

# Tätigkeitsbericht 2015

+ Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2015

Stand 27.05.2016



HEIDELBERG  
BAHNSTADT

# INHALT

## **I. Vorbemerkung**

## **II. Tätigkeitsbericht 2015**

1. Vorbemerkung
2. Gesamtbetrachtung
3. Ausgaben
  - a. Weitere Vorbereitung
  - b. Grunderwerb
  - c. Ordnungsmaßnahmen
  - d. Hochbaumaßnahmen
  - e. Sonstige Kosten
4. Einnahmen
  - a. Grundstücksverkauf
  - b. Ausgleichsbeträge
  - c. Zuschüsse | Mittel Dritter
  - d. Sonstige Erträge
5. Finanzierung

## **III. Sachstand Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2015**

1. Vorbemerkung
2. Sachstandsbericht
3. Ausblick

## **IV. Anhang**

Zwischenabrechnung 2015

# I. Vorbemerkung

Gemäß Entwicklungstreuhandvertrag zwischen der Stadt Heidelberg und der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbh & Co. KG hat die DSK die Stadt Heidelberg regelmäßig über den jeweiligen Stand der Entwicklungsmaßnahme zu unterrichten. Dies erfolgt jeweils

- zum 30.06. mit Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) und Aufstellung des Wirtschaftsplans für das nachfolgende Jahr und
- zum 31.12. als Tätigkeitsbericht des vergangenen Jahres mit Zwischenabrechnung zum Treuhandvermögen und einem Sachstandsbericht zu aktuellen Entwicklungen der KuF.

## 1. Vorbemerkung

Der Tätigkeitsbericht 2015 enthält neben einer textlichen Erläuterung eine vergleichende tabellarische Übersicht der PLAN- (**grün**) und IST-Werte (**rot**) sowie etwaige Abweichungen (**blau**) für das Jahr 2015.

	Abgleich WP 2015 / IST 2015		
	PLAN 2015	IST 2015	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
<b>Pos. Maßnahme</b>			
Pos. Maßnahme			
Pos. Maßnahme			
<b>SUMME</b>			

## 2. Gesamtbetrachtung

	Abgleich WP 2015 / IST 2015		
	PLAN 2015	IST 2015	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
<b>Gesamtübersicht</b>			
<b>A. Ausgaben</b>	36.460,9	25.746,7	-10.714,2
<b>B. Einnahmen</b>	29.288,8	19.076,2	-10.212,6
<b>Saldo</b>	- 7.172,1	- 6.670,5	501,6
<b>Saldo Vorjahr (2014)</b>	- 45.155,2	-26.754,3	18.400,9
<b>SUMME</b>	- 52.327,3	- 33.424,8	18.902,5

Zum 31.12.2015 lag das Gesamtsaldo bei rd. - 33.424,8 T€.

Das prognostizierte und tatsächliche Saldo für das Jahr 2015 weicht um rd. 501,6 T€ voneinander ab, wobei jedoch der reine Zahlenvergleich nicht die strukturellen Veränderungen bei den Einnahmen und Ausgaben widerspiegelt. So sind Einnahmen im Wesentlichen auf Sonderzahlungen der Stadt Heidelberg gemäß Beschluss vom Dezember 2015 (0443/2015/BV) zurückzuführen. Einnahmen aus geplanten Verkäufen konnten nicht realisiert werden. Die geringeren Ausgaben sind auf zeitliche Verschiebungen bei einzelnen Maßnahmen zurückzuführen. Die Einzelergebnisse werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

### 3. Ausgaben

#### a. Weitere Vorbereitung

		Abgleich WP 2015 / IST 2015		
		PLAN 2015	IST 2015	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
<b>A.II. Weitere Vorbereitung</b>				
1	Planungskosten Gesamtprojekt	406,8	25,6	-381,2
2	Vergütung Dritter	152,1	219,3	67,2
3	Gutachten / Untersuchung	215,0	165,0	-50,0
4	Öffentlichkeitsarbeit	125,0	41,5	-83,5
5	Beteiligung	10,0	11,2	1,2
<b>SUMME</b>		<b>908,9</b>	<b>462,6</b>	<b>-446,3</b>

