

# Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2016 |  
Wirtschaftsplan 2017

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Heidelberg Bahnstadt



HEIDELBERG  
BAHNSTADT

# INHALT

## **I. Vorbemerkung**

## **II. Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2016 | Wirtschaftsplan 2017**

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

## **III. Anhang**

1. KuF zum Stichtag 30.06.2016 (Gesamtübersicht)
2. Wirtschaftsplan 2017

# I. Vorbemerkung

Den entwicklungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 171 Abs. 2 i. V. m. § 149 BauGB entsprechend hat die Stadt Heidelberg bzw. der beauftragte Entwicklungstreuhand für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt nach dem jeweiligen Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (im Folgenden „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.

Bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt handelt es sich um ein langfristig angelegtes und hinsichtlich der Planung, Durchführung und Finanzierung komplexes Entwicklungsprojekt. Mit Hilfe der KuF wird ein stetiges Überwachen und Nachsteuern durch laufende Fortschreibung und Anpassung an die aktuellen Planungen und Erkenntnisse ermöglicht.

Hierzu wird die KuF entsprechend dem Maßnahmenstand halbjährlich zum Stichtag 30.06. (zugleich Aufstellung des Wirtschaftsplanes für das nachfolgende Jahr) sowie zum Stichtag 31.12. (zugleich 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 Kassenswirksamkeit
- ggf. Berücksichtigung neuer Einzelmaßnahmen (sofern erforderlich)

Mit dem vorliegenden Bericht wird über die Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2016 berichtet und zugleich der Wirtschaftsplan 2017 vorgestellt. Die aktuelle Fortschreibung bestätigt die vorangegangene Defizitabweisung. Nach der aktuellen Betrachtung der Ausgaben- und Einnahmenentwicklung beläuft sich das kalkulierte Defizit am Ende des Jahres 2022 nahezu unverändert auf rd. 22.680,1 T€.

## II. Kosten- und Finanzierungsübersicht 30.06.2016 | Wirtschaftsplan 2017

Die Ergebnisse der Fortschreibung werden nachfolgend vorgestellt. Neben einer Betrachtung der einzelnen Maßnahmengruppen über den Gesamtzeitraum (mit Vergleich zur KuF 31.12.2015 (**grün**)) erfolgt eine Darstellung der bislang im Treuhandvermögen angefallenen Kosten (Zeitraum 01.01.2009 bis 30.06.2016 (**rot**)) sowie eine Betrachtung der im Treuhandvermögen veranschlagten Mittel für das Jahr 2017 (= Wirtschaftsplan 2017) sowie die Restpositionen 2. Hj. 2016 des Wirtschaftsplan 2016 (**blau**) entsprechend der nachfolgenden Tabelle zzgl. ergänzender textlicher und graphischer Erläuterungen.

Pos. Maßnahme	PLAN Gesamt			IST 30.06. 2016 [T€]	PLAN	
	KuF 30.06.2016 [T€]	KuF 31.12.2015 [T€]	+ / - [T€]		2. Hj. 2016 [T€]	2017 [T€]
Pos. Maßnahme						
Pos. Maßnahme						
<b>SUMME</b>						

### 1. Gesamtbetrachtung

	PLAN Gesamt			IST 30.06. 2016 [T€]	PLAN	
	KuF 30.06.2016 [T€]	KuF 31.12.2015 [T€]	+ / - [T€]		2. Hj. 2016 [T€]	2017 [T€]
<b>A. Ausgaben</b>	<b>328.244,5</b>	<b>314.412,8</b>	<b>+13.831,7</b>	<b>157.893,1</b>	<b>20.409,3</b>	<b>49.124,6</b>
<b>B. Einnahmen</b>	<b>305.564,4</b>	<b>291.680,1</b>	<b>+13.884,3</b>	<b>111.337,4</b>	<b>19.737,2</b>	<b>20.822,6</b>
<b>Saldo</b>					<b>-672,1</b>	<b>-28.302,0</b>
<b>Saldo Vorperiode</b>					<b>-46.555,7</b>	<b>-47.227,8</b>
<b>SUMME</b>	<b>-22.680,1</b>	<b>-22.732,7</b>	<b>-52,6</b>	<b>-46.555,7</b>	<b>-47.227,8</b>	<b>-75.529,8</b>

Die Fortschreibung zum Stichtag 30.06.2016 schließt mit einem prognostiziertem Defizit für das Jahr 2022 in Höhe von 22.680,1 T€. Insofern liegt das Saldo von Einnahmen und Ausgaben mit rd. 52,6 T€ geringfügig unter dem Saldo zum 31.12.2015.

