Wirtschaftsplanentwurf 2026

der Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH

I. Vorbemerkungen

Die Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH (ZEG) als hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt existiert seit gut einem Jahr und befindet sich weiterhin im Personalaufbau (s. Anlage 3 Stellenplan).

Zweck und Ziele ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag. Der Hauptzweck ist die Entwicklung und die Vermarktung des Zanders-Areal als Dienstleisterin für die Stadt.

II. Erläuterungen zum Plan-Umsatz und zu den Plan-Kosten

Im Erfolgsplan werden die zu erwartenden Umsätze aufgeführt, die sich aus Verrechnungen von Dienstleistungen an die Stadt Bergisch Gladbach ergeben.

III. Wirtschaftsplan (vgl. auch Anlage 1)

Vermögensplan

Zu 1) Bewegliche Gegenstände wie z.B. Büromöbel oder sonstige Wirtschaftsgüter sind mit einem Betrag von 4.000 € netto geplant. Darüber hinaus ist kein weiterer Vermögensaufbau geplant, da es sich bei der ZEG um eine Dienstleistungsgesellschaft handelt.

Finanzplan 2026

Zu 2) Diese Position enthält den Ausgleich der Gesellschafterin für Personal, Vergabe von Planungsleistungen sowie den sonstigen betrieblichen Aufwendungen für das Jahr 2026 und beträgt 1.429.454€ netto.

Zu 3) Für Rückbaukosten, die die ZEG im eigenen Namen und Rechnung tätigt, sind 6.200.000€ netto geplant und für Erschließungskosten 350.000€ netto.

Die Rückbaukosten (6,2 Mio. € netto/ 7,38 Mio. € brutto) zur Freistellung des Z-Ensemble wurden am 1.10.2025 als Vorlage (Drucksachen-Nr. 0642/2025) in den Ausschuss für die Konversion des Zanders-Gelände eingebracht und dort sowie in den weiteren städtischen Gremien beschlossen.

Die Erschließungskosten in Höhe von 350.000€ netto beinhalten Planungskosten, um ab Mai 2025 mit der Erschließungsplanung für das Zanders-Areal zu beginnen.

Zu 4) Die Gesellschaft erhält für ihre Tätigkeit und Leistungen Regiekosten zwischen 1% und 2,5% auf Basis der von ihr nachzuweisenden Aufwendungen. Für 2026 entspricht dies 104.736€ netto.

Zu 5) Für Personalauszahlungen an Geschäftsführer und Personal der ZEG werden 560.000€ netto angesetzt. Für 2026 sind vier weitere Stellen eingeplant (s. Anlage 3).

Zu 6) Für Mieten und Nebenkosten sind 29.500€ netto eingeplant.

Zu 7) Im Jahr 2026 werden Rückbaukosten von 6.200.000€ netto eingeplant.

Zu 8) Für den Markenaufbau „Zanders“, die Erstellung einer Webseite und allgemeine Werbungskosten werden 114.000€ netto geplant. Ab dem Jahr 2028 werden die Kosten voraussichtlich deutlich sinken.

Zu 9) Die geplanten Auszahlungen für externe Vergaben von Planungsleistungen und Machbarkeitsstudien belaufen sich für das Jahr 2026 auf insgesamt 650.000€ netto. Für die Erschließungsplanung sind 350.000€ netto angesetzt, für Energiekonzepte, Exzellenzbaustein und das Ausbildungszentrum 100.000€ netto. Machbarkeitsstudien und Steuerungs- sowie Strukturierungsprozesse werden mit jeweils 150.000€ netto und 50.000€ netto veranschlagt. Die Kosten dieser Maßnahmen werden voraussichtlich ab 2029 sinken.

Zu 10) Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind insgesamt mit 459.200€ netto geplant. Hier sind 50.000€ netto für Jahresabschlusskosten und Rechts- und Beratungskosten angesetzt. Für Versicherungen sind 11.200€ netto eingeplant. In den sonstigen Kosten sind unter anderem 46.000€ netto für den Aufsichtsrat und des Entwicklungsbeirates enthalten. Den höchsten Ansatz in den betrieblichen Aufwendungen mit 282.000€ netto betrifft die Personalkosten der ausgeliehenen Mitarbeiter der Stadt Bergisch Gladbach. Für Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sind 33.200€ netto für 2026 eingeplant.

Ergebnisplan 2026

Zu 11) Unter den Erträgen wird der Ausgleich der Gesellschafterin für Personal und Vergabe von Planungsleistungen über 1.429.454€ netto ausgewiesen.

Zu 12) Weiterhin erhält die Gesellschaft den Ausgleich für Rückbaukosten, die die ZEG im eigenen Namen und Rechnung tätigt, in Höhe von 6.200.000€ netto und 350.000€ netto für den Einstieg in die Erschließungsplanung der LP 1-2.

Zu 13) Für Ihre Tätigkeit und Leistungen erhält die Gesellschaft gemäß Dienstleistungsvertrag und vorläufigem Totalübernehmervertrag Regiekosten zwischen 1% und 2,5 %. Für 2026 entspricht dies 104.736€ netto.

Zu 14) Die Personalaufwendungen für Geschäftsführer und Personal werden mit einem Betrag von 560.000€ netto für das Jahr 2026 angesetzt. Für 2026 sind vier weitere Stellen geplant.

Zu 15) Da die Gesellschaft nicht plant, eigene Wirtschaftsgüter in größerem Umfang anzuschaffen, fallen lediglich Abschreibungen in Höhe von 800€ netto an.

Zu 16) Mietaufwendungen und Nebenkosten belaufen sich gemäß Mietvertrag

auf 29.500€ netto.

Zu 17) Für die Beauftragung der Rückbaukosten, die die ZEG im eigenen Namen und Rechnung tätigt, sind 6.200.000€ netto geplant.

Zu 18) Für den Markenaufbau „Zanders“, die Erstellung einer Internetseite und allgemeine Werbungskosten sind 114.000€ netto angesetzt. Ab 2028 werden die Kosten voraussichtlich deutlich sinken.

Zu 19) Die geplanten Aufwendungen für externe Vergaben von Planungsleistungen und Machbarkeitsstudien belaufen sich für das Jahr 2026 auf insgesamt 650.000€ netto. Davon sind 350.000€ netto für die Erschließungsplanung, 100.000€ netto für Energiekonzepte, Exzellenzbaustein und das Ausbildungszentrum, 150.000€ netto für Machbarkeitsstudien und 50.000€ netto für Steuerungsprozesse angesetzt. Die Kosten dieser Maßnahmen werden voraussichtlich ab 2029 sinken.

Zu 20) Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind mit 459.200€ netto geplant. Hier sind 50.000€ netto für Jahresabschlusskosten und Rechts- und Beratungskosten angesetzt. Für Versicherungen sind 11.200€ eingeplant. In den sonstigen Kosten sind unter anderem 46.000 € für den Aufsichtsrat und des Entwicklungsbeirates enthalten. Den höchsten Ansatz in den betrieblichen Aufwendungen mit 282.000€ betrifft die Personalkosten der ausgeliehenen Mitarbeiter der Stadt Bergisch Gladbach. Für die Körperschaftsteuer und die Gewerbesteuer sind 33.200€ netto für 2026 eingeplant.

Die Gegenüberstellung von Erträgen und Aufwendungen ergibt im Jahr 2026 einen **Jahresüberschuss von 70.736€ netto.**