

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0432/2015/BV**

Datum:  
18.11.2015

Federführung:  
Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Beteiligung:  
Dezernat V, Kämmereiamt

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt  
Genehmigung des Wirtschaftsplans 2016**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 17. Dezember 2015

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	02.12.2015	N	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	10.12.2015	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats:*

*Der Gemeinderat genehmigt den von der Entwicklungstreuhänderin für die Bahnstadt, der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, erstellten Wirtschaftsplan 2016 für das Treuhandvermögen Bahnstadt (Anlage 03) und beschließt die darin vorgesehenen Maßnahmen für das Jahr 2016.*

*Die Sicherung der erforderlichen Darlehensaufnahme erfolgt über eine Abtretung des gesetzlichen Freistellungsanspruches der DSK durch die Stadt gegenüber dem Finanzierungsinstitut, gegebenenfalls auch über Bürgschaftserklärungen.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Ausgabesaldo Gesamtplan zum 30.06.2015 (Anlage 02)	318.882,7 T€
<b>Einnahmen:</b>	
Einnahmesaldo Gesamtplan zum 30.06.2015 (Anlage 02)	277.720,5 T€
<b>Saldo Gesamtplan zum 30.06.2015</b>	<b>- 41.162,2 T€</b>
<b>Finanzierung:</b>	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die DSK stellt die Bahnstadtentwicklungen und die finanziellen Auswirkungen in ihrem Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stichtag 30.06.2015) / Wirtschaftsplan 2016 vor.

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 02.12.2015

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 02.12.2015:

**1.1 Treuhandvermögen Bahnstadt  
Genehmigung des Wirtschaftsplans 2016**  
Beschlussvorlage 0432/2015/BV

und

**1.2 Maßnahmen zur Stützung des Treuhandvermögens der  
Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt**  
Beschlussvorlage 0443/2015/BV

Analog zum öffentlichen Tagesordnungspunkt 20 (Treuhandvermögen Bahnstadt, Kostenentwicklung bei der Herstellung von Frei- und Erschließungsanlagen) der heutigen Sitzung, einigen sich die Mitglieder des Ausschusses darauf, die oben aufgeführten Tagesordnungspunkte ohne Beschlussempfehlung an den Gemeinderat zu geben, da die Fragen zu diesen Themenkomplexen erst in der Gemeinderats-Klausursitzung am 03.12.2015 besprochen werden sollten.

**gezeichnet**  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** ohne Beschlussempfehlung

## Sitzung des Gemeinderates vom 10.12.2015

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 10.12.2015:

### 19 **Treuhandvermögen Bahnstadt** **Genehmigung des Wirtschaftsplan 2016** Beschlussvorlage 0432/2015/BV

Als Tischvorlage wird ein Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen verteilt (Anlage 5 zur Drucksache).

#### Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Holschuh, Stadtrat Grädler, Stadtrat Zieger, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadträtin Mirow, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Im Meinungs austausch wird Folgendes angesprochen

- Von der Bahnstadtklausur habe man Vorschläge für die Verringerung des bereits jetzt schon angelaufenen Defizits von 41 Mio. Euro erwartet.
- Die Kostenentwicklung muss transparenter gestaltet werden, es fehlen konkrete Maßnahmen um das Defizit zu reduzieren.
- Wo sind die Gewinne bei der Vermarktung hingeflossen? Haben die Bauträger Gewinne gemacht?
- Zur Kostensteigerung habe unter anderem auch dazu beigetragen, dass der Schulhof anstatt auf dem Dach nun auf dem Gelände nebenan realisiert werde. Für dieses Gelände habe man ursprünglich eine Wohnbebauung vorgesehen.
- Es dürfe nicht außer Acht gelassen werden, dass hier ein neuer Stadtteil geschaffen werde.
- Am schnellen Tempo der Bahnstadtentwicklung werde festgehalten.
- Die Bahnstadt habe nicht nur ein Defizit erbracht, sondern auch nahezu 20 Mio. Euro in den Haushalt gespült. Dies sei leider im Treuhandvermögen nicht abgebildet.
- Das Defizit im Auge zu behalten und mit Maßnahmen gegenzusteuern sei richtig, trotzdem schauen, was Heidelberg dafür gewinne.
- Schöner wäre es gewesen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- Ein Finanzplan sei dazu da, eingehalten zu werden. Während der Fortführung der Bebauung dürfe der Finanzkorridor nicht ausgeweitet werden.

