

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0160/2015/BV**

Datum:  
01.06.2015

Federführung:  
Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Beteiligung:  
Dezernat V, Kämmereiamt

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt  
Tätigkeitsbericht 2014 und Feststellung des  
Jahresabschlusses zum 31.12.2014**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 30. Juni 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	17.06.2015	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	25.06.2015	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat nimmt den Tätigkeitsbericht (Anlage 01) der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK) zur Kenntnis und stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2014 (Anlagen 02 und 03) zu.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

**Treuhandvermögen Bahnstadt, Jahresabschluss zum 31.12.2014:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben Treuhandvermögen Bahnstadt</b>	
Ausgabesaldo zum 31.12.2014 (siehe Anlage 02)	48.874.792,50 €
<b>Einnahmen Treuhandvermögen Bahnstadt</b>	
Einnahmesaldo zum 31.12.2014 (siehe Anlage 03)	22.120.494,19 €
<b>Saldo Jahresabschluss 2014</b>	-26.754.298,31 €
<b>Finanzierung:</b>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die DSK stellt die Bahnstadtentwicklungen und finanziellen Auswirkungen in ihrem Tätigkeitsbericht 2014 sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2014 vor.

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 17.06.2015

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 17.06.2015

### 2.1 Treuhandvermögen Bahnstadt Tätigkeitsbericht 2014 und Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 Beschlussvorlage 0160/2015/BV

Frau Ebling von der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK) stellt anhand eines Tätigkeitsberichtes in Form einer PowerPoint-Präsentation (siehe Anlage 04 zur Drucksache 0160/2015/BV) ausführlich die Bahnstadtentwicklung und deren finanzielle Auswirkungen dar.

Sie weist auf einen Fehler in der PowerPoint-Präsentation unter II. Sachstandsbericht KuF (Kosten- und Finanzierungsübersicht) hin. Dort stehe bei der Gesamtbetrachtung in der Klammer 30.06.2013 – richtig müsse es jedoch 30.06.2014 heißen.

Weiter führt sie aus, eine der ursprünglich drei geplanten Brücken über die Bahntrasse – nämlich die am Wieblinger Weg – habe man aus Kostengründen aus dem Wirtschaftsplangestrichen. Sie sei damit nicht mehr im Treuhandvermögen (bis zum Jahre 2022) aufgeführt.

Sie erklärt, Kostensteigerungen hätten sich zum Beispiel unter anderem durch den Bau der Kindertagesstätte in der Güterhalle oder auch durch höhere Dienstleisterhonorare (zum Beispiel Baustellenkoordinator und Übernahme zusätzlicher Aufgaben der DSK) und Erschließungskosten ergeben. Des Weiteren sei oftmals der Grunderwerb teurer als angenommen und höhere Gesamtkosten bedingen oft auch insgesamt höhere Finanzierungskosten.

Hinsichtlich der Sparmöglichkeiten erläutert sie, man müsse sich fragen, welchen Qualitätsstandard man halten und fortsetzen wolle. Im Einzelnen müsse geprüft werden, welche Maßnahmen dringend seien und welche Maßnahmen vielleicht auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden könnten (Unterscheidung „Must have“ und „Nice to have“).

In der nachfolgenden Diskussion werden folgende Hauptargumente seitens der Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses vorgetragen:

- Aus der Beschlussvorlage und der PowerPoint-Präsentation gehe nicht eindeutig hervor, wie es zu der enormen Kostensteigerung (Verdopplung des Defizits von knapp 20 auf knapp 40 Millionen Euro) gekommen sei.
- Folgender Satz stehe im Tätigkeitsbericht (siehe Anlage 01 zur Drucksache 0160/2015/BV) auf Seite 18: „Im Hinblick auf die Herstellung von Erschließungs- und Freianlagen **kann** hinterfragt werden, inwieweit die jetzt bereits budgetierten und die sich abzeichnenden Kostensteigerungen dazu führen, Einzelmaßnahmen auf den Prüfstand zu stellen.“ Die Kosten **müssen** jedoch hinterfragt werden.
- Die Vernetzung der Einzelprojekte und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Treuhandvermögen Bahnstadt müssen künftig bereits in der Vorlage dargestellt sein.
- Des Weiteren müsse man sich überlegen, was man strategisch tun könnte, um die Kosten beziehungsweise den Anstieg der Kosten einzelner Maßnahmen zu begrenzen.
- Man habe in der Vergangenheit für Qualitätsstandards in der Bahnstadt gekämpft – das sei durchaus mit höheren Kosten verbunden. Man müsse jetzt aufpassen, dass kein „Bruch“ zwischen dem ersten und zweiten Bauabschnitt entstehe, um dadurch Kosten einzusparen.

