

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

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt
Tätigkeitsbericht 2020 und
Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2020**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	08.07.2021	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	22.07.2021	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt den Tätigkeitsbericht (Anlage 01) der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) zur Kenntnis und stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2020 (Anlagen 02, 03 und 04) zu.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben Treuhandvermögen Bahnstadt	
Ausgabesaldo zum 31.12.2020 (siehe Anlage 02)	242.845.333,91 €
Einnahmen Treuhandvermögen Bahnstadt	
Einnahmesaldo zum 31.12.2020 (siehe Anlage 02)	210.545.770,23 €
Saldo Jahresabschluss 2020	- 32.299.563,68 €

Zusammenfassung der Begründung:

Die DSK stellt die Bahnstadtentwicklungen und finanziellen Auswirkungen in ihrem Tätigkeitsbericht 2020 sowie den Jahresabschluss zum 31.12.2020 vor.

Die aktuelle Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zum 31.12.2020 sieht keine Neuaufnahme von Einzelvorhaben vor. Das Saldo zum Jahresabschluss beträgt - 32.299.563,68 €.

Begründung:

In ihrer Eigenschaft als Treuhänderin hat die DSK (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH) insbesondere die Aufgabe die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) aufzustellen und fortzuschreiben. Gleichzeitig stellt die DSK im Namen und 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.

Jahresabschluss zum 31.12.2020

Die in den Anlagen 02, 03 und 04 dargelegten Zahlungen geben den buchungstechnischen Stand des Treuhandvermögens mit dem Saldo zum 31.12.2020 in Höhe von - 32.299.563,68 € wieder.

Rückblick auf das Jahr 2020

Die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Einschränkungen in nahezu allen Lebensbereichen haben sich auch auf die Dynamik in der Bahnstadt-Entwicklung ausgewirkt und es kam teilweise zur zeitlichen Schiebung von Maßnahmen bzw. zu Verzögerungen bei Bauabläufen. Dennoch wurden sowohl in Bezug auf die Planung als auch die bauliche Umsetzung wichtige Fortschritte erzielt.

Der Schwerpunkt der Tätigkeiten in 2020 lag auf dem weiteren Ausbau der verkehrlichen Infrastruktur, allem voran dem finalen Ausbau der Grünen Meile als eine der Haupterschließungsachsen der Bahnstadt. Nachdem die Straßenbahn die Grüne Meile schon seit Ende 2018 durchquert, ist die Nutzung für Fußgänger, Fahrradfahrer und den MIV auch seit dem 2. Quartal 2020 möglich. Ebenso wurde die Da-Vinci-Straße mit dem Anschluss zur Eppelheimer Straße fertiggestellt. Sie sichert die Erschließung des zur Jahresmitte 2020 eröffneten Nahversorgungszentrums Westarkaden Heidelberg und bildet einen wichtigen Teil für die zukünftige Radachse zum Neuenheimer Feld. Darüber hinaus wurden die Planungen für den Max-Planck-Ring, die Einstein-, Goeppert-Mayer-, Kopernikus- und Maria-Mitchell-Straße intensiv vorangetrieben. Teilweise wurde in 2020 bereits mit dem Bau begonnen. Alle Straßen sind essentiell für die Gesamterschließung der Bahnstadt im Bereich des Hauptbahnhofs samt Europaplatz, Konferenzzentrum und des zukünftigen Kopernikusquartiers.

Gleichzeitig ist auch die komplexe Planung für den Ausbau der Eppelheimer Straße samt Verlegung diverser Versorgungsleitungen fortgeschritten. Ebenso wurden erneut vorbereitende Maßnahmen für den Bau der Gneisenaubrücke veranlasst.

Mit dem Beginn der baulichen Umsetzung der Pfaffengrunder Terrasse entsteht bis zur Jahresmitte 2021 eine weitere attraktive und vielfältige Aufenthaltsfläche in der Bahnstadt. Die Planungen für den Europaplatz wurden ebenfalls weiter intensiv vorangetrieben, sodass der Ausbau in Abstimmung mit dem Hochbau ab 2022 erfolgen kann.

In Bezug auf die Entwicklung der Gebäude am Europaplatz durch die Gustav Zech Stiftung ist ein schneller Baufortschritt sichtbar. Ebenso zügig wächst das neue Konferenzzentrum, dessen Spatenstich in 2020 erfolgte. Bereits zur Jahresmitte 2020 fertiggestellt wurden hingegen die Westarkaden Heidelberg und bieten seitdem ein vielfältiges Angebot an Nahversorgungs-, Dienstleistungs- und anderen Gewerbeeinrichtungen.

Ausblick

In 2021 wird der Schwerpunkt der Bahnstadt-Entwicklung weiterhin im Bereich südlich des Hauptbahnhofes liegen. Parallel zu den Hochbautätigkeiten rund um den Europaplatz und dem neuen Konferenzzentrum gilt es die bauliche Umsetzung der umliegenden Erschließungsstraßen (Max-Planck-Ring, Einsteinstraße, Goepfert-Mayer-Straße) durchzuführen. Diese Situation stellt alle Beteiligten vor komplexe Herausforderung und enge Abstimmungen sind erforderlich.

Mit den Wettbewerben für die Baufelder C2, B3 und M1 sowie dem fortschreitenden VEP-Verfahren für das Baufeld M2 schreitet die grundlegende Neugestaltung entlang des Bahnrandes ebenso weiter voran.

Im Kopernikusquartier werden die Rückbauarbeiten des ehemaligen PX-Gebäudes zur Jahresmitte 2021 abgeschlossen und die Entwicklungen der ersten Baufelder können starten. Der Abschluss weiterer Kaufverträge erfolgt in 2021 und generiert wichtige Einnahmen für das Treuhandvermögen Bahnstadt. Spätestens ab 2022 werden in diesem Bereich dann drei Baufeldentwicklungen parallel zum Straßenbau erfolgen.

Mit der Fertigstellung der Pfaffengrunder Terrasse in der Jahresmitte 2021 wird der öffentliche Raum der Bahnstadt weiter an Attraktivität gewinnen.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Bahnstadt-Entwicklung lassen sich aktuell nur schwer einschätzen. Insbesondere in Bezug auf den zukünftigen Bedarf und die damit einhergehende Nachfrage nach Grundstücken für Gewerbe- und Büroflächen ist noch keine Aussage möglich. Die im Wirtschaftsplan hinterlegten Einnahmeerwartungen aus Grundstücksverkäufen und Ausgleichsbeträgen insbesondere bei den Gewerbeflächen stellen somit nach wie vor ein hohes Risiko für das finanzielle Gesamtergebnis der Bahnstadt-Entwicklung dar. Ebenso muss mit weiter steigenden Baupreisen gerechnet werden, wodurch die Budgets der Einzelmaßnahmen ausgereizt werden könnten.

Wir bitten um Kenntnisnahme des Tätigkeitsberichtes 2020 (Anlage 01) und Feststellung des zum Jahresabschluss 2020 bestehenden Saldos in Höhe von - 32.299.563,68 € (Anlagen 02). Die bisherigen Zahlungen aus dem städtischen Haushalt an das Treuhandvermögen sind auf Seite 14 des Tätigkeitsberichts (Anlage 01) aufgeführt.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	DSK-Tätigkeitsbericht 2020
02	Saldo Einnahmen und Ausgaben
03	Ausgaben und Einnahmen – Auswertung nach Richtlinie 2.1 Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!
04	Ausgaben und Einnahmen – Auswertung nach Richtlinie 2.1 Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!