

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

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt
Genehmigung des Wirtschaftsplans 2018**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	06.12.2017	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	14.12.2017	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 DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, erstellten Wirtschaftsplan 2018 für das Treuhandvermögen Bahnstadt (Anlage 03) und beschließt die darin vorgesehenen Maßnahmen für das Jahr 2018.

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 30.06.2017 (Anlage 02)	335.716,0 T€
Einnahmen:	
Einnahmen Gesamtplan zum 30.06.2017 (Anlage 02)	313.272,4 T€
Saldo Gesamtplan 30.06.2017	-22.443,6 T€
Finanzierung:	

Zusammenfassung der Begründung:

Die DSK stellt die Bahnstadtentwicklungen und die finanziellen Auswirkungen in ihrem Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stichtag 30.06.2017) / Wirtschaftsplan 2018 vor.

Der vorliegende Wirtschaftsplan 2018 beinhaltet die Abwicklung der gegenseitigen Zahlungsverpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg (EGH).

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 Sachstandsbericht über aktuelle Entwicklungen fortgeschrieben.

Aktuell:

Vorliegend ist über den Wirtschaftsplan 2018, Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2017, zu entscheiden. Die aktuelle Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2017 schließt mit einem prognostizierten Defizit im Jahr 2022 in Höhe von 22.443,6 T€ (vergleiche Anlage 02 zur Drucksache). In der KuF sind sämtliche Einnahmen und Ausgaben dargestellt, die bis zum Ende der Gesamtlaufzeit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Jahr 2022 anfallen werden.

Im Gesamtergebnis ist das Defizit somit um 1.504,9 T€ gesunken. Wesentliche Faktoren für die Reduzierung sind erstmalige Mehreinnahmen aufgrund der Veräußerung städtischer Grundstücke. Ein weiterer Aspekt ist die Abrechnung des Städtebaulichen Vertrags mit der EGH zum 31.12.2017 deren Ergebnis sich in den Zahlen des Wirtschaftsplans widerspiegelt und sich positiv auf das Gesamtergebnis auswirkt. Beide Punkte werden nachfolgend und insbesondere im Sachstandsbericht näher erläutert.

Schwerpunkte 2018

Auch in 2018 wird das Hauptaugenmerk der Entwicklung auf dem Ausbau der weiteren verkehrlichen Infrastruktur liegen. Nachdem die Gleisverlegungen im Abschnitt zwischen Czernyplatz, Galileistraße, Gadamerplatz und Grüne Meile in Richtung Pfaffengrund abgeschlossen sind und die Straßenbahn ihren Betrieb auf dieser Streckenführung noch im Dezember 2017 aufnehmen wird, steht in 2018 der Ausbau des Czernyrings samt Straßenbahntrasse bis zur Montepellierbrücke im Fokus. Ein weiterer Arbeitsschwerpunkt wird die Abstimmung zur Realisierung der Baufelder B1 und B2 durch die Gustav Zech Stiftung und insbesondere der Wettbewerb für den neu zu schaffenden Bahnhofplatz Süd darstellen. Mit dem geplanten Baubeginn der Fuß- und Radwegbrücke Gneisenaustraße in der zweiten Jahreshälfte 2018 geht zudem ein weiteres wichtiges Projekt der Bahnstadterschließung in die Realisierungsphase. Gleichzeitig werden die Planungen für die zentrale Freianlage Pfaffengrunder Terrasse vorangetrieben, sodass die bauliche Umsetzung in 2018 beginnen kann und die Bahnstadt weiter an Aufenthaltsqualität gewinnt.

Finanzielle Aspekte

Auf der Einnahmenseite konnten erstmals Erlöse aus dem Verkauf von städtischen Grundstücken und damit zusammenhängenden Ausgleichsbeträgen im Bereich des Baufelds E4.2 erzielt werden. Die Grundstückserlöse lagen hierbei höher als ursprünglich im Wirtschaftsplan abgebildet. Die dadurch erzielten Mehrerlöse wirken sich deshalb positiv auf das Gesamtergebnis aus. Ungeachtet dessen bleiben die im Treuhandvermögen auf Basis der Anfangswerte hinterlegten Einnahmeerwartungen weiterhin risikobehaftet.

