Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 036/2011
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetriebes Bergisch Gladbach - AöR	16.11.2011	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Wirtschaftsplan 2012

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsrat beschließt den in der Anlage beigefügten Wirtschaftsplan für das Jahr 2012 des Stadtentwicklungsbetriebs Bergisch Gladbach - AöR.

Sachdarstellung / Begründung:

Grundsätzliches

Der Erfolgsplan schließt mit einem geplanten positiven Ergebnis von 821.336 €. Dies unterstellt, dass die eingeplanten Verkäufe, die unter der Position „Verkauf Grundstücke – Gesamterlös“ zusammengefasst sind, umgesetzt werden können. Gleichzeitig dienen die hierdurch erzielten Barmittel als Eigenmittel bei der Finanzierung der drei wichtigen Projekte im Jahre 2012. Es handelt sich, wie im Wirtschaftsplan 2012 ablesbar um folgende Grundstücksentwicklungen:

Erschließung des Gewerbegebiets Obereschbach
Sanierung und Erschließung Baugebiet „Am Eichenkamp“
Teilabriss und Aufteilung der Grundstücke Reiser / Mondsröttchen

Hinzu tritt der ebenfalls eingeplante Verkauf des S-Bahn-Grundstücks nach Abschluss des Investorenwettbewerbs. Dies stellt in Anbetracht des Wettbewerbsverfahrens ein durchaus ehrgeiziges Ziel dar. Es ist jedoch notwendig mit allem Nachdruck an der Entwicklung des Bahnhofs-Bereiches und damit seiner Bebauung zu arbeiten.

Durch diese Projekte werden ab 2012 Grundstückserlöse erzielt, die es ermöglichen sollen bereits Ende des Jahres 2013 den notwendigen Kredit in einer Höhe von 2.700.000 € vollständig zurückzuzahlen.

Wie die mittelfristige Ergebnis- und Vermögensplanung zeigt, plant der Stadtentwicklungsbetrieb im Planungszeitraum 2012 – 2016 trotz großer Erschließungs- und Sanierungsaufwendungen keine Verluste. Ferner ist im mittelfristigen Vermögensplan erkennbar, dass die bisher bekannten und vorkalkulierten Projekte finanziert sind und somit umgesetzt werden können. Hierfür müssen allerdings die liquiden Mittel einschließlich der zu erwartenden Gewinne ebenso wie die Liquidität aus „Abgang Grundvermögen“ vollständig eingesetzt werden.

Erläuterungen zu einzelnen Planpositionen

Erfolgsplan

Erträge

„Übernahme Aufgaben“	Es handelt sich um das zu zahlende Entgelt gemäß § 13 der Kommunalunternehmensverordnung (KUV)
„Mieteinnahmen“	Hier sind die Kaltmieten der übertragenen Objekte veranschlagt
„Gesamterlös Grundstücksverkauf“	Veranschlagung der Erlöse aus dem Verkauf von Liegenschaften
Erlös Parkpalette	Es wurden erwartete Erlöse für ein halbes Betriebsjahr veranschlagt

Erlöse Energiewirtschaft	Einspeisevergütungen aus Photovoltaikanlagen
Aufwand	
„Personalüberlassungsaufwand“	Dies sind die im Rahmen des Leistungsvertrages von der AöR an die Stadt zu zahlenden Beträge für die Überlassung des Personals.
„Ausgleich Nettoerträge Stadt“	Im Rahmen des Anzeigeverfahren nach § 115 GO NRW hat der Kreis verfügt, dass die Netto-Miet- und Pächterträge aus den übertragenen Liegenschaften an die Stadt abzuführen sind.
„S-Aufwand Wirtschaftsförderung“	Es handelt sich um Aufwand, der durch laufende Wirtschaftsförderungs- und Tourismusaktivitäten entsteht. Insbesondere Aufstellung Weihnachtsbäume, Weihnachtsbeleuchtung und Erstellung touristischer Vertriebsprodukte
„Vertriebsaufwand“	Hier ist der Aufwand veranschlagt, der zur Umsetzung der Verkaufsziele notwendig ist wie insbesondere Printmedien- und Internetwerbung, Druck von Verkaufsprospekten, Aufstellen von Verkaufsschildern etc.
„Sonstiger Sachaufwand“	Diese Position steht für im Rahmen der Wirtschaftsplan-Aufstellung nicht erkannte Aufwendungen und für die externe Buchführung.

Vermögensplan

Die dargestellte Vermögensplanung ist in Auszahlungen (Bedarf) und Einzahlungen (Deckung) aufgliedert. Die größten Auszahlungspositionen „Erschließung GEObereschbach“, „Sanierung Eichenkamp“ und „Baureifmachung Reiser/Mondsrottchen“ werden 2011- 2013 durch Eigenmittel und eine anteilige Kreditfinanzierung in Höhe von 2,0 Mio. € finanziert. Eine Kreditermächtigung über den schon beschlossenen Rahmen von 2,7 Mio. € ist nicht erforderlich, wenn die im Plan enthaltenen Verkaufsziele erreicht werden.

Damit die Eigenmittel zur Verfügung stehen, sind die im Plan vorgesehenen Einzahlungen aus „Abgang Grundvermögen“ und die erwirtschafteten Gewinne für Auszahlungen einzusetzen. Dies setzt voraus, dass die im Plan veranschlagten Erlöse aus rundstücksverkauf eintreten. Dafür sind erhöhte Verkaufsanstrengungen in den Baugebieten „Reiser/Mondsrottchen“, „Am Eichenkamp“ und im „Gewerbegebiet Obereschbach“ zu unternehmen. Die Vermarktung des Gewerbegebietes Obereschbach wurde vorsichtig kalkuliert und über einen Zeitraum von 6 Jahren in den Wirtschaftsplan aufgenommen. Erste Verkäufe sollten dort in 2012 erfolgen.