Oberbürgermeister Dr. Würzner teilt hinsichtlich des Antrages der Bündnis90/Die Grünen mit, dass Punkt 1 (Verschiebung Ausbau Czernyring) nicht umgesetzt werden könne. Die anderen Prüfpunkte werde er mitnehmen und entsprechend im Fachausschuss vorstellen.

Er stellt die Beschlussempfehlung der Verwaltung mit dem Prüfauftrag zur Abstimmung:

**Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat genehmigt den von der Entwicklungstreuhanderin für die Bahnstadt, der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, erstellten Wirtschaftsplan 2016 für das Treuhandvermögen Bahnstadt (Anlage 03) und beschließt die darin vorgesehenen Maßnahmen für das Jahr 2016.*

*Die Sicherung der erforderlichen Darlehensaufnahme erfolgt über eine Abtretung des gesetzlichen Freistellungsanspruches der DSK durch die Stadt gegenüber dem Finanzierungsinstitut, gegebenenfalls auch über Bürgschaftserklärungen.*

**Es ergeht folgender Arbeitsauftrag:**

- ***Prüfung, ob eine Umwandlung vielleicht auch in Bahnstadt-West von Gewerbe in Wohnbebauung sowie weitere Änderungen der Baumassen im Rahmen des Rahmenplans mit Änderung des Baurechts zusätzliche Einnahmen durch Ausgleichsbeträge/übernommene Sachleistung generieren kann.***
- ***Prüfung, ob eine weitere Zwischennutzung von Gebäuden wie Milchzentrale, PX, Liegenschaften Amerikaner möglich ist.***
- ***Prüfung, ob im Bereich Marketing und optische Gestaltung der Bahnstadt generell Leistungen der DSK/des THV an die Immobiliengesellschaften und Bauträger, die mit der Vermarktung beauftragt sind, übertragen werden können.***
- ***Weiterhin sollen im Verlauf der Maßnahme Mehrkosten jeweils konkret im Gemeinderat beschlossen werden, um eine Transparenz der Kostensteigerungen zu gewährleisten. Auch sollen die Wettbewerbsverfahren mit einer Kostenobergrenze für die Realisierung versehen werden.***

**gezeichnet**

Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung  
*Ja 35 Nein 1 Enthaltung 10*

## **Begründung:**

In ihrer Eigenschaft als Treuhänderin für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt hat die DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG – insbesondere die Aufgabe, die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) aufzustellen und fortzuschreiben. Gleichzeitig stellt die DSK im Namen und im 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.

### **Rückblick:**

Der Tätigkeitsbericht der DSK für das Jahr 2014 und die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 wurde am 25.06.2014 vom Gemeinderat beschlossen (vergleiche Drucksache 0160/2015/BV). Das Jahr 2014 wurde mit einem Saldo in Höhe von -26.754,3 T € abgeschlossen.

Die KuF zum Stichtag 31.12.2014 wies ein Gesamtdefizit zum Maßnahmenabschluss im Jahr 2022 in Höhe von 39.098,9 T € auf.

### **Aktuell:**

Vorliegend ist über den Wirtschaftsplan 2016, Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2015, zu entscheiden. Die aktuelle Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2015 schließt mit einem prognostiziertem Defizit im Jahr 2022 in Höhe von 41.162,2 T € (vergleiche Anlage 02 zur Drucksache). In der KuF sind sämtliche Einnahmen und Ausgaben dargestellt, die bis zum Ende der Gesamtlaufzeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Jahr 2022 anfallen werden.