Um die Transparenz von Ausgaben und Einnahmen zu erhöhen, werden ab dieser KuF-Fortschreibung die Kosten und Kostenbeteiligungen der Stadt neu strukturiert dargestellt. Dies betrifft insbesondere die Erschließungskosten, die künftig jeweils für die Maßnahme gesamt-haft, d.h. ohne vorherigen Abzug anteiliger Kostenübernahmen seitens der Stadt abgebildet sind. Im Gegenzug werden die Kostenanteile der Stadt künftig bei den Einnahmen unter Position „B.III.4 Zahlung Stadt“ aufgeführt. Hierauf wird weiter unten bei den Ausgaben (A IV) und den Einnahmen (B.III) nochmals eingegangen. Diese veränderte KuF- Struktur ist wesentliche

Ursache für die „Zunahme“ der Ausgaben bei paralleler Zunahme von „Einnahmen“. Änderungen bei einzelnen Ausgabepositionen werden in den folgenden Kapiteln hervorgehoben.

Im Fokus der weiteren Entwicklung stehen in den nächsten zwei bis drei Jahren die Herstellung des zentralen Erschließungsgerüsts der Bahnstadt mit den Abschnitten Grüne Meile und Langer Anger mit Straßenbahntrasse sowie die Freianlagen in der Bahnstadt West und die Herstellung der Promenade 2. BA und der Pfaffengrunder Terrasse. Ferner wird über das Treuhandvermögen der Ausbau des auch für den gesamtstädtischen Verkehr bedeutsamen Czernyrings incl. Czernyplatz und der Anschluss des südlichen Bahnhofsbereichs mit Herstellung des Max-Planck-Rings finanziert.

Für das Jahr 2017 sind Ausgaben von rd. 49.124,6 T€ sowie Einnahmen in Höhe von rd. 20.822,6 T€ vorgesehen. Unter Beachtung der Salden aus der Vorperiode und den zugrunde gelegten Annahmen für das Jahr 2017 schließt der Wirtschaftsplan 2017 mit einem negativen Saldo in Höhe von 75.529,8 T€ ab.

Die Ergebnisse der Fortschreibung sowie die Budgetansätze für den Wirtschaftsplan 2017 werden nachfolgend detailliert dargestellt.

## 2. Ausgaben

### a. Weitere Vorbereitung

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2016	KuF 31.12.2015	+ / -	30.06. 2016	2. Hj. 2016	2017
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
<b>A.II. Weitere Vorbereitung</b>						
1 Planungskosten Gesamtprojekt	2.570,0	2.570,0	0,0	1.413,0	85,6	356,0
2 Vergütung Dritter	1.654,0	1.653,9	+0,1	762,1	237,3	342,0
3 Gutachten / Untersuchung	1.306,0	1.306,0	0,0	677,0	133,6	145,0
4 Öffentlichkeitsarbeit	1.276,2	1.276,2	0,0	811,1	55,0	120,7
5 Bürgerbeteiligung	70,0	77,6	-7,6	19,2	2,5	10,0
<b>SUMME</b>	<b>6.876,2</b>	<b>6.883,7</b>	<b>-7,5</b>	<b>3.682,4</b>	<b>514,0</b>	<b>973,7</b>

Der Maßnahmenblock „Weitere Vorbereitung“ umfasst Planungskosten inkl. Machbarkeitsstudien, Konzeptentwicklungen und Wettbewerbe, die Vergütung Dritter wie beispielsweise Rechtsberatkosten und Stadtteilmanagement (Nachbarschaftstreff), Kosten für Gutachten, Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung.

