

**Stadt Bergisch Gladbach
Die Bürgermeisterin**

Federführender Fachbereich Grundstückswirtschaft, Wirtschaftsförderung		Drucksachen-Nr. 136/2004
		<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich
		<input type="checkbox"/> Nicht öffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	17.03.2004	Beratung
Rat	25.03.2004	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Wirtschaftsplan 2004 für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung "Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung"

Beschlussvorschlag:

@->

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2004 und der Investitionsplan für die Jahre 2004 bis 2007 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung“ werden beschlossen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Entwicklung in den Betriebsjahren 1999 bis 2003

Der Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung wird seit dem 01.01.1999 als eigenbetriebsähnliche Einrichtung geführt.

Damit die Einrichtung und der Aufbau des Betriebs geordnet erfolgen können und insbesondere die wirtschaftlichen Risiken begrenzt bleiben, hat der Stadtrat am 13.03.1997 den Aufbau des Betriebs in mehreren Schritten beschlossen.

Inzwischen wurden die meisten Liegenschaftssegmente in die eigenbetriebsähnliche Einrichtung eingebracht. Es fehlen noch die Schulen und Sportstätten, deren Übernahme in den Betrieb zunächst bis zum 1.1.2004 realisiert werden sollte. Hier besteht aber noch Abstimmungsbedarf, sodass als (neuer) Übernahmetermin nunmehr der 1.1.2005 anvisiert wird.

Mit der Übernahme dieses Segments wäre das Ziel einer zentralen Immobilienbewirtschaftung für die Stadt Bergisch Gladbach erreicht.

In den ersten vier Betriebsjahren 1999 bis 2002 konnten jeweils Gewinne erzielt werden, die zum größten Teil an den städtischen Haushalt abgeführt werden mussten.

Die Zahlen für das Jahr 2003 liegen noch nicht abschließend vor. Auffällig war aber, dass anstatt der veranschlagten Verkaufserlöse in Höhe von 2.100.000 € tatsächlich nur rund 760.000 € realisiert werden konnten. Einige für 2003 beabsichtigte Verkäufe können voraussichtlich in 2004 umgesetzt werden, sodass der Ansatz in 2004 mit 2.350.000 € nochmals recht hoch veranschlagt wurde.

Die Ausfälle bei den Verkaufserlösen 2003 wurden innerhalb des Betriebs aufgefangen und führten nicht zu Liquiditätsproblemen.

Andere erfolgsgefährdende Ereignisse waren in 2003 nicht zu verzeichnen, sodass insgesamt von einem ordentlichen Ergebnis – insbesondere infolge der restriktiven Mittelbewirtschaftung, was aber auch negative Folgen für die Erhaltung der Bausubstanz hat – auszugehen ist.

Infolge der verstärkten Verkäufe in den letzten Jahren steht dem Betrieb nur noch sehr begrenzt verwertbares Vermögen zur Verfügung, was nicht zuletzt durch die erhebliche Unterschreitung des Ansatzes Verkaufserlöse im Jahr 2003 deutlich wurde.

Deshalb ist es umso wichtiger, dass auch in Zeiten angespannter Haushaltslage nicht auf Grunderwerb in angemessener Größenordnung verzichtet wird, damit die in diesem Bereich durch spätere Veräußerung erzielten Gewinne auch zukünftig zur Reduzierung der Verluste aus anderen Sparten bzw. zur Sanierung von städtischen Gebäuden eingesetzt werden können. Auch im Rahmen der Haushaltssicherung werden solche rentablen Investitionen zugelassen und können bei Bedarf über Kredite finanziert werden.

II. Betriebsentwicklung in 2004 und Darstellung der wesentlichen Problemfelder

Im Erfolgsplan ist für 2004 ein Gewinn von 269.859 € ausgewiesen. Tatsächlich entsteht dieser Gewinn aber nur, weil die bis einschließlich dem Wirtschaftsjahr 2001 noch im Erfolgsplan abgewickelten Abführungen an den städtischen Haushalt seit 2002 nach einer Vorgabe des Wirtschaftsprüfers im Vermögensplan dargestellt werden müssen. Wenn man die Abführungen zur Einbringung in die Mietbudgets in Höhe von 609.000 € dem „Gewinn“ von 269.859 € gegenüberstellt, so ergibt sich eine Unterdeckung von 339.141 €.