Die dynamische Entwicklung der Bahnstadt bringt mit sich, dass bestimmte Aufgaben und somit auch Ausgaben bereits zu einem früheren Zeitpunkt anfallen, als geplant. Da ein Großteil der Einnahmen (Ausgleichsbeträge) erst am Ende der Maßnahme zu verzeichnen sein wird, führt diese positive Entwicklung zwangsweise zu einem Anstieg des Finanzierungsaufwandes.

Die für das Jahr 2016 vorgesehenen Einnahmen und Ausgaben sind aus dem Wirtschaftsplan 2016 zu entnehmen (vergleiche Anlage 03 zur Drucksache).

Die Schwerpunkte im Jahr 2016 liegen in der Herstellung der zentralen Erschließungsachsen der Bahnstadt mit den Abschnitten Grüne Meile und Bahnstadt West inklusive Straßenbahn. Darüber hinaus wird mit der Fertigstellung der Da-Vinci-Straße eine weitere Anbindung der Bahnstadt an die Eppelheimer Straße geschaffen. Zudem wird mit den vorbereitenden Baumaßnahmen für den Ausbau des Czernyrings begonnen.

Hinsichtlich der Hochbauten stehen die Realisierung des Nahversorgungszentrums auf dem Baufeld C5 (Westarkaden) sowie des Gebäudekomplexes B<sup>3</sup> (Schule, KiTa, Bürgerhaus) einschließlich des Gadamerplatzes im Fokus. Ein weiteres zentrales Projekt ist die Fertigstellung des 2. Bauabschnitts der Promenade im Bereich Pfaffengrunder Terrasse bis Kumamotostraße. Mit der Realisierung von Heidelberg Village auf den Baufeldern SE1.1 und SE1.2 sowie dem Bau von Sky Angle auf dem Baufeld T4, dem zweiten Projekt der Max-Jarecki-Stiftung, werden zudem zwei weitere innovative Objekte in der Bahnstadt entstehen. Die Entwicklung der Baufelder B1 / B2 am Hauptbahnhof steht in den kommenden Jahren ebenfalls auf der Entwicklungsagenda.

### **Kosteneinsparungen:**

Mit fortschreitender Entwicklung wird der Spielraum für Steuerungsmöglichkeiten zunehmend geringer, wenn die gesetzten Standards beibehalten werden sollen.

Angesichts der Defizitsteigerung der KUF zum Stichtag 31.12.2014 wurden einzelne Maßnahmen ergriffen, um einer weiteren Erhöhung des Defizits entgegenzusteuern. Hierzu wurden verschiedene Projektplanungen hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit und potentieller Einsparmöglichkeiten überprüft.

Konkrete Einsparungen im Wirtschaftsplan 2016 wurden bei der ursprünglich geplanten Restaurierung bzw. teilweisen Neuaufstellung der alten Bahnmasten entlang der Promenade erzielt. Die Maßnahme war bisher mit 400 T € im Wirtschaftsplan veranschlagt. Vor dem Hintergrund des Gesamtdefizits wird diese rein gestalterische Maßnahme seitens der Verwaltung für nicht erforderlich gehalten; daher erfolgt die Empfehlung, das Projekt nicht zu realisieren. Mit Beschluss des Wirtschaftsplanes 2016 erfolgt keine Aufstellung der Bahnmasten und die entsprechenden Mittel von 400 T € werden eingespart.