- Man müsse sich ebenfalls damit beschäftigen, was man für die höheren Kosten erhalte (lebendiger Stadtteil, hohe Lebensqualität, Einwohnerzuwachs und so weiter).
- Es sei wichtig, die Kostenentwicklung in der Bahnstadt nochmal genauer im Gesamtkontext (Vernetzung der Einzelprojekte/Auswirkungen auf das Treuhandvermögen) anzuschauen. Das könne allerdings nicht im Rahmen des Wirtschaftsplans erfolgen – hierzu sei eine Sondersitzung oder ein Samstagvormittag nötig. (Klausur?)

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist darauf hin, dass die Kostensteigerungen im Rahmen der Einzelprojekte akzeptiert und beschlossen worden seien. Es sei auch immer Wunsch des Gemeinderates gewesen, die Bahnstadt qualitativ hochwertig zu entwickeln. Künftig müsse man jedoch zwingender darüber nachdenken, welche Projekte dringend seien und welche geschoben und/oder günstiger umgesetzt werden könnten.

Er greift die Bitte auf, das Thema „Bahnstadtentwicklung und Auswirkungen auf die Entwicklung des Treuhandvermögens Bahnstadt“ im Rahmen der nächsten Klausursitzung auf die Tagesordnung zu nehmen und zu behandeln. Die Sitzung werde man stadintern qualifiziert vorbereiten.

Mit dieser **Zusage** stellt er den **Beschlussvorschlag der Verwaltung** zur Abstimmung.

#### **Beschlussvorschlag des Haupt- und Finanzausschusses:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Der Gemeinderat nimmt den Tätigkeitsbericht (Anlage 01) der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK) zur Kenntnis und stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2014 (Anlagen 02 und 03) zu.*

#### **Es ergeht folgender Arbeitsauftrag:**

***Eine Klausursitzung zum Thema „Bahnstadtentwicklung und Auswirkungen auf die Entwicklung des Treuhandvermögens Bahnstadt“ wird von der Verwaltung vorbereitet.***

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag  
an die Verwaltung  
*Ja 9 Nein 1 Enthaltung 6*

## Sitzung des Gemeinderates vom 25.06.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 25.06.2015:

### 26 **Treuhandvermögen Bahnstadt** **Tätigkeitsbericht 2014 und Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014** Beschlussvorlage 0160/2015/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner informiert über den Arbeitsauftrag aus dem Haupt- und Finanzausschuss am 17.06.2015, das Thema „Bahnstadtentwicklung und Auswirkungen auf die Entwicklung des Treuhandvermögens Bahnstadt“ im Rahmen der nächsten Klausursitzung auf die Tagesordnung zu nehmen.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Holschuh, Stadtrat Zieger, Stadträtin Prof. Dr. Schuster

In der Diskussion werden folgende Punkte angesprochen:

- nicht nur die Verwaltung, auch der Gemeinderat habe zur Kostensteigerung beigetragen;
- positiv sei die Zusage von Oberbürgermeister Dr. Würzner, die Thematik separat in einer Klausursitzung zu beraten;
- zur Vorbereitung der Klausursitzung bitte prüfen, in wie weit die städtischen Verträge mit den Partnern geändert werden können?
- hier gehe es um eine Zwischenstandsmeldung, die alle irritiert habe; den Tätigkeitsbericht könne man zum Anlass nehmen, die Bahnstadtentwicklung separat zu diskutieren;
- bei jeder weiteren Entscheidung müsse eine Folgeeinschätzung erfolgen;
- der hohe Qualitätsstandart dieses Stadtteils koste nicht nur, sondern sei eine Bereicherung für die Stadt Heidelberg.

Oberbürgermeister Dr. Würzner unterstreicht, volkswirtschaftlich wie auch betriebswirtschaftlich sei die Bahnstadt ein Erfolgsmodell. Er stellt die Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses zur Abstimmung:

**Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat nimmt den Tätigkeitsbericht (Anlage 01) der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK) zur Kenntnis und stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2014 (Anlagen 02 und 03) zu.*

**Es ergeht folgender Arbeitsauftrag:**

***Eine Klausursitzung zum Thema „Bahnstadtentwicklung und Auswirkungen auf die Entwicklung des Treuhandvermögens Bahnstadt“ wird von der Verwaltung vorbereitet.***

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Nein 4 Enthaltung 7*

## **Begründung:**

Die DSK (Deutsche Stadt-und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG) mit Sitz in Wiesbaden ist seit November 2008 als Treuhänder für die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heidelberg-Bahnstadt bestellt.