Insgesamt sind die Vorbereitungsleistungen im Jahr 2015 deutlich unterhalb des Ansatzes des Wirtschaftsplanes 2015 geblieben, was im Wesentlichen darauf zurückzuführen ist, dass der ursprünglich geplante städtebauliche Wettbewerb für den südlichen Bahnhofsbereich nicht durchgeführt wurde und die Kosten für den Wettbewerb Pfaffengrunder Terrasse noch nicht im Jahr 2015 anfielen. Die Steigerung der Kosten bei der Vergütung Dritter ist auf die Verlängerung des Vertrags Bahnstadttreff LA 33 (Nachbarschaftstreff) und die Einschaltung des Baustellenkoordinators zurückzuführen. Bei der Öffentlichkeitsarbeit sind die durch die EGH anteilig in 2015 geleisteten Zahlungen abgezogen, was zu der ausgewiesenen Differenz zwischen Plan- und Ist-Größen führt.

#### Ausblick / WP 2016

Neben den fortlaufenden Kosten für den Nachbarschaftstreff und den Baustellenkoordinator fallen in 2016 vor allem Planungsleistungen für den Bebauungsplan Bahnstadt West und die Betreuung und Durchführung des Wettbewerbs Pfaffengrunder Terrasse an. Ferner werden Studien zur Bebaubarkeit einzelner Baufelder und Fachgutachten zu ökologischen Fragen, Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen notwendig. Im Budget „weitere Vorbereitung“ sind auch im Jahr 2016 weitere Ausgaben für die Rechtsberatung insbesondere im Zusammenhang mit der Grundstücksneuordnung entlang der Eppelheimer Straße, aber auch Gutachten zur Wertermittlung, für Betriebsverlagerungen u.ä.m. enthalten.

## b. Grunderwerb

		Abgleich WP 2015 / IST 2015		
		PLAN 2015	IST 2015	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
<b>A.III. Grunderwerb</b>				
1.A	Flächenankauf	7.656,2	11.268,8	3.612,6
1.B	Flächenankauf von der EGH (Erschließungs-/Gemeinbedarfsflächen)	1.484,6	2.335,7	851,1
1.C	Flächenankauf außerhalb SEM	0	0,0	0,0
2	Nebenkosten des Grunderwerbs	775,1	553,8	-221,3
3	Nebenkosten des Grundstücksverkaufs	20,0	0,0	-20
<b>SUMME</b>		<b>9.935,9</b>	<b>14.158,3</b>	<b>4.222,4</b>

Die höheren Ausgaben für Flächenankäufe sind zum einen darauf zurückzuführen, dass ältere Kaufverträge erst im Jahr 2015 die Voraussetzungen für die Kaufpreisfälligkeit erreichten, zum anderen darauf, dass einige der bereits für 2014 geplanten Ankäufe aufgrund sich hinziehender Verhandlungen erst im Laufe des Jahres 2015 wirksam wurden. Der größte Ankauf in 2015 betraf die ehemals von der US-Army nördlich des Czernyrings genutzte Fläche (Czernyring 11-13). Weitere Ankäufe betrafen Flächen an der Eppelheimer Straße.

Mit der EGH wurden im Dezember 2014 Verträge über den Ankauf weiterer Erschließungs- und Ausgleichsflächen geschlossen, wobei eine größere Fläche als ursprünglich für 2015 geplant, angekauft wurde. Es handelt sich um die für die Erschließung in der Bahnstadt West benötigten Flächen sowie um Ausgleichsflächen, welche von der EGH hergestellt wurden.

## Ausblick / WP 2016

Die bereits in 2015 intensiv geführten Verhandlungen zum Ankauf von Flächen auf der Südseite der Eppelheimer Straße werden fortgesetzt. Mit den Ankäufen werden die Voraussetzungen nicht nur für die anstehenden Erschließungsmaßnahmen wie Grüne Meile und die Verbindungsstraßen zwischen Grüne Meile und Eppelheimer Straße geschaffen, sondern auch die Voraussetzungen zur Neuordnung von Baufeldern.

Ferner wird der Ankauf der ehemaligen PX-Fläche (Czernyring 14-16) in 2016 ergebniswirksam.