Darüber hinaus hat der Gemeinderat mit Beschlussvorlage 0303/2015/BV einer Umplanung des Freiraums West im Teilbereich Spitzes Eck zugestimmt. Die Entscheidung für die Umplanung erfolgte in erster Linie aus wirtschaftlichen Gründen. Die Realisierung der bisher vorgesehenen Wasserbecken hätte zu nicht kalkulierbaren Kosten für die Herstellung und insbesondere die Unterhaltung und Pflege der bisher vorgesehenen Wasserbecken geführt. Da dieses Kostenrisiko im Angesicht des Gesamtdefizits nicht im Verhältnis zum Spielwert der Anlage steht, soll durch eine Umplanung eine alternative Platzgestaltung im Rahmen des vorhandenen Budgets erreicht werden.

Zur Vermeidung weiterer Kostensteigerungen wird zudem die zeitnahe Realisierung der im Rahmenplan festgesetzten Fuß- und Radwegbrücke am Hauptbahnhof hinterfragt. Eine entsprechende Vorlage für einen Grundsatzbeschluss des Gemeinderats am 10.12.2015 befindet sich im Gremienlauf (Drucksache 0390/2015/BV). Angesichts der aktuellen Kostenschätzung für die Fuß- und Radwegbrücke Gneisenaustraße werden die im WP 2016 vorhanden Mittel für Brückenbauten in Höhe von 7.000 T € weitestgehend ausgeschöpft. Eine Umsetzung der Brücke am Hauptbahnhof ist mit dem veranschlagten Brückenbudget nicht realisierbar und würde das Gesamtdefizit erheblich erhöhen. Vor dem Hintergrund des bereits vorhandenen Querbahnsteigs in diesem Bereich, spricht die Verwaltung die Empfehlung aus, die Realisierung der Brücke auf einen bisher unbestimmten Zeitpunkt zu verschieben um somit das Treuhandvermögen zu entlasten.

### **Kostensteigerungen:**

Trotz umfassender Bemühungen sind weitere Kostensteigerungen bei der Entwicklung der Bahnstadt kaum zu vermeiden. Im Wesentlichen ergeben sich diese Steigerungen aus den Herstellungskosten der Frei- und Erschließungsanlagen.

Eine Beibehaltung der geschaffenen Qualitätsstandards der Frei- und Erschließungsanlagen ist bei Einhaltung der bisher festgesetzten Einheitspreise von 215 €/ m<sup>2</sup> nicht zu ermöglichen. Eine Anpassung der Einheitspreise pro Quadratmeter anhand der gesammelten Erfahrungswerte bei den bereits fertiggestellten Anlagen, schlägt mit einer Kostensteigerung in Höhe eines Gesamtvolumen von 4.500 T € zu Buche. Diese Steigerung ist bereits im vorliegenden Wirtschaftsplan 2016 enthalten, setzt jedoch die Zustimmung des Gemeinderats zur aktuell im Umlauf befindenden Beschlussvorlage 0372/2015/BV „Kostentwicklung bei der Herstellung von Frei- und Erschließungsflächen“ voraus. Mit diesem Kostenansatz ist die Realisierung der verbleibenden Frei- und Erschließungsanlagen in Rahmen der bisherigen Qualitätsstandards gewährleistet. Gleichzeitig bilden die neu festgelegten Einheitspreise eine Kostenobergrenze, die bei den Planungen und Ausführungen einzuhalten ist.

Insgesamt schlägt sich diese Erhöhung von 4.500 T € nicht vollumfänglich auf das Defizit der KuF aus, da über Finanzierungen aus dem Haushalt gegengesteuert wurde. Unter anderem erfolgt der Ankauf weiterer Erschließungsflächen von der EGH in Höhe von 2.263,2 T € direkt über Haushaltsmittel und entlastet somit das Treuhandvermögen (THV). Darüber hinaus erfolgte beim Kostensatz zum Ausbau des Czernyrings eine Erhöhung des Finanzierungsanteils aus dem städtischen Haushalt von bisher 30 % auf 42 % der Maßnahmekosten. Diese Umverteilung basiert auf Verkehrsschätzungen des Ingenieurbüros Habermehl + Follmann mbH, die 58% des voraussichtlichen Verkehrs der Bahnstadt zuschreibt. Die restlichen 42% resultieren aus dem übrigen Stadtverkehr. Durch diese Aktualisierung der Finanzierungsanteile, die ebenso auf den Ausbau der Eppelheimer Straße übertragen wurde, lässt sich die Defizitsteigerung begrenzen, gleichzeitig müssen diese Kostenaufteilungen auch im städtischen Haushalt berücksichtigt werden.