## b. Grunderwerb

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2016	KuF 31.12.2015	+ / -	30.06. 2016	2. Hj. 2016	2017
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
<b>A.III. Grunderwerb</b>							
1.A	Flächenankauf	26.619,6	26.619,6	0,0	18.987,1	2.256,0	2.670,8
1.B	Flächenankauf von der EGH	9.040,9	9.022,8	+18,1	9.023,0	17,9	0,0
1.C	Flächenankauf außerhalb der SEM (vor 2009)	4.500,0	4.500,0	0,0	0,0	0,0	0,0
2	Nebenkosten des Grunderwerbs	3.744,9	3.925,4	-180,5	1.187,5	426,4	1.800,0
3	Nebenkosten des Grundstücksverkaufs	600	450	+150	212,9	30,0	70
<b>SUMME</b>		<b>44.505,4</b>	<b>44.517,8</b>	<b>-12,4</b>	<b>29.410,5</b>	<b>2.730,3</b>	<b>4.540,8</b>

Seit 2009 wurden bis Mitte dieses Jahres Ausgaben in Höhe von 29.410,5 T€ für den Grunderwerb getätigt, was ca. 2/3 des Planansatzes für den gesamten Ankauf entspricht. Für das 2. Halbjahr 2016 und für 2017 stehen im Wesentlichen weitere Ankäufe kleinerer Flächen entlang der Eppelheimer Straße sowie der Max-Jarecki-Straße an, um über die notwendigen Erschließungsflächen zu verfügen und die Neuordnung von Baufeldern zu gewährleisten.

## c. Ordnungsmaßnahmen

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2016	KuF 31.12.2015	+ / -	30.06. 2016	2. Hj. 2016	2017
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
<b>A.IV. Ordnungsmaßnahmen</b>							
1	Bodenordnung	1.241,8	1.641,8	-400	131,1	60,0	80,0
2	Freilegung / Substanzwertenschädigung	27.945,2	27.545,2	+400	11.213,7	2.660,0	1.550,0
3	Verlagerungen / Sonstiges	21.169,7	21.169,7	0,0	19.476,5	215,0	688,1
4	Erschließung	175.897,2	160.241,9	+15.655,3	74.949,6	10.192,8	32.102,1
5	Sonstige Kosten Erschließung	2.587,1	2.775,1	-188,0	734,9	27	488,0
<b>SUMME</b>		<b>228.841,0</b>	<b>213.373,7</b>	<b>+15.467,3</b>	<b>106.505,7</b>	<b>13.154,8</b>	<b>34.908,1</b>

Der Gesamtansatz im Bereich der Ordnungsmaßnahmen hat sich um 15.467,3 T€ erhöht, was insbesondere auf die neue Ausgaben-Darstellung der Position Erschließung zurückzuführen ist.

Es wurde bereits im Eingangskapitel darauf hingewiesen, dass ab dieser KuF- Fortschreibung bei einzelnen Baumaßnahmen die anteilige Finanzierung aus dem städtischen Haushalt nicht mehr innerhalb der Ausgabenposition dargestellt wird. Stattdessen werden bei der jeweiligen Einzelmaßnahme die Kosten vollumfänglich, ungeachtet ihrer Finanzierung, abgebildet und die bisherige anteilige Kostenübernahme durch die Stadt wird als Einnahme unter „B.III.4 Zahlungen Stadt“ erfasst. Auf diese Weise soll eine größere Transparenz der Zahlungen der Stadt auf das Treuhandkonto zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme hergestellt werden. Bei den Erschließungsmaßnahmen betrifft diese geänderte Darstellung der Finanzierung insbesondere die beiden Erschließungsabschnitte Czernyring und Eppelheimer Straße. Bislang waren für beide Maßnahmenbereiche die städtischen Anteile an den Kosten direkt in der Ausgabenposition abgezogen worden, während nunmehr die Gesamtausgaben für diese Einzelvorhaben unter der Ausgabenposition aufgeführt sind und die städtischen Anteile an diesen Kosten jetzt Teil der gesamten Einnahmebetrachtung unter Position „B.III.4 Zahlungen Stadt“ sind.

In diesem Jahr und im kommenden Jahr werden die Arbeiten an der Grünen Meile fortgesetzt, um sowohl die Erschließung der letzten zentralen und der westlichen Baufelder sicher zu stellen, als auch die Voraussetzungen für die Realisierung der Straßenbahntrasse zu schaffen. Ferner haben im Herbst 2016 die Arbeiten am Czernyplatz begonnen. Hierdurch und durch den in 2017 anstehenden Bau der Galileistraße entsteht die Straßenbahnverbindung von der Innenstadt über Czernybrücke/Czernyplatz und Gallileistraße zur Grünen Meile Richtung Westen und Richtung Osten.

Bei den Freiflächen steht in diesem Jahr die Schaffung des Gadamerplatzes im Fokus; im kommenden Jahr soll der zweite Bauabschnitt der Promenade realisiert werden und die Planungsleistungen für den westlichen Bereich der Bahnstadt und für die Pfaffengrunder Terrasse werden erbracht.