## c. Ordnungsmaßnahmen

		Abgleich WP 2015 / IST 2015		
		PLAN 2015	IST 2015	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
<b>A.IV. Ordnungsmaßnahmen</b>				
1	Bodenordnung	170,0	0,0	-170,0
2	Freilegung / Substanzwertentschädigung	4.237,1	1.693,5	-2.543,6
3	Verlagerungen / Sonstiges	962,3	339,5	-622,8
4	Erschließung*	13.179,7	5.514,0	-7.665,7
5	Sonstige Kosten Erschließung	200,0	92,8	-107,2
<b>SUMME</b>		<b>18.749,1</b>	<b>7.639,8</b>	<b>-11.109,3</b>
<p>* <b>Erläuterung</b>  Sowohl im Planansatz als auch im IST 2015 sind Kosten der EGH enthalten. Alle Beträge sind im Hinblick auf die Anerkennung auf den Ausgleichsbetrag <b>ungeprüft</b>. Aufgrund der Gegenbuchung als Einnahme bei Ausgleichsbeträgen sind diese Kosten finanzierungsseitig irrelevant.</p>				

Die starke Unterschreitung bei der Position „Freilegung/Substanzwertentschädigung“ ist insbesondere auf die niedrigeren Kosten bei der Substanzwertentschädigung zurückzuführen, die nicht wie geplant in 2015 anfielen. Ursprünglich unter dieser Position kalkulierte Entschädigungen, sind in der Position Ausgaben für Grunderwerb aufgegangen.

Im vergangenen Jahr wurde die Agnesistraße als erste neu hergestellte Verbindung der neuentwickelten Bahnstadt-Flächen an die Eppelheimer Straße dem Verkehr übergeben. Ferner wurde mit dem Bau der Stützmauer Da-Vinci-Straße sowie entlang der Grünen Meile begonnen und die Ingenieurplanungen für den Ausbau des Czernyrings weiter vorangetrieben.

Ausgabenunterschreitungen ergeben sich im Wesentlichen aus der zeitlich späteren Umsetzung von einzelnen Maßnahmen, wie zum Beispiel bei der Herstellung der Freianlagen Langer Anger, dem Bau des 2. Abschnitts der Promenade und der noch ausstehenden Abrechnung der Rudolf-Diesel Straße.

### Ausblick / WP 2016

Der Fokus der Erschließungstätigkeit liegt auf den vorbereitenden Maßnahmen für den Bau der Straßenbahntrasse in der Grünen Meile/Langer Anger sowie im Czernyring. So wird der Bau der Stützmauern, die Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen in der Grünen Meile in 2016 fortgesetzt und im Czernyring begonnen.

Im ersten Halbjahr 2016 werden die umfangreichen Abbrucharbeiten auf den ehemals von der US-Army genutzten Flächen durchgeführt, so dass Baufreiheit sowohl im Bereich der

neuen Verkehrsanlagen als auch auf den neugeschaffenen Baufeldern südlich und nördlich des Czernyrings besteht.

#### d. Hochbaumaßnahmen

		Abgleich WP 2015 / IST 2015		
		PLAN 2015	IST 2015	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
<b>A.V. Hochbaumaßnahmen</b>				
1	Gemeinbedarfseinrichtungen	3.400,0	1.760,9	-1.639,1
2	Verlängerung Querbahnsteighalle   Hauptbahnhof Hier: Nutzungsentgelt Zuwegung über BImA-Fläche und DB Bike&Ride	15,9	17,9	2,0
3	Sonstiges	0,0	0,0	0,0
<b>SUMME</b>		<b>3.415,9</b>	<b>1.778,8</b>	<b>-1.637,1</b>

Wie im Vorjahr wurden auch im Jahr 2015 die Planungsleistungen (bis incl. Ausführungsplanung) für das ÖPP– Projekt B<sup>3</sup> Gadamerplatz über das Treuhandvermögen finanziert, auch wenn die eigentliche Betreuung des Projekts durch die GGH erfolgte. Im Planansatz enthalten ist auch ein von der EGH zu leistender Finanzierungsanteil für die soziale Infrastruktur, der letztendlich als Durchlaufposition in der KuF abgebildet wird. Die Zahlung der EGH für die Baumaßnahme B<sup>3</sup> erfolgt direkt an die BSG als ÖPP- Träger.

Gemäß Beschluss vom Mai 2015 sind unter den Gemeinbedarfseinrichtungen auch die Herstellungskosten der KITA in der Güterhalle erfasst, welche nachträglich in die KuF mit Baukosten in Höhe von 3,4 Mio. € aufgenommen wurde.

