

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt
Genehmigung des Wirtschaftsplans 2017**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	07.12.2016	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	20.12.2016	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 Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK), erstellten Wirtschaftsplan 2017 für das Treuhandvermögen Bahnstadt (Anlage 03) und beschließt die darin vorgesehenen Maßnahmen für das Jahr 2017.

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:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Ausgaben Gesamtplan zum 30.06.2016 (Anlage 02)	328.244,5 T€
Einnahmen:	
Einnahmen Gesamtplan zum 30.06.2016 (Anlage 02)	305.564,4 T€
Saldo Gesamtplan 30.06.2016	-22.680,1 T€
Finanzierung:	

Zusammenfassung der Begründung:

Die DSK stellt die Bahnstadtentwicklungen und die finanziellen Auswirkungen in ihrem Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stichtag 30.06.2016) / Wirtschaftsplan 2017 vor.

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.

Aktuell:

Vorliegend ist über den Wirtschaftsplan 2017, Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2016, zu entscheiden. Die aktuelle Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2016 schließt mit einem prognostizierten Defizit im Jahr 2022 in Höhe von 22.680,1 T€ (vergleiche Anlage 02 zur Drucksache). In der KuF sind sämtliche Einnahmen und Ausgaben dargestellt, die bis zum Ende der Gesamtlauzeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Jahr 2022 anfallen werden.

Aus dem Treuhandvermögen werden zum Teil auch Maßnahmen mit gesamtstädtischer Auswirkung finanziert, beispielsweise dient der Czernyring nicht nur der Erschließung der Bahnstadt, sondern hat eine Bedeutung für das übergeordnete Verkehrsnetz. Unter anderem zur Mitfinanzierung dieser gesamtstädtisch begründeten Ausgaben erfolgen deshalb Beiträge aus dem Haushalt an das Treuhandvermögen. Mit Fortschreibung der aktuellen KuF werden die Kostenansätze der Maßnahmen mit gesamtstädtischer Bedeutung erstmals als Gesamtkosten abgebildet. Im Gegenzug wird der städtische Finanzierungsanteil als Einnahmeposition dargestellt und so Transparenz über die geleisteten Zahlungen aus dem Haushalt hergestellt. Diese Änderung in der methodischen Darstellung führt deshalb an der einen oder anderen Stelle zu höheren Ansätzen, die jedoch aufgrund der gleichzeitigen Erhöhung auf der Einnahmeseite keine Auswirkungen auf das Gesamtergebnis haben.

Schwerpunkte 2017

Das Hauptaugenmerk der Entwicklung in 2017 wird auf dem Ausbau der weiteren verkehrlichen Infrastruktur liegen. Allem voran steht das Mobilitätsnetz mit der neuen Straßenbahnführung durch die Haupterschließungsachse Grüne Meile sowie den neu zu gestaltenden Czernyring. Insbesondere der komplexe Ausbau des Czernyrings samt Verlegung von Versorgungsleitungen und Gleistrassen sowie der Herstellung der Verkehrsanlagen bedarf enormer Abstimmungsprozesse und wird viele Kapazitäten innerhalb der Verwaltung binden. Parallel hierzu werden die vertiefenden Planungen des Freiraum Wests samt Verkehrs- und Freianlagen fortgeführt, um die Erschließung für die angestrebten Baufeldentwicklungen in diesem Bereich sicherzustellen.

In Bezug auf die Hochbauten liegt der Fokus auf der Vorbereitung der Baufeldentwicklung von B1 und B2 samt des neu entstehenden Bahnhofplatzes Süd. In 2017 steht der Abschluss des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs und die Einleitung des Bauleitplanverfahrens an, um auf dieser Grundlage ein attraktives und funktionsfähiges Quartier als Eingangsbereich in die Bahnstadt zu entwickeln. Zusätzlich ergeben sich inhaltliche Anknüpfungspunkte zu dem Standort des neuen Konferenzentrums. Aber auch die Entwicklung des „Kopernikus-Quartiers“ auf den Baufeldern C3 und C4 wird weiter intensiv verfolgt.

Durch den Ausbau des 2. Bauabschnitts der Promenade sowie die Fertigstellung des Gadamerplatzes wird die Bahnstadt zudem weiter an Aufenthaltsqualität gewinnen. Gleichzeitig werden die Planungen für die zentrale Freianlage Pfaffengrunder Terrasse vorangetrieben, sodass die bauliche Umsetzung in 2018 erfolgen kann.

Durch die zuvor aufgeführten Projekte insbesondere im Bereich der Infrastruktur wird der Finanzierungsaufwand über das Treuhandvermögen in 2017 weiterhin steigen.

Mittelfristig können jedoch durch Entwicklung der im städtischen Besitz befindlichen Flächen erstmals nennenswerte Einnahmepositionen erwogen werden, insbesondere im Zuge der Baufeldentwicklung B1 und B2 und dem damit einhergehenden Grundstücksverkauf. Im Rahmen des gutachterlich zu ermittelnden Grundstückswertes für B1 und B2 wird deutlich werden, in wie weit die im Treuhandvermögen auf Basis der Anfangswerte hinterlegten Einnahmeerwartungen risikobehaftet sind.

Ungeachtet dessen gilt es weiterhin die festgelegten Maßnahmenbudgets strikt einzuhalten, um eine weitere Defiziterhöhung zu vermeiden.

In der Gesamtbetrachtung der Bahnstadtentwicklung kommt dem Jahr 2017 eine wichtige Bedeutung entgegen, da in diesem Jahr wesentliche bauliche Maßnahmen für die Herstellung der weiteren Infrastruktur und somit für die Funktionsfähigkeit des gesamten Stadtteils umgesetzt werden.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF, Stichtag 30.06.2016) sowie zum Wirtschaftsplan 2017
02	KuF zum Stichtag 30.06.2016 (Gesamtübersicht)
03	Wirtschaftsplan 2017