

Tätigkeitsbericht 2016

+ Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2016

Stand 20.06.2017



HEIDELBERG
BAHNSTADT

INHALT

I. Tätigkeitsbericht 2016

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

II. Sachstand Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2016

1. Vorbemerkung
2. Sachstandsbericht
3. Ausblick

III. Anhang

Zwischenabrechnung 2016

I. Tätigkeitsbericht 2016

1. 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.

Der Tätigkeitsbericht 2016 enthält neben einer textlichen Erläuterung eine vergleichende tabellarische Übersicht der PLAN- (**grün**) und IST-Werte (**rot**) sowie etwaige Abweichungen (**blau**) für das Jahr 2016.

Pos. Maßnahme	Abgleich WP 2016 / IST 2016		
	PLAN 2016	IST 2016	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
Pos. Maßnahme			
Pos. Maßnahme			
SUMME			

2. Gesamtbetrachtung

Gesamtübersicht	Abgleich WP 2016 / IST 2016		
	PLAN 2016	IST 2016	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
A. Ausgaben	53.009,6	33.524,3	-19.485,3
B. Einnahmen	28.851,5	23.874,9	4.976,6
Saldo	- 24.158,1	- 9.649,4	14.508,7
Saldo Vorjahr (2015)	- 47.942,6	- 33.424,8	14.517,8
SUMME	- 72.100,7	- 43.074,2	29.026,5

Zum 31.12.2016 lag das Gesamtsaldo bei rd. – 43.074,2 T€.

Das prognostizierte und tatsächliche Saldo für das Jahr 2016 weicht um rd. 14.508,8 T€ voneinander ab, was insbesondere auf die geringeren Ausgaben durch späteren Baubeginn einzelner Maßnahmen zurückzuführen ist. Die Einzelergebnisse werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

3. Ausgaben

a. Weitere Vorbereitung

	Abgleich WP 2016 / IST 2016		
	PLAN 2016	IST 2016	+ / -
	[T€]	[T€]	[T€]
A.II. Weitere Vorbereitung			
1 Planungskosten Gesamtprojekt	467,0	196,3	-270,7
2 Vergütung Dritter	323,0	330,9	7,9
3 Gutachten / Untersuchung	165,0	10,7	-154,3
4 Öffentlichkeitsarbeit	110,0	-22,4	-132,4
5 Beteiligung	10,0	3,1	-6,9
SUMME	1.075,0	518,6	-556,4

Insgesamt sind die Vorbereitungsleistungen im Jahr 2016 deutlich unterhalb des Ansatzes des Wirtschaftsplanes 2016 geblieben.

Planungskosten setzen sich insbesondere aus Honoraren und Preisgeldern für den freiraumplanerischen Wettbewerb Pfaffengrunder Terrasse sowie kleinteilige Planungsgutachten und den Bebauungsplan Bahnstadt-West zusammen. Die Ersparnisse sind u.a. darauf zurückzuführen, dass der mit rd. 125 T€ budgetierte städtebauliche Wettbewerb für das Areal südlich des Hauptbahnhofs nicht von der Stadt vorbereitet und durchgeführt wurde und keine planerische Vorbereitungen für das Konferenzzentrum aus dem Treuhandkonto zu finanzieren waren.

Die Unterschreitung des Ansatzes für Gutachterleistungen ist darauf zurück zu führen, dass die Honorare für Fachgutachten verstärkt den Einzelvorhaben zugeordnet werden.

Die Vergütung Dritter entspricht weitgehend der Plangröße und umfasst Kosten für den Bahnstadttreff LA 33 und den Baustellenkoordinator sowie Rechtsberatungsleistungen.

Für die Öffentlichkeitsarbeit sind in 2016 rd. 90 T€ ausgegeben worden. Aufgrund der Kostenbeteiligung der EGH (Zahlungen für die Kalenderjahre 2015 und 2016) liegen die Einnahmen in 2016 über den Ausgaben, was zu der ausgewiesenen Differenz zwischen Plan- und Ist-Größen führt.

