

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt
Verlängerung der Laufzeit bis 2027 und Genehmigung des
Wirtschaftsplans 2021**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	28.01.2021	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	10.02.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats:

- 1.) *Der Gemeinderat beschließt die Verlängerung der Laufzeit des als Treuhandvermögen geführten Wirtschaftsplans Bahnstadt um fünf Jahre bis zum 31.12.2027*
- 2.) *Der Gemeinderat genehmigt den von der Entwicklungstreuhanderin für die Bahnstadt, der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, erstellten Wirtschaftsplan 2021 für das Treuhandvermögen Bahnstadt (Anlage 03) und beschließt die darin vorgesehenen Maßnahmen für das Jahr 2021.*

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 30.06.2020 (Anlage 02)	365.062,2 T €
Einnahmen:	
• Einnahmen Gesamtplan zum 30.06.2020 (Anlage 02)	331.300,6 T €
Zwischensaldo Gesamtplan 30.06.2019	-33.761,6 T €
Finanzierungsvorteil Regelzahlungen städtischen Haushalt	1.448,3 T €
Saldo Gesamtplan 30.06.2019	- 32.313,3 T €
Finanzierung:	
Folgekosten:	

Zusammenfassung der Begründung:

Um die Ziele und Zwecke der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sicherstellen zu können, ist eine Verlängerung des Treuhandvermögens über den 31.12.2022 hinaus um fünf Jahre bis zum 31.12.2027 erforderlich.

Die DSK stellt die Bahnstadtentwicklungen und die finanziellen Auswirkungen in ihrem Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stichtag 30.06.2020) /Wirtschaftsplan 2021 vor.

Begründung:

1. Finanzielle Gesamtbetrachtung vor dem Hintergrund der Laufzeitverlängerung des Wirtschaftsplans

Die Entwicklung der Bahnstadt erfährt auch international Aufmerksamkeit und Anerkennung und leistet einen wesentlichen Beitrag für die Schaffung von neuem Wohnraum und Arbeitsplätzen in Heidelberg. Die bisher über 5.400 Einwohnerinnen und Einwohner schaffen dabei einen neuen lebendigen Stadtteil. Insgesamt führt die Bahnstadt zusammen mit den zusätzlich entstandenen Arbeitsplätzen zu einem langfristigen Mehrwert auch für den städtischen Haushalt.

Gemäß § 165 fortfolgend Baugesetzbuch sollen die mit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu erreichenden Ziele und Zwecke zügig innerhalb eines absehbaren Zeitraumes durchgeführt werden. Zu Beginn der Maßnahme, im Jahr 2008 war daher die Laufzeit des Wirtschaftsplans Bahnstadt bis zum 31.12.2022 angesetzt worden. Trotz dieser bisher außerordentlichen dynamischen Entwicklung stehen noch eine ganze Reihe von Maßnahmen an. Dies betrifft sowohl Baufeldentwicklungen im Hochbau als auch die Herstellung von Frei- und Erschließungsflächen.

Legt man die Zeitplanungen der noch umzusetzenden Maßnahmen sowie die Perspektiven der privaten Baufeldentwicklungen zugrunde, zeichnet sich ab, dass die Entwicklung der Bahnstadt einen Zeitraum bis voraussichtlich Ende des Jahres 2027 in Anspruch nehmen wird.

Wie im Rahmen des Wirtschaftsplans 2020 (0434/2019/BV) und des Tätigkeitsberichts 2019 (0224/2020/BV) mitgeteilt, hat die Verwaltung die entsprechenden Schritte zur Verlängerung der Laufzeit um fünf Jahre in Abstimmung mit der Rechtsaufsichtsbehörde und des Fördermittelgebers in Angriff genommen und im vorliegenden Wirtschaftsplan 2021 umgesetzt.

Mit der Laufzeitverlängerung bis Ende 2027 geht die Fortschreibung laufender Kosten wie beispielsweise Finanzierungskosten der Gesamtmaßnahme oder des Honorars des Entwicklungstreuhanders ebenso einher wie die teilweise Anpassung der Maßnahmenbudgets an die konjunkturell bedingten Baupreissteigerungen. Darüber hinaus werden im Zuge der vertiefenden Konkretisierung des Rahmenplans wie beispielsweise im Bereich nördlich der Eppelheimer Straße Erschließungsmaßnahmen erforderlich, die bisher nicht im Wirtschaftsplan berücksichtigt waren. Diese Anpassungen führen unmittelbar zur Erhöhung der Gesamtkosten der Entwicklungsmaßnahme und damit zu einer Steigerung des Defizits zum Ende des Entwicklungszeitraums.

Im gleichen Zuge wurde jedoch auch kritisch geprüft, in welchen Bereichen Kostensteigerungen vermieden und mögliche Einsparpotentialen bei den noch ausstehenden Maßnahmen ausgeschöpft werden können. Allem voran steht hierbei der Vorschlag, der Umwandlung des Moratplatzes in ein Baufeld, wodurch gleichzeitig Ausgaben für die Platzgestaltung reduziert und Einnahmen durch den Verkauf der städtischen Flächen am Baufeld generiert werden können. Die Umsetzung und städtebauliche Auswirkungen dieses Vorschlags sind zu prüfen und werden zu gegebener Zeit zu beraten und zu beschließen sein, insbesondere, wenn sich Auswirkungen auf bestehende Beschlusslagen (Rahmenplanung und/oder Bebauungspläne) ergeben sollten.

Ohnehin wird es bei den von städtischer Seite zu entwickelten Erschließungs- und Freianlagen darauf ankommen, die vorgegebenen Budgets einzuhalten und die Qualitätsanforderungen entsprechend zu überprüfen.

Detaillierte Ausführungen zu den getroffenen Maßnahmen finden sich im Sachstandsberichts (Anlage 01) wieder, aus dem auf Seite 18 auch die bisherigen Zahlungen aus dem städtischen Haushalt an das Treuhandvermögen zu entnehmen sind.

2. Wirtschaftsplan 2021

Der Wirtschaftsplan 2021, Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2020, wurde durch die DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH – in ihrer Funktion als Treuhänderin der städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Heidelberg Bahnstadt aufgestellt. Die aktuelle Fortschreibung der KuF zum Stichtag 30.06.2020 schließt mit einem prognostizierten Defizit im Jahr 2027 in Höhe von - 32.313,3 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 2027 anfallen werden. Die Steigerung des Defizits zum Stand des Vorjahres um circa 6,4 Millionen € resultiert überwiegend aus den unter Punkt 1 aufgeführten Gründen. Auf die Einzelheiten wird nachfolgend und insbesondere im Sachstandsbericht der DSK (Anlage 01) eingegangen.

3. Schwerpunkte 2021

Das Jahr 2021 wird im Fokus der weiteren Planung und des Ausbaus der Infrastruktur sowohl im Bereich der Verkehrsanlagen als auch im Bereich der Freiflächen liegen. Insbesondere rund um den zukünftigen Europaplatz, dessen Planungen in 2021 in die Ausführungsreife gebracht werden sowie des neuen Konferenzentrums werden die baulichen Maßnahmen für die Erschließung der Baufelder erfolgen. Zudem wird die Erschließung des 1. Bauabschnitts der Bahnstadt West im Bereich der Baufelder W1.1 und W1.2 einschließlich Marie-Baum-Straße in die bauliche Umsetzung gehen. Parallel hierzu werden die Planungen für den Ausbau der Eppelheimer Straße und den damit einhergehenden hochkomplexen Neuverlegungen verschiedener Versorgungsleitungen im westlichen Bereich auf Höhe des Bauhauses intensiviert.

Im Bereich der Freiflächen wird bis zur Jahresmitte 2021 die Fertigstellung der Pfaffengrunder Terrasse als eine der zentralen Grünflächen in der Bahnstadt angestrebt.

Zur Schaffung von weiterem Planungsrecht als Voraussetzung für die bauliche Entwicklung und damit einhergehende Generierung von Ausgleichsbeträgen werden die Bebauungsplanbereiche „Nördlich der Eppelheimer Straße“ sowie „Südlich der Eppelheimer Straße“ weiter vertiefend bearbeitet.

Darüber hinaus werden in 2021 die ersten Bauarbeiten der Projekte im Kopernikusquartier an der Schnittstelle zwischen Czernyring und Grüne Meile beginnen und damit den Startschuss für die Neuentwicklung der ehemaligen Fläche des US-Militärs einläuten.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF, Stichtag 30.06.2020) sowie zum Wirtschaftsplan 2021
02	KuF zum Stichtag 30.06.2020 (Gesamtübersicht)
03	Wirtschaftsplan 2021