#### Ausblick / WP 2016

Die Herrichtung der KITA Güterhalle sowie die Kostentragung für die Planung der Hochbaumaßnahme Gadamerplatz setzen sich noch in 2016 fort.

#### e. Sonstige Kosten

		Abgleich WP 2015 / IST 2015		
		PLAN 2015	IST 2015	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
<b>A.VI. Sonstige Kosten</b>				
1	Kommunales Wohnungsbauförderprogramm (Teil der EGH Verpflichtung aus Städteb. Vertrag)	1.500,0	232,2	-1.267,8
2	Entwicklungsträger	500,0	764,0	264,0
3	Finanzierungskosten / -ertrag	1.440,6	710,6	-730,0

4	Aufwendungen Zahlungsverkehr	0,5	0,4	-0,1
5	Wirtschaftsprüfer	10,0	0,0	-10,0
<b>SUMME</b>		<b>3.451,1</b>	<b>1.707,3</b>	<b>-1.743,8</b>

Im Bereich der sonstigen Kosten sind Kosten für die Finanzierung, für den Zahlungsverkehr und für die Wirtschaftsprüfung ebenso dargestellt wie die Honorarzahungen für den Entwicklungsträger. Letztere sind aufgrund der intensiven Mitwirkung bei der Freimachung der Flächen entlang der Eppelheimer Straße sowie den Projektsteuerungsleistungen für die Planung und den Bau der Erschließungs- und Freianlagen und die damit einhergehende Mittelbewirtschaftung gestiegen.

In der Differenz der Finanzierungskosten spiegeln sich nicht nur der niedrige Zinssatz, sondern insbesondere auch die sehr viel geringeren Ausgaben im Vorjahr wieder.

## Ausblick / WP 2016

In 2016 und den Folgejahren wird sich der Liquiditätsbedarf deutlich erhöhen, da sich die Ausgaben für den Grunderwerb als auch für die Erschließungsmaßnahmen insbesondere auf den Zeitraum zwischen 2016 und 2018 konzentrieren. Insofern stellt die Gewährung von städtischen Mitteln, wie Ende Dezember 2015 erfolgt, eine Entlastung des Treuhandvermögens dar.

## 4. Einnahmen

### a. Grundstücksverkauf

		Abgleich WP 2015 / IST 2015		
		PLAN 2015	IST 2015	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
<b>B.I.</b>	<b>Grundstücksverkauf</b>			
1	"B"-Baufelder	12.925,7	0,0	-12.925,7
2	"C"-Baufelder,	2.239,2	0,0	-2.239,2
3	"E"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
4	"ED"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
5	"F"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
6	"M"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
7	"S"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
8	"T"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
9	"W"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
10	"Z"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
<b>SUMME</b>		<b>15.164,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-15.164,9</b>

Im Jahr 2015 wurde noch keine Privatisierung von Flächen, die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme angekauft wurden, realisiert.

Ein Verkauf aus Grundstücken der Stadt (Altbestand), die in das Treuhandvermögen eingebracht wurden, hat im Dezember 2015 im Technologiepark stattgefunden. Bilanzuell wird diese Einnahme unter den Positionen „Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen“ und „Sonstige Erträge“ dargestellt.

### Ausblick / WP 2016

Für 2016 sind Einnahmen aus Grundstücksverkäufen in den T-Baufeldern und C-Baufeldern geplant.

Größere ergebniswirksame Verkäufe sind erst ab 2017 zu erwarten, wenn die baurechtlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen gegeben sind. Die Vorbereitungen zur Baureifmachung finden fortlaufend statt und die Gespräche mit Interessenten werden seitens der Verwaltung geführt.

In den nächsten Jahren kommt der zügigen Vermarktung von Baufeldern nicht nur aus städtebaulicher Sicht, sondern insbesondere auch wegen der Finanzierung der Gesamtmaßnahme große Bedeutung zu. Die Einnahmegenerierung durch Verkäufe parallel zu den Erschließungsmaßnahmen leistet einen wichtigen Beitrag, die Liquidität zu verbessern und die Finanzierungskosten zu reduzieren.