Eine weitere Steigerung in Höhe von circa 1.000 T € ergeben sich aus einer Kostenanpassung für das Bodenmanagement in der Bahnstadt. Dieser Anstieg resultiert in erster Linie aus anfallenden Kosten für den Abtransport und die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial, das in diesem Umfang nicht zu erwarten war.

Geprüft wird aktuell die Verlegung eines Abwasserkanals, der aus der Bahnstadt kommend die Baufelder B1 bis C2 am Hauptbahnhof quert. Hierfür wurden im Wirtschaftsplan 2016 insgesamt 4.500 T € hinterlegt und eine Erstattung aus dem Haushalt vorgesehen, so dass sich keine Auswirkungen auf das Gesamtergebnis ergeben.

#### **Gesamtbetrachtung:**

Das Gesamtdefizit auf Basis des Wirtschaftsplans 2016 hat sich zum Ende der Entwicklungsmaßnahme 2022 aufgrund zuvor aufgeführter Erläuterungen um weitere 2.063,3 T € auf insgesamt 41.162,2 T € erhöht. Zur Reduzierung dieses Defizits werden zukünftig folgende Maßnahmen getroffen:

- anstehenden Projekte werden aktiv hinsichtlich konkreter Einsparpotentiale und ihrer Wirtschaftlichkeit durchleuchtet
- bei Einzelprojekten, die keine grundlegende Bedeutung für die Gesamtentwicklung der Bahnstadt haben, ist über eine Zurückstellung beziehungsweise komplette Herausnahme aus dem Wirtschaftsplan zu beraten
- strikte Einhaltung der festgelegten Budgetansätze bei allen Projekten
- zeitnaher Kostenersatz der durch das THV Bahnstadt vorfinanzierter Projekte (zum Beispiel KITA Güterhalle) in Abhängigkeit von der Entwicklung des städtischen Haushalts
- planmäßige Bereitstellung von jährlichen Ausgleichszahlungen an das THV Bahnstadt im Kontext zur Haushaltsplanung der künftigen Haushaltsjahre
- Zuführung von weiteren städtischen Darlehen an das THV Bahnstadt im Rahmen der genehmigten Kreditermächtigung

Trotz dieser Maßnahmen können zukünftige Kostensteigerungen nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Dies hängt unter anderem mit den frühzeitig getroffenen Annahmen zum komplexen Entwicklungsablauf der Bahnstadt zusammen, die teilweise nicht in der erwarteten Form eintreten und umfassendere Baumaßnahmen mit gleichzeitiger Kostensteigerungen, insbesondere bei der Herstellung der Erschließungsanlagen, mit sich bringen können. Seitens der Verwaltung werden alle erforderlichen Maßnahmen getroffen, um diese Kostensteigerungen durch frühzeitige Planung und Steuerung zu umgehen.

Frau Elvira Ebling, Leiterin des DSK Projektbüros Heidelberg und Projektleiterin für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt wird in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses den Wirtschaftsplan 2016 anhand einer Präsentation (Anlage 04 zur Drucksache) vorstellen und erläutern.

Wir bitten um Zustimmung.

gezeichnet  
Bernd Stadel

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF, Stichtag 30.06.2015) sowie zum Wirtschaftsplan 2016
02	KuF zum Stichtag 30.06.2015 (Gesamtübersicht)
03	Wirtschaftsplan 2016
04	Präsentation von Frau Ebling <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
05	Inhaltlicher Antrag der Grüne-Fraktion vom 09.12.2015 <b>(Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 10.12.2015)</b>