

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

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt
Genehmigung des Wirtschaftsplans 2019**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	12.12.2018	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	20.12.2018	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 2019 für das Treuhandvermögen Bahnstadt (Anlage 03) und beschließt die darin vorgesehenen Maßnahmen für das Jahr 2019.

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 in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Ausgaben Gesamtplan zum 30.06.2018 (Anlage 02)	336.959.986,85 €
Einnahmen:	
• Einnahmen Gesamtplan zum 30.06.2018 (Anlage 02)	324.460.243,43 €
Saldo Gesamtplan 30.06.2018	- 12.499.743,42 €
Finanzierung:	
Folgekosten:	

Zusammenfassung der Begründung:

Die DSK stellt die Bahnstadtentwicklungen und die finanziellen Auswirkungen in ihrem Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stichtag 30.06.2018) / Wirtschaftsplan 2019 vor.

Der vorliegende Wirtschaftsplan 2019 beinhaltet die Abwicklung der gegenseitigen Zahlungsverpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag mit der Entwicklungsgesellschaft Heidelberg.

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 2019, Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2018, zu entscheiden. Die aktuelle Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2018 schließt mit einem prognostizierten Defizit im Jahr 2022 in Höhe von 12.499,7 Tausend € (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. Insgesamt konnte das Defizit um 4.482,8 Tausend € zum Stand des Vorjahres reduziert werden.

Schwerpunkte 2019

Das Jahr 2019 wird im Zeichen des weiteren Ausbaus der verkehrlichen Infrastruktur liegen. Nachdem die Gleisverlegung der neuen Straßenbahntrassen im Rahmen des Mobilitätsnetzes Heidelberg abgeschlossen sind und die Linien 22 und 26 ihren Betrieb auf der neuen Streckenführung aufgenommen haben, steht in 2019 der Ausbau der Verkehrsflächen im Bereich des Czernyrings sowie der Grünen Meile im Fokus. Durch den Ausbau der Grünen Meile ab Frühjahr 2019 wird neben dem Langer Anger die zweite zentrale Erschließungsachse der Bahnstadt fertiggestellt. Einhergehend mit dieser Maßnahme erfolgt der Ausbau der Da-Vinci-Straße Nord sowie der Galileistraße als Voraussetzung für die Inbetriebnahme des Nahversorgungszentrums auf Baufeld C5 zum Jahresende 2019. Mit Eröffnung der „Westarkaden“ wird ein weiterer wichtiger Baustein der Bahnstadtentwicklung fertiggestellt und die Lebensqualität des Stadtteils weiter steigern.

Die Koordinierung der Baufeldentwicklung von B1 und B2 durch die Gustav Zech Stiftung (GZS) sowie die Vertiefung der Planungen für den künftigen Europaplatz werden einen weiteren Arbeitsschwerpunkt in 2019 darstellen. Der Baubeginn für das Ensemble südlich des Hauptbahnhofs wird seitens der GZS für die erste Jahreshälfte 2019 angestrebt.

Ebenfalls von Bedeutung ist der angestrebte Baubeginn der Gneisenaubrücke zum Jahresende 2019. Voraussetzung hierfür ist jedoch der Planfeststellungsbeschluss des Regierungspräsidiums Karlsruhe, welcher nicht vor März 2019 zu erwarten ist. Ein weiteres wichtiges Element der Entwicklung in 2019 wird die Realisierung der Pfaffengrunder Terrasse als zentrale Grünfläche der Bahnstadt sein.

Gesamtbetrachtung und finanzielle Aspekte

Die zahlreichen Baustellen sowohl im Hoch- als auch Tiefbau verdeutlichen, dass sich die Bahnstadt nach wie vor in einer dynamischen Entwicklung befindet und von allen Beteiligten weiterhin viel Einsatz und Arbeit abverlangt. Der Finanzierungsaufwand über das Treuhandvermögen ist aufgrund der Vielzahl der Projekte entsprechend weiterhin hoch.

Mit fortschreitender Entwicklung wird zudem deutlich, dass die Rahmenplanung der Bahnstadt hinsichtlich der Erschließung einzelner Baufelder konkretisiert werden muss. Für die Funktionsfähigkeit einzelner Bereiche, insbesondere am Randbereich zur Bahnstrecke, sind daher Maßnahmen erforderlich, die bisher nicht im Wirtschaftsplan enthalten waren und somit zu Ausgabensteigerungen führen. Zu nennen ist hierbei insbesondere die vorgesehene Weiterführung des Max-Planck-Rings in Richtung Osten entlang der Baufelder B3, M1 und M2 oder die konkretisierte Erschließung des Kopernikusquartiers.

Die Einhaltung der festgelegten Budgets bei der Herstellung von Frei- und Erschließungsanlagen (Drucksache 0372/2015/BV) wird weiterhin angestrebt. Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung der Baupreise ist jedoch nach und nach festzustellen, dass die im Jahr 2015 festgelegten Einheitspreise nicht mehr dem heutigen Preisniveau entsprechen und es immer schwieriger wird, die Qualitätsstandards mit den gesetzten Budgetzielen zu erreichen.

Auf der Einnahmeseite kann mit dem anstehenden Verkauf der Baufelder B1 und B2 die erste große Einnahmeposition verbucht werden. Der gutachterlich festgestellte Kaufpreis übertrifft die ursprünglich im Wirtschaftsplan hinterlegte Einnahmeerwartung und führt zu einem höheren Erlös. Daher konnte trotz der zuvor erläuterten Ausgabensteigerungen eine Reduzierung des Gesamtdefizits erreicht werden.

Auch durch erzielte höhere Verkaufserlöse bei städtischen Grundstücken darf nicht verkannt werden, dass nach wie vor Risiken in Bezug auf die Vermarktung der Baufelder und die im Wirtschaftsplan hinterlegten Einnahmeerwartungen bestehen. Die Verwaltung ist bestrebt, diese Risiken durch eine zeitnahe Vermarktung der städtischen Baufelder, allen voran das Kopernikusquartier mit den Baufeldern C3 und C4, zu minimieren und führt hierzu intensive Abstimmungen mit Investoren.

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 30.06.2018) sowie zum Wirtschaftsplan 2019
02	KuF zum Stichtag 30.06.2018 (Gesamtübersicht)
03	Wirtschaftsplan 2019