### b. Ausgleichsbeträge

		Abgleich WP 2015 / IST 2015		
		PLAN 2015	IST 2015	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
<b>B.II. Ausgleichsbeträge</b>				
1	EGH*	5.100,0 ungeprüft	643,5 ungeprüft	-4.456,5
2	"Private"	508,8	0,0	-508,8
3	Stadt Heidelberg	2.500	71,4	-2.428,6
<b>SUMME</b>		<b>8.108,8</b>	<b>714,9</b>	<b>-7.393,9</b>
* <b>Erläuterung</b> Werte der EGH basieren auf einem kalkulatorischen Ansatz analog zu den Ausgaben und sind noch nicht abschließend geprüft.				

Bei dem EGH Ausgleichsbetrag handelt es sich zunächst noch um einen kalkulatorischen Ansatz, welcher noch abschließend im Rahmen der Gesamtmaßnahmen der EGH auf Anrechenbarkeit geprüft wird.

Der Ausgleichsbetrag in Höhe von 71,4 T€ resultiert aus dem vorerwähnten Verkauf eines in das Treuhandvermögen eingebrachten städtischen Grundstücks (Altbestand).

## Ausblick / WP 2016

Liquiditätswirksame Einnahmen aus Grundstückserlösen und Ausgleichsbeträgen sind vermehrt erst gegen Ende der Entwicklungsmaßnahme zu erwarten, davor werden im Wesentlichen nur die Ausgleichsbeträge der EGH abgebildet.

### c. Zuschüsse / Mittel Dritter

		Abgleich WP 2015 / IST 2015		
		PLAN 2015	IST 2015	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
<b>B.III.</b>	<b>Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen</b>			
1	Zuwendungen nach dem EntflechtG/LGVFG	0,0	70,0	70,0
2	Städtebauförderung	3.000,0	3.000,0	0,0
3	Bauförderung	0,0	0,0	0,0
AO	Pauschale Stadt	0,0	10.000,0	10.000,0
AO	Umwandlung Darlehen in Einmalzahlung		4.932,6	4.932,6
<b>SUMME</b>		<b>3.000,0</b>	<b>18.002,6</b>	<b>15.002,6</b>

#### Städtebauförderung

Die für das Programmjahr 2015 beantragte Aufstockung des Förderrahmens wurde mit Bescheid vom 19.03.2015 bewilligt. Der Förderrahmen beträgt damit 21.666,7 T€ und entspricht einem Zuwendungsbetrag (Finanzhilfe) in Höhe von 13.000 T€. Die zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 13.000 T€ wurden mit der letzten Rate in Höhe von 2.000 T€ komplett in 2015 abgerufen (zusammen mit dem städtischen Eigenanteil: 3.000 T€). Ein weiterer Aufstockungsantrag wurde gestellt.

#### Zuwendung nach dem LGVFG

Für die Fuß- Radwegbrücke über die Speyerer Straße wurden vom Land weitere Mittel in Höhe von 70 T€ ausgezahlt.

#### Zahlungen der Stadt

Im Dezember 2015 hat der Gemeinderat beschlossen (0443/2015/BV), dem Treuhandvermögen für die Übernahme von Infrastrukturvermögen 10.000 T€ zuzuführen und das in 2014 gewährte Darlehen in Höhe von 5.000 T€ entsprechend umzuwandeln. Aufgrund der bereits geleisteten Tilgung sind 4.932,6 T€ als Einnahme verbucht worden.

## Ausblick / WP 2016

### Städtebauförderung

Mit Bescheid vom 16.02.2016 wurden im Rahmen des Bund/Länder Programms der Bahnstadt weitere Zuwendungen in Höhe von 1.900 T€ bewilligt, d.h. insgesamt erhöht sich die Förderung auf 14,9 Mio. €. Insofern blieb die jüngste Bewilligung um 100 T€ unter dem Mittelplanantrag. Die Planansätze in der KuF sehen eine Gesamtzuwendung in Höhe von 15,0 Mio. € vor. Ob eine weitere Aufstockung möglich ist, ist im Zusammenhang mit der Förderung weiterer Maßnahmen in Heidelberg zu bewerten.

### Zuwendung nach dem LGVFG

Die lfd. Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe (RPK) werden durch die städtischen Fachämter über die Beantragung von Zuwendungen für verkehrliche Maßnahmen in der Bahnstadt fortgeführt. Dies gilt sowohl für den Czernyring als auch für die Förderung der Brücke Gneisenaustraße.