Ausblick / WP 2017

Neben den fortlaufenden Kosten für den Nachbarschaftstreff und den Baustellenkoordinator fallen in 2017 vor allem Planungsleistungen für den Bebauungsplan Bahnstadt West und vertiefende Studien zur Bebaubarkeit einzelner Baufelder und Fachgutachten zu ökologischen Fragen, Bodenuntersuchungen und Schallgutachten an. Im Budget „weitere Vorbereitung“ sind auch im Jahr 2017 weitere Ausgaben für die Rechtsberatung, insbesondere im Zusammenhang mit Grundstücksankäufen, aber auch Gutachten zur Wertermittlung enthalten.

Die Öffentlichkeitsarbeit mit eigenem Webauftritt der Bahnstadt, die Vertretung auf der ExpoReal sowie Anzeigenschaltungen und Präsentationen der Bahnstadt auch als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort werden fortgesetzt, um ein aktives Standortmarketing zu betreiben.

In der Bahnstadt wird ferner ein Beschilderungsparcours umgesetzt, der zentrale und charakteristische Themenfelder der Bahnstadt vorstellt (www.bahnstadtpfad.heidelberg.de).

b. Grunderwerb

		Abgleich WP 2016 / IST 2016		
		PLAN 2016	IST 2016	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.III. Grunderwerb				
1.A	Flächenankauf	8.443,4	8.160,6	-282,8
1.B	Flächenankauf von der EGH (Erschließungs-/Gemeinbedarfsflächen)	0,0	18,1	18,1
1.C	Flächenankauf außerhalb SEM	0,0	0,0	0,0
2	Nebenkosten des Grunderwerbs	522,9	488,5	-34,4
3	Nebenkosten des Grundstücksverkaufs	15,0	70,7	55,7
SUMME		8.981,3	8.737,9	-243,4

Der bereits in 2015 geschlossene Kaufvertrag über das ehemalige PX Areal (Czernyring 14-16) wurde in 2016 wirksam. Ferner wurden mehrere kleinere Flächenankäufe entlang der Eppelheimer Straße abgewickelt.

Nebenkosten des Grunderwerbs umfassen im Wesentlichen die Grunderwerbsteuer.

Ausblick / WP 2017

Es stehen weitere Ankäufe von Flächen an der Eppelheimer Straße und der Max-Jarecki-Straße an, um die Voraussetzungen zur Neuordnung von Baufeldern sowie zur Herstellung von öffentlichen Plätzen und Straßenverbindungen zu schaffen. Nach langwierigen und zähen Verhandlungen zeichnet sich bei zwei Grundstücken ein Ankauf in 2017 ab, so dass

voraussichtlich vom Einsatz entwicklungsrechtlicher Instrumentarien abgesehen werden kann.

c. Ordnungsmaßnahmen

		Abgleich WP 2016 / IST 2016		
		PLAN 2016	IST 2016	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.IV. Ordnungsmaßnahmen				
1	Bodenordnung	180,0	0,0	-180,0
2	Freilegung / Substanzwertentschädigung	6.420,0	6.354,6	-65,4
3	Verlagerungen / Sonstiges	730,0	409,4	-320,6
4	Erschließung*	21.155,3	11.713,4	-9.441,9
5	Sonstige Kosten Erschließung	370,0	124,7	-245,3
SUMME		28.855,3	18.602,1	-10.253,2
<p>* Erläuterung Sowohl im Planansatz als auch im IST 2016 sind Kosten der EGH enthalten. Die Beträge sind im Hinblick auf die Anerkennung auf den Ausgleichsbetrag noch nicht sämtlich geprüft. Aufgrund der Gegenbuchung als Einnahme bei Ausgleichsbeträgen sind diese Kosten finanzierungseitig irrelevant.</p>				

Die Position „Freilegung/Substanzwertentschädigung“ subsumiert zum einen die umfangreichen Abbrucharbeiten auf den ehemals von der US-Army (BlmA) genutzten Flächen südlich und nördlich des Czernyrings, zum anderen die Ablösung eines Erbbaurechts, welches im Sinne einer Substanzwertentschädigung für die aufstehenden Bauten erfasst ist.

