

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0443/2015/BV**

Datum:  
20.11.2015

Federführung:  
Dezernat V, Kämmereiamt (20.2)

Beteiligung:

Betreff:

**Maßnahmen zur Stützung des Treuhandvermögens  
der Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 16. 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 dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

*Zur Stützung des Treuhandvermögens (THV) der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt werden folgende Maßnahmen getroffen:*

- 1. Umwandlung eines bereits in 2014 an das THV Bahnstadt gewährten Investitionsdarlehens in Höhe von 5 Millionen € in einen vorgezogenen Defizitausgleich in Form von Übernahme vom THV Bahnstadt vorfinanzierten Infrastrukturvermögens (öffentliche Straßen, Wege, Plätze, soziale Infrastruktur).*
- 2. Übernahme von weiterem Infrastrukturvermögen aus dem THV Bahnstadt im Umfang von 10 Millionen €. Die hierfür erforderlichen Mittel werden außerplanmäßig bereitgestellt. Die formale Deckung erfolgt durch Mehrerträge bei der Gewerbesteuer durch einen einmaligen Sondervorgang. Für die Bereitstellung der hierfür erforderlichen Liquidität nimmt die Stadt einen Kredit aus der bisher nicht in Anspruch genommenen Kreditermächtigung 2015 auf.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Übernahme Infrastrukturvermögen	15.000.000 €
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
Umwandlung eines bereits gewährten Investitionsdarlehens	5.000.000 €
Formale Bereitstellung außerplanmäßiger Mittel im Finanzhaushalt	10.000.000 €

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Die Entwicklung des THV Bahnstadt, mit einer aktuellen Defizitprognose am Ende der Maßnahme in Höhe von 41,16 Millionen €, erfordern Maßnahmen zur Stützung.

Der Verlauf des Haushaltsjahres 2015 mit der noch nicht in Anspruch genommenen Kreditermächtigung eröffnet die Möglichkeit hierzu. Für die im städtischen Haushalt erforderliche Darlehensaufnahme sollen, soweit wie möglich, Sonderkonditionen der KfW-Programme in Anspruch genommen werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen verringern den am Ende der Maßnahme fälligen Ausgleich um 15 Millionen €, zuzüglich ersparter Zinsaufwendungen. Damit kommt die Stadt der Aufforderung des Regierungspräsidiums nach, Vorsorge für die bereits heute absehbaren, sich außerhalb des Haushalts aufbauenden Belastungen, zu treffen.

## 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:** mehrheitlich beschlossen  
*Enthaltung 2*

## **Begründung:**

### **Ausgangslage**

Die DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Co. KG) ist seit November 2008 als Treuhänderin für die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heidelberg-Bahnstadt bestellt. In ihrer Eigenschaft als Treuhänder hat die DSK die Aufgabe, die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) aufzustellen und fortzuschreiben. Gleichzeitig stellt die DSK im Namen und Auftrag der Stadt Heidelberg die Finanzierung der Maßnahme über das Treuhandvermögen sicher und verwaltet das Treuhandvermögen. Als Treuhänderin ist die DSK vom wirtschaftlichen Risiko der Maßnahme freigestellt, d.h. die Stadt Heidelberg ist zur Übernahme des Defizits am Ende der Maßnahme vertraglich und gesetzlich verpflichtet.

Mit Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2014 (Drucksache 0464/2013/BV) und der damit verbundenen Fortschreibung der KuF wurde das Defizit am Ende der Maßnahme mit 18,9 Millionen € prognostiziert.

Mit fortschreitender Entwicklung der Bahnstadt wird die Möglichkeit einer aktiven Steuerung zur Reduzierung des Defizits zunehmend geringer, d.h. die Stadt muss sich realistisch auf eine Defizitübernahme am Ende des Betrachtungszeitraumes 2022 einstellen.

In den folgenden Fortschreibungen der KuF hat sich die Prognose über das Ergebnis am Ende der Maßnahme zunehmend verschlechtert. Die aktuelle Fortschreibung im Zusammenhang mit der Aufstellung der Wirtschaftsplanes 2016 weist eine Deckungslücke von insg. 41,16 Millionen € auf. Im Zusammenhang mit der Genehmigung zur Fortführung des THV Bahnstadt als Sonderrechnung weist das Regierungspräsidium aktuell in seinem Schreiben vom 17.08.2015 nochmals darauf hin: „Die Stadt bleibt aufgefordert, weiterhin Vorsorge für die bereits heute absehbaren, sich außerhalb des Haushalts aufbauenden Belastungen zu treffen“. Maßnahmen zur Stützung des THV Bahnstadt sind daher dringend geboten.

Als erste Maßnahme hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 06.02.2014 die Gewährung eines Investitionsdarlehens in Höhe von 5 Mio. € an das THV Bahnstadt beschlossen (Drucksache 0020/2014/BV). Der Verlauf des Haushaltsjahres 2015 mit der noch nicht in Anspruch genommenen Kreditermächtigung eröffnet weitere Möglichkeiten.

### **Weitere Maßnahmen zur Stützung des THV Bahnstadt**

1. Umwandlung des mit Drucksache 0020/2014/BV gewährten Investitionsdarlehens in Höhe von 5 Millionen € in einen vorgezogenen Defizitausgleich in Form von Übernahme vom THV Bahnstadt vorfinanzierten Infrastrukturvermögens.
2. Übernahme von weiterem Infrastrukturvermögen aus dem THV Bahnstadt im Umfang von 10 Millionen €. Die hierfür erforderlichen Mittel werden außerplanmäßig bereitgestellt. Die formale Deckung erfolgt durch Mehrerträge bei der Gewerbesteuer durch einen einmaligen Sondervorgang.  
Für den im städtischen Haushalt zur Bereitstellung der hierfür erforderlichen Liquidität aufzunehmenden Kredit in Höhe von 10 Millionen € sollen, soweit möglich, die Sonderkonditionen des aktuellen Angebotes der KfW in Anspruch genommen werden. Danach sind 50% der förderfähigen Investitionskosten mit einer Laufzeit von 20 Jahren und einer 10-jährigen Zinsfestschreibung auf 0,72% p.a. zu belegen (Stand 19.11.2015, endgültige Zinsfestschreibung erfolgt zum Zeitpunkt des Abrufs).

Insgesamt kann damit der sonst am Ende der Maßnahme in voller Höhe fällige Ausgleich um 15 Millionen € vorzeitig reduziert werden. Hinzu kommen noch im THV Bahnstadt ersparte Zinsaufwendungen.

Die Abrechnung und Buchung im städtischen Haushalt ist eng mit der Herstellung von einzelnen, bestimmbar Infrastrukturmaßnahmen (beispielsweise Straßen, Freiflächen, Kita Güterhalle (Drucksache 0084/2015/BV) verknüpft. Mit Übernahme und Feststellung der Herstellungskosten erhält der städtische Haushalt den Wertezuwachs im Anlagevermögen.

Wir bitten um Zustimmung.

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt:</b>	<b>Ziel/e:</b>
QU1	+	<b>Ziel/e:</b> Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Durch die Maßnahmen zur Stützung des THV Bahnstadt wird ein der am Ende der Maßnahme fällige Defizitausgleich mit deutlicher Wirkung reduziert. Das momentane anhaltende niedrige Zinsniveau, verknüpft mit den Sonderkonditionen der KfW-Förderung, verringern zusätzlich die Zinsbelastungen.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

gezeichnet  
Hans-Jürgen Heiß