Der Rückbau auf den ehemaligen BlmA – Flächen wird fortgesetzt und entsprechend der Grundstücksverfügbarkeit werden in den kommenden Jahren die Abbruchmaßnahmen entlang der Eppelheimer Straße und Max-Jarecki-Straße durchgeführt, um die Voraussetzungen für den Bau der Erschließungsstraßen und zur Vermarktung der neu generierten Baufelder zu schaffen.

Die EGH hat dem Grunde nach das Erschließungsbudget in Höhe von 55.400 T€ erfüllt. Die Prüfung der EGH-Abrechnungen erfolgt sukzessiv bis Mitte kommenden Jahres.

## d. Hochbaumaßnahmen

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2016	KuF 31.12.2015	+ / -	30.06. 2016	2. Hj. 2016	2017
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
<b>A.V.</b>	<b>Hochbaumaßnahmen</b>						
1	Gemeinbedarfseinrichtungen	16.395,5	15.804,5	+591,0	8.117,5	2.359,3	5.718,8
2	Verlängerung Querbahnsteighalle	4.439,4	4.443,4	-4,0	2.430,6	2,9	5,9
3	Sonstiges	500,0	500,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>SUMME</b>		<b>21.334,9</b>	<b>20.747,9</b>	<b>+587,0</b>	<b>10.548,1</b>	<b>2.362,2</b>	<b>5.724,7</b>

Der Gesamtansatz „Hochbaumaßnahmen“ musste erhöht werden, da Kostensteigerungen bei den aus dem Treuhandvermögen zu finanzierenden Planungskosten für das Bürgerzentrum B<sup>3</sup> am Gadamerplatz, aber auch insbesondere bei der KITA in der Güterhalle erwartet werden. Für letztere wurde vom Gemeinderat bereits eine Budgeterhöhung von 390 T€ beschlossen (DS 0266/2016/BV)

Im Planansatz 2017 für Gemeinbedarfseinrichtungen (5.718,8 T€) sind Zahlungen der EGH in Höhe von rund 5.117 T€ enthalten, die in Folge der Regelungen des städtebaulichen Vertrags für die soziale Infrastruktur zu leisten sind. In der KuF sind die Ausgaben nachrichtlich dargestellt und haben ihre Entsprechung bei den Einnahmen aus Ausgleichsbeiträgen der EGH.“

## e. Sonstige Kosten

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2016	KuF 31.12.2015	+ / -	30.06. 2016	2. Hj. 2016	2017
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
<b>A.VI.</b>	<b>Sonstige Kosten</b>						
1	Kommunales Wohnungsbauförderprogramm	6.000	6.000	0,0	232,2	0,0	1.000,0
2	Honorar Entwicklungstreuhänder	5.593,8	5.593,8	0,0	4.048,3	440,0	600,0
3	Finanzierungskosten / -ertrag	12.056,1	14.252,4	-2.196,3	3.414,9	1.207,8	1.362,6
4	Aufwendungen Zahlungsverkehr	7,1	7,2	-0,1	3,9	0,2	0,5
5	Wirtschaftsprüfer	113,8	113,8	0,0	47,2	0,0	14,0
<b>SUMME</b>		<b>23.770,8</b>	<b>25.967,2</b>	<b>-2.196,4</b>	<b>7.746,5</b>	<b>1.648,0</b>	<b>2.977,1</b>

Veränderungen bei den Finanzierungskosten ergeben sich bei dieser KuF- Fortschreibung durch Verschiebungen von kassenwirksamen Einnahmen und entsprechenden Annahmen bei der Kostenbeteiligung durch die Stadt und/oder der Fördermittelgeber, jedoch auch maßgebend durch den Zinssatz. Nachdem die Niedrigzinsphase nunmehr seit mehreren Jahren anhält, wurde im Zuge dieser KuF- Fortschreibung der kalkulatorische Zinssatz für Fremdfinanzierungen von 3% (bis 2020) bzw. 4% (bis 2022) auf 2,6% p.a. gesenkt