Die Diskrepanz zwischen Plan- und Ist-Größe bei der Erschließung liegt darin begründet, dass sich die Durchführung mehrerer Vorhaben zeitlich verschoben hat. Dies trifft sowohl auf die Grüne Meile und die Da Vinci-Straße, als auch auf den Gadamer Platz und den 2. Bauabschnitt der Promenade zu.

Ausblick / WP 2017

Die Abbrucharbeiten auf den ehem. BlmA-Flächen am Czernyring werden, mit Ausnahme der für die ALDI-Interimsnutzung zur Verfügung gestellten Flächen, in 2017 abgeschlossen. Kleinere Abbrucharbeiten sollen an der Eppelheimer Straße durchgeführt werden. Aufgrund der Kampfmittelverdachtsflächen im Umfeld des Bahnhofs, welche sich bis in die Bereiche der BlmA-Flächen südlich des Czernyrings erstrecken, schließen sich umfängliche Maßnahmen zur Boden- und Kampfmittelsondierung sowie Räumung von Bombentrümmern auf diesen Flächen an.

Der Fokus der Erschließungstätigkeit liegt auf den Arbeiten im Bereich Czernyplatz und Czernyring sowie Grüne Meile und Galileistraße, um die Voraussetzungen für den Bau der

Straßenbahntrasse und die weitere Anbindung der Bahnstadt an die Eppelheimer Straße zu schaffen.

Um die Erschließung des Baufeldes T4 zu sichern, wird in 2017 erstmals östlich der Max-Jarecki-Straße ein Straßenabschnitt gebaut (1. BA Newtonstr/Einsteinstraße).

Im Hinblick auf die Aufnahme des Schulbetriebs und der KITA in B³ wird die Freiraumgestaltung und Erschließung Gadamerplatz bis zum Herbst abgeschlossen.

Die Herstellung der Promenade wird mit dem 2. Bauabschnitt zwischen Pfaffengrunder Terrasse und Eppelheimer Terrasse fortgesetzt und ein weiterer Spielplatz (Bauernhof) entsteht.

Kosten fallen auch weiterhin für Umsiedlungsaktionen von Eidechsen sowie die Herstellung und Pflege von ökologischen Ausgleichsflächen an.

Ingenieurleistungen umfassen insbesondere Ausführungsplanungen für den Straßenbau Czernyring und die Bahnstadt West. Die Ingenieurplanungen für den Brückenbau „Gneisenaustraße“ werden intensiv fortgesetzt und umfassen sowohl Leistungen für das Planfeststellungsverfahren als auch die diversen Ingenieurplanungen, welche sowohl für das Brückenbauwerk als auch die Anpassungen der Bahnanlagen sowie die Anpassungen im öffentlichen Raum notwendig sind.

Ferner wird die Freiraumplanung des „Spitzen Ecks“, der Eppelheimer Terrasse und des Morataplatzes fortgesetzt. Im Ergebnis des freiraumplanerischen Wettbewerbs Pfaffengrunder Terrasse beginnen in 2017 die Planungsleistungen an dieser bedeutenden Platzfläche, die derzeit bereits in Teilbereichen von den Bewohnern der Bahnstadt zwischengenutzt wird.

d. Hochbaumaßnahmen

		Abgleich WP 2016 / IST 2016		
		PLAN 2016	IST 2016	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.V. Hochbaumaßnahmen				
1	Gemeinbedarfseinrichtungen (incl. EGH Leistungen für Soz. Infrastruktur)	8.395,1 (EGH: 5.100)	3.287,4	-5.107,7
2	Verlängerung Querbahnsteighalle Hauptbahnhof Hier: Nutzungsentgelt Zuwegung über BlmA-Fläche und DB Bike&Ride	18,3	-1,1	-19,4
3	Sonstiges	200,0	0,0	-200,0
SUMME		8.613,4	3.286,3	-5.327,1

Wie im Vorjahr wurden auch im Jahr 2016 die Planungsleistungen (bis incl. Ausführungsplanung) für das ÖPP– Projekt B³ Gadamerplatz über das Treuhandvermögen finanziert, auch wenn die eigentliche Betreuung des Projekts durch die GGH erfolgte.

