

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0 3 7 5 / 2 0 2 4 / B V

Datum:
18.11.2024

Federführung:
Dezernat II, Geschäftsstelle Bahnstadt

Beteiligung:
Dezernat I, Referat für Finanzen, Wohnen, Liegenschaften und Konversion

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

Betreff:

**Treuhandvermögen Bahnstadt - Genehmigung des
Wirtschaftsplans 2025**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	27.11.2024	N	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	12.12.2024	Ö	() ja () nein () ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderats:

Der Gemeinderat genehmigt den von der Entwicklungstreuhanderin für die Bahnstadt, der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH erstellten Wirtschaftsplan 2025 für das Treuhandvermögen Bahnstadt (Anlage 03) und beschließt die darin vorgesehenen Maßnahmen für das Jahr 2025.

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 30.06.2024 (Anlage 02)	380.749 T €
Einnahmen:	
• Einnahmen Gesamtplan zum 30.06.2024 (Anlage 02)	361.682 T €
Zwischensaldo Gesamtplan 30.06.2024	-19.067 T €
Finanzierungsvorteil Regelzahlungen städt. Haushalt	375 T €
Saldo Gesamtplan 30.06.2024 (Defizit) <small>(Ergebnis des Gesamtrechnenwerks ohne Rundungseffekte bei den Nachkommastellen)</small>	-18.692 T €

Zusammenfassung der Begründung:

Die DSK stellt die Bahnstadtentwicklungen und die finanziellen Auswirkungen in ihrem Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stichtag 30.06.2024) / Wirtschaftsplan 2025 vor. Darüber hinaus wird informiert, welche baulichen Maßnahmen bis zum 31.12.2027 umgesetzt und über das Treuhandvermögen finanziell abgewickelt werden sollen.

Begründung:

1. Wirtschaftsplan 2025

Der Wirtschaftsplan 2025, Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zum Stichtag 30.06.2024, 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 30.06.2024 schließt mit einem prognostizierten Defizit im Jahr 2027 in Höhe von -18.692 Mio. € (vergleiche Anlage 02 zur Drucksache). In der KuF sind sämtliche Einnahmen und Ausgaben dargestellt, die bis zum Ende des Jahres 2027 anfallen werden. Auf Einzelheiten wird im Sachstandsbericht der DSK (Anlage 01) eingegangen.

2. Aktueller Entwicklungsstand Bahnstadt

Der aktuelle Entwicklungsstand der Bahnstadt ist im Sachstandsbericht zur KuF (Anlage 01) der DSK umfassend beschrieben. 2024 stellt im Gesamtkontext der Bahnstadt ein besonderes Jahr dar, da in diesem Zeitraum verschiedene Meilensteine der Bahnstadtentwicklung erfolgreich abgeschlossen wurden. Hervorzuheben ist hierbei insbesondere die Eröffnung des Europaplatzes sowie der fußläufigen und barrierefreien Verbindung zwischen Bahnstadt und Hauptbahnhof über die neu gebaute Fußgängerbrücke. Zusammen mit dem Heidelberg Congress Center bildet der Europaplatz damit ein neues urbanes Stadtentree für Heidelberg. Ebenso hervorzuheben ist die Herstellung der neuen Grünfläche „Spitzes Eck“, deren Eröffnung noch im Jahr 2024 erfolgt.

Diese positiven Fortschritte dürfen jedoch nicht vergessen lassen, dass sich die derzeitige Lage der Baubranche in Deutschland nach wie vor unmittelbar auf die Entwicklung der Bahnstadt auswirkt und die private Interessenslage für die Neuentwicklung von Baufeldern weiterhin zurückhaltend ist.

3. Ausblick auf ausstehende Maßnahmen und finanzielle Gesamtbetrachtung

Die KuF der Bahnstadt hat eine Laufzeit bis zum 31.12.2027 (siehe DS 0020/2021/BV). Die Mittelfristige Finanzplanung des städtischen Haushalts sieht bis zu diesem Zeitpunkt einen entsprechenden Ausgleich des aktuell prognostizierten Defizits des Treuhandvermögens vor. Für alle über 2027 hinausgehenden Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen in der Bahnstadt sind entsprechende Haushaltsansätze über das gesamtstädtische Investitionsprogramm zu bilden.

Das Ziel für die kommenden 3 Jahre (2025, 2026 und 2027) ist es, die ausstehende Bahnstadtentwicklung im Rahmen des Gesamtbudgets des Treuhandvermögens und unter Berücksichtigung der vorhandenen Arbeitskapazitäten möglichst weit voranzubringen. Hierüber wurde der Gemeinderat mit der Vorlage 0104/2024/IV informiert. Die Umsetzungen der dabei aufgezeigten städtischen Maßnahmen steht dabei oftmals in unmittelbarem Zusammenhang zu privaten Baufeldentwicklungen, sodass es zu Verschiebungen von zeitlichen Abläufen und damit zu Anpassungen der Prioritätensetzung der Maßnahmen bis Ende 2027 kommen kann bzw. bereits gekommen ist.

Ein Beispiel hierfür ist der finale Ausbau der Straßen im Kopernikusquartier (Kopernikus- und Maria-Mitchell-Straße), der ursprünglich für 2025 vorgesehen war. Inzwischen konkretisieren sich die Bauzeiten für die Entwicklung des angrenzenden Baufelds C3.1, für das ein Baubeginn ebenfalls im Jahr 2025 vorgesehen ist. Um parallele Bauabläufe und damit einhergehende gegenseitige Behinderungen zu vermeiden, wird der Straßenbau zeitlich nach hinten geschoben und voraussichtlich nach der Fertigstellung des Hochbaus auf C3.1 und damit nach 2027 umgesetzt. Die Erschließung der bereits hergestellten Baufelder im Kopernikusquartier wird so lange provisorisch sichergestellt.

Bis zum 31.12.2027 sollen nach aktuellem Planungsstand folgende Projekte umgesetzt werden:

Eppelheimer Straße West, Promenade (im Bereich der Baufelder ED4 – W1.2), Wasserbecken 2. Bauabschnitt, Fuß- und Radwegebrücke an der Gneisenaustraße, Gehweg Galileistraße, Erschließung Z2-Baufelder, Platz am Wasserturm, Kopernikusplatz, Czernyring – Schere West.

Die zuvor genannten Maßnahmen werden im Rahmen der vorhandenen Budgets abgewickelt, sodass es entsprechend der Vorgaben der Rechtsaufsicht und der Beschlusslage des Gemeinderates zu keiner Steigerung des Gesamtdefizits kommt.

Gleichzeitig wird weiterhin auf die verbleibenden Risiken bezüglich der Gesamtfinanzierung hingewiesen. Insbesondere die in der KuF hinterlegten Einnahmeerwartungen aus Grundstückserlösen und Ausgleichsbeträgen stellen vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Gesamtlage ein nicht unerhebliches Risiko dar.

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

gezeichnet
Prof. Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung:
01	Sachstandsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF, Stichtag 30.06.2024) sowie zum Wirtschaftsplan 2025
02	KuF zum Stichtag 30.06.2024 (Gesamtübersicht)
03	Wirtschaftsplan 2025