaren Variablen wie die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung, die Einfluss auf die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken aber auch auf die Höhe der Finanzierungszinsen ab. Ebenso im Wesentlichen unbeeinflussbar ist auch die Bereitstellung staatlicher Fördermittel. Mit der zunehmenden Umsetzung der Entwicklung schrumpft zudem der Steuerungseinfluss auf die Gesamtmaßnahme.

Wie bereits in den Vorbemerkungen dargestellt, handelt es sich bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt um ein komplexes Entwicklungsprojekt. Ein stetes Überwachen durch laufende Fortschreibung der aktuellen Planungen und Erkenntnisse ist erforderlich, um die zu Beginn getroffenen Annahmen und Prognosen den aktuellen Planungen und Erkenntnissen anzupassen und ggf. nachzusteuern.

Aufgrund der ursprünglichen Annahmen und Prognosen birgt die Maßnahme verschiedene Risiken und Unsicherheitsfaktoren in verschiedenen Bereichen.

Risikobetrachtung



Diese können nicht oder nicht angemessen in der KuF berücksichtigt werden:

- **Projektsteuerung**

Die Bahnstadt entwickelt sich nach wie vor sehr dynamisch. Dieser zunehmende Projektfortschritt bedeutet, dass für eine Vielzahl von Projekten bereits jetzt die Rahmenbedingungen erarbeitet und festgelegt sowie zeitnah in die Umsetzung gebracht und damit auch finanziert werden müssen. Das wirtschaftliche Steuerungspotenzial wird damit geringer.

- **Grunderwerb**

Die ursprüngliche Konzeption basierte darauf, dass über Abwendungsvereinbarungen zusammen mit den privaten Grundstückseigentümern Baufeld- und Grundstücksentwicklungen angestoßen werden sollen und darüber eine Erreichung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme gewährleistet wird. Der Grunderwerb beschränkt sich dabei im Wesentlichen auf den Erwerb der zukünftigen öffentlichen Erschließungs- und Freiflächen.

Diese Umsetzung gelingt aber nur, wenn der Eigentümer zu einer Eigenentwicklung willig und vor allem wirtschaftlich fähig ist. Dies ist nicht in jedem Fall gegeben, so dass ein kommunaler Zwischenerwerb zwingend erforderlich ist, um die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme zu erreichen und zudem dem entwicklungsrechtlichen Regelfall entspricht. Ein deutlicher Mehraufwand im Bereich Grunderwerb insbesondere im Bereich der Eppelheimer Straße zur Umsetzung der Grünen Meile kann daher nicht ausgeschlossen werden.

- **Ordnungsmaßnahmen**

Im direkten Zusammenhang mit dem Grunderwerb stehen Entschädigungszahlungen für Substanzwerte und Betriebsverlagerungen. Hinzu kommen die erforderlichen Kosten für Abbruch und Freilegung der Grundstücke.

Gerade der Umfang der Betriebsverlagerungen kann nicht abschließend abgeschätzt werden. So ist die genaue Abschätzung der Entschädigungszahlungen für Rechtsverluste (Eigentums- und Nutzungsrechte) und für sonstige Vermögensnachteile im Zuge einer Betriebsverlagerung nach BauGB schwierig, zumal die Bewertung durch einen externen Sachverständigen zu erfolgen hat. Für die Finanzierung der Maßnahmen liegen hier hohe Risikofaktoren.

- **Erschließung**

Die aktuellen Maßnahmen zeigen, dass die gewählten Budgetansätze bislang und überwiegend ausreichend sind, um eine qualitätsvolle Herstellung öffentlicher Flächen zu gewährleisten. Voraussetzung hierfür ist aber eine konsequente besonders unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewertende Planung.

Eine interne, vergleichende Prüfung von DSK-Maßnahmen im gesamten Bundesgebiet zeigt, dass die für die Maßnahme Bahnstadt angesetzten Budgetansätze im oberen Bereich liegen und somit auskömmlich für eine hochwertige Herstellung erscheinen. Ggf. sind gewohnte sowie im lfd. Planungsprozess entstandene und gewünschte Qualitätsstandards kritisch zu hinterfragen bzw. mit einer bewussten politischen Entscheidungsfindung für eine Budgetüberschreitung zu untermauern.

Nicht beeinflussbar ist die Entwicklung der Lohn- und Materialpreise, die derzeit einem stetigen Aufwärtstrend unterliegen. Hier bestehen Risikofaktoren für die Budgetansätze, die evtl. nach Erkenntnissen aus anstehenden Ausschreibungsverfahren einer Neubewertung bedürfen. Submissionsergebnisse (z. B. 1. BA Promenade) zeigen zudem, dass eine Marktsättigung in Heidelberg zu beobachten war, die zu deutlich steigenden Preisen führte.

Hinzu kommen planerische und technische Zwangspunkte, wie z. B. die erforderlichen Aufwendungen für bauliche Maßnahmen zur Überwindung des Geländehöheunterschieds zwischen der künftigen Grünen Meile und der Eppelheimer Straße im Zuge der Herstellung der öffentlichen Infrastruktur. Auch im Bereich Bodenmanagement / Altlasten / Abfall / Kampfmittel sind Kostenrisiken zu erwarten - besonders bei der jetzt anstehende Entwicklung der Bestands- und Militärgrundstücke. Dies führt zwangsläufig im Zuge der Umsetzung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahmen zu Budgeterhöhungen.

- **Grundstücksverkauf und Ausgleichsbeträge**

In diesem Bereich liegen die höchsten Unsicherheits- und Risikofaktoren.

Die Schätzung der Erlöse aus Grundstücksprivatisierungen und Ausgleichsbeträge beruht auf der Prognose der Endwerte nach dem Gutachten des Sachverständigen Blanke. Die tatsächlich zu realisierenden und realisierten Endwerte und somit die tatsächliche Höhe der Erlöse sowie der Zeitpunkt der Kassenwirksamkeit sind nur schwer kalkulierbar.

Hinzu kommen hohe Unsicherheitsfaktoren hinsichtlich möglicher Wertabzinsungen und Anrechnungstatbeständen auf den Ausgleichsbetrag gemäß BauGB.

Die KuF kann daher lediglich eine fundierte Momentaufnahme sein, die für die langfristige Entwicklung die Richtung über die zu erwartende Finanzierung vorgibt. Deutlich wird aber derzeit, dass die weitere Steuerung der Gesamtmaßnahme insbesondere auf die Sicherstellung der Finanzierbarkeit der öffentlichen Infrastruktur auszurichten ist.

III. Anhang

1. KuF zum Stichtag 30.06.2014 (Gesamtübersicht)
2. Wirtschaftsplan 2015



Entwicklungstreuhanderin der Stadt Heidelberg

Ansprechpartner

Elvira Ebling

Büroleiterin Heidelberg und Gesamtprojektleiterin Bahnstadt

Büro Heidelberg

Mönchgasse 5 | 69117 Heidelberg

Tel. +49.(0)06221.4339071 | Fax +49.(0)6221.4341534

Mobil +49.(0)172.2113253 | E-Mail elvira.ebling@dsk-gmbh.de

www.dsk-gmbh.de