

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stabsstelle Projekt Zanders-Areal

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0165/2025
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	20.03.2025	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Finanzbericht Projekt Zanders-Areal

Inhalt der Mitteilung:

1. Anlass

In seiner Sitzung am 28.03.2023 hat der Rat der Stadt Bergisch Gladbach die Haushaltssanierungs- und Nachhaltigkeitssatzung beschlossen. Diese dient der nachhaltigen Bewirtschaftung des Haushalts, um Belastungen zukünftiger Generationen zu verhindern. Es wurde festgelegt, dass die ökonomischen Zielsetzungen durch ein Haushaltscontrolling aller Beteiligten begleitet, überwacht und gesteuert wird. Für das Projekt Zanders-Areal wurden in § 9 eigens spezielle Vorgaben und Grundsätze festgelegt, wonach über den Finanzstatus quartalsmäßig zu berichten ist.

2. Finanzstatus 4. Quartal 2024

Es wird nachfolgend das prognostizierte Jahresergebnis des Quartals IV/2024 dargestellt.

Die nach den beiden Produkten 09.015.1 (Planung) und 09.015.2 (Liegenschaftsmanagement) und den jeweiligen Sachkonten ausdifferenzierte Aufstellung der Erträge und Aufwendungen ist für Mandatsträger im Prognosetool IKVS einsehbar.

Prognostiziertes Jahresergebnis 2024			
Produktgruppe 09.015			
Erträge und Aufwendungen			
	Planzahl 2024 01.01.2024	Prognose am 31.12.2024	
Erträge	1.600.000,00 €	1.530.000,00 €	
Aufwendungen	5.900.000,00 €	2.977.859,00 €	
Erläuterung am Jahresende: Das Jahresergebnis 2024 steht derzeit noch unter dem Vorbehalt des Jahresabschlusses des Fachbereichs 2 – Finanzen und ist daher nicht verfügbar. Es handelt sich daher um die Prognose des Jahresergebnisses 2024, bei der die voraussichtlichen Ergebnisse der Erträge und Aufwendungen prognostiziert wurden.			
Grundsätzlich sind die Erträge durch Mieteinnahmen (Büro- und Parkraumvermietung, Veranstaltungen, Hallenvermietung, Drehgenehmigungen) gleichbleibend hoch. Die konsumtiven Fördermittelerträge sind geringer ausgefallen, als geplant, was lediglich an der Planungsmethode liegt: Der Ansatz entsprach der Schätzung unter Einbeziehung potenzieller Fördermöglichkeiten zu einem sehr frühen Zeitpunkt im Projekt auf einer unsicheren Datenbasis. Teilweise wurden die hierbei angesetzten Maßnahmen im dynamischen Projektverlauf dann nicht durchgeführt (und fielen somit auch ausgabentechnisch nicht an).			
Die Aufwendungen wurden vorsorglich und auskömmlich geplant, um auf Unwägbarkeiten, Risiken und Belastungen des Rückbau- und Reinigungsprozesses flexibel reagieren zu können. Dieser Prozess konnte bis zuletzt durch die Stadt finanziell halbwegs vertretbar abgedeckt werden. Aufwendungen, die u.a. für den Abriss von Gebäuden eingeplant wurden, mussten verschoben werden, um die Planungen der in 2024 beschlossenen Entwicklungsgesellschaft abzuwarten. Zum Teil wurden Planungsleistungen nicht in 2024 durchgeführt. Nicht zuletzt dauerte der Rückbauprozess bis in den Frühling 2024 an, sodass auch Sicherungen an den Gebäuden nicht vollständig verausgabt werden konnten.			
Prognostiziertes Jahresergebnis 2024			
Produktgruppe 09.015			
Investitionen			
	Planzahl	Prognose am	Erläuterung

	01.01.2024	31.12.2024	
I01523003 (Werkstattgebäude F260)	1.000.000,00 €	0,00 €	Das Budget war für die Planung einer Generalsanierung des Gebäudes vorgesehen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird dies allerdings zugunsten weitergehender Planungen einer Gesamtstrategie zum Umgang mit den Gebäuden, verschoben.
I01523004 (InHK Gleispark)	1.100.000,00 €	300.000,00 €	Die Planungen sind weitestgehend abgeschlossen, die Umsetzung (und damit die Zahlungswirksamkeit) wird in 2025 liegen, weswegen das Jahresergebnis in 2024 weniger Auszahlungen enthält.
I01523005 (InHK Zentralwerkstatt)	4.000.000,00 €	200.000,00 €	Da der Förderbescheid mit den Förderbestimmungen erst im Herbst 2024 zugestellt wurde, konnte die Vergabe der weiteren Architektenleistungen erst ab Ende 24/ Anfang 25 finalisiert werden. Daher weicht das Projekt hinsichtlich der Investitionszahlungen von den Planungen um ca. ein Jahr ab.
I0152800 (Betriebs- und Geschäftsausstattung)	35.000,00 €	110.000,00 €	Abweichend von den Haushaltsansätzen wurden auf diesem Budget auch die Betriebsmittel der Werkstatt sowie für notwendigen Sicherungsmaßnahmen der Gebäude und der Mainstreet verbucht, sodass eine Umschichtung der Mittel erfolgte.
I82313033 (VEWA 1 Generalsanierung)	490.000,00 €	10.000,00 €	Die Generalsanierung des Gebäudes soll unter den geänderten Bedingungen noch einmal verifiziert werden, bis dahin sind Planungen und Umsetzungen zu notwendigen Brandschutzmaßnahmen erfolgt.
I82313046 (Anbindung Schmutzwassernetz)	790.000,00 €	0,00 €	Maßnahme wird in 2025 geschoben.
I82313419 (Bauliche Maßnahmen)	2.500.000,00 €	500.000,00 €	Notwendig für das Projekt Zanders-Areal ist ein Budget, das flexibel für Maßnahmen eingesetzt werden kann. Die Maßnahmen entstehen in iterativen Prozessen mit dem politischen Arbeitskreis und/oder mit dem bzw. den Fördermittelgeber(n). Das Budget konnte daher noch nicht spezifisch für konkrete