Wesentlicher Bestandteil der IST- Kosten sind die Ausgaben für die Kita in der Güterhalle (rd. 2.602 T€), eine Baumaßnahme, die von der Stadt Heidelberg, vertreten durch das Amt

für Gebäudemanagement durchgeführt und aus dem Treuhandkonto Bahnstadt finanziert wird. Ferner enthalten sind die Mietkosten für die Interims- Kita Im Spitzgewann.

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 B³ erfolgt direkt an die BSG als ÖPP- Träger, wurde jedoch noch nicht in 2016 angefordert.

Die Einnahmen unter Pos. 2 resultieren aus der Rückzahlung von Entgelten für die Nutzung der BlmA- Fläche (Zuwegung zum Hauptbahnhof) nach Wirksamkeit des Kaufvertrags.

Ausblick / WP 2017

Die Herrichtung der KITA Güterhalle sowie die Kostentragung für die Planung der Hochbaumaßnahme Gadamerplatz werden in 2017 ihren Abschluss finden.

Zwischen Stadt und EGH wird eine Regelung zur Übertragung der nicht von der EGH verbrauchten Mittel für soziale Infrastruktureinrichtungen getroffen.

e. Sonstige Kosten

		Abgleich WP 2016 / IST 2016		
		PLAN 2016	IST 2016	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
A.VI. Sonstige Kosten				
1	Kommunales Wohnungsbauförderprogramm (Teil der EGH Verpflichtung aus Städtebaulichem Vertrag)	3.000	802,9	-2.197,1
2	Entwicklungsträger	700	828,8	128,8
3	Finanzierungskosten / -ertrag	1.774,0	733,9	-1.040,1
4	Aufwendungen Zahlungsverkehr	0,5	0,3	-0,2
5	Wirtschaftsprüfer	10	13,5	3,5
SUMME		5.484,5	2.379,4	-3.105,1

Die kommunale Wohnungsbauförderung stellt im Wirtschaftsplan eine reine Durchlaufposition dar, da es sich um eine EGH- Zahlung handelt, welche eine entsprechende Gegenbuchung auf der Einnahmeseite erfährt.

Wesentlicher für das Ergebnis der Gesamtmaßnahme sind bei den „sonstigen Kosten“ die Ausgaben für die Finanzierung, für den Zahlungsverkehr und für die Wirtschaftsprüfung sowie die Honorarzahleungen für den Entwicklungsträger. Letztere sind aufgrund der intensiven Mitwirkung und Steuerung von Planungs-, Freimachungs- und Erschließungsmaßnahmen incl. der Betreuung der entsprechenden Planungs- und Bauvertragsleistungen gestiegen.

In der Differenz der Finanzierungskosten spiegeln sich nicht nur der niedrige Zinssatz, sondern insbesondere auch die unter den Planansätzen liegenden Ausgaben und die geringere Neuverschuldung wieder.

Ausblick / WP 2017

In 2017 wird sich der Liquiditätsbedarf erhöhen, da sich die Ausgaben für die Erschließungsmaßnahmen insbesondere auf den Zeitraum zwischen 2017 bis 2019 konzentrieren.

Die in der KuF nachrichtlich dargestellten Leistungen der EGH für das kommunale Wohnungsbauförderprogramm wird zum Abschluss kommen, da die Übertragung von nicht verausgabten Mitteln auf die Stadt in Höhe von rd. 5.000 T€ in 2017 vorgesehen ist (Drucksache 0122/2017/BV).

