

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt
Tätigkeitsbericht 2016 und Feststellung des
Jahresabschlusses zum 31.12.2016**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

| Gremium: | Sitzungstermin: | Behandlung: | Zustimmung zur Beschlussempfehlung: | Handzeichen: |
|-------------------------------|-----------------|-------------|--|--------------|
| Haupt- und Finanzausschuss | 12.07.2017 | N | () ja () nein () ohne | |
| Gemeinderat | 25.07.2017 | Ö | () ja () nein () ohne | |

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Tätigkeitsbericht (Anlage 01) der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK) zur Kenntnis und stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2016 (Anlagen 02 und 03) zu.

Treuhandvermögen Bahnstadt, Jahresabschluss zum 31.12.2016:

| Bezeichnung: | Betrag: |
|--|-------------------|
| Ausgaben Treuhandvermögen Bahnstadt | |
| Ausgabesaldo zum 31.12.2016 (siehe Anlage 02) | 102.378.838,55 € |
| | |
| Einnahmen Treuhandvermögen Bahnstadt | |
| Einnahmesaldo zum 31.12.2016 (siehe Anlage 03) | 59.304.619,83 € |
| | |
| Saldo Jahresabschluss 2016 | - 43.074.218,72 € |
| | |

Zusammenfassung der Begründung:

Die DSK stellt die Bahnstadtentwicklungen und finanziellen Auswirkungen in ihrem Tätigkeitsbericht 2016 sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2016 vor.

Die aktuelle Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zum 31.12.2016 sieht keine Neuaufnahme von Einzelvorhaben vor. Aufgrund unvorhersehbaren Ausgabenerhöhungen bei Einzelmaßnahmen kommt es insgesamt zu einer Steigerung des Gesamtdefizits.

Das prognostizierte Gesamtdefizit zum Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bahnstadt Heidelberg in 2022 beläuft sich aktuell auf 23.948.500 €.

Begründung:

Die DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG) mit Sitz in Wiesbaden ist seit November 2008 als Treuhänderin für die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Heidelberg-Bahnstadt bestellt.

In ihrer Eigenschaft als Treuhänderin hat die DSK insbesondere die Aufgabe die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) aufzustellen und fortzuschreiben. Gleichzeitig stellt die DSK im Namen und 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.

Jahresabschluss zum 31.12.2016

Die in der Anlage 02 und 03 dargelegten Zahlungen geben den buchungstechnischen Stand des Treuhandvermögens mit dem Saldo zum 31.12.2016 in Höhe von - 43.074.218,72 € wieder.

Das prognostizierte Gesamtdefizit beläuft sich bis zum Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf voraussichtlich 23.948.500 €.

Rückblick auf das Jahr 2016

Das Jahr 2016 stand im Zeichen von Planung, Bauvorbereitung und Bau weiterer Infrastruktur der Bahnstadt. Neben dem Bereich Bahnstadt West sind allem voran die Haupteerschließungsachsen Czernyring und Grüne Meile zu nennen, die zum einen eine tragende Rolle für den Bau der Straßenbahn im Rahmen des Mobilitätsnetzes Heidelberg spielen und über die Bahnstadt hinaus für die verkehrliche Erschließung der Stadt von besonderer Bedeutung sind. Parallel zu den planerischen Tätigkeiten wurde bereits mit der Umsetzung von vorbereitenden Baumaßnahmen in Form des Bodenmanagements samt Kampfmittelräumung und Leitungsverlegung begonnen. Insbesondere im Bereich der Grünen Meile wurde die Grundlage für den eigentlichen Straßenbau und Gleisverlegung geschaffen.

Weiterer Arbeitsschwerpunkt war die Niederlegung der Gebäude auf den ehemals von den US-Streitkräften genutzten BlmA-Flächen im Czernyring 11-13 sowie Czernyring 14-16. Einzig das ehemalige PX-Gebäude welches als Interimsstandort für die ALDI-Filiale dient, wurde im Bestand gehalten. Durch die Niederlegungsarbeiten wurde die Grundlage für die bauliche Entwicklung der beiden Areale in den kommenden Jahren geschaffen. Insbesondere der Bereich Bahnhofplatz Süd mit den Baufeldern B1 und B2 und seiner tragenden Funktion als direkte Anbindung der Bahnstadt an den Hauptbahnhof ist hier zu nennen. In 2016 konnte mit der Gustav Zech Stiftung ein kompetenter Partner für die Entwicklung gewonnen werden und mit der Auslobung des Wettbewerbs die Weichen für eine rasche Projektrealisierung gestellt werden.