### 3. Einnahmen

#### a. Grundstücksverkauf

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2016	KuF 31.12.2015	+ / -	30.06. 2016	2. Hj. 2016	2017
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
<b>B.I. Grundstücksverkauf</b>						
1 „B“-Baufelder	18.438,5	18.438,5	0,0	0,0	0,0	0,0
2 „C“-Baufelder	30.549,0	30.549,0	0,0	0,0	2.239,2	0,0
3 „E“-Baufelder	2.583,8	2.583,8	0,0	0,0	0,0	383,2
4 „ED“-Baufelder	2.120,3	2.120,3	0,0	0,0	0,0	0,0
5 „F“-Baufelder	85,2	85,2	0,0	0,0	0,0	0,0
6 „M“-Baufelder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
7 „S“-Baufelder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
8 „T“-Baufelder	3.365,9	3.365,9	0,0	1.435,3	0,0	0,0
9 „W“-Baufelder	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
10 „Z“-Baufelder	2.743,5	2.743,5	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>SUMME</b>	<b>59.886,1</b>	<b>59.886,1</b>	<b>0,0</b>	<b>1.435,3</b>	<b>2.239,2</b>	<b>383,2</b>

Der Gesamtansatz bleibt unverändert. Für das Jahr 2016 wird noch ein Erlös aus dem Verkauf von Grundstücksflächen des Baufeldes C5 erwartet und im Jahr 2017 ist ggf. mit dem Verkauf einer kleineren Arrondierungsfläche aus den E- Baufeldern zu rechnen.

Grundsätzlich sind die Käuferlöse risikobehaftet und in besonderem Maße von konjunkturellen Entwicklungen aber auch von der Konkurrenzsituation gerade im gewerblichen Bereich abhängig. Die Aufbereitung der Flächen unmittelbar südlich des Hauptbahnhofs sowohl durch Freilegungsaktivitäten als auch durch die Ertüchtigung der Erschließungssituation schreitet fort. Ferner erfolgen derzeit und im kommenden Jahr die planerischen und vertraglichen Vorbereitungen zur Entwicklung der Baufelder in Zusammenarbeit mit den Kaufinteressenten, so dass derzeit davon ausgegangen wird, dass die Einnahmen aus Verkäufen verstärkt ab 2018 anfallen und so den gewünschten Beitrag zur Gesamtfinanzierung der Entwicklungsmaßnahme leisten.

## b. Ausgleichsbeträge

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2016	KuF 31.12.2015	+ / -	30.06. 2016	2. Hj. 2016	2017
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
<b>B.II. Ausgleichsbeträge</b>						
1 EGH	92.759,5	92.759,5	0,0	69.998,5 (ungeprüft)	598,0 (ungeprüft)	12.786,4 (ungeprüft)
2 Private	7.029,9	7.029,9	0,0	0,0	500,0	500,0
3 Private II	17.742,6	17.742,6	0,0	0,0	0,0	0,0
4 Stadt Heidelberg	20.184,9	20.184,9	0,0	165,7	0,0	0,0
<b>SUMME</b>	<b>137.716,9</b>	<b>137.716,9</b>	<b>0</b>	<b>70.164,2</b>	<b>1.098,0</b>	<b>13.286,4</b>

Der Gesamtansatz bleibt unverändert. Die Ausgleichsbetragszahlungen der EGH (Anrechnung von vertraglich zu erbringenden Leistungen) werden im Hinblick auf die Anrechenbarkeit der Kosten für Erschließungs- und sonstige Ordnungsmaßnahmen in diesem und im ersten Halbjahr 2017 geprüft, so dass hier nach wie vor rein kalkulatorische Ansätze in der Tabelle enthalten sind.

Im Übrigen gilt für die Ausgleichszahlungen Ähnliches wie für die Erlöse aus Verkäufen; auch die Ausgleichsbeträge werden vornehmlich gegen Ende der Entwicklungsmaßnahme generiert oder im Zuge wirksam werdender städtebaulicher Verträge fällig.

## c. Zuschüsse / Mittel Dritter

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2016	KuF 31.12.2015	+ / -	30.06. 2016	2. Hj. 2016	2017
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
<b>B.III. Zuschüsse / Mittel Dritter</b>						
1 Zuwendungen LGVFG	5.325,8	4.337,5	+988,3	370,0	500,0	93,0
2 Städtebauförderung	25.920,0	24.900,0	+1.020	15.602,5	2.900,0	2.020,0
3 Bauförderung öffentlicher Gebäude	240,0	240,0	0,0	240,0	0,0	0,0
4 Zahlungen Stadt	26.932,6	14.932,6	+12.000,0	14.932,6	10.500,0	0,0
<b>SUMME</b>	<b>58.418,4</b>	<b>44.410,1</b>	<b>+14.008,3</b>	<b>31.145,1</b>	<b>13.900,0</b>	<b>2.113,0</b>

