

# **1. Wirtschaftsplan**

## **Treuhandvermögen Erneuerungsgebiete**

**Haushaltsjahr 2015/2016**

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg ist seit 25.10.1995 allgemeiner Sanierungs- und Entwicklungsträger nach den §§ 158 und 167 BauGB.

Die Gesellschaft wurde ab dem Jahr 1997 mit der Betreuung und Abwicklung der städtischen Sanierungs- und Stadterneuerungsgebiete beauftragt. Die einzelnen Gebiete erhielten die Bezeichnung „Treuhandvermögen“.



## Inhaltsübersicht

1. **Allgemeine Erläuterungen**
2. **Kassenkredite**
3. **Leistungsziele**
4. **Erfolgspläne**
  - 4.1 Erfolgsplan Treuhandvermögen Altstadt IV
  - 4.2 Erfolgsplan Treuhandvermögen Emmertsgrund
  - 4.3 Erfolgsplan Treuhandvermögen Rohrbach
  - 4.4 Erfolgsplan Treuhandvermögen Wieblingen
  - 4.5 Erfolgsplan Treuhandvermögen Konversion
5. **Finanzierungsanteil der Stadt-Heidelberg**

## 1. Allgemeine Erläuterungen

### Aufgehobene Sanierungsgebiete

Die Treuhandvermögen der Sanierungsgebiete **Altstadt II, Altstadt III** und **Bergheim** enthalten für das Wirtschaftsjahr 2015/2016 keine Ansätze mehr, da die Sanierungsgebiete inzwischen aufgehoben wurden.

### Aktuelle Sanierungsgebiete

Aktuell sind die Sanierungsgebiete **Altstadt IV, Emmertsgrund, Rohrbach, das Stadterneuerungsgebiet Wieblingen sowie das Konversionsgebiet Südstadt**. Für Wieblingen werden jedoch für das Wirtschaftsjahr 2015/2016 keine Einnahmen und Ausgaben mehr erwartet.

- Das Sanierungsgebiet Altstadt IV zwischen Sofienstraße, Hauptstraße, Sandgasse und Friedrich-Ebert-Anlage wird seit 2002 im Bund-Länder-Sanierungsprogramm (SEP) mit einem Förderrahmen von 7.503.564 € und damit verbundenen 60%-igen Zuschüssen durch den Bund und das Land Baden-Württemberg gefördert.
- Der Förderrahmen für das im Bund-Länder-Programm „Die soziale Stadt“ (SSP) geförderte Sanierungsgebiet Emmertsgrund beträgt 7.248.537 € bei einer Bezuschussung von 60%.
- Das Sanierungsgebiet Rohrbach ist seit März 2007 förmlich festgelegt und wird im Bund-Länder-Sanierungsprogramm mit einem Förderrahmen von 5.000.000 € und einem 60%igen Zuschuss anerkannt.
- Das Erneuerungsgebiet Wieblingen wurde im Jahr 2008 in das Programm „Stadtumbau West“ mit einem Zuschussbetrag von 800.000 € aufgenommen, was einem Förderrahmen von 1.333.333 € entspricht. Die Einrichtung eines Treuhandkontos erfolgte analog im Jahr 2008. 2011 wurden der Förderrahmen auf 2.333.333 € und der Zuschussbetrag auf 1.400.000 € aufgestockt.
- Für die Konversionsfläche Südstadt beginnt 2015 die Realisierungsphase. Entsprechend sind Ordnungsmaßnahmen und erste Erschließungsmaßnahmen für eine Förderung vorgesehen.

Der Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit wird auch in Zukunft sowohl bei der Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen als auch bei der Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen liegen. Hierbei gelten die ab dem 01.01.2005 vom Gemeinderat beschlossenen Fördergrundsätze, wonach dem Eigentümer bis maximal 30% der förderfähigen Modernisierungskosten ersetzt werden.

Die Ausgabenansätze der Treuhandvermögen Altstadt IV, Emmertsgrund, Rohrbach, Wieblingen und Konversion sind gegenseitig deckungsfähig, soweit sich der Finanzierungsanteil der Stadt Heidelberg nicht erhöht. Mehreinnahmen dürfen in den Treuhandvermögen zusätzlich verausgabt werden.

## 2. Kassenkredite

Der Höchstbetrag der Kassenkredite für die Jahre 2015 und 2016 beträgt jeweils 300.000 €.

