

**Stadt Bergisch Gladbach**  
**Die Bürgermeisterin**

|                                                                                                                      |                             |   |            |  |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---|------------|--|------------------|
| Federführender Fachbereich<br>Grundstückswirtschaft, Wirtschaftsförderung                                            | Drucksachen-Nr.<br>391/2002 |   |            |  |                  |
| <table border="1"> <tr> <td>X</td> <td>Öffentlich</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Nicht öffentlich</td> </tr> </table> |                             | X | Öffentlich |  | Nicht öffentlich |
| X                                                                                                                    | Öffentlich                  |   |            |  |                  |
|                                                                                                                      | Nicht öffentlich            |   |            |  |                  |
| <p><b>Mitteilungsvorlage</b></p>                                                                                     |                             |   |            |  |                  |
| für ▼                                                                                                                | Sitzungsdatum               |   |            |  |                  |
| Finanz- und Liegenschaftsausschuss                                                                                   | 04.07.2002                  |   |            |  |                  |

**Tagesordnungspunkt**

**Vermarktung des Bebauungsgebietes Pannenberg**  
**hier: Einnahmen und Ausgabenrechnung**

**Inhalt der Mitteilung**

**1. Allgemeine Ausführungen**

Nach intensiver Diskussion im Hauptausschuß am 20.10.1998, hat der Rat am 29.10.1998 beschlossen, das Bebauungsgebiet Pannenberg in städt. Regie zu erschließen und zu vermarkten.

An diesen Grundsatzbeschluß des Rates schloß sich eine Diskussion im Finanz- und Liegenschaftsausschuß hinsichtlich der Vergabekriterien für die Grundstücke an. Nach der Festlegung der Vergabekriterien sowie der Aufnahme einer Sozialkomponente konnte mit der aktiven Vermarktung der Grundstücke ab dem Frühjahr 2000 begonnen werden.

Da nunmehr bis auf 4 Baugrundstücke von 56 Baugrundstücken alle Grundstücke des ersten Abschnittes veräußert wurden und ein Beschluß des Finanz- und Liegenschaftsausschusses hinsichtlich des Ausbietungsverfahrens für die Restgrundstücke vorliegt, kann nunmehr ein erster Überblick anhand einer Ausgaben- und Einnahmenrechnung hinsichtlich des Gesamtprojektes vorgelegt werden.

Dies ist deswegen von Bedeutung, da es sich bei dem Projekt um das erste Projekt des Fachbereich 8 – Immobilienbetrieb – handelt, bei dem von Beginn an, d.h. über den Ankauf einer Fläche, der Überplanung dieser Fläche, der Erschließung und dann dem Verkauf an Einzelbewerber ein gesamtes Wohngebiet entstanden ist.

Für die zukünftige Vorgehensweise in diesem Bereich ist insofern die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung von hoher Bedeutung.

## **2. Einnahme- und Überschußrechnung**

Bei der nun im folgenden dargelegten Einnahmen- und Ausgabenrechnung wurde bewußt auf die Darstellung der Zinskomponente auf der Zeitachse verzichtet, da der Abschluß aller Verkäufe noch nicht getätigt ist.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass in Folge des relativ geringen Mitteleinsatzes und des im Verhältnis dazu sehr hohen Mittelrückflusses aus der Zinsbetrachtung zusätzliche, positive Effekte für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung entstehen werden.

Dies vor allem auch deshalb, da die in der Vergangenheit hohen Mittelzuflüsse zum Fachbereich 8 – Immobilienbetrieb – eine Neuverschuldung mit dann anzulegendem Kreditzinssatz nicht notwendig machten und dies trotz Abführungen an den Kameralhaushalt in Millionenhöhe.

Eine ergänzende Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Zins- und Zeitfaktorberücksichtigung kann zu einem späteren Zeitpunkt nachgeholt werden.

### **I. AUSGABEN**

1.