4. Einnahmen

a. Grundstücksverkauf

		Abgleich WP 2016 / IST 2016		
		PLAN 2016	IST 2016	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
B.I.	Grundstücksverkauf			
1	"B"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
2	"C"-Baufelder,	2.239,2	1.539,2	-700,0
3	"E"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
4	"ED"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
5	"F"-Baufelder	85,2	20,5	64,7
6	"M"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
7	"S"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
8	"T"-Baufelder	0,0	1.435,3	1.435,3
9	"W"-Baufelder	0,0	0,0	0,0
10	"Z"-Baufelder	2.432,8	0,0	-2.432,8
SUMME		4.757,2	2.995,1	-1.762,1

Im Jahr 2016 wurden Einnahmen aus Grundstücksverkäufen in Höhe von fast 3 Mio. € realisiert. Es handelt sich hierbei um Zahlungen aus den Verkäufen von C und T- Baufeldern sowie eines kleineren Flächenverkaufs im Bereich der F-Baufelder.

Der ursprünglich angedachte Verkauf von Z-Baufeldern war aufgrund des Neuordnungsstandes noch nicht umsetzbar.

Ausblick / WP 2017

Für 2017 werden keine nennenswerten Einnahmen aus weiteren Grundstücksverkäufen erwartet, da zunächst die weiteren bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die entsprechenden Kaufverträge mit Durchführungsvereinbarungen zu schließen sind.

Durch die Freimachungsarbeiten, welche insbesondere auf den BImA- Flächen durchgeführt wurden sowie den fortlaufenden Bau von Erschließungsanlagen werden erschließungstechnisch die Voraussetzungen für die Baureife weiterer Baufelder geschaffen. Die Verwaltung befindet sich fortlaufend im Gespräch mit Kaufinteressenten.

Um die Neuaufnahme von Krediten zu minimieren ist zwecks Finanzierung der Gesamtmaßnahme der Erlös aus Grundstücksverkäufen zwingend erforderlich. 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 2016 / IST 2016		
		PLAN 2016	IST 2016	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
B.II. Ausgleichsbeträge				
1	EGH*	8.572,5	5.121,1	-3.451,4
2	"Private"	500,0	154,1	-345,9
3	Stadt Heidelberg	3.000,0	0,0	-3.000,0
SUMME		12.072,5	6.275,2	-6.797,3
<p>* Erläuterung Werte der EGH basieren auf einem kalkulatorischen Ansatz analog zu den Ausgaben und sind noch nicht abschließend geprüft.</p>				

Bei dem EGH Ausgleichsbetrag handelt es sich um einen kalkulatorischen Ansatz, welcher keine Auswirkungen auf die Liquidität in 2016 hat; die Höhe der tatsächlichen Zahlungen wird noch abschließend im Rahmen der Gesamtmaßnahmen der EGH geprüft.

Ferner leistete ein Eigentümer an der Eppelheimer Straße eine Ausgleichsbetragszahlung.

Der kalkulatorische Ansatz „Ausgleichsbetrag“ der Stadt Heidelberg als Zahlung der Stadt für die Wertsteigerung eigener Flächen im Zuge der Entwicklungsmaßnahme wird derzeit in dieser direkten Zurechnung nicht umgesetzt. Zahlungen der Stadt sind als Einnahmen im folgenden Kapitel unter B.III Zuschüsse / Mittel Dritter aufgeführt.

Ausblick / WP 2017

Im Jahr 2017 wird nur mit einer nennenswerten Ausgleichsbetragszahlung im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baufeldes C5 gerechnet. 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 2016 / IST 2016		
		PLAN 2016	IST 2016	+ / -
		[T€]	[T€]	[T€]
B.III.	Zuschüsse / Mittel Dritter z. Finanzierung v. Einzelmaßnahmen			
1	Zuwendungen nach dem EntflechtG/LGVFG	1.469,8	0,0	-1.469,8
2	Städtebauförderung	3.000,0	2.900,0	-100,0
	hiervon: (Bund/Land)		(1.900,0)	
	(Stadt)		(1.000,0)	
3	Bauförderung öffentlicher Gebäude	0,0	0,0	0,0
4	Zahlungen Stadt		10.500,0	10.500,0
	hiervon: (außerplanm. HH-mittel Tiefbauamt)		(2.500,0)	
	(städt. Anteil an Infrastrukturmaßnahmen)		(8.000,0)	
SUMME		4.469,8	13.400,0	8.930,2