Bei der Position „Unterhaltung und Instandhaltung von Gebäuden und Grundstücken“ musste der Ansatz von 700.000 € auf 600.000 € reduziert werden, obwohl dies in Anbetracht des schlechten

Zustands einiger Gebäude wohl nicht angezeigt wäre. Die Ansatzreduzierung musste aber vorgenommen werden, damit der im Erfolgsplan ausgewiesene Gewinn für die Abdeckung des Fehlbetrags im Vermögensplan ausreicht.

Den Verkaufserlösen von 2.350.000 € wird ein Abgang von Grundvermögen von 2.150.000 € gegenübergestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die Verkaufserlöse über den Buchwerten im Anlagevermögen – diese wurden größtenteils zum Betriebsbeginn 1.1.1999 ermittelt – liegen und so ein Gewinn von 200.000 € erwirtschaftet werden kann.

Bei den übrigen Positionen im Erfolgsplan besteht im Grunde kaum Spielraum, größtenteils basieren die ermittelten Ansätze auf vertraglichen Verpflichtungen. Die Aufwandspositionen wurden insgesamt so gering als möglich angesetzt.

Im Vermögensplan ist bei der Mittelherkunft der „Einsatz liquider Mittel“ der größte Ansatz. Über diese Position werden sämtliche Verkaufserlöse und Abschreibungen sowie der Gewinn aus 2002 (66.093 €) eingesetzt.

Der FB 8 ist in jedem Jahr bestrebt, einen möglichst hohen „Einsatz liquider Mittel“ zu realisieren, um damit die Neuaufnahme von Darlehen niedrig zu halten.

In Anbetracht der in 2004 abzuwickelnden großen Investitionen – insbesondere ist der letzte Bauabschnitt bei der Sanierung des Rathauses Bensberg zu finanzieren – muss aber der in der Haushaltssicherung vorgegebene Rahmen für die Zulässigkeit von Darlehensaufnahmen in Höhe von 2.700.000 € ausgeschöpft werden. In der Haushaltssicherung ist der Kreditrahmen auf rentierliche Ausgaben (hier: Ausgaben für Grunderwerb und Tilgungsleistungen) begrenzt.

Neben der Weiterführung der Sanierung des Rathauses Bensberg ist als größte Bauinvestition der Neubau eines Kinderhauses am Pannenberg geplant. Die veranschlagten Herstellungskosten für einen einfachen Standard liegen bei 690.000 €. Der Betrieb „FB Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung“ erstellt das Gebäude und vermietet es zur Nutzung als Kinderhaus an den FB 5. Der FB 5 zahlt eine Kostenmiete, die nach den z. Zt. vorliegenden Zahlen bei 4.300 € monatlich liegen würde.

Umgerechnet auf den Tagessatz für das Kinderhaus würde dies einen Satz von 90 € ergeben, was bei den Kosten für Kinderhäuser im oberen Bereich, dennoch deutlich unter den durchschnittlichen Heimkosten liegen würde.

Insofern kann die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme bereits bei „herkömmlicher“ Finanzierung nachgewiesen werden. Es wird aber zusätzlich geprüft, in welchem Umfang die Herstellungskosten aus Stiftungsmitteln aufgebracht werden können, um damit die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme noch zu erhöhen. Außerdem ist die Verwaltung bei der Durchführung der Baumaßnahme selbstverständlich bestrebt, die tatsächlichen Baukosten noch unter den Betrag von 690.000 € abzusenken. Weitere Informationen insbesondere zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahme erfolgen im Zusammenhang mit der Einholung des Maßnahmebeschlusses voraussichtlich in der nächsten Sitzung des Finanz- und Liegenschaftsausschusses im Mai 2004.

Parallel zur Planung dieser Neubaumaßnahme in Eigenregie holt die Verwaltung ein Alternativangebot für die Durchführung der Baumaßnahme durch die RBS ein.