In ihrer Eigenschaft als Treuhänder hat die DSK insbesondere die Aufgabe, die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) aufzustellen und fortzuschreiben. Gleichzeitig stellt die DSK im Namen und Auftrag der Stadt Heidelberg die Finanzierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme über das Treuhandvermögen sicher und verwaltet das Treuhandkonto.

Die KuF wird entsprechend dem Maßnahmenstand halbjährlich zum Stichtag 30.06. (=Aufstellung des Wirtschaftsplanes für das nachfolgende Jahr) sowie zum Stichtag 31.12. (=Tätigkeitsbericht des vergangenen Jahres mit Zwischenabrechnungen zum Treuhandvermögen (Jahresabschluss) und mit einem Sachstandbericht über aktuelle Entwicklungen) fortgeschrieben.

### **Jahresabschluss zum 31.12.2014**

Die in der Anlage 02 und 03 dargelegten Zahlungen geben den buchungstechnischen Stand des Treuhandvermögens zum 31.12.2014 wieder.

### **Bericht der DSK für das Jahr 2014**

Der vorliegende Tätigkeitsbericht (Anlage 01) zeigt die nach wie vor dynamische Entwicklung der Bahnstadt. Die Realisierung der Bahnstadt schreitet wesentlich schneller voran, als man das erwarten durfte. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist ungebrochen hoch. Diese erfreuliche Entwicklung bringt es aber mit sich, dass bereits zu früheren Zeitpunkten Aufgaben und damit auch Ausgaben anfallen, als dies angedacht und im Gesamtwirtschaftsplan des Treuhandvermögens zu Grunde gelegt war. In der Gesamtsystematik der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, bei der ein Großteil der Einnahmen (Ausgleichsbeträge) erst am Ende der Maßnahme zu verzeichnen sein werden, führt die positive und schnellere Entwicklung unter anderem zu einem deutlichen Anstieg des Finanzierungsaufwandes. Bisher nicht kalkulierte Kostensteigerungen im Bereich der Erschließungsmaßnahmen und Flächenankäufe sowie neue Projekte wie die Kindertagesstätte in der Güterhalle haben zudem eine weitere Erhöhung des Gesamtdefizits zur Folge.

Um dies in der derzeitigen anzunehmenden Höhe von 39.098,9 T€ zum Ende der Maßnahme nicht eintreten zu lassen, sind im weiteren Projektverlauf folgende Maßnahmen erforderlich:

- Bei der Genehmigung von Einzelmaßnahmen sind die Kosten unter Einbezug von Alternativen kritisch zu prüfen, ggf. ist mit der jeweiligen Maßnahmengenehmigung eine Klärung der Kostentragung herbeizuführen.
- Einzelprojekte, die nicht zwingend für den Erfolg der Gesamtentwicklung von Bedeutung sind, sollen zunächst zurückgestellt bzw. aus der Finanzierung durch das THV Bahnstadt herausgenommen werden.
- Zeitnaher Kostenersatz der durch das THV Bahnstadt vorfinanzierter Projekte (zum Beispiel KITA Güterhalle) in Abhängigkeit von der Entwicklung des städtischen Haushaltes.
- Planmäßige Bereitstellung von jährlichen Ausgleichszahlungen an das THV Bahnstadt im Kontext zur Haushaltsplanaufstellung der künftigen Haushaltsjahre.
- Gewährung von weiteren städtischen Darlehen an das THV Bahnstadt im Rahmen der genehmigten Kreditermächtigungen.

Frau Elvira Ebling, Leiterin des Projektbüros Heidelberg der DSK und Projektleiterin für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heidelberg-Bahnstadt wird in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses den Tätigkeitsbericht und die Zwischenabrechnung anhand einer Präsentation (Anlage 04) erläutern und zu inhaltlichen Fragen zur Verfügung stehen.

Wir bitten um Kenntnisnahme des Tätigkeitsberichtes und um Zustimmung zum Ergebnis der Zwischenabrechnung Stand 31.12.2014.

gezeichnet  
Bernd Stadel

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	DSK-Tätigkeitsbericht 2014
02	Zwischenabrechnung Teil 1 Ausgaben 31.12.2014 <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
03	Zwischenabrechnung Teil 2 Einnahmen 31.12.2014 <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
04	Präsentation von Frau Ebling <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>