Da die Zuwendungen nach dem LGVFG nicht nur auf der Basis bereits erteilter Mittelbewilligungen, sondern auch auf Annahmen beruhen, sind diese noch risikobehaftet auch wenn für den überwiegenden Teil der Maßnahmen bereits eine Programmaufnahme erfolgte. Die Erhöhung des Budgetansatzes ist auf einen Aufnahmebescheid für den Ausbau des Czernyrings zurückzuführen, wobei auch hier eine Aufteilung zwischen Treuhandvermögen und Stadt-Anteil in Höhe der Kostenbeteiligungen erfolgte.

Das Budget Städtebauförderung wurde um 1.020 T€ (Anteil Bund und Land) erhöht, nachdem das Regierungspräsidium Karlsruhe eine nochmalige Aufstockung in Aussicht stellte. Ein entsprechender Aufstockungsantrag wurde im Herbst gestellt. Diese Aufstockung würde insgesamt zu einem Betrag von 15.920,0 T€ an Bundes- und Landesmitteln führen. Der Komplementäranteil der Stadt in Höhe von 10.000 T€ ist im Gesamtansatz von 25.920,0 T€ enthalten.

Ebenfalls erhöht wurden die Zahlungen der Stadt, worin sich insbesondere der städtische Anteil an den Maßnahmen Czernyring und Eppelheimer Straße widerspiegelt. Entsprechend der neuen Ausweisung von Zahlungen der Stadt ergeben sich neben dem vorgenannten Anteil an der Städtebauförderung (Pos B.III.2) unter Pos. B.III.4 folgende Zahlungen der Stadt:

		PLAN Gesamt			IST	PLAN	
		KuF 30.06.2016	KuF 31.12.2015	+ / -	30.06. 2016	2. Hj. 2016	2017
		[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
<b>B.III.4 Zahlungen Stadt</b>							
4.1	Umwandlung Darlehen in Zuschuss abzügl. Zins/Tilgung	4.932,6	4.932,6	0,0	4.932,6	0,0	0,0
4.2	Pauschale (12/2015) Übernahme Infrastrukturvermögen	10.000,0	10.000,0	0,0	10.000,0	0,0	0,0
4.3	Czernyring Stützwände außerplanm.Mittel Tiefbauamt	2.500,0	0,0	+2.500,0	0,0	+2.500,0	0,0
4.4	Städtischer Kostenanteil Infrastrukturmaßnahmen	9.500,0	0,0	+9.500,0	0,0	+8.000,0	0,0
<b>Summe B.III.4 Zahlungen Stadt</b>		<b>26.932,6</b>	<b>14.932,6</b>	<b>+12.000,0</b>	<b>14.932,6</b>	<b>10.500,0</b>	<b>0,0</b>

Zur Stützung des Treuhandvermögens erfolgte Ende 2015 eine vorzeitige Übernahme von Infrastrukturvermögen in den städtischen Haushalt (Drucksache 0443/2015/BV). Dies wurde von der Stadt als einmalige Zahlung in Höhe von 10.000 T€ geleistet und ein Darlehen (5.000 T€) wurde umgewandelt. Da bei letzterem bereits Zins- und Tilgungszahlungen erfolgt waren, wurde diese Umwandlung in eine Einmalzahlung in Höhe von 4.932,6 T€ in der KuF abgebildet.

Der Gemeinderat hat ferner Ausgaben für den Czernyring beschlossen, deren Finanzierung aus dem Budget des Tiefbauamtes erfolgen sollte (Drucksache 0067/2016/BV). Da die Durchführung der Maßnahme gesamthaft abgerechnet und finanziert werden soll, wurde eine Zahlung von 2.500 T€ im Herbst auf das Treuhandkonto geleistet.

Im November 2016 hat der Gemeinderat beschlossen, dem Treuhandvermögen weitere 8 000 T€ für die Durchführung von Infrastrukturvermögen zur Verfügung zu stellen (Drucksache 0349/2016/BV). Im Hinblick auf die städtischen Anteile für den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, der nicht nur Bahnstadt bedingt erfolgt.

