Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2027 der Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH

I. Vorbemerkungen

Die Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH (ZEG) als hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt wurde am 13. November 2024 gegründet und befindet sich weiterhin im Personalaufbau (s. Anlage 2 Stellenplan).

Unternehmensgegenstand ist die Vorbereitung, Steuerung und Durchführung der baulichen und städtebaulichen Konversion des rund 36 Hektar großen, ehemaligen Papierfabrik-Geländes („Zanders-Areal“) im Herzen der Innenstadt.
Ziel ist die Transformation eines historischen Industriestandorts in ein urbanes, nachhaltiges, sozial gemischtes und innovatives Stadtquartier für Wohnen, Arbeiten, Bildung und Kultur.

a) Das Auftragsverhältnis zwischen der Stadt und ZEG ist in dem Dienstleistungsvertrag vom 14.08.2025 geregelt. In § 10 des Vertrages ist die Vergütung und Finanzierung der ZEG geregelt. In § 3 (S. 7) sind verschiedene Auftrags- und Vergütungsarten geregelt: Laufende mit eigenen Mitteln der Gesellschaft zu erbringende Tätigkeiten gegenüber der Stadt entsprechend dem Gesellschaftszweck (= Basis-Finanzierung inkl. 2,5% Regiekosten)

b) Aufträge, die die Gesellschaft im eigenen Namen und auf eigene Rechnung an Dritte vergibt und im Nachgang an die Stadt weiterberechnet (= Projekt-Finanzierung inkl. 1-3% Regiekosten).

c) Aufträge, die die Gesellschaft im Namen und auf Rechnung der Stadt auf Basis entsprechender Vollmacht an die Stadt vergibt (= Projekt-Finanzierung inkl. 2,5%).

Derzeit wird nach Auftragsart a) und b) gearbeitet.
Auftragsart a) umfasst das laufende Geschäft.
Für die Freistellung des Denkmaltrios sowie die Planung der Stadtbibliothek wurden gesonderte Verträge nach Auftragsart b) vereinbart.

Für die beschriebenen und anstehenden Leistungen wurde ein Wirtschaftsplan für die kommenden Jahre aufgestellt.

Der ZEG-Wirtschaftsplan 2027 ist als Anlage 1 beigefügt.

II. Wirtschaftsplan (vgl. auch Anlage 1)

Der Wirtschaftsplan gliedert sich in den Vermögens- und Finanzplan (1) sowie den Erfolgsplan (2).

Im Vermögensplan werden die geplanten Mittel für Investitionen (z.B. Software, technisches Equipment, etc.) aufgeführt.

Im Finanzplan werden die Mittelherkunft (Geldzufluss) und die Mittelverwendung (Geldabfluss), also die Liquiditätsflüsse abgebildet.

Der Erfolgsplan veranschaulicht alle Erträge und Aufwendungen, inklusive Abschreibungen, und damit den Gewinn.

Die nachfolgenden Erläuterungen zu den in der Spalte „Erläuterungen“ des Wirtschaftsplans genannten Positionen Ziffern 1)-22) dienen dem besseren Verständnis der gewählten Ansätze.

Aufgrund der Vergütungsregelungen des Dienstleistungsvertrages entsprechen die Summen der Mittelherkunft den Aufwendungen zzgl. Regiekosten und abzüglich der Körperschaftssteuer und

Gewerbesteuer. Daher wird bei den Erläuterungen auf die Wiederholung verzichtet und auf die entsprechenden Positionen unter dem Absatz Mittelverwendung verwiesen.

Vermögensplan

Zu 1) Bewegliche Gegenstände wie z.B. Büromöbel oder sonstige Wirtschaftsgüter sind mit einem Betrag von 6.000 € netto geplant. Darüber hinaus ist kein weiterer Vermögensaufbau geplant, da es sich bei der ZEG um eine Dienstleistungsgesellschaft handelt.

Finanzplan

Mittelherkunft (Geldzufluss)

Zu 2) Diese Position enthält den Ausgleich der Gesellschafterin für Personal, Vergabe von Planungsleistungen sowie den sonstigen betrieblichen Aufwendungen für das Jahr 2027 und beträgt 2.780.106 € netto. Siehe hierzu auch Erläuterungen unter 5)-6) sowie 9)-11).