Deshalb sollte die Veranschlagung der Neubaumaßnahme im Vermögensplan unter dem Vorbehalt erfolgen, dass die Abwicklung der Neubaumaßnahme über die RBS als Bauherr erfolgt, wenn dies wirtschaftlicher zu realisieren ist.

In diesem Fall würde die Maßnahme aus dem Vermögensplan des Betriebs „FB Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung“ gestrichen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Problemfelder für das Wirtschaftsjahr 2004 und ggf. auch der Folgejahre kurz dargestellt:

II. 1. Bauinvestitionen im Rahmen der Haushaltssicherung

Infolge der Beschränkungen im Rahmen der Haushaltssicherung mussten die Bausanierungen wiederum erheblich geringer angesetzt werden als es in Anbetracht des Zustandes einiger Gebäude sinnvoll und wünschenswert gewesen wäre.

So bleiben als größere Einzelmaßnahmen wie bereits ausgeführt nur die Weiterführung der Sanierung des Rathauses Bensberg und (evtl.) der Neubau des Kinderhauses am Pannenberg.

In allen anderen Bereichen mussten die Ansätze auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es bleibt hier für die Zukunft die Hoffnung auf eine Verbesserung der Haushaltslage, so dass die Mittel für die Bausanierungen erhöht und damit in der Langzeitbetrachtung auch wirtschaftlicher gehandelt werden kann.

II. 2. Abführungen an den städtischen Haushalt

Die Abführungen an den städtischen Haushalt bedeuten weiterhin ein Risiko für den Betrieb. So sind in 2004 insgesamt 609.000 € zur Einbringung in die Mietbudgets für die Dienstgebäude sowie für die Jugend- und Sozialobjekte abzuführen.

Die Erwirtschaftung dieser Beträge fällt dem Betrieb vor allem deshalb zunehmend schwerer, weil nur noch begrenzt verwertbares Grundvermögen zur Verfügung steht.

Hinzu kommt, dass die sukzessive Reduzierung dieser Abführungsbeträge nicht wie zunächst vereinbart und vorgesehen eingehalten werden kann. Der Haushalt ist im Rahmen der Haushaltssicherung bis zum Jahre 2007 auf höhere Abführungsbeträge angewiesen. Hieraus ergibt sich für den Betrieb eine Mehrbelastung im Vergleich zur ursprünglichen Planung in Höhe von 646.000 €. Die in den einzelnen Jahren abzuführenden Beträge ergeben sich aus der Investitionsplanung.

II. 3. Übernahme der Schulen und Sportstätten

Mit der Übernahme der Schulen und Sportstätten in den Betrieb soll der Ratsbeschluss zur Einrichtung der zentralen Immobilienbewirtschaftung abschließend umgesetzt werden.

Es ist davon auszugehen, dass sich das Bilanzvolumen des Betriebs mit der Übernahme dieses Segments in etwa verdoppelt.

Die Übernahme birgt für den Betrieb insbesondere finanzielle Risiken (z. B. Sanierungsstau, hohe AfA-Beträge, Höhe der Mietzahlung vom städt. Haushalt). Insgesamt werden jedoch durch die zentrale Bewirtschaftung erhebliche Kostenvorteile erwartet.

III. Änderungen gegenüber dem „ursprünglichen Wirtschaftsplanentwurf“

Gegenüber dem ersten Wirtschaftsplanentwurf, der als Anlage der Haushaltssatzung vorgestellt wurde, sind im Investitionsplan wie bereits berichtet die Abführungsbeträge an den städt. Haushalt in den Jahren 2006 bis 2007 erhöht worden. Außerdem musste die Baumaßnahme „Baukosten Hoppersheider Busch“ und die (Teil-)Gegenfinanzierung dieser Maßnahme über den Verkauf der Grundstücke Diakonissenweg aus dem Wirtschaftsplan 2004 gestrichen werden, da die zeitliche Umsetzung dieser Vorhaben in 2004 nicht zu realisieren ist.

Diese Änderungen machten Anpassungen bei anderen Positionen des Wirtschaftsplans erforderlich.

<-@