### 3. Leistungsziele

#### Allgemeine Leistungsziele

Verbesserung der Wohn- und Arbeitsstättenverhältnisse und der Wohnumfeldsituation der in den Sanierungsgebieten wohnenden und arbeitenden Menschen im Hinblick auf:

- Belichtung, Besonnung, Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- Zugänglichkeit der Grundstücke
- Vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
- Vorhandene Erschließung

Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Sanierungsgebiete in den Bereichen:

- Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- Infrastrukturelle Erschließung, Ausstattung mit Grünflächen, Spielplätzen und Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben der Gebiete
- Fließender und ruhender Verkehr

#### Treuhandvermögen Altstadt III

- Betreuung der Mietervorschlagsrechte

#### Treuhandvermögen Altstadt IV

- Betreuung der Mietervorschlagsrechte
- Geltendmachung der Ausgleichsbeträge
- Abrechnung und Abschluss des Sanierungsgebietes

#### Treuhandvermögen Emmertsgrund

- Abrechnung und Abschluss des Sanierungsgebietes

#### Treuhandvermögen Rohrbach

- Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen mit Grundstückseigentümern
- Neugestaltung von Straßen und Plätzen
- Fortschreibung des Sanierungskonzeptes

#### Treuhandvermögen Wieblingen

- Abrechnung und Abschluss des Sanierungsgebietes

#### Treuhandvermögen Konversion

Südstadt:

- Beginn der ersten Maßnahmen zur zivilen Nachnutzung
  - Ordnungsmaßnahmen, Abbruch, Freilegung von Grundstücken
  - Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

## 4. Erfolgspläne

### 4.1 Erfolgsplan Treuhandvermögen Altstadt IV

	Plan 2016 in €	Plan 2015 in €	Plan 2014 in €	Ergebnis 2013 in €
Ausgleichsbeträge	50.000	200.000	500.000	339.053
<b>Einnahmen</b>	<b>50.000</b>	<b>200.000</b>	<b>500.000</b>	<b>339.053</b>
Freilegung von Grundstücken	0	0	0	16.699
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum	0	0	0	127.335
Sonstige Baumaßnahmen	0	0	0	5
Vergütung für Beauftragte	40.000	100.000	100.000	123.552
<b>Ausgaben</b>	<b>40.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>267.591</b>
<b>Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)</b>	<b>10.000</b>	<b>100.000</b>	<b>400.000</b>	<b>71.462</b>

### Erläuterungen

Der Förderrahmen für das Sanierungsgebiet Altstadt IV beträgt 7.503.564 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 4.502.139 €.

Bis zum 31.07.2014 wurden alle Zuschüsse abgerufen.

### 4.2 Erfolgsplan Treuhandvermögen Emmertsgrund

	Plan 2016 in €	Plan 2015 in €	Plan 2014 in €	Ergebnis 2013 in €
Finanzhilfen des Bundes und des Landes	0	0	0	428.251
<b>Einnahmen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>428.251</b>
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	0	0	0	55.053
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde	0	0	0	526.204
Modellvorhaben Soziale Stadt	0	0	0	100.070
Vergütung für Beauftragte	0	30.000	0	43.410
<b>Ausgaben</b>	<b>0</b>	<b>30.000</b>	<b>0</b>	<b>724.737</b>
<b>Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)</b>	<b>0</b>	<b>-30.000</b>	<b>0</b>	<b>-296.486</b>

### Erläuterungen

Der Förderrahmen für das Sanierungsgebiet Emmertsgrund beträgt 7.248.537 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 4.349.123 €.

Bis zum 31.07.2014 wurden alle Zuschüsse abgerufen.

### 4.3 Erfolgsplan Treuhandvermögen Rohrbach

	Plan 2016 in €	Plan 2015 in €	Plan 2014 in €	Ergebnis 2013 in €
Finanzhilfen des Bundes und des Landes	0	0	380.000	328.337
<b>Einnahmen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>380.000</b>	<b>328.337</b>
Kosten weiterer vorbereitender Untersuchungen	0	150.000	0	0
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	300.000	90.000	1.760.000	129.245
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum	100.000	300.000	400.000	153.720
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Eigentum der Gemeinde	0	0	0	189.915
Vergütung für Beauftragte	50.000	80.000	70.000	79.583
<b>Ausgaben</b>	<b>450.000</b>	<b>620.000</b>	<b>2.230.000</b>	<b>552.463</b>
<b>Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)</b>	<b>-450.000</b>	<b>-620.000</b>	<b>-1.850.000</b>	<b>-224.126</b>

### Erläuterungen

Die vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Rohrbach wurden im Jahr 2006 durchgeführt und ein entsprechender Förderantrag im Jahr 2007 gestellt. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Rohrbach wurde vom Gemeinderat am 08.02.2007 beschlossen. Der Förderrahmen des Sanierungsgebietes Rohrbach beträgt 5.000.000 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 3.000.000 €.

Bis zum 31.07.2014 wurden davon 2.701.527 € abgerufen.