**Grunderwerbskosten** für den Erwerb der ehemaligen Grün- bzw. Schulerweiterungsfläche bestehend aus den Grundstücken Gemarkung Paffrath, Flur 4, Nummern 1125/143 (groß 112 m²) und 5218 (groß 31.723 m²), insgesamt: 31.835 m² zwischen "Paffrather Straße und Pannenberg" von den Eigentümern mit Urkunde vom 16.03.1994 vor Notar Dr. Selbach:

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| 1. Kosten Grunderwerb vom 28.04.1994 | 1.591.750,00 DM    |
| 2. Kosten Grunderwerb vom 10.04.2000 | 1.957.100,00 DM    |
| 3. Grunderwerbsteuer vom 28.04.1994  | 31.835,00 DM       |
| 4. Notarkosten vom 16.05.1994        | <u>5.880,53 DM</u> |

Gesamtgrunderwerbskosten 3.586.565,50 DM

2.

**Kataster- und Vermessungskosten**

Gesamtkosten = 31.030,00 DM

3.

**Planungs- und Bauleitkosten**

Rechnung vom FB 7-66 vom 07.12.2000 = 19.113,- DM

4.

**Erschließungskosten**

|                                        |   |                      |
|----------------------------------------|---|----------------------|
| Rechnung Fa. Bremmekamp vom 11.04.2000 | = | 6.898,26 DM          |
| Rechnung Fa. Bremmekamp vom 02.05.2000 | = | 43.075,90 DM         |
| Rechnung Fa. Bremmekamp vom 25.05.2000 | = | 135.833,86 DM        |
| Rechnung Fa. Bremmekamp vom 09.06.2002 | = | 2.101,95 DM          |
| Rechnung Fa. Bremmekamp vom 13.06.2000 | = | 814,28 DM            |
| <u>Gesamtkosten</u>                    | = | <u>188.724,25 DM</u> |

5.

#### **Vermessungskosten**

Interne Leistungsverrechnung der Aufwendungen FB 6-620

Aufstellung vom 01.03.2002

= 20.950,76 €  
bzw. = 40.917,45 DM

6.

#### **Personal- u. Sachkosten FB 8 (~ geschätzt)**

= 76.693,78 €  
bzw. = 150.000,00 DM

#### **AUSGABEN**

**insgesamt = 3.866.350,10 DM**  
**bzw. = 1.976.833,40 €**

## **II. EINNAHMEN**

### **1. Bauabschnitt**

Insgesamt sind **54 Baugrundstücke** parzelliert worden.

Auf Grund der Bewertung des FB 6-622 vom 30.09.1999 wurde für die Flächen ein Preis festgesetzt.

Unabhängig davon, ob die Errichtung eines Doppel- oder Einfamilienhauses möglich ist, wurde ein Verkauf unter Berücksichtigung der sozialen Kriterien (Bürger der Stadt Bergisch Gladbach, oder Arbeitsplatz in Bergisch Gladbach oder früher Bürger der Stadt, mindestens 1 Kind unter 18 Jahren) mit **500,- DM/m<sup>2</sup>** einschließlich Erschließungskosten (ohne Kanalanschlußbeitrags- und Hausanschlußkosten) durchgeführt.

Die Baulandflächen betragen für die 54 Grundstücke insgesamt **16.154 m<sup>2</sup>**.

Bis auf 4 Baugrundstücke sind über sämtliche Grundstücke Kaufverträge abgeschlossen bzw. FLA-Beschlüsse eingeholt worden.

Unter Einbeziehung der noch nicht veräußerten 4 Flächen werden insgesamt Einnahmen erzielt auf der Basis von 500,- DM/m<sup>2</sup>/255,65 € in Höhe von :

**8.077.000,-- DM**  
**bzw. 4.129.704,50 €**

### **2. Bauabschnitt**

Zusätzlich steht der Verkauf gegen Gebot der bisher noch nicht vermessenen Grundstücke, die nach der aktuellen Beschlußfassung des FLA vom 30.04.2002 zur Bebauung mit 2 freistehenden und 4 Doppelhäusern, insgesamt **10 Bauvorhaben**, vorgesehen ist, an.

