

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Immobilienbetrieb	Drucksachen-Nr. 698/2008	
Beschlussvorlage	<input checked="" type="checkbox"/> Öffentlich	
	<input type="checkbox"/> Nichtöffentlich	
Beratungsfolge ▼	Sitzungsdatum	Art der Behandlung (Beratung, Entscheidung)
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	11.12.2008	Beratung
Rat	16.12.2008	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Wirtschaftsplan 2009 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung "Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung"

Beschlussvorschlag:

@->

Der Wirtschaftsplan der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung „Fachbereich Grundstückswirtschaft und Wirtschaftsförderung“ für das Jahr 2009 wird in der dem Rat am 21.10.2008 vorgestellten Fassung einschließlich der im Finanz- und Liegenschaftsausschuss am 11.12.2008 zur Beratung vorgelegten Änderungen beschlossen.

<-@

Sachdarstellung / Begründung:

@->

Nachfolgend werden einige Informationen zu den wesentlichen Positionen im Wirtschaftsplan 2008 erteilt und anschließend werden die (inhaltlichen) Veränderungen gegenüber dem ursprünglichen Wirtschaftsplanentwurf kurz dargestellt.

I. Informationen zu den wesentlichen Wirtschaftsplanpositionen

1.) Erfolgsplan – Erträge

Bei den Umsatzerlösen stellen die „Mieten und Pachten Schulen“ die größte Einzelposition dar. Der städtische Haushalt stellt dem Betrieb in 2009 im Grundsatz die Mittel als Miete zur Verfügung, die vor Übernahme der Schulen in den Betrieb auch im städtischen Haushalt für die Schulen eingesetzt worden sind.

Allerdings wurde für 2009 eine Mieterhöhung gegenüber dem Vorjahr vereinbart. Insbesondere die erheblich gestiegenen Aufwendungen im Bereich der Bewirtschaftungskosten sowie die erhöhten Aufwendungen bei den Zinszahlungen machten die Mieterhöhung erforderlich. Insgesamt ist die veranschlagte Mietzahlung für die Schulen aber geringer als eine reguläre Kostenmiete. Diese Unterdeckung im Bereich der Schulimmobilien stellt im Ergebnis eine wesentliche Ursache für die Verluste im Erfolgsplan dar.

Voraussichtlich im 1. Halbjahr 2009 wird das für eine Berechnung der Kostenmiete erforderliche Zahlenmaterial zur Verfügung stehen, so dass im Wirtschaftsplan 2010 dann die reguläre Kostenmiete ausgewiesen werden könnte. In welchem Umfang der städtische Haushalt eine höhere Mietzahlung als bisher leisten kann, muss dann geprüft und abgestimmt werden. Bei den vor den Schulen im Betrieb geführten Liegenschaftssegmenten wurde die Mietzahlung über mehrere Jahre stufenweise bis zur Erzielung der regulären Kostenmiete angepasst. Eine ähnliche Regelung wird für die Schulimmobilien angestrebt, da die Erzielung angemessener Mieten unabdingbare Voraussetzung für einen zukünftig ausgeglichenen Wirtschaftsplan ist.

Der Ansatz „Verkaufserlöse allgemein“ wird mit 1,5 Mio. € um 1,0 Mio. € niedriger als der Vorjahresansatz veranschlagt. Mit dieser Ansatzreduzierung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass in Anbetracht der hohen Verkaufszahlen in den Vorjahren und des damit verbundenen verringerten Bestandes im Bereich des verwertbaren Grundvermögens zukünftig reduzierte Verkaufserlöse zu erwarten sind. Außerdem ist die Marktsituation derzeit schwierig. Jedenfalls können realistisch keine höheren Verkaufserlöse als 1,5 Mio. € erwartet werden.

2.) Erfolgsplan – Aufwendungen

Die Position „Zinsaufwendungen für langfristige Verbindlichkeiten“ musste infolge der erhöhten Zahlungsverpflichtungen nach Darlehensneuaufnahmen im Ansatz 2009 ebenso angehoben werden wie die Positionen „Bewirtschaftungskosten allgemein“ und „Bewirtschaftungskosten Schulen“ infolge der Preiserhöhungen insbesondere für Energie.

Nach Abschluss der über ein Nießbrauchmodell abgewickelten Sanierungsmaßnahmen an den Schulzentren Ahornweg und Herkenrath beträgt der Zinsaufwand in 2009 rund 1,12 Mio. €. In den Folgejahren werden sich diese Zinszahlungen in ähnlicher Größenordnung bewegen.

Im Übrigen wurden die Aufwandspositionen gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Insbesondere im Bereich der Gebäudeunterhaltung wären spürbare Ansatzserhöhungen sinnvoll. Diese sind aber leider aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht realisierbar.

3.) Vermögensplan – Mittelherkunft

Neben der Darlehensaufnahme steht hier die Position „Einsatz liquider Mittel“ im Vordergrund. Über diese Position werden Verkaufserlöse (in Höhe des Grundstückseinsatzes) und Abschreibungen eingesetzt.

Die Ansatzreduzierung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich insbesondere aus den rückläufigen Erträgen bei den Verkaufserlösen.

Die weiteren Ansätze im Bereich der Mittelherkunft resultieren überwiegend aus Zuweisungen/Zuführungen zur (Teil-)Finanzierung von Bauinvestitionsmaßnahmen.