#### 2015

##### Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

- Beleuchtung Melanchtonkirche

##### Kosten weiterer vorbereitender Untersuchungen

- Planungskosten und Umsetzungskosten Obere Rathausstraße

#### 2016

##### Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

- Umgestaltung Obere Rathausstraße

#### 4.4 Erfolgsplan Treuhandvermögen Wieblingen

	Plan 2016 in €	Plan 2015 in €	Plan 2014 in €	Ergebnis 2013 in €
<b>Einnahmen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>264.160</b>
Umzugskosten von Bewohnern und Betrieben	0	0	0	40.085
Freilegung von Grundstücken	0	0	0	393.335
Vergütung für Beauftragte	0	0	0	9.923
<b>Ausgaben</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>443.343</b>
<b>Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-179.183</b>

#### Erläuterungen

Der Förderrahmen für das Stadtumbau West-Gebiet Wieblingen beträgt 2.333.333 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 1.400.000 €.

Bis zum 31.07.2014 wurden davon 1.364.484 € abgerufen.

Die Abrechnung des Sanierungsgebietes erfolgte 2014, die Aufhebung ist für das Jahr 2015 vorgesehen.

#### 4.5 Erfolgsplan Treuhandvermögen Konversion

	Plan 2016 in €	Plan 2015 in €	Plan 2014 in €	Ergebnis 2013 in €
Finanzhilfen des Bundes und Landes	1.500.000	1.290.000	0	0
<b>Einnahmen</b>	<b>1.500.000</b>	<b>1.290.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ordnungsmaßnahmen, Abbruch und Freilegung	1.000.000	1.600.000	0	0
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	1.470.000	700.000	0	0
Vergütung für Beauftragte	50.000	50.000	0	0
<b>Ausgaben</b>	<b>2.520.000</b>	<b>2.350.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)</b>	<b>-1.020.000</b>	<b>-1.060.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Erläuterungen

Die Entwicklung der einzelnen Konversionsflächen soll durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt werden. Im Treuhandvermögen Konversion wird die Förderung der Umsetzungsphasen abgebildet.

##### Südstadt

Die vorbereitenden Untersuchungen für die Konversionsfläche Südstadt wurden seit dem Jahr 2012 durchgeführt und ein entsprechender Förderantrag im Jahr 2014 gestellt. Eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch den Gemeinderat steht noch aus. Der bewilligte Förderrahmen für die Konversionsfläche Südstadt beträgt zurzeit 3.800.000 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 2.280.000 €. Ein Aufstockungsantrag für das Förderjahr 2015 wurde gestellt.

##### 2015

Beginn der ersten Maßnahmen zur zivilen Nachnutzung.

## 5. Finanzierungsanteil der Stadt Heidelberg

	2016 in €	2015 in €
<b>Finanzierungsbedarf</b>		
Überschuss Treuhandvermögen Altstadt IV	10.000	100.000
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Emmertsgrund	0	30.000
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Rohrbach	450.000	620.000
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Konversion	1.020.000	1.060.000
Zuschussbedarf allgemein für die Betreuung abgerechneter Sanierungsgebiete; Betreuung von Vorkaufsrechtsgebieten	20.000	20.000
<b>Zuschussbedarf insgesamt</b>	<b>1.480.000</b>	<b>1.630.000</b>
<b>Finanzierung</b>		
Finanzierung durch Haushaltsrest aus 2014	0	700.000
Finanzierungsanteil der Stadt Heidelberg	1.480.000	930.000
<b>Finanzierung insgesamt</b>	<b>1.480.000</b>	<b>1.630.000</b>

### Erläuterungen

Der Finanzierungsanteil der Stadt gleicht den Zuschussbedarf in den Wirtschaftsplänen der Treuhandvermögen Altstadt IV, Emmertsgrund, Rohrbach, Wieblingen und Konversion unter Berücksichtigung etwaiger Zuschüsse aus.

Bisher haben Bund und Land folgende Fördermittel zur Verfügung gestellt (in €; Stand 31.07.2014):

	<b>Altstadt I</b>	<b>Altstadt II</b>	<b>Altstadt III</b>	<b>Altstadt IV</b>
Förderrahmen	23.775.072	35.972.230	26.075.887	7.503.564
Zuschuss Bund/Land	15.850.048	23.981.486	17.383.925	4.502.139
davon abgerufen	15.850.048	23.981.486	17.383.925	4.502.139
	<b>Bergheim</b>	<b>Emmertsgrund</b>	<b>Rohrbach</b>	<b>Wieblingen</b>
Förderrahmen	8.694.740	7.248.537	5.000.000	2.333.333
Zuschuss Bund/Land	4.347.648	4.349.123	3.000.000	1.400.000
davon abgerufen	4.347.648	4.349.123	2.701.527	1.364.484
	<b>Konversion</b>			
Förderrahmen	3.800.000			
Zuschuss Bund/Land	2.280.000			
davon abgerufen	346.138			
<b>Nicht im Treuhandvermögen</b>	<b>Stadt an den Fluss</b>			
Förderrahmen	600.000			
Zuschuss Bund/Land	360.000			
davon abgerufen	360.000			