

Dezernat für Konversion und Finanzen
Eigenbetrieb Städtische Beteiligungen (ESB)

Heidelberg, 21.01.2019

rnv-Betriebshof Heidelberg

- Mehrkosten bei erfolgreicher Durchsetzung des Bürgerbegehrens

Frage Bürgerbegehren: "Sind Sie dafür, dass auf der Grünfläche des Großen Ochsenkopfes kein RNV-Betriebshof gebaut wird?"

Im Zusammenhang mit o.g. Thema würden nach Rücksprache mit der rnv, Liegenschaftsamt und Zusammentragens der bisherigen Informationen aus vergangenen Anlagen folgenden Kosten bzw. finanzielle Ausfälle entstehen:

1.) Aufwand der bisherigen Planungskosten Betriebshof Ochsenkopf

Die bisher aufgelaufenen Planungskosten im Zusammenhang mit den Betriebshofplanungen Ochsenkopf betragen lt. rnv **rd. 1,65 Mio. €**. Im Falle einer Aufhebung des Verlagerungsbeschlusses ist dieser Betrag aufgrund mangelnder Werthaltigkeit einmalig abzuschreiben und in Gänze durch den Stadtkonzern auszugleichen.

2.) Baukostensteigerung bei Aufhebung Verlagerungsbeschluss

Aufgrund der Notwendigkeit eines neuen Betriebshofs müsste dieser an anderer Stelle realisiert werden. Aufgrund der aktuellen, konjunkturellen Lage steigen die jährlichen Baupreise deutlich (siehe auch Baukostenindex).

Die neue Standortsuche und Erarbeitung neuer Planungen für einen anderen Standort würde die Baumaßnahme um 2-3 Jahren verschieben.

Bei einer vorsichtigen Annahme von Baupreissteigerungen von 2%/a bei einer Investitionssumme von netto 87,2 Mio. € wäre die Aufhebung des Verlagerungsbeschlusses mit Mehrkosten von rd. 3,5 Mio. € für einen Zeitraum von zwei Jahren und 5,3 Mio.€ für drei Jahre verbunden. Dem gegenüber stehen entsprechende Landesfördermittel (bisher 23,5 Mio. €) die -eine analoge Förderung vorausgesetzt- sich ggf. um 1,0 Mio. € in 2 Jahren und 1,4 Mio. € in drei Jahren erhöhen würde. Im Saldo verblieben somit **Mehrbelastungen von 2,5 bzw. 3,9 Mio. €**.

3.) Aufwand für dringende Instandhaltungsmaßnahmen Altstandort

Für einen sicheren und stabilen Betrieb des Altstandortes sind bis 2024 rd. 8,41 Mio. € eingeplant. Aufgrund des Verlagerungsbeschlusses wird davon ausgegangen, dass davon ggf. **rd. 2,55 Mio. €** eingespart werden können. Bei einer weiteren Verzögerung um zwei bis drei Jahre wird dieser Betrag ebenfalls fällig werden.

4.) Wegfall von Einnahmen, da Altstandort nicht vermarktet werden kann

Eine Aufhebung des Verlagerungsbeschlusses würde eine Überplanung und Verwertung des bisherigen Grundstückes verhindern.

Aus Anlage 05 zur Drucksache 0311/2018/BV wird ersichtlich, dass eine Wertfeststellung von der Art und dem Maß der baulichen Ausnutzung abhängt.

Bei einer Ausweisung als Kerngebiet analog der umliegenden Bereiche mit entsprechend mehrgeschossiger baulicher Ausnutzung reicht die Bodenwertspanne bekanntlich von ca. 550,- € pro m² (Gewerbe) bis ca. 1.350,- € pro m² (mehrgeschossige Büro- und Wohnnutzung).

Am Standort Bergheim stehen gemäß Beschlussvorlage nach Freimachung rund 25.000 m² entwicklungsfähige Fläche zur Verfügung.

Der aktuelle Beschluss Drucksache 0407/2018/BV geht davon aus, dass eine städtebauliche Entwicklung angestoßen werden soll, die entgegen dem Verwaltungsvorschlag in der Vorlage 0311/2018/BV nun einen Grünflächenanteil von 50% hat.

Auf den verbleibenden 50 Prozent der Fläche am Altstandort sollen zu 100 Prozent bezahlbare Mietwohnungen entstehen, welche vollständig im Bestand der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) verbleiben, und nach dem wohnungspolitischen Konzept des Hospitals (Subjektförderung) vermietet werden

Bei einem angenommenen Mischwertansatz von 800,- € pro m² wäre ein Verkaufserlös von ca. 10 Mio. € generierbar.

Aufgrund der nicht hinreichend bekannten künftigen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen lassen sich aktuell lediglich Tendenzen zur Wertentwicklung ableiten. Grundsätzlich gilt, je mehr wertbeeinflussende Restriktionen und Auflagen im Zuge einer Entwicklung des Areals zu berücksichtigen sind, desto geringer der Wertansatz bzw. der Verlaufserlös.

5.) Mittelfristig keine ausreichende Abstellkapazitäten Bahnen in Heidelberg

Gemäß der Lieferkette der Bahnbeschaffung RNT 2020 ist zu erwarten, dass ab 2023 die in Heidelberg vorhandenen Abstellkapazitäten, aufgrund des höheren Anteils an 40m Fahrzeugen nicht mehr ausreicht.

Ab 2023 müssen deswegen 7 Fahrzeuge in Edingen abgestellt werden.
Die Kosten für die Leerkilometer belaufen sich auf **ca. 180.000 € / pro Jahr.**

Gegebenenfalls kann es zu weiteren Mehrkosten kommen, weil Fahrzeuge der Linie 5, welche aufgrund der Schließung des Betriebshofes in Käfertal, zur Abstellung in Edingen vorgesehen sind, dann nicht mehr dort abgestellt werden können.

Die Gesamtinvestitionssumme der Betriebshofverlagerung auf den Ochsenkopf beträgt nach Aussage rnv rd. 87,2 Mio. € netto, welche mittelfristig bereits eingeplant wurden. Dieser Gesamtbetrag darf jedoch unseres Erachtens nicht als Gesamteinsparung gesehen werden, da ein dringender Handlungsbedarf hinsichtlich eines Neubaus unabhängig vom Standort gegeben ist. Genauso verhält es sich mit den jährlichen Betriebskosten.