4.) Vermögensplan – Mittelverwendung

Trotz der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sollten für den Grunderwerb in den nächsten Jahren Mittel in entsprechender Größenordnung vorgesehen werden, die den Betrieb auch zukünftig in die Lage versetzen, mit Erlösen aus Grundstücksgeschäften Mittel für andere Bereiche, insbesondere die Gebäudesanierung, zu erwirtschaften.

In den Wirtschaftsplänen 2009 und 2010 soll der Schwerpunkt beim Ansatz Grunderwerb auf den Ankauf von Grundstücken im Bereich der Jakobstraße, Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und Kalkstraße gelegt werden. Die Gesamtinvestition in Höhe von voraussichtlich 2.450.000 € soll über 3 Jahre abgewickelt werden, wobei der erste Teilbetrag in Höhe von 500.000 € aus noch vorhandenen Mitteln aus dem Wirtschaftsplan 2008 abgedeckt werden soll. Die weitere Finanzierung soll dann zu 900.000 € aus dem Wirtschaftsplan 2009 und zu 1.050.000 € aus dem Wirtschaftsplan 2010 dargestellt werden. Im Wirtschaftsplan 2009 soll der im Wirtschaftsplanentwurf veranschlagte Ansatz nicht verändert werden, d. h. der Teilbetrag in Höhe von 900.000 € ist aus dem Gesamtansatz in Höhe von 1.500.000 € zu finanzieren. Zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung ist im Wirtschaftsplan 2009 beim Grunderwerb allerdings eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.050.000 € für 2010 zu veranschlagen.

Im Bereich der Bauinvestitionen liegt der Schwerpunkt bei den Schulimmobilien, wobei hier insbesondere auf die Erläuterungen zur Position „Baukosten Schulen allgemein“ hingewiesen wird. Die Gesamtbauinvestitionen für die Schulimmobilien bewegen sich in einer ähnlichen Größenordnung wie im Jahr 2008 und liegen damit höher als in den Jahren zuvor.

In Anbetracht des allgemeinen baulichen Zustandes einiger Gebäude wäre eine noch höhere Investitionssumme wünschenswert.

Hier ist aber eine Orientierung daran vorzunehmen, was unter den wirtschaftlichen und den personellen Rahmenbedingungen tatsächlich realistisch umzusetzen ist. Bei dieser Betrachtung sind die veranschlagten Bauinvestitionsansätze als sehr ehrgeizig einzustufen.

II. Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Wirtschaftsplanentwurf

1.) Vermögensplan

Seite Entwurf	Auftrags-Nr.	Bezeichnung	Neuer Ansatz	Ansatz Entwurf	Veränderung +/-
---------------	--------------	-------------	--------------	----------------	-----------------

Mittelverwendung						
a)	434 + 438	I 823 3 3 005	Bruchsteinsanierung Rathaus Bensberg	0	500.000	-500.000
b)	neu	I 823 3 3 5ff.	Baukosten Schulen allgemein	5.270.000	4.970.000	+ 300.000
						-200.000

Mittelherkunft						
c)	433 + 440	2311000	Landeszuweisung Bruchsteinsanierung	0	200.000	-200.000
						-200.000

- a) Die Maßnahme "Bruchsteinsanierung Rathaus Bensberg" wird günstiger als zunächst prognostiziert - Grundlage für die zunächst erfolgte Veranschlagung von Gesamtkosten von 950.000 € war eine Kostenschätzung aus einem externen Gutachten -, so dass im Ergebnis auf den Ansatz 2009 in Höhe von 500.000 € verzichtet werden kann.
- b) Der eingesparte Eigenanteil unter a) in Höhe von 300.000 € soll für die Maßnahme "SZ Kleefeld - Dachsanierung Sporthalle" im Rahmen der Gesamtposition "Baukosten Schulen allgemein" verwendet werden.
- c) Der Ansatz 2009 der Maßnahme "Bruchsteinsanierung Rathaus Bensberg" entfällt aus den unter a) angegebenen Grund. Daher entfällt die Landeszuweisung (Denkmalförderung) zu den Baukosten Bruchsteinsanierung (Turm Mauer) am Rathaus Bensberg.

Weitere Änderung im Wirtschaftsplan 2009: In der Mittelverwendung wird beim Ansatz „Grunderwerb inklusive Investitionen Öko-Konto“ eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1.050.000,- € für 2010 veranschlagt. Dieser Betrag wird in 2010 eingesetzt für die (Teil-) Finanzierung des Ankaufs von Grundstücken im Bereich der Jakobstraße, Johann-Wilhelm-Lindlar-Straße und Kalkstraße

2.) Investitionsplanung

Die oben dargestellten Änderungen des Vermögensplans wurden in der Investitionsplanung berücksichtigt. Das Zahlenwerk ist dieser Vorlage beigelegt.

Verbindung zur strategischen Zielsetzung

Handlungsfeld:

Mittelfristiges Ziel:

Jährliches Haushaltsziel:

Produktgruppe/ Produkt:

Finanzielle Auswirkungen

<u>1. Ergebnisrechnung/ Erfolgsplan</u>	laufendes Jahr	Folgejahre
Ertrag		
Aufwand		
Ergebnis		
<u>2. Finanzrechnung</u> <small>(Investitionen oberhalb der festgesetzten Wertgrenzen gem. § 14 GemHVO)/</small> <u>Vermögensplan</u>	laufendes Jahr	Gesamt
Einzahlung aus Investitionstätigkeit		
Auszahlung aus Investitionstätigkeit		
Saldo aus Investitionstätigkeit		

Im Budget enthalten

ja
nein
siehe Erläuterungen