Zu 3) Für die Planung der Stadtbibliothek werden gem. Rahmenterminplan 541.761 € netto in 2027 veranschlagt. Siehe hierzu auch Erläuterungen unter 7)

Für Rückbaukosten, die die ZEG im eigenen Namen und Rechnung tätigt, sind 4.390.000€ netto geplant. Siehe hierzu auch Erläuterungen unter 8)

Zu 4) Die Gesellschaft erhält für ihre Tätigkeit und Leistungen Regiekosten zwischen 1% und 3% auf Basis der von ihr nachzuweisenden Aufwendungen. Für 2027 entspricht dies 129.455€ netto.

Mittelverwendung (Geldabfluss)

Zu 5) Für Personalauszahlungen an Geschäftsführer und Personal der ZEG werden 679.680€ netto angesetzt. Für 2027 sind vier weitere Stellen eingeplant (s. Anlage 2). Davon konnten zwei Stellen bereits erfolgreich besetzt werden.

Zu 6) Für Mieten und Nebenkosten sind 17.000€ netto eingeplant.

Zu 7) Der Rahmenterminplan für die Planung der Stadtbibliothek sieht im Jahr 2027 Leistungen in Höhe von 541.761€ netto in 2027 vor, insbesondere wird die Durchführung des VgV Verfahrens für die Beauftragung eines Generalplaners und die Aufnahme der Tätigkeit durch eine externe Projektsteuerung vorgesehen. Im Jahr 2027 wird der Vorentwurf erarbeitet.

Zu 8) Im Jahr 2027 werden Rückbaukosten von insgesamt 4.390.000€ netto eingeplant.
Die Kosten zur Freistellung des Denkmaltrios wurden am 1.10.2025 als Vorlage (Drucksachen-Nr. 0642/2025) in den Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes eingebracht und dort sowie in den weiteren städtischen Gremien mit einer Höhe von 6,2 Mio. € netto/ 7,38 Mio. € brutto für erforderliche Planungsleistungen (Gebäudeschadstoffe, Artenschutz, Statik, etc.) und den Rückbau selbst beschlossen.

Nach Einholung der erforderlichen Gutachten und Erstellung des Leistungsverzeichnisses ist von reduzierten Kosten auszugehen, die überwiegend im Jahr 2027 anfallen und zur Auszahlung kommen werden.

Die weiteren Rückbaukosten werden im Jahr 2027 für die Baufeldfreimachung und Erschließung im Zusammenhang mit einer der ersten Adressen (Boosterprojekt Strundequartier) erforderlich.

In den Folgejahren fallen weitere Rückbaukosten im Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung und Erschließung für den Exzellenzbaustein an.

Zu 9) Die geplanten Auszahlungen für externe Vergaben von Planungsleistungen und Machbarkeitsstudien belaufen sich für das Jahr 2027 auf insgesamt 1.433.426 € netto. Hierin enthalten sind Kosten, die das Gesamtprojekt betreffen, sowie Kosten, die die Boosterprojekte betreffen. Dazu gehören Maßnahmen, wie die Entwicklung eines Konzeptes für Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen und Niederschlagsentwässerung, Der Beginn eines Boden- und Abfallbeseitigungskonzeptes sowie Markt- und Machbarkeitsstudien, die relevant für das Gesamtquartier sind. Für die Boosterprojekte werden konkrete Planungen für die Erschließung dieser Bereiche, Abbruch und Baukosten anfallen, um die Projekte umsetzbar zu machen.

Zu 10) Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt mit 623.657€ netto geplant. Ein Ansatz in Höhe von 100.000€ netto betrifft Kosten für Steuerungs- und Moderationsprozesse im Sinne der Prozessstrukturierung und Unternehmensentwicklung
Für Buchführungskosten, Jahresabschlusskosten und Rechts- und Beratungskosten sind 48.500€ netto angesetzt. Für Versicherungen sind 12.000€ netto und für Kfz-Kosten 15.000€ netto eingeplant. In den sonstigen Kosten sind unter anderem 41.000€ netto für den Aufsichtsrat und den Entwicklungsbeirat enthalten. Betriebliche Aufwendungen mit 310.000€ netto betreffen die Personalkosten der zugewiesenen Mitarbeiter der Stadt Bergisch Gladbach. Für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sind 37.657€ netto für 2027 eingeplant.

Zu 11) Für den Markenaufbau „Zanders“, die-Weiterentwicklung der Webseite und allgemeine Werbungskosten werden 79.000€ netto geplant.

Ergebnisplan

Zu 12) Unter den Erträgen wird der Ausgleich der Gesellschafterin für Personal und Vergabe von Planungsleistungen über 2.780.106€ netto ausgewiesen.

