

Wirtschaftsplan

Treuhandvermögen Erneuerungsgebiete

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) ist seit 25.10.1995 allgemeiner Sanierungs- und Entwicklungsträger nach den §§ 158 und 167 BauGB.

Die Gesellschaft wurde ab dem Jahr 1997 mit der Betreuung und Abwicklung der städtischen Sanierungs- und Stadterneuerungsgebiete beauftragt. Die einzelnen Gebiete erhielten die Bezeichnung „Treuhandvermögen“.

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts wird das Treuhandvermögen seit dem Wirtschaftsjahr 2017 nach kaufmännischen Gesichtspunkten gebucht.



Inhaltsübersicht

- 1. Allgemeine Erläuterungen**

- 2. Kassenkredite**

- 3. Leistungsziele**

- 4. Erfolgspläne**
 - 4.1 Erfolgsplan Treuhandvermögen Rohrbach-Hasenleiser
 - 4.2 Erfolgsplan Treuhandvermögen Wieblingen
 - 4.3 Erfolgsplan Treuhandvermögen Rohrbach
 - 4.4 Erfolgsplan Treuhandvermögen Konversion
 - 4.4.1 Erfolgsplan Südstadt
 - 4.4.2 Erfolgsplan Patton-Barracks
 - 4.4.3 Erfolgsplan Rohrbach-Hospital
 - 4.4.4 Erfolgsplan Patrick-Henry-Village (PHV)

- 5. Finanzierungsanteil der Stadt-Heidelberg**

Allgemeine Erläuterungen

Aufgehobene Sanierungsgebiete

Die Treuhandvermögen der Sanierungsgebiete **Altstadt II, Altstadt III, Altstadt IV, Bergheim, Wieblingen Ost, Emmertsgrund und Rohrbach** enthalten für das Wirtschaftsjahr 2021/2022 keine Ansätze mehr, da die Sanierungsgebiete inzwischen aufgehoben wurden.

Aktuelle Sanierungsgebiete

Aktuell sind die Sanierungsgebiete **Rohrbach-Hasenleiser, Wieblingen und die Konversionsgebiete Südstadt, Patton-Barracks und Rohrbach-Hospital**. Für das Konversionsgebiet **Patrick-Henry-Village** werden für das Wirtschaftsjahr 2021/2022 Kosten erwartet, ein Aufnahmeantrag in ein Förderprogramm ist erfolgt.

- Das Sanierungsgebiet Konversionsfläche Südstadt ist seit 2016 förmlich festgelegt. Der bewilligte Förderrahmen beträgt zurzeit 5.800.000 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 3.480.000 €. Innerhalb des Sanierungsgebietes werden der „Andere Park“ (Zuschuss 5.900.000 €) und der Umbau der Chapel zu einem Bürgerzentrum (Zuschuss 1.852.700 €) über die Sonderprogramme „Nationale Projekte des Städtebaus“ und „Soziale Integration im Quartier“ gefördert.
- Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Patton Barracks ist 2017 erfolgt. Der bewilligte Förderrahmen beträgt zurzeit 11.300.000 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 6.780.000 €.
- Der Ortskern Wieblingen wurde 2017 in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Die förmliche Festlegung des Gebietes als Sanierungsgebiet wurde vom Gemeinderat am 23.07.2020 beschlossen. Der bewilligte Förderrahmen beträgt zurzeit 1.083.333 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 650.000 €.
- Ein Teilbereich des Stadtteils Rohrbach-Hasenleiser wurde 2018 in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Die förmliche Festlegung des Gebietes als Sanierungsgebiet wurde vom Gemeinderat am 23.07.2020 beschlossen. Der bewilligte Förderrahmen beträgt zurzeit 750.000 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 450.000 €.
- Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Rohrbach-Hospital ist 2018 erfolgt. Der bewilligte Förderrahmen beträgt 3.816.667 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 2.290.000 €.

Der Schwerpunkt der Sanierungstätigkeit wird auch in Zukunft sowohl bei der Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen als auch bei der Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen liegen. Hierbei gelten die ab dem 01.08.2020 vom Gemeinderat beschlossenen Fördergrundsätze.

Die Ausgabenansätze der Treuhandvermögen Rohrbach-Hasenleiser, Wieblingen und der Konversionsgebiete Südstadt, Patton Barracks, Rohrbach-Hospital und Patrick-Henry-Village sind gegenseitig deckungsfähig, soweit sich der Finanzierungsanteil der Stadt Heidelberg nicht erhöht. Mehreinnahmen dürfen in den Treuhandvermögen zusätzlich verausgabt werden.