## d. Sonstige Erträge

	PLAN Gesamt			IST	PLAN	
	KuF 30.06.2016	KuF 31.12.2015	+ / -	30.06. 2016	2. Hj. 2016	2017
	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]	[T€]
<b>B.IV. Sonstige Erträge</b>						
1 Dritte	137,5	180,5	-43,0	16,5	0,0	40,0
2 Stadt Heidelberg	49.405,4	49.405,4	0,0	8.576,3	2.500,0	5.000,0
<b>SUMME</b>	<b>49.542,9</b>	<b>49.585,9</b>	<b>-43,0</b>	<b>8.592,9</b>	<b>2.500,0</b>	<b>5.040,0</b>

Der Gesamtansatz „Erträge von Dritten“ wurde leicht reduziert, da aufgrund bisheriger Erfahrungen keine entsprechenden Einnahmen aus Gestattungsverträgen oder Mieteinnahmen realisierbar sind. Die Erträge, welche sich aus der Verwertung der von der Stadt eingebrachten Grundstücke des Kostenausgleichs Kanal ergeben, bleiben unverändert.

## 4. Finanzierung | Kreditaufnahme

Die Finanzierungskosten für die Gesamtlaufzeit der Entwicklungsmaßnahme belaufen sich derzeit auf rd. 12.056,1 T€.

Die Finanzierung der Maßnahme zum 30.06.2016 stellt sich wie folgt dar:

<b>Finanzierung Treuhandvermögen</b>		<b>30.06.2016</b>
<b>Kredite / Darlehen</b>		
Naspa, Kontokorrentkredit 100369974 (bis 31.12.2015)		0,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 10335274 (bis 1.3.2021)		-10.000.000,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 15257632 (bis 30.12.2022)		-10.000.000,00
Stadt Heidelberg I (Darlehen über 1.100T€)		-893.750,00
Sparkasse HD Kontokorrent 61631233966 (10 Mio.€)		-10.000.000,00
Sparkasse HD Kontokorrent 9055908 (10 Mio.€)		-6.350.000,00
Sparkasse HD Festdarlehen 6163145799		-5.000.000,00
Sparkasse HD Festdarlehen 6163145780		-5.000.000,00
<b>Summe</b>		<b>-47.243.750,00</b>
<b>Bankkonten</b>		
Sparkasse Heidelberg, Kto. 9055908		667.063,29
<b>Summe</b>		
	<b>Summe</b>	<b>- 46.576.686,71</b>

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist mit einem maximalen Stand der Fremdfinanzierung in Höhe von rd. 75.529,7 T€ im Jahr 2017 zu rechnen. Hierbei ist aber nochmals auf den Risikofaktor der Einnahmeerlöse und deren Kassenwirksamkeit hinzuweisen.

## 5. Risikobetrachtung

Die sehr dynamische Entwicklung der Bahnstadt mit großem Investitionsvolumen bei der Umsetzung einzelner Teilprojekte erfordert einen hohen, zeitlich innerhalb weniger Jahre anfallenden Mittelbedarf, dem erst in den Folgejahren entsprechende Einnahmenezuflüsse erwachsen. Mit der zunehmenden Umsetzung der Entwicklung schrumpft zudem der Steuerungseinfluss auf die Gesamtmaßnahme; grundsätzliche Entscheidungen zu städtebaulichen Festlegungen, zum Ausbaustandard und zu Gestaltungsqualitäten etc. sind getroffen, grundsätzliche Planungsänderungen sind kaum möglich. Hier gilt es auf die Budgettreue bei den Einzelmaßnahmen hinzuwirken.

Bei aller Genauigkeit, die die KuF zunehmend hat, kann es sich insgesamt betrachtet nach wie vor nur um eine Prognose über den weiteren finanziellen Verlauf der Maßnahme handeln. Der tatsächliche Verlauf der Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme hängt von verschiedenen Variablen ab, die nur begrenzt von der Stadt beeinflussbar sind. Die weitere gesamtwirtschaftliche Entwicklung, die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken, die Entwicklung von Baupreisen spielen hierbei ebenso eine Rolle wie die Höhe der Finanzierungszinsen. Auch die Bereitstellung staatlicher Fördermittel ist letztendlich nicht kalkulierbar. Um die Finanzierungslücke und insbesondere die Kreditaufnahme zu mindern, wird die zeitnahe Vermarktung der im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücke in den nächsten Jahren zunehmend wichtiger.

## III. Anhang

1. KuF zum Stichtag 30.06.2016 (Gesamtübersicht)
2. Wirtschaftsplan 2017



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Entwicklungstreuhänderin 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)