Städtebauförderung

Die für das Programmjahr 2016 beantragte Aufstockung des Förderrahmens um 3.000 T€ wurde mit Bescheid vom 16.02.2016 in Höhe von 2.900 T€ bewilligt. Der Förderrahmen beträgt somit für die Gesamtlaufzeit (bis April 2018) 24.833 T€ und entspricht einem Zuwendungsbetrag (Finanzhilfe Bund plus Land) in Höhe von 14.900 T€. Die zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 14.900 T€ wurden mit der letzten Rate in Höhe von 1.900 T€ komplett in 2016 abgerufen (zusammen mit dem städtischen Eigenanteil: 2.900 T€). Ein weiterer Aufstockungsantrag wurde im Oktober 2016 gestellt.

Zuwendung nach dem LGVFG

Eine Auszahlung von LGVFG-Mitteln erfolgte in 2016 nicht. Ein Mittelabruf wurde beantragt.

Zahlungen der Stadt

Im Dezember 2016 hat der Gemeinderat beschlossen, dem Treuhandvermögen für die Übernahme von Infrastrukturvermögen 8.000 T€ zuzuführen, ferner erfolgte die Zahlung außerordentlicher Haushaltsmittel des Tiefbauamtes in Höhe von 2.500 T€.

Ausblick / WP 2017

Städtebauförderung

Mit Bescheid vom 03.04.2017 wurden im Rahmen des Bund/Länder Programms der Bahnstadt weitere Zuwendungen in Höhe von 1.000 T€ bewilligt (beantragt 1.020 T€), d.h. insgesamt erhöht sich die Förderung auf 15.900 Mio. €. Als städtischer Eigenanteil am Gesamtförderrahmen sollen weiterhin 1.000 T€ seitens der Stadt zur Verfügung gestellt werden.

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.

In 2017 werden Fördermittel für die seitens der EGH verantwortete Baumaßnahme Querspange Henkel-Teroson-/Eppelheimer Straße erwartet. Die entsprechenden Antragsunterlagen wurden vom Treuhänder DSK in Abstimmung mit dem Tiefbauamt in 2016 vorbereitet.

d. Sonstige Erträge

				Abgleich WP 2016 / IST 2016		
				PLAN 2016	IST 2016	+ / -
				[T€]	[T€]	[T€]
B.IV. Sonstige Erträge						
1	Dritte			15,0	0,0	-52,0
2	Stadt Heidelberg			3.000,0	2.204,7	-795,3
SUMME				3.015,0	2.204,7	-810,3

Unter der Pos. 2 sind IST-Einnahmen dargestellt, die im Wesentlichen aus der Erstattung von Baukosten für den Kanalbau stammen, welche zunächst im Zuge der Erbringung von Tief- und Straßenbauleistungen incl. Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser aus dem Treuhandkonto mitfinanziert wurden, jedoch von den Stadtbetrieben übernommen werden.

5. Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahme stellt sich zum 31.12.2016 wie folgt dar:

Finanzierung Treuhandvermögen		31.12.2016
Kredite / Darlehen		
Naspa, Kontokorrentkredit 100369974		0,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 10335274 (10 Mio €)		-10.000.000,00
Hypo- und Vereinsbank, Darlehen 15257632 (10 Mio €)		-10.000.000,00
Stadt Heidelberg, Darlehen (1,1 Mio €, KfW) nach Tilgung		-825.000,00
Sparkasse HD Kontokorrent 61631233966 (10 Mio €)		-3.200.000,00
Sparkasse HD Kontokorrent 9055908 (10 Mio €)		-0,00
Sparkasse HD Festdarlehen 6163145799 (5 Mio €)		-5.000.000,00
Sparkasse HD Festdarlehen 6163145780 (5Mio €)		-5.000.000,00
Commerzbank Frankfurt Festdarlehen (10 Mio €)		-10.000.000,00
Summe		-44.025.000,00
Bankkonten		
Sparkasse Heidelberg, Kto. 9055908		950.781,28
	Summe	- 43.074.218,72

