

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Federführender Fachbereich Grundstückswirtschaft, Wirtschaftsförderung		Drucksachen-Nr. 550/2005
		☒ Öffentlich
		☐ Nichtöffentlich
Beschlussvorlage		
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	15.11.2005	Beratung
Rat	17.11.2005	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Wirtschaftsplan der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung "Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung" für die Wirtschaftsjahre 2005 und 2006

Beschlussvorschlag:

@->

Der Wirtschaftsplan für die Wirtschaftsjahre 2005 und 2006 sowie der Investitionsplan für die Jahre 2005 bis 2009 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung“ werden beschlossen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

I. Entwicklung in den Betriebsjahren 1999 bis 2004

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

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

Mit der Übernahme der Schulen zum 01.01.2006 wird die Betriebseinrichtung abgeschlossen, d.h. mit der Übernahme dieses Segmentes ist das Ziel einer zentralen Immobilienbewirtschaftung für die Stadt Bergisch Gladbach erreicht.

In den zurückliegenden Betriebsjahren wurden jeweils Gewinne erzielt, die aber zum größten Teil an den städtischen Haushalt abgeführt werden mussten.

Die im Betrieb verbliebenen Gewinnanteile müssen im Rahmen der Übernahme der Schulen mit dafür eingesetzt werden, die Einbringung dieses schwierigen Segmentes geordnet umzusetzen. Es ist absehbar, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Betrieb mit Übernahme der Schulen wesentlich schwieriger werden.

Erschwerend kommt in den Folgejahren hinzu, dass dem Betrieb infolge der verstärkten Verkäufe in den letzten Jahren nur noch sehr begrenzt verwertbares Vermögen zur Verfügung steht.

Deshalb ist es umso wichtiger, dass auch in Zeiten angespannter Haushaltslage nicht auf Grunderwerb in angemessener Größenordnung verzichtet wird, damit die in diesem Bereich erzielten Gewinne auch zukünftig zur Reduzierung der Verluste aus anderen Sparten bzw. zur Sanierung von städtischen Gebäuden eingesetzt werden können. Es bleibt zu hoffen, dass die Aufsichtsbehörden – der Grunderwerb ist auf den aktuell den Aufsichtsbehörden vorzulegenden Investitionsdringlichkeitslisten enthalten – diese Auffassung ebenfalls vertreten und weiterhin Grunderwerb in einem angemessenen Rahmen zulassen.

II. Betriebsentwicklung in den Jahren 2005 und 2006 mit Informationen zu den wesentlichen Wirtschaftsplanpositionen

Erfolgsplan

Im Wesentlichen liegen die Erträge und Aufwendungen in 2005 und 2006 in der Größenordnung wie im Jahr 2004. Die schwierige Finanzlage zwingt weiterhin dazu, die maximal erzielbaren Erlöse anzusetzen und die Aufwendungen so sparsam als möglich vorzusehen. Insofern bleibt kein Spielraum für andere wünschenswerte und sinnvolle Schwerpunktsetzungen wie z. B. die Erhöhung der Mittel für die Gebäudeinstandhaltung.

Der Unterschied im Jahresergebnis – während in 2005 noch ein Gewinn von 118.601 € ausgewiesen wird, ist für das Jahr 2006 ein Jahresfehlbetrag von 126.644 € veranschlagt – hat lediglich bilanztechnische Gründe und beruht auf der Position „Abgang von Grundvermögen (Abwertung wg. Nutzung als Öko-Ausgleichsflächen)“. Diese Aufwandsposition liegt in 2006 (einmalig) mit 470.000 € wesentlich höher als im Jahr 2005 mit 68.000 €.

In 2006 müssen Wertabschreibungen auf den Grundstücken vorgenommen werden, die als Ausgleichsflächen für das Bauvorhaben „Zentrallager der Firma Krüger“ zur Verfügung gestellt werden. Die konkrete Zuordnung dieser Flächen war zuvor noch nicht möglich. Allerdings war der gegenüberstehende Verkaufserlös bereits in Vorjahren berücksichtigt worden.

Vermögensplan

Im Vermögensplan ist auch in den Jahren 2005 und 2006 bei der Mittelherkunft wiederum die Position „Einsatz liquider Mittel“ der größte Ansatz.

Über diese Position werden sämtliche Verkaufserlöse und Abschreibungen sowie die Gewinnvorträge aus Vorjahren eingesetzt.

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

Beim „Grunderwerb inklusive Investitionen Öko-Konto“ wurde der Ansatz mit 1.700.000 € veranschlagt, wobei ein Teilbetrag von rd. 560.000 € für einen bestimmten Ankauf (Stadtgarten) vorgesehen ist.

In 2006 wurde der Ansatz auf den aus Sicht des Betriebes gerade noch vertretbaren Mindestbetrag von 1.000.000 € reduziert. Auf Dauer ist dieser Ansatz aber zu niedrig für eine sinnvolle Bodenvorratspolitik, die den Betrieb auch zukünftig in die Lage versetzt, mit Erlösen aus Grundstücksgeschäften Mittel für andere Bereiche, insbesondere die Gebäudesanierung, zu erwirtschaften.