Zu 13) Weiterhin erhält die Gesellschaft den Ausgleich für Rückbaukosten, die die ZEG im eigenen Namen und Rechnung tätigt, in Höhe von 4.390.000€ netto und 541.761 € netto für die Planung der Stadtbibliothek.

Zu 14) Für Ihre Tätigkeit und Leistungen erhält die Gesellschaft gemäß Dienstleistungsvertrag und Totalübernehmervertrag Regiekosten zwischen 1% und 3%. Für 2027 entspricht dies 129.455€ netto.

Zu 15) Die Personalaufwendungen für Geschäftsführer und Personal werden mit einem Betrag von 679.680€ netto für das Jahr 2027 angesetzt. Für 2027 sind vier weitere Stellen geplant. Davon konnten zwei Stellen bereits erfolgreich besetzt werden.

Zu 16) Da die Gesellschaft nicht plant, eigene Wirtschaftsgüter in größerem Umfang anzuschaffen, fallen Abschreibungen in Höhe von 11.500 € netto an.

Zu 17) Mietaufwendungen und Nebenkosten belaufen sich gemäß Mietvertrag

auf 17.000 € netto.

Zu 18) Stadtbibliothek (Siehe hierzu Erläuterungen unter 7).

Zu 19) Für die Beauftragung der Rückbaukosten, die die ZEG im eigenen Namen und Rechnung tätigt, sind 4.390.000€ netto geplant. Siehe hierzu Erläuterungen unter 8)

Zu 20) Die geplanten Aufwendungen für externe Vergaben von Planungsleistungen und Machbarkeitsstudien belaufen sich für das Jahr 2027 auf insgesamt 1.433.426€ netto. (siehe hierzu Erläuterungen unter 9).

Zu 21) Siehe hierzu Erläuterungen unter 10).

Zu 22) Siehe hierzu Erläuterungen unter 11).
Für den Markenaufbau „Zanders“, die Weiterentwicklung der Webseite und allgemeine Werbungskosten sind 79.000€ netto geplant.

Die Gegenüberstellung von Erträgen und Aufwendungen ergibt im Jahr 2027 einen **Jahresüberschuss von 80.298€ netto.**

Stellenplan ZEG (2027 bis 2031)

(Ziel: 10-12 VZ-Stellen)

Jahr	VZÄ	2026	2027	2028	2029	2030	2031
GF	1	VZ	VZ	VZ	VZ	VZ	VZ
Stellvertretender GF (Prokurist)	1	VZ	VZ	VZ	VZ	VZ	VZ
Assistenz/ Büroorga/ Projekte	1	VZ	VZ	VZ	VZ	VZ	VZ
Buchhaltung	0,62	TZ	TZ	TZ	TZ	TZ	TZ
Tiefbau-Ingenieur (Erschließung)	1	VZ	VZ	VZ	VZ	VZ	VZ
Marketingmanager	1	VZ	VZ	VZ	VZ	VZ	VZ
Umsetzung: Architektin/Projektsteuerin	0,62	TZ	TZ	TZ	TZ	TZ	TZ
Werkstudentin	0,51	TZ	TZ	TZ	TZ	TZ	TZ
Umsetzung: Projektmacher |Immobilien-Projektentwicklung (Ziel ab April 27)	1		VZ	VZ	VZ	VZ	VZ
Umsetzung: Projektmacher |Immobilien-Projektentwicklung (Ziel ab Juni 27)	1		VZ	VZ	VZ	VZ	VZ
Umsetzung: Projektmacher | ggf. Wirtschaftsförderer/ Investorenakquise (Ziel ab Oktober 27)	1		VZ	VZ	VZ	VZ	VZ
Umsetzung: kaufmannisches Projektmanagement/Controlling/Strategie (Ziel ab Januar 27)	0,64		TZ	TZ	TZ	TZ	TZ
Summe: Vollzeitäquivalente	10,38	6,38	10,38	10,38	10,38	10,38	10,38
Summe: VZ-Stellen		8	10	10	10	10	10
Summe: TZ-Stellen		4	2	2	2	2	2

Kostenplanung					
Stadt (ausgeliehen)	310.000,00 €	317.750,00 €	325.693,75 €	333.836,09 €	342.182,00 €
ZEG	679.680,00 €	696.672,00 €	714.088,80 €	731.941,02 €	750.239,55 €
Summe	989.680,00 €	1.014.422,00 €	1.039.782,55 €	1.065.777,11 €	1.092.421,54 €