II. Sachstandsbericht

Kosten- und Finanzierungsübersicht 31.12.2016

1. Vorbemerkung

Nach den entwicklungsrechtlichen Vorgaben gemäß § 171 Abs. 2 i. V. m. § 149 BauGB hat die Stadt Heidelberg bzw. der beauftragte Entwicklungstreuhand 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 31.12.2016 werden nachfolgend zusammengefasst.

Gesamtbetrachtung

Die Fortschreibung der KuF für den Wirtschaftsplan 2017 (KuF zum 30.06.2016) weist ein kalkuliertes Defizit bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme in 2022 in Höhe von 22.680,1 auf. Die aktuelle Fortschreibung der KuF zum 31.12.2016 prognostiziert ein Gesamtdefizit in Höhe von 23.948,5 T€ bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme in 2022. Grund für diese Defiziterhöhung ist die zu erwartende Kostenerhöhung bei der Baumaßnahme Czernyring.

Die Kostenerhöhung, die auch Gegenstand der aktuellen Beschlussvorlage (Drucksache 0220/2017/BV) ist, wird bei der Fortschreibung der KuF zum 31.12.2016 berücksichtigt. Die Kostenerhöhung spiegelt sich nicht in voller Höhe im Gesamtdefizit wieder, da auf der Einnahmeseite der erwartete Zuschuss aus LGVFG – Mitteln von bisher 2.436 T€ (58%) auf 4.200 T€ (100%) erhöht wurde und in voller Höhe dem Treuhandkonto zufließt. Ferner wirken sich bei der Gesamtbetrachtung der Ausgaben und Einnahmen die Ersparnisse bei den Finanzierungskosten aus. Dies ist zum einen auf die verzögerte Durchführung einzelner Maßnahmen sowie auf die nach wie vor günstigen Zinssätze, zum anderen auf Zahlungen der Stadt für Infrastrukturmaßnahmen zurückzuführen.

3. Ausblick

Auch wenn eine Vielzahl von Erschließungsmaßnahmen in der Durchführung sind oder immer konkretere Planungsstände erreichen, so handelt es sich nach wie vor bei vielen Einzelvorhaben noch um Planansätze. Die konjunkturell bedingten Baupreisentwicklungen schlagen sich weiterhin in besonderer Weise nieder. Der Bauboom führt derzeit in sämtlichen wirtschaftsstarke Regionen dazu, dass Planansätze und Ausschreibungsergebnisse mehr und mehr auseinanderklaffen, was eine belastbare Fortschreibung von Kosten zunehmend erschwert.

Der Bau von Einrichtungen für die soziale Infrastruktur wird mit Fertigstellung des Vorhabens B³ und der Kita in der Güterhalle in diesem Jahr abgeschlossen. Auch der größte Teil von Flächen, die für die Neuordnung erforderlich sind, konnte mittlerweile erworben werden. Dennoch sind mit wenigen Eigentümern nach wie vor sehr intensive Verhandlungen zum Ankauf von Grundstücken zu führen und es ist nicht auszuschließen, dass nochmals Überlegungen zur Einleitung von Enteignungsverfahren angestellt werden müssen, um Schlüsselgrundstücke und Erschließungsflächen zu erhalten.