In 2005 bildet bei den Investitionen die Maßnahme „Erwerb und Baukosten Schule Taubenstraße“ den Schwerpunkt. Da diese Maßnahme für die Stadt insgesamt zu günstigen Rahmenbedingungen umgesetzt werden konnte, zudem noch entsprechende Fördermittel („Bundesmittel zum Erwerb der Schule Taubenstraße“) eingesetzt werden können, hatte die Aufsichtsbehörde dieser Investition bereits frühzeitig zugestimmt.

Die Wirtschaftsplanposition „Baukosten Kinderhaus am Pannenberg“ war bereits in 2004 beschlossen worden. Nach den Vorgaben des Innenministeriums NRW für die kommunalaufsichtliche Behandlung von Kommunen ohne genehmigtes Haushaltssicherungskonzept ist eine Restebildung für noch nicht begonnene Investitionsmaßnahmen ausgeschlossen. Die Mittel aus 2004 stehen damit nicht mehr zur Verfügung, so dass eine Neuveranschlagung dieser Maßnahme vorgenommen werden musste.

Im übrigen wurden neben der Weiterführung der Sanierung des Rathauses Bensberg nur die Bauinvestitionen im Vermögensplan veranschlagt, die aus Sicht des Immobilienbetriebes auch unter den bestehenden haushaltsrechtlichen Voraussetzungen (Haushaltssicherung, evtl. Nothaushalt) unbedingt durchzuführen sind.

So lassen sich bei den Baukosten Forum (enthalten 2005 in der Position „Baukosten städtische Häuser“) und Baukosten Stadthäuser die Investitionen in gesetzlich vorgeschriebene Brandschutzmaßnahmen realistisch nicht weiter hinausschieben.

Ähnliches gilt für die Position Baukosten Bürgerhaus Bergischer Löwe: Die geplanten Maßnahmen im Bereich der Haustechnik sowie insbesondere die Dachsanierung sind dringend erforderlich.

Bei den Wirtschaftsplanpositionen „Baukosten städtische Häuser“ und „Baukosten Jugend- und Sozialgebäude“ wurden jeweils nur niedrige Ansätze ohne konkrete Maßnahmenzuordnung vorgesehen, die in Anbetracht der Vielzahl der Objekte nicht unterschritten werden sollten.

Der Ansatz für die Tilgung von Krediten reduziert sich ab 2006 wegen des Auslaufens eines größeren Darlehens Ende 2005.

III. Übernahme der Schulen zum 01.01.2006

Wie bereits zuvor ausgeführt, werden zum 01.01.2006 die Schulen in den zentralen Immobilienbetrieb übernommen.

Die Verwaltung erarbeitet z. Zt. die durch diese Verlagerung entstehenden Abgrenzungen zwischen dem Betrieb und dem städt. Haushalt.

Die Ergebnisse werden zu einem späteren Zeitpunkt per Nachtrag zum Haushaltsplan der Stadt Bergisch Gladbach sowie zum Wirtschaftsplan des Betriebes konkret dargestellt.

IV. Maßnahmen in der Investitionsdringlichkeitsliste

Die im Wirtschaftsplan für die Jahre 2005 und 2006 berücksichtigten Investitionsmaßnahmen entsprechen den Maßnahmen, die der Immobilienbetrieb in einer im Rahmen der Haushaltssicherung zu erstellenden Investitionsdringlichkeitsliste aufgeführt hat.

Insofern ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass sämtliche Ansätze im Wirtschaftsplan unter dem Vorbehalt stehen, dass diese im Rahmen der „Genehmigung“ der Investitionsdringlichkeitsliste Berücksichtigung finden.

V. Abgleich mit dem Zwischenbericht 2005

Im Ergebnis zeigt der Zwischenbericht zum 30.6.05 auf, dass keine erfolgsgefährdenden Abweichungen zu erkennen sind und der Verlauf bei den meisten Wirtschaftsplanpositionen den Ansätzen im Wirtschaftsplanentwurf 2005 entspricht.

Bei einzelnen Positionen wie der „Unterhaltung von Gebäuden und Grundstücken“ im Erfolgsplan oder dem „Grunderwerb inklusive Investitionen Öko-Konto“ im Vermögensplan zeichnet sich zwar tendenziell eine Unterschreitung der Ansätze infolge der Beschränkungen durch die Anwendung der Vorschriften zur vorläufigen Haushaltsführung ab. Da die Gesamtsituation z. Zt. aber schwer einzuschätzen ist – insbesondere die Frage, ab wann die Mittel durch die Aufsichtsbehörden „freigegeben“ werden –, bleiben sämtliche Ansätze im Wirtschaftsplan 2005 zunächst unverändert. So bleibt die Möglichkeit erhalten, im Falle der „Mittelfreigabe“ z. B. bisher aufgeschobene Unterhaltungsarbeiten oder Investitionen im Grunderwerb durchführen zu können.

<-@