

**Leistungsumfang:**

- Veräußerung von Gewerbeflächen im Wirtschaftspark Erfstadt sowie im Bereich der Bebauungspläne Nr. 125, Lechenich, und Nr. 29, Gymnich.
- Abschluss der Vermarktung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 150 (Solarsiedlung) sowie Verkauf von 7.500 m<sup>2</sup> Wohnbauflächen in Bereich des Neubaugebietes Gymnich. Beginn der Vermarktung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 125, Erfstadt-Dirmerzheim.
- Ankauf von Wohnbauflächen für die Entwicklung eines weiteren Baugebietes. Erwerb von Grundstücken für die Erweiterung des Gewerbegebietes Gymnich.
- Vermessung der für städtische Zwecke benötigten Grundstücke.
- Abwicklung der Bodenordnungsmaßnahmen (Umlegung) für den Wirtschaftspark Erfstadt sowie in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 40, Steinstraße, und BP 127, Dirmerzheim.
- Bereitstellung grundstücksbezogener Basisinformationen.
- Vergabe von Erbbaurechten.
- Verwaltung des Gemeindegliedervermögens Ahremer Heide.
- Durchführung von Bodenprospektionsmaßnahmen im BP 119, Gymnich.

**Erläuterungen zum Erfolgsplan**

Zur Vermarktung stehen im Jahr 2006 Wohnbaugrundstücke in Lechenich (Solarsiedlung) und in Gymnich zur Verfügung. Nach Abschluss des Umlegungsverfahrens soll im Laufe des Jahres 2006 in Dirmerzheim ein Wohnbaugebiet erschlossen werden.

Auf dem Baulandmarkt ist weiterhin eine starke Zurückhaltung bei Grundstückskäufen zu beobachten. Dies gilt auch für den Bereich der Solarsiedlung. Bei Bauträgermaßnahmen ist festzustellen, dass Häuser bis zu einem Gesamtverkaufspreis in Höhe von 200.000,- € relativ erfolgreich auf dem Markt platziert werden können. Oberhalb dieses Preissegmentes ist die Nachfrage sehr gering. Grundstücke zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern werden weiterhin nachgefragt. Die Ansätze für die Einnahmen aus Grundstücksverkäufen berücksichtigen die aktuelle Nachfragesituation.

Die Erträge bei Mieten und Pachten ergeben sich aus der Verpachtung landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie aus Erbbauzinsen für im Wege des Erbbaurechtes vergebene Wohnbau- und Gewerbegrundstücke.

## **Erläuterungen zum Vermögensplan**

Aufgrund der erwarteten relativ geringen Einnahmen aus Grundstücksverkäufen sowie der fälligen Tilgungen (825.000,- €) ist im Jahr 2006 eine Kreditaufnahme in Höhe von 1.200.000,- € erforderlich. Zusätzlich wird eine Kreditaufnahme in Höhe von 1.000.000,- € für die in 2005 beschlossene Bodenbevorratungsmaßnahme in Blessem erforderlich.

Es sollte jedoch eine Kreditermächtigung in Höhe von 3.000.000,- € vorgesehen werden. Damit besteht die Möglichkeit, auf attraktive Grundstücksangebote flexibel reagieren zu können. Die Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan bei einer erhöhten Kreditaufnahme sind im Zuge der Beratungen über den konkreten Grundstücksankauf dann gesondert darzustellen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 119, Erfstadt-Gymnich, ist die Bodenprospektion noch nicht abgeschlossen. Diese Arbeiten sollen im Jahre 2006 abgeschlossen werden um ggf. ab 2007 weitere Grundstücke erschließen zu können. Für diese Maßnahme ist ein Betrag in Höhe von 200.000,- € vorgesehen. Seit wenigen Tagen liegt mir ein Angebot des Landschaftsverbandes zur Durchführung der Arbeiten durch. Danach belaufen sich die Gesamtkosten auf ca. 380.000,- €. Ich werde mit dem Landschaftsverband Verhandlungen mit der Zielsetzung aufnehmen, die Kosten für die Bodenprospektion zu senken.

Für Marketingmaßnahmen zur Vermarktung der Grundstücke im Wirtschaftsparks Erfstadt ist ein Betrag in Höhe von 50.000,- € erforderlich.

## **Qualität, Quantität, Zielerreichung**

Im Bereich des Betriebszweiges Bodenbevorratung und -entwicklung sollen im Jahr 2006 vorrangig folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Ankauf von Wohnbaugrundstücken im Rahmen der Bodenvorratspolitik zu marktüblichen Konditionen. Die Angemessenheit der Kaufpreise ist bei jedem Ankauf in der Begründung zur Vorlage darzulegen. Grundlage der Ankaufspolitik sind die Beschlüsse des Arbeitskreises Stadtentwicklung bzw. des Planungsausschusses für die Entwicklung künftiger Wohnbauflächen.
- Marketingmaßnahmen für den Wirtschaftspark Erfstadt.



**Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft, BZ Bodenbevorratung und -entwicklung:  
Wirtschaftsplan 2006**

Anlage 3

HGB-Zeile	Bodenbevorratung- und -entwicklung	Plan 2005 (€)	Ansatz 2006 (€)	Plan 2006 (€)
	<b>Einnahmen/Erträge (Erfolgsplan)</b>			
<b>1.a )</b>	<b>Umsatzerlöse/Verkaufserlöse</b>	<b>2.055.942</b>		<b>1.798.250</b>
	- davon BP 6 C Siemensstr./Gewerbe/Lechen.	0	0	
	- davon BP 29 /Gewerbe/Gymnich	0	-325	
	- davon BP 55/55A /Gewerbe/Liblar	0	0	
	- davon BP 119 Gymnich, Wohnbau (> 2004)	650.000	975.000	
	- davon BP 125 Zunftstr./Gewerbe/Lechen.	493.442	296.065	
	- davon BP 127 Dirmierzheim/Wohnbau (>2004)	0	120.000	
	- davon BP 127 Dirmierzheim/Wohnbau (Zukauf 2005/2006)	0	0	
	- davon BP 150 /Solarsiedl./Lechn.	912.500	182.500	
	- davon BP 140/141 Gewerbepark	0	225.000	
	- davon NEU - BP Blessem (Wohnbau)	0	0	
	- davon NEU - BP Bliesheim (Wohnbau)	0	0	
	- davon NEU - BP Liblar (Wohnbau)	0	0	
	- davon NEU - BP Lechenich (Wohnbau) 7	0	0	
	- davon NEU - BP Lechenich (Wohnbau) 10	0	0	
	- davon Sonstige: Landstr. 64/Dirmierzheim	0	0	
	- davon Rundung	58	10	
<b>1.c )</b>	<b>Erschließungsbeiträge/Schulpauschale/Sportpauschale</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
	Erschließungsbeiträge	0	0	
	Schulpauschale	0	0	
	Sportpauschale	0	0	
	<b>Mieten (u