Ausblick:

Auch in 2017 wird der Aufgabenschwerpunkt auf dem weiteren Ausbau der Infrastruktur liegen. Taktgeber hierfür ist das Mobilitätsnetz mit dem Bau der neuen Straßenbahntrassen.

Hieran orientieren sich die städtischen Maßnahmen, die entweder vorlaufend in Form des Bodenmanagements samt Leitungsverlegung bzw. parallel oder nachlaufend in Form des Straßenausbaus erfolgen.

Insbesondere den komplexen Ausbau des Czernyrings gilt es in die bauliche Umsetzung zu bringen, wobei zum aktuellen Zeitpunkt eine Steigerung der Maßnahmenkosten aufgrund von Mehrkosten bei der Kampfmittelondierung, aktuell marktbedingten Kostensteigerungen und Mehrkosten bei der Verkehrssicherung zur Aufrechterhaltung des Durchgangsverkehrs zu erwarten ist (vergleiche Drucksache 0220/2017/BV). Eine Kostenreduzierung durch Optimierung der Bauabläufe wird aktuell geprüft.

In Bezug auf die Hochbauten wird der Arbeitsschwerpunkt auf der Projektrealisierung der Baufelder B1 und B2 durch die Gustav Zech Stiftung liegen. Zudem sollen die Weichen für die Entwicklung des Kopernikusquartier mit den Baufeldern C3 und C4 gestellt werden. Die Wohnbebauung entlang der Promenade schreitet mit der Entwicklung der Baufelder W1.1 und W1.2 ebenfalls voran. Durch den Projektbeginn der GGH auf den Baufeldern SE1.3 und SE2 erfolgt zudem ein wichtiger Lückenschluss zwischen dem Gadamerplatz und Heidelberg Village auf Baufeld SE1.2. Mit SkyAngle auf Baufeld T4 steht die Fertigstellung des zweiten Gebäudes der Jarecki-Stiftung bevor.

Aufgrund der zuvor genannten Kostensteigerung bei der Maßnahme Czernyring wird es zu einem Anstieg des prognostizierten Gesamtdefizits des Treuhandvermögens Bahnstadt zum Ende der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Jahre 2022 kommen. Durch die vollumfängliche Anrechnung der beantragten Fördermittel nach dem Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (LGVFG) auf das Treuhandvermögen Bahnstadt sowie durch positive Zinseffekte auf der Einnahmenseite spiegelt sich die Kostensteigerung jedoch nicht in vollem Umfang im Defizit wider. Insgesamt erhöht sich das Gesamtdefizit um 1.268.400 € auf nunmehr 23.948.500 €.

Unter finanziellen Gesichtspunkten bleibt die weitere Entwicklung der Gesamtmaßnahme Bahnstadt angesichts des Umfangs und der Komplexität nach wie vor risikobehaftet. Insbesondere die konjunkturell bedingten Preissteigerungen für Baumaßnahmen, die sich auch bei anderen Vorhaben im Stadtgebiet widerspiegeln, sind nur sehr begrenzt zu steuern und stellen ein finanzielles Risiko auf der Ausgabenseite dar. Ungeachtet dessen gilt es weitere Kostensteigerungen nach Möglichkeit auszuschließen. Alle Beteiligten sind daher stets verpflichtet, geplante Budgets einzuhalten und Möglichkeiten zu Kostensenkungen zu prüfen.

Auf der Einnahmeseite gilt es in den kommenden Jahren Erlöse aus dem Verkauf von städtischen Grundstücken zu erzielen. In diesem Zusammenhang wird sich zeigen, inwieweit die der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu Grunde gelegten Endwerte den tatsächlichen Marktpreisen entsprechen.

Wir bitten um Kenntnisnahme des Tätigkeitsberichtes 2016 (Anlage 01) und Feststellung des zum Jahresabschluss 2016 bestehenden Saldos in Höhe von - 43.074.218,72 € (Anlagen 02 und 03).

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

| Nummer: | Bezeichnung |
|---------|---|
| 01 | DSK-Tätigkeitsbericht 2016 |
| 02 | Zwischenabrechnung Teil 1 Ausgaben 31.12.2016 (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!) |
| 03 | Zwischenabrechnung Teil 2 Einnahmen 31.12.2016 (VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!) |