Im Fokus der Baumaßnahmen stehen in diesem und nächstem Jahr insbesondere sämtliche Erschließungsaktivitäten zum Ausbau des Czernyrings sowie zur Schaffung der Straßenbahntrasse in der Grünen Meile. Die Komplexität gerade im Bereich des Czernyrings, dessen fortlaufende Befahrbarkeit während der einzelnen baulichen Maßnahmen sowohl bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen als auch beim Straßen- und Straßenbahnbau sicherzustellen ist, erfordert nicht nur einen erheblichen finanziellen Aufwand, sondern auch eine ständige intensive Abstimmung aller Beteiligten zur Steuerung des Bauablaufs. Die Beteiligten sind bemüht durch eine Optimierung von Bauabläufen zu einer Reduzierung von Baukosten zu kommen.

Neben dem Ausbau des Czernyrings werden aber auch die Maßnahmen zur inneren Erschließung, die für die Baureifmachung und Vermarktung bedeutsam sind, weiter betrieben.

Kostenseitig bestehen neben den erwähnten konjunkturell bedingten Preissteigerungen weiterhin Risiken aufgrund der Vornutzung des Gebietes, das heißt insbesondere bezüglich der Bodenqualität. Dies gilt u.a. für mögliche Bodenverunreinigungen auf Flächen entlang der Eppelheimer Straße, welche die Stadt angekauft hat. Nicht unerhebliche Anforderungen entstehen jedoch auch durch die erforderlichen Nachweise der Kampfmittelfreiheit im Zusammenhang mit Tiefbaumaßnahmen und im Hinblick auf die Vermarktung von Grundstücken.

Nach wie vor sind trotz der umfänglichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, die in und außerhalb des Bahnstadtareals in der Vergangenheit durchgeführt wurden, Themen des Artenschutzes und der erforderlichen Ersatzmaßnahmen auf der Agenda. Angesichts der Größe des Areals und der sukzessiven Entwicklung sind die Artenschutzmaßnahmen nicht voll umfänglich einzuschätzen.

Die Einnahmenseite wird zunehmend von den Verkaufsaktivitäten der Stadt bestimmt. Die Baureifmachung der ehemaligen BlmA-Flächen sowie von Grundstücken entlang der Eppelheimer Straße ermöglicht der Stadt zunehmend, Grundstücke am Markt an zu bieten. Inwiefern sich die Erlöse entsprechend der gutachterlich ermittelten Bodenpreise, die der KuF zugrunde liegen, am Markt erzielen lassen, bleibt abzuwarten. Die Heidelberger Marktsituation, aber auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung spielen hierbei ebenso eine Rolle, wie die Wahrnehmung der Bahnstadt als Wohn- oder Dienstleistungsstandort bei Investoren.

Impulse für die weitere Entwicklung der Bahnstadt dürften von der unmittelbaren Entwicklung der Flächen südlich des Hauptbahnhofs und von der Entwicklung des Konferenzzentrums ausgehen, dennoch bestehen nach wie vor Risiken bei der Prognose der Verkaufspreise sowie der Geschwindigkeit, in der der Markt insbesondere die Dienstleistungsflächen absorbiert. Auf der Einnahmenseite ist folglich die Höhe des entwicklungsbedingten Endwertes der Bodenpreise nach wie vor eine risikobehaftete Prognosegröße.

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.

Einen Arbeitsschwerpunkt stellt in 2017 auch die Abrechnung des städtebaulichen Vertrags mit der EGH dar, wobei es gilt, die Vertragserfüllung sowohl hinsichtlich der Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen ausgabenseitig zu überprüfen als auch den Stand der Vertragserfüllung bei den sonstigen vertraglichen Regelungen zu überprüfen. Vereinbarungen hinsichtlich des Umgangs mit Restmitteln aus dem Beitrag zur Wohnungsbauförderung oder zur Schaffung der sozialen Infrastruktur zur Sicherstellung der Vertragserfüllung sind zu treffen.

VI. Anhang

Zwischenabrechnung 2016



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Entwicklungstreuhanderin der Stadt Heidelberg

Ansprechpartner

Elvira Ebling

Büroleiterin und Projektleiterin Bahnstadt

E-Mail 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

info@dsk-gmbh.de