Der Finanzierungsaufwand über das Treuhandvermögen ist aufgrund der Vielzahl der Projekte weiterhin hoch. Die Planung und Umsetzung dieser Maßnahmen erfordern ebenso entsprechende Personalressourcen, die von den Ämtern nicht alleine zu stemmen sind. Hierbei übernimmt die DSK über ihre eigentliche Treuhänderfunktion hinaus wesentliche Aufgaben der Projektsteuerung und trägt zur Entlastung der Ämter bei. Um die DSK weiterhin mit dieser Funktion beauftragen zu können, ist eine Anpassung des bisherigen Trägerhonorars um 3.004 TEuro erforderlich. Die Anpassung ist in oben genanntem Gesamtergebnis bereits berücksichtigt und bezieht sich auf den Zeitraum bis zum Ende der Entwicklungsmaßnahme.

Abwicklung Städtebaulicher Vertrag

Der am 03.04.2008 geschlossene Städtebauliche Vertrag zwischen Stadt und EGH war und ist die gemeinsame Grundlage für die erfolgreiche Entwicklung der ehemaligen aurelis-Flächen (circa 58,9 Hektar). Entsprechend den vertraglichen Regelungen hat die EGH in Anrechnung auf den von ihr zu entrichtenden Ausgleichsbetrag in Höhe von insgesamt 88.070 T€ Leistungen übernommen und die Erschließung der Bahnstadtentwicklung erfolgreich auf den Weg gebracht.

Da zwischenzeitlich nahezu alle Verrechnungsbeträge im Wesentlichen nachgewiesen sind, wurde zwischen beiden Parteien vereinbart, die noch ausstehenden Aufrechnungs- und Zahlungsansprüche bis zum 31.12.2017 gegenseitig abzuschließen. Die entsprechenden Einnahmen und Ausgaben sind Teil des Wirtschaftsplans und spiegeln sich in den aktuellen Zahlen wider. Darüber hinaus beteiligt sich die EGH mit einem Betrag in Höhe von 500 T€ an der Mängelbeseitigung der Wasserbecken im Langen Angern. Insgesamt ergibt sich aus der Vertragsabwicklung eine zahlungswirksame Ergebnisverbesserung für das Treuhandvermögen in Höhe von 1.830 T€. Zinseffekte aus diesen Einnahmen wirken sich im Gesamtergebnis zusätzlich positiv aus.

Die über die Verrechnungsbeträge hinausgehenden Vertragsbeziehung zu den Grundsätzen der Bahnstadtentwicklung (zum Beispiel gemeinsame Wettbewerbe) bleiben unberührt. Die noch zur Verfügung stehenden Mittel für Wohnraumförderung gehen gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 18.05.2017 (Drucksache 0122/2017/BV) vollumfänglich und zweckgebunden an das Treuhandvermögen über und das Förderprogramm wird ab Januar 2018 durch die Stadt, Amt für Baurecht und Denkmalschutz, fortgeführt.

Die detaillierten Zahlungsansprüche sind im Sachstandsbericht aufgeführt.

Gesamtbetrachtung

Die Vielzahl der Baumaßnahmen sowohl im Hoch- als auch im Tiefbau verdeutlichen, dass sich die Bahnstadt weiterhin in einer dynamischen Entwicklung befindet. Aktuell konnte eine Reduzierung des Defizits erreicht werden. Dabei darf jedoch nicht verkannt werden, dass nach wie vor Risiken in Bezug auf Vermarktung, konjunkturelle Anpassungen, Zinsen und ähnlichem bestehen. Weitere Risiken von Kostensteigerungen gilt es nach wie vor durch die strikte Einhaltung der festgelegten Budgets für die städtischen Maßnahmen zu minimieren und insgesamt weiter den Fokus auf die Reduzierung des Defizits zu legen.

Die bisherigen Zahlungen aus dem städtischen Haushalt an das Treuhandvermögen sind auf Seite 13 des Sachstandsberichts (Anlage 01) aufgeführt.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF, Stichtag 30.06.2017) sowie zum Wirtschaftsplan 2018
02	KuF zum Stichtag 30.06.2017 (Gesamtübersicht)
03	Wirtschaftsplan 2018