		<p>Maßnahmen an einzelnen Objekten zugeordnet werden. Es soll für Generalsanierung in Denkmälern und in die Wesensveränderung von bislang industriell genutzten Gebäuden verwendet werden. Es stellte sich im Prozess heraus, dass nur in wenige Gebäude durch die Stadt selbst investiert werden soll. Die umgesetzten Investitionen betrafen insbesondere Provisorien, um die Gebäude kurzfristig nutzbar zu machen. Durch den Aufschub der Vermarktungsstrategie wurden Investitionen in Gebäude zum Erreichen der Vermarktungsreife zunächst aufgeschoben. Diese sollen voraussichtlich in 2025 mit Arbeitsbeginn der Entwicklungsgesellschaft umgesetzt werden.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

3. Personalkosten

In der Sitzung des AZG am 07.09.2023 wurde die Integration einer Prognose der Personalaufwendungen in die Finanzberichte beauftragt.

Das geplante Personalkostenbudget setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Personalkosten durch systemseitige Hochrechnung abzüglich Ausfallquote (AQ)
- Kosten für vakante Stellen nach KGSt abzüglich AQ
- anteilige Kosten für neue zum Stellenplan 2024 beantragte Stellen (in BM-1 nicht vorhanden)

Die Prognose zum 31.12.2024 liegt aktuell noch nicht vor, weswegen auf die Prognose am 30.11.2024 zurückgegriffen wird.

	Planzahl 01.01.2024	Prognose am 30.11.2024
Personalkosten im Jahr 2024	2.207.183 €	2.285.817 €

Abweichungen lassen sich seriös erst retrospektiv erläutern, da diese unterjährig durch individuelle Ereignisse (Beförderungen, Altersteilzeit...) sowie übergreifende Effekte (Tarifabschlüsse, Inflationsausgleichsprämien...) entstehen. Manche dieser Effekte werden einzelnen Monaten zugerechnet (z.B. erfolgte die rückwirkende Auszahlung der Inflationsausgleichsprämien für Beamte im März 2024) und verfälschen so die Prognose. Die vorstehende Prognose ist daher – so wie alle Prognosen dieses Berichts – unter Vorbehalt zu verstehen.

4. Risikoanalyse

In der Sitzung des AZG am 07.09.2023 wurde nach einer Risikoanalyse des Projekts

gefragt. Diese Analyse legt dar, ob bei der Ausführung/Bewirtschaftung des Erfolgsplans erfolgsgefährdende Mindererträge oder Mehraufwendungen zu erwarten sind. Dies dient der Risikofrüherkennung. Die Risikoanalyse geht damit einher mit der quartalsweisen Prognose des Finanzstatus, wonach die voraussichtlich am Ende des Jahres bestehenden Erträge und Aufwendungen prognostiziert werden. Sind zum Stichtag (Anm.: 31.03. / 30.06. / 30.09. / 31.12.) Risiken ersichtlich, welche die Erträge minimieren oder die Aufwendungen erhöhen, so ist dies in die Prognose einzuspeisen.

Zum Stichtag 31.12.2024 sind keine solche Risiken erkennbar.

5. Projektkostenübersicht der Haushaltsjahre 2020 – 2024

Um die Transparenz auch rückwirkend zu wahren und die Haushaltsbewirtschaftung des Projekts von Beginn an darzustellen, werden die Gesamtergebnisse der ordentlichen Erträge und Aufwendungen der vergangenen Jahre dargestellt (vgl. Vorlage mit der Drucksachen-Nr.: 0490/2023). Demnach stellen sich die Gesamtergebnisse der ordentlichen Erträge und ordentlichen Aufwendungen der Jahre 2020 – 2024 wie folgt dar:

- 2020: ca. - 425.000 €
- 2021: ca. - 1.278.000 €
- 2022: ca. - 1.111.000 €
- 2023: ca. - 1.141.000 €
- 2024: ca. - 1.448.000 €

Unter Berücksichtigung der internen Leistungsverrechnungen, um die Maßnahmen und Vermietungen, die das Projekt Zanders-Areal an und für eigene Verwaltungsbereiche durchführt, abzubilden, verbessert sich das Jahresergebnis auf - 882.108.,94 €.

Die Personalkosten sind dabei zunächst nicht berücksichtigt. Für die Erläuterung und Begründung dieser Ergebnisse und die dabei zu beachtenden Vorbehalte wird auf die genannte Vorlage verwiesen.