2. Kassenkredite

Der Höchstbetrag der Kassenkredite für die Jahre 2021 und 2022 beträgt jeweils 300.000 €.

3. Leistungsziele

Allgemeine Leistungsziele

Verbesserung der Wohn- und Arbeitsstättenverhältnisse und der Wohnumfeldsituation der in den Sanierungsgebieten wohnenden und arbeitenden Menschen im Hinblick auf:

- Belichtung, Besonnung, Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten
- Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
- Zugänglichkeit der Grundstücke
- Vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
- Vorhandene Erschließung

Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Sanierungsgebiete in den Bereichen:

- Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- Infrastrukturelle Erschließung, Ausstattung mit Grünflächen, Spielplätzen und Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben der Gebiete
- Fließender und ruhender Verkehr

Treuhandvermögen Wieblingen

- Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen mit Grundstückseigentümern
- Fortschreibung des Sanierungskonzeptes

Treuhandvermögen Rohrbach-Hasenleiser

- Ordnungsmaßnahmen, Abbruch, Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
- Fortschreibung des Sanierungskonzeptes

Treuhandvermögen Konversion

Südstadt:

- Fortsetzung der Maßnahmen zur zivilen Nachnutzung
- Ordnungsmaßnahmen, Abbruch, Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Patton-Barracks

- Fortsetzung der Maßnahmen zur zivilen Nachnutzung
- Ordnungsmaßnahmen, Abbruch, Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Rohrbach-Hospital

- Fortsetzung der Maßnahmen zur zivilen Nachnutzung
- Ordnungsmaßnahmen, Abbruch, Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Patrick-Henry-Village

- Beginn der ersten Maßnahmen zur zivilen Nachnutzung

4. Erfolgspläne

4.1 Erfolgsplan Treuhandvermögen Rohrbach-Hasenleiser

	Plan 2022 in €	Plan 2021 in €	Plan 2020 in €	Ergebnis 2019 in €
Finanzhilfen des Bundes und Landes	130.000	270.000	180.000	862
Einnahmen	130.000	270.000	180.000	862
Weitere Vorbereitende Untersuchungen	0	110.000	0	21.713
Ordnungsmaßnahmen, Abbruch und Freilegung	140.000	200.000	0	0
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	0	0	300.000	0
Grunderwerb	0	85.000	0	0
Baumaßnahmen	70.000	50.000	40.000	0
Vergütung für Beauftragte	20.000	25.000	20.000	23.613
NIS	0	0	0	1.436
Ausgaben	230.000	470.000	360.000	46.762
Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)	-100.000	-200.000	-180.000	-45.900

Erläuterungen

Allgemeines

Ein Förderantrag für die Aufnahme des Gebietes in das Soziale Stadt-Programm wurde für das Jahr 2018 gestellt. Der Förderrahmen beträgt 750.000 €, bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und des Landes 450.000 €. Die förmliche Festlegung des Gebietes als Sanierungsgebiet wurde vom Gemeinderat am 23.07.2020 beschlossen. Zusätzlich wurden Fördermittel aus dem Programm „Nichtinvestive Städtebauförderung“ (NIS-2018) in Höhe von 60.000 Euro bewilligt.

4.2 Erfolgsplan Treuhandvermögen Wieblingen

	Plan 2022 in €	Plan 2021 in €	Plan 2020 in €	Ergebnis 2019 in €
Finanzhilfen des Bundes und Landes	295.000	190.000	100.000	0
Einnahmen	295.000	190.000	100.000	0
Weitere Vorbereitende Untersuchungen	0	50.000	50.000	2.020
Ordnungsmaßnahmen, Abbruch und Freilegung	175.000	50.000	0	0
Baumaßnahmen	300.000	200.000	150.000	0
Vergütung für Beauftragte	20.000	20.000	30.000	0
Ausgaben	495.000	320.000	230.000	2.020
Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)	-200.000	-130.000	-130.000	-2.020

Erläuterungen

Allgemeines

Ziel ist der Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes. Ein Förderantrag für die Aufnahme des Gebietes in ein Förderprogramm wurde für das Jahr 2017 gestellt. Die Aufnahme erfolgte im Programm Soziale Stadt. Der Förderrahmen beträgt 1.083.333 €, bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und des Landes 650.000 €. Die förmliche Festlegung des Gebietes als Sanierungsgebiet wurde vom Gemeinderat am 23.07.2020 beschlossen.

