

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

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt
Genehmigung des Wirtschaftsplans 2022**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	23.11.2021	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	09.12.2021	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:

Der Gemeinderat genehmigt den von der Entwicklungstreuhanderin für die Bahnstadt, der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK), erstellten Wirtschaftsplan 2022 für das Treuhandvermögen Bahnstadt (Anlage 03) und beschließt die darin vorgesehenen Maßnahmen für das Jahr 2022.

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 30.06.2021 (Anlage 02)	371.031,9 T €
Einnahmen:	
• Einnahmen Gesamtplan zum 30.06.2021 (Anlage 02)	336.302,0 T €
Zwischensaldo Gesamtplan 30.06.2021	-34.729,8 T €
Finanzierungsvorteil Regelzahlungen städtischer Haushalt	1.099,1 T €
Saldo Gesamtplan 30.06.2021	- 33.630,7 T €

Zusammenfassung der Begründung:

Die DSK stellt die Bahnstadtentwicklungen und die finanziellen Auswirkungen in ihrem Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stichtag 30.06.2021) / Wirtschaftsplan 2022 vor.

Begründung:

1. Wirtschaftsplan 2022

Der Wirtschaftsplan 2022, Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zum Stichtag 30.06.2021, 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 30.06.2021 schließt mit einem prognostizierten Defizit im Jahr 2027 in Höhe von - 33.630,7 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 beträgt circa 342.000 €. Auf die Einzelheiten wird nachfolgend und insbesondere im Sachstandsbericht der DSK (Anlage 01) eingegangen.

2. Schwerpunkte der Entwicklung in 2022

Mit den Baufortschritten des neuen Konferenzentrums und des Gebäudeensembles am Europaplatz wird der neue Eingang zur Bahnstadt im Jahr 2022 weiter Konturen annehmen und das Bild des Stadtteils verändern und prägen.

Parallel zu den zuvor genannten Hochbautätigkeiten wird mit dem bereits begonnenen Ausbau des Max-Planck-Rings sowie der Einsteinstraße auch die Infrastruktur zur Sicherstellung der Erschließung weiter hergestellt. Zudem wird mit Baubeginn der Schere West der letzte Bauabschnitt des Czernyrings starten. Zusammen mit der noch herzustellenden Schere Ost sowie der sich in Planung befindlichen und noch zu benennenden „kleinen Bahnrandstraße“ entlang der Baufelder B3 bis M2 wird eine leistungsfähige Infrastruktur zur Abwicklung der anfallenden Verkehrsströme geschaffen. Im Bereich der Bahnstadt West steht darüber hinaus die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts der Verkehrsanlagen im Bereich des Spitzen Ecks bis einschließlich Marie-Baum-Straße an.

In Bezug auf die Planung der weiteren Infrastruktur wird in 2022 in erster Linie die komplexe Ausführungsplanung der Eppelheimer Straße im Fokus stehen.

Nachdem mit der Fertigstellung der Pfaffengrunder Terrasse im Oktober 2021 eine der größten Freiflächen des Stadtteils zu Nutzung freigegeben ist, werden in 2022 die finalen Planungen für den Europaplatz abgeschlossen. Darüber hinaus laufen die Abstimmungen und Planungen für die weiteren noch zu realisierenden Platzflächen im Westen der Bahnstadt an. Hierunter fällt auch der Morataplatz. Mit dem Wirtschaftsplan 2021 wurde der Vorschlag eingebracht, den Morataplatz in ein Baufeld umzuwandeln.

Nach Abwägung der städtebaulichen Belange soll letztendlich doch an der in der Rahmenplanung vorgesehenen Nutzung als Freiraum festgehalten werden um auch angesichts der steigenden Einwohnerzahl keine Verringerung an Freiflächen vorzunehmen. Im Wirtschaftsplan 2022 sind entsprechend wieder Herstellungskosten für den Ausbau der Fläche eingestellt. Leider entfallen gleichzeitig auch die Einnahmeerwartungen für einen Verkaufserlös des potentiellen Baufelds.

3. Finanzielle Gesamtbetrachtung

Mit der Laufzeitverlängerung des Wirtschaftsplans Bahnstadt bis 2027 wurde im vergangenen Jahr eine wichtige Entscheidung getroffen, um die Entwicklung der Bahnstadt auch weiterhin über das Treuhandvermögen abzuwickeln und die Dynamik der Stadtteilentwicklung beizubehalten. Gleichzeitig zeigt die mit der Genehmigung des Doppelhaushalts 2021/2022 verbundene Auflage in Bezug auf das Treuhandvermögen die enge Verzahnung und Anhängigkeit zwischen beiden Rechenwerken. Steigerungen des Bahnstadtdefizits müssen über Mittel aus dem städtischen Haushalt ausgeglichen werden und wirken sich entsprechend auf die mittelfristige Finanzplanung aus.

Die Vermeidung einer weiteren Defizitsteigerung hat daher eine hohe Priorität. Gleichzeitig muss jedoch auch berücksichtigt werden, dass der Wirtschaftsplan eine auf Annahmen basierende Prognose darstellt, Risiken nur bedingt absehbar sind und entsprechend schwer eingepreist werden können. Hierunter fallen nach wie vor die Risiken im Hinblick auf die Einnahmeerwartungen für Grundstücksverkäufe. Weitere Risiken liegen insbesondere auch im Bereich der Baupreisentwicklungen und im Bodenmanagement, bei dem insbesondere die unabdingbaren Kampfmittelsondierungen einen Aufwand erzeugen, der in diesem Umfang in den ursprünglichen Annahmen nicht absehbar war.

Die Budgetansätze für die Herstellungskosten der städtischen Maßnahmen resultieren aus dem Jahre 2015 (Drucksache 0372/2015/BV) und wurden bisher nicht angepasst. Vor dem Hintergrund der Baupreissteigerungen wird es jedoch immer schwieriger bis unmöglich, die in der Bahnstadt abgestimmten Qualitätsstandards im festgelegten Budgetrahmen abzubilden. Bei den noch ausstehenden Maßnahmen ist daher ein Abwägungsprozess erforderlich, der im Ergebnis zwischen Einhaltung der Budgets oder Beibehaltung der Standards entscheidet.

Wie das Beispiel des Morataplatzes zeigt, wird gleichzeitig versucht, Einsparpotentiale bei der noch ausstehenden Entwicklung auszuloten und abzuwägen. Im Hinblick auf die Rahmenplanung und auch den Anspruch, einen vollfunktionsfähigen Stadtteil zu entwickeln, sind diese Potentiale jedoch sehr begrenzt. Dennoch wird auch dieser Prozess ein weiterer Teil der zukünftigen Entscheidungen im Hinblick auf die noch ausstehenden Maßnahmen und deren Finanzierung über das Treuhandvermögen Bahnstadt sein.

Die bisherigen Zahlungen aus dem städtischen Haushalt an das Treuhandvermögen sind auf Seite 15 des Sachstandsberichts (Anlage 01) aufgeführt.

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF, Stichtag 30.06.2021) sowie zum Wirtschaftsplan 2022
02	KuF zum Stichtag 30.06.2021 (Gesamtübersicht)
03	Wirtschaftsplan 2022