Es handelt sich um eine Grundstücksfläche von insgesamt **3.487 m<sup>2</sup>**.

Es ist ein Verkauf gegen Gebot ohne Auflagen und soziale Kriterien beabsichtigt, wobei ebenfalls von einem Ausgangswert analog der übrigen Verkäufe unter 1. von 500,- DM/m<sup>2</sup> bzw. 255,65 € auszugehen ist.

Voraussichtlich wird eine höhere Einnahme durch das Gebotsverfahren erzielt werden können.

Die voraussichtlichen Einnahmen auf der Basis von 500,- DM/m<sup>2</sup> bzw. 255,65 € - nach Vorlage der Vermessung und Durchführung des Ausschreibungsverfahrens- betragen:

**Einnahmen: 1.743.500 DM bzw. 891.437,39 €**

*Für die bereits beauftragte Vermessung werden noch intern mit FB 6-62 Kosten abzurechnen sein!*

Die Erschließung ist bereits in den oben unter I. aufgeführten Ausgaben enthalten.

**Einnahmen insgesamt von II, 1 und 2:  
voraussichtlich ca.**

**9.820.500,-- DM bzw. 5.021.141,90 €**

### **III.**

#### **Gegenüberstellung Ausgaben I ./ Einnahmen II**

**Ausgaben I: 3.866.350,10 DM bzw. 1.976.833,40 €**

**Einnahmen II: 9.820.500,-- DM bzw. 5.021.1141,90 €**

**voraussichtlicher Überschuß: 5.954.149,90 DM bzw. 3.044.308,50 €**

Die dargestellten voraussichtlichen Einnahmen in Höhe von rd. 10,0 Mio. DM (5,0 Mio. €) werden sich noch um rd. 260.000,00 DM (rd. 130.000,00 €) erhöhen, da für die letzten verbliebenen Grundstücke das Gebotsverfahren gewählt werden soll. Diese zusätzlichen Einnahmen entsprechen etwa den noch zu erwartenden Ausgaben für die End-Erschließung und Vermessung.

### **3. Fazit:**

- a) Das Projekt Pannenberg wird einen voraussichtlichen Überschuß von rd. 6,0 Mio. DM (rd. 3,1 Mio. €) erbringen.
- b) Das Bauträgerangebot mit einer vergleichbaren Baumasse zum Ankauf des Gesamtgrundstückes betrug rd. 7,15 Mio. DM. Das heißt, dass aufgrund der Einzelvermarktung durch den Liegenschaftsbetrieb ein zusätzlicher Überschuß von rd. 3,0 Mio. DM entstanden ist.
- c) Durch den Einzelverkauf von Grundstücken an Einzelbauherren, konnte eine breite Bürgerschaft mit bauträgerfreien Baugrundstücken versorgt werden.
- d) Alle Aufwendungen und Erträge aus dem Projekt Pannenberg wurden seit dem 01.01.1999 kaufmännisch verbucht. Sie führten zu entsprechenden Einnahmen im Liegenschaftsbetrieb, der hieraus wiederum die Abführungen in Millionenhöhe an den Haushalt der Stadt Bergisch Gladbach finanzieren und gleichzeitig bisher auf Neuverschuldung verzichten konnte.
- e) Aufgrund der hoheitlichen Tätigkeit sind diese entstandenen Gewinne, im Gegensatz zu einer GmbH, sowohl körperschaftssteuer- als auch gewerbesteuerfrei, was die Richtigkeit der gewählten Organisationsform zumindest für den Grundstücksverkehr belegt.

- f) Die Aufnahme sozialpolitischer Komponenten in Vergabekriterien hat im vorliegenden Fall die Wirtschaftlichkeit kaum belastet.

Ähnliche Projekte können durch den Liegenschaftsbetrieb wiederholt werden und auch zukünftig zu entsprechenden Gewinnen/Überschüssen führen.