## d. Sonstige Erträge

		Abgleich WP 2015 / IST 2015		
		PLAN 2015	IST 2015	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
<b>B.IV. Sonstige Erträge</b>				
1	Dritte	15,0	0,0	-15,0
2	Stadt Heidelberg	3.000	358,8	-2.641,2
<b>SUMME</b>		<b>3.015,0</b>	<b>358,8</b>	<b>-2.656,2</b>

Unter der Pos. 2 sind IST-Einnahmen dargestellt, die aus dem Verkauf einer von der Stadt in das Treuhandvermögen eingebrachten Teilfläche des Technologieparks (Altbestand) resultieren. Darüber hinaus sind auf dem Treuhandkonto keine Einnahmen „Sonstige Erträge“ zu verzeichnen.

## 5. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme stellt sich zum 31.12.2015 wie folgt dar:

Finanzierung Treuhandvermögen	31.12.2015
<b>Kredite / Darlehen</b>	
Naspa, Kontokorrentkredit 100369974	0,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 10335274	-10.000.000,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 15257632	-10.000.000,00

Stadt Heidelberg I (Darlehen über 1.100T€)	-962.500,00
Sparkasse HD Kontokorrent 61631233966	-5.000.000,00
Sparkasse HD Kontokorrent 9055908	-2.350.000,00
Sparkasse HD Festdarlehen 6163145799	-5.000.000,00
Sparkasse HD Festdarlehen 6163145780	-5.000.000,00
<b>Summe</b>	<b>-38.312.500,00</b>
<b>Bankkonten</b>	
Sparkasse Heidelberg, Kto. 9055908	4.887.666,21
Naspa, Verrechnungs-Kto. 100369974	0,00
<b>Summe</b>	<b>4.887.666,21</b>
<b>Summe</b>	<b>- 33.424,8</b>

## III. Sachstandsbericht

### Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2015

#### 1. Vorbemerkung

Nach den entwicklungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 171 Abs. 2 i. V. m. § 149 BauGB hat die Stadt Heidelberg bzw. der beauftragte Entwicklungstreuhänder für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt nach dem jeweiligen Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) aufzustellen und fortzuschreiben.

Neben dem Aufschluss über die finanzielle Durchführbarkeit und Entwicklung der Maßnahme stellt die KuF das zentrale Planungs- und Steuerungsinstrument bei der Umsetzung der entwicklungsbedingten Maßnahmen dar und bildet die maßgebliche Grundlage für staatliche Förderungsentscheidungen.

Da es sich bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt um ein langfristig angelegtes und hinsichtlich der Planung, Durchführung und Finanzierung äußerst komplexes Entwicklungsprojekt handelt, ist mit Hilfe der KuF ein stetiges Überwachen und Nachsteuern durch lfd. Fortschreibung und Anpassung an die aktuellen Planungen und Erkenntnisse gewährleistet. Die KuF wird daher 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 Bericht über aktuelle Entwicklungen) fortgeschrieben.

Im Einzelnen erfolgen dabei folgende Arbeits- und Prüfungsschritte:

- Abgleich mit dem Treuhandkonto zu den Stichtagen: Einstellung der tatsächlichen Ausgaben und Einnahmen zum Stichtag
- Anpassung aller laufenden Einzelmaßnahmen an den aktuellen Projektfortschritt; Überprüfung hinsichtlich
  - der Erforderlichkeit / Notwendigkeit / Vermeidbarkeit
  - der zeitlichen Planung (Beginn, Dauer, Fertigstellung)
  - des kalkulierten Kostenbudgets (Höhe, Abweichung)
  - des voraussichtlichen Zeitpunktes der Kassenwirksamkeit
- ggf. Berücksichtigung neuer Einzelmaßnahmen (sofern erforderlich)

#### 2. Sachstandsbericht

Die Ergebnisse der Fortschreibung zum 31.12.2015 werden nachfolgend zusammengefasst.

##### Gesamtbetrachtung

Im Wirtschaftsplan 2015 betrug das errechnete Gesamtdefizit zum Maßnahmenabschluss im Jahr 2022 insgesamt 19.971,6 T€. Mit Fortschreibung zum 31.12.2014 hatte es sich auf 39.098,9 T€ erhöht (0160/2015/BV) und mit Fortschreibung zum 30.06.2015 wurde ein Defizit von 41.162,2 T€ kalkuliert (0432/2015/BV), was im Ergebnis zum Beschluss über die Ge-

währung von Sonderzahlungen (Übernahme von Infrastrukturvermögen) aus dem städtischen Haushalt führte (0443/2015/BV).

Die aktuelle Fortschreibung der KuF zum 31.12.2015, sieht keine weiteren Ausgabeerhöhungen bei Einzelmaßnahmen vor und auch keine Neuaufnahme von Einzelvorhaben.

Aufgrund der o.g. Sonderzahlungen zum Jahresende 2015 ergibt die aktuelle Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (31.12.2015) ein prognostiziertes Defizit von - 22.732,7 T€ bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme in 2022.

### 3. Ausblick

Auch wenn die Planungen für die Erschließungsmaßnahmen immer konkreter werden, so handelt es sich nach wie vor nur um eine Prognose der Gesamtmaßnahme bis 2022, die auf diversen Annahmen basiert. Der tatsächliche Verlauf der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme hängt von verschiedenen Faktoren ab, die nicht sämtlich von der Kommune gesteuert respektive prognostiziert werden können. Insofern gelten die grundsätzlichen Betrachtungen zu den Planungsrisiken, wie sie sich aus den gesamtwirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen (generelle Baukostensteigerungen, konjunkturell bedingte Nachfrage nach Gewerbeflächen, Wanderungsbewegungen der Bevölkerung etc. ) ergeben und wie sie bereits in den letzten Sachstandsberichten zum Ausdruck gebracht wurden, fort.

Für das Entwicklungsgebiet bestehen nach wie vor Risiken aufgrund der Baupreisentwicklung. Es bestehen aber auch weiterhin Risiken aufgrund der Vornutzung des Gebietes, das heißt insbesondere bezüglich der Bodenqualität (Verunreinigungen, Wiedereinbaufähigkeit u.ä.m.).

Ferner unterliegen die An- und Verkaufspreise für Grundstücke konjunkturellen Anpassungen. Dies gilt sowohl für die Höhe der ursprünglich kalkulierten Ankaufspreise als auch bei der Einschätzung der Verkaufspreise.

Auf der Einnahmenseite ist folglich die Höhe des entwicklungsbedingten Endwertes der Bodenpreise nach wie vor eine risikobehaftete Prognosegröße. Gleiches gilt für die Geschwindigkeit der Verkäufe, das heißt die Marktabsorption. Auch die Aufnahme in Förderprogramme bzw. die Aufstockung von Fördermitteln ist letztendlich nicht abschließend prognostizierbar, auch wenn sich die an der Entwicklungsmaßnahme Beteiligten um diverse Programmaufnahmen fortlaufend bemühen.

Um die Neuverschuldung zu reduzieren, wird eine zügige Veräußerung von Baugrundstücken angestrebt. Hierzu erfolgt eine Zusammenarbeit der Stadt mit der Sparkassen Immobiliengesellschaft. Die zügige Vermarktung der Wohnbaufelder darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass es bei den künftig durch die Stadt zu veräußernden Baufeldern andere Vermarktungsrisiken gibt. Die neuen Baufelder, welche insbesondere einer gewerblichen Nutzung mit hohem Büro- und Dienstleistungsflächenanteil zugeführt werden, sind in besonderem Maße von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung sowie der lokalen Angebots- und Nachfragesituation am Büromarkt abhängig. Insofern besteht das Vermarktungsrisiko sowohl hinsichtlich der Geschwindigkeit des Vermarktungserfolgs als auch hinsichtlich des erzielbaren Kaufpreises.

Vor diesem Hintergrund sind alle an der Vorbereitung und Durchführung der einzelnen Maßnahmen Beteiligten gehalten, geplante Budgets einzuhalten und Möglichkeiten zur Kostensenkung immer wieder zu prüfen.

## VI. Anhang

### Zwischenabrechnung 2015



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Entwicklungstreuhanderin der Stadt Heidelberg

#### **Ansprechpartner**

Elvira Ebling

Büroleiterin und Projektleiterin Bahnstadt

E-Mail [elvira.ebling@dsk.gmbh.de](mailto:elvira.ebling@dsk.gmbh.de) | Tel. 06221.9984920

#### **Büro Heidelberg**

Hauptstraße 79

69117 Heidelberg

Tel. 06221.9984920

Fax +49.(0)6221.4341534

[www.dsk-gmbh.de](http://www.dsk-gmbh.de)

[info@dsk-gmbh.de](mailto:info@dsk-gmbh.de)