4.3 Erfolgsplan Treuhandvermögen Rohrbach

	Plan 2022 in €	Plan 2021 in €	Plan 2020 in €	Ergebnis 2019 in €
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	0	0	200.000	0
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in privatem Eigentum	0	0	0	70.013
Vergütung für Beauftragte	0	0	10.000	22.690
Ausgaben	0	0	210.000	92.703
Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)	0	0	-210.000	-92.703

Erläuterungen

Allgemeines

Die Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Rohrbach wurden im Jahr 2006 durchgeführt und ein entsprechender Förderantrag im Jahr 2007 gestellt. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Rohrbach wurde vom Gemeinderat am 08.02.2007 beschlossen. Der Förderrahmen des Sanierungsgebietes Rohrbach beträgt 5.000.000 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 3.000.000 €.

Alle Zuschüsse wurden abgerufen. Das Sanierungsgebiet wurde 2017 abgerechnet und förmlich aufgehoben.

4.4 Erfolgsplan Treuhandvermögen Konversion

Erläuterungen

Allgemeines

Die Entwicklung der einzelnen Konversionsflächen soll durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt werden. Im Treuhandvermögen Konversion wird die Förderung der Umsetzungsphasen abgebildet.

4.4.1 Südstadt

	Plan 2022 in €	Plan 2021 in €	Plan 2020 in €	Ergebnis 2019 in €
Finanzhilfen des Bundes und Landes	500.000	5.448.000	1.122.500	625.231
Ausgleichsbeträge	5.000.000	6.000.000	3.656.700	1.500.000
Einnahmen	5.500.000	11.448.000	4.779.200	2.125.231
Weitere Vorbereitende Untersuchungen		20.000	200.000	50.881
Ordnungsmaßnahmen, Abbruch und Freilegung	487.000	950.000	100.000	150.001
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	5.441.000	8.260.000	4.668.100	412.345
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	0	1.054.000	0	811.232
Baumaßnahmen	0	450.000	0	0
Vergütung für Beauftragte	25.000	50.000	50.000	87.518
Ausgaben	5.953.000	10.784.000	5.018.100	1.511.977
Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)	-453.000	+664.000	-238.900	+613.254

Erläuterungen

Allgemeines

Die Vorbereitenden Untersuchungen für die Konversionsfläche Südstadt wurden seit dem Jahr 2012 durchgeführt und ein entsprechender Förderantrag im Jahr 2014 gestellt. Eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch den Gemeinderat wurde am 10.12.2015 beschlossen. Der bewilligte Förderrahmen für die Konversionsfläche Südstadt beträgt zurzeit 5.800.000 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 3.480.000 €.

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Hier sind u.a. die Freiräume und Grünflächen des Projektes „Nationale Projekte des Städtebaus“, die Außenanlagen des Kulturhauses Karlstorbahnhof und des Kreativwirtschaftszentrums, der Marlene Dietrich-Platz sowie der Neu- und Umbau von Straßen und Wegen enthalten.

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Umbau „Chapel“ zu einem Bürgerzentrum Südstadt inklusive 200.000 € für die Ausstattung.

4.4.2 Patton-Barracks

	Plan 2022 in €	Plan 2021 in €	Plan 2020 in €	Ergebnis 2019 in €
Finanzhilfen des Bundes und Landes	1.800.000	1.370.000	1.500.000	854.130
Einnahmen	1.800.000	1.370.000	1.500.000	854.130
Weitere Vorbereitende Untersuchungen	0	0	125.000	42.450
Ordnungsmaßnahmen, Abbruch und Freilegung	0	0	600.000	29.342
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	2.976.000	5.001.000	1.735.000	1.472.125
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	0	217.000	0	0
Vergütung für Beauftragte	30.000	50.000	50.000	44.233
Ausgaben	3.006.000	5.268.000	2.510.000	1.588.150
Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)	-1.206.000	-3.898.000	-1.010.000	-734.020

Erläuterungen

Allgemeines

Die Vorbereitenden Untersuchungen für die Konversionsfläche Patton-Barracks wurden 2016 abgeschlossen. Über die Förderung der Vorbereitenden Untersuchungen hinaus wurde bereits ein Förderrahmen für die Entwicklung in Höhe von 1.666.667 € bewilligt. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 1.000.000 €. Eine förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch den Gemeinderat wurde am 30.03.2017 beschlossen. Der bewilligte Förderrahmen beträgt zurzeit 11.300.000 €. Bei einer 60%-Förderung betragen die Zuschüsse des Bundes und Landes 6.780.000 €.

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Hier sind u.a. Kosten enthalten für den Platz und die Außenanlage an der Großsporthalle sowie der Neu- und Umbau von Straßen und Wegen.

4.4.3 Rohrbach-Hospital

	Plan 2022 in €	Plan 2021 in €	Plan 2020 in €	Ergebnis 2019 in €
Finanzhilfen des Bundes und Landes	1.103.000	295.000	0	0
Einnahmen	1.103.000	295.000	0	0
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	1.136.000	165.000	0	0
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	667.000	344.000	200.000	0
Baumaßnahmen	0	0	270.000	0
Vergütung für Beauftragte	50.000	50.000	30.000	6.665
Ausgaben	1.853.000	559.000	500.000	6.665
Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)	-750.000	-264.000	-500.000	-6.665

Erläuterungen

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Hier sind u.a. Ansätze für den Stadtpark, den Park an der Chapel und die Freifläche zwischen ehem. Sporthalle/Theater sowie für Verkehrsflächen enthalten.

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Umbau „Chapel“ und Umbau Sporthalle.

4.4.4 Patrick-Henry-Village

	Plan 2022 in €	Plan 2021 in €	Plan 2020 in €	Ergebnis 2019 in €
Finanzhilfen des Bundes und Landes	1.200.000	510.000	0	0
Einnahmen	1.200.000	510.000	0	0
Vorbereitende Untersuchungen	0	50.000	0	0
Weitere Vorbereitende Untersuchungen	750.000	750.000	0	0
Ordnungsmaßnahmen, Abbruch und Freilegung	1.200.000	0	0	0
Vergütung für Beauftragte	50.000	50.000	0	0
Ausgaben	2.000.000	850.000	0	0
Überschuss (+) / Zuschussbedarf (-)	-800.000	-340.000	0	0

Erläuterungen

Für einen Teilbereich des Patrick-Henry-Village wurde ein Antrag auf Aufnahme in ein Förderprogramm gestellt.

5. Finanzierungsanteil der Stadt Heidelberg

	2022 in €	2021 in €
Finanzierungsbedarf		
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Rohrbach-Hasenleiser	100.000	200.000
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Wieblingen	200.000	130.000
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Rohrbach	0	0
Zuschussbedarf/Überschuss Treuhandvermögen Konversion Südstadt	453.000	-664.000
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Konversion Patton-Barracks	1.206.000	3.898.000
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Konversion Rohrbach-Hospital	750.000	264.000
Zuschussbedarf Treuhandvermögen Konversion Patrick-Henry-Village	800.000	340.000
Zuschussbedarf allgemein für die Betreuung abgerechneter Sanierungsgebiete; Betreuung von Vorkaufsrechtsgebieten	50.000	50.000
Zuschussbedarf insgesamt	3.559.000	4.218.000
Finanzierung		
Finanzierungsanteil der Stadt Heidelberg	3.559.000	4.218.000
Finanzierung insgesamt	3.559.000	4.218.000

Erläuterungen

Der Finanzierungsanteil der Stadt gleicht den Zuschussbedarf in den Wirtschaftsplänen der Treuhandvermögen Wieblingen, Hasenleiser und Konversion unter Berücksichtigung etwaiger Zuschüsse aus. Bisher haben Bund und Land folgende Fördermittel zur Verfügung gestellt (in €; Stand 30.11.2020):

	Altstadt I	Altstadt II	Altstadt III	Altstadt IV
Förderrahmen	23.775.072	35.972.229	26.075.887	7.503.564
Zuschuss Bund/Land	15.850.048	23.981.486	17.383.925	4.502.139
davon abgerufen	15.850.048	23.981.486	17.383.925	4.502.139
	Bergheim	Emmertsgrund	Rohrbach	Wieblingen Ost
Förderrahmen	8.694.740	7.248.537	5.000.000	2.333.333
Zuschuss Bund/Land	4.347.648	4.349.123	3.000.000	1.400.000
davon abgerufen	4.347.648	4.349.123	3.000.000	1.374.131
	Südstadt	Patton-Barracks	Wieblingen	Hasenleiser
Förderrahmen	5.800.000	11.300.000	1.083.333	750.000
Zuschuss Bund/Land	3.480.000	6.780.000	650.000	450.000
davon abgerufen	636.028	1.820.713		
	NPS	SIQ	Hospital	
Förderrahmen	8.850.000	2.058.555	3.816.667	
Zuschuss Bund/Land	5.900.000	1.802.700	2.290.000	
davon abgerufen	2.675.027	997.622	406.222	
Nicht im Treuhand-				
Vermögen (VU PHV)				
Förderrahmen	600.000			
Zuschuss Bund/Land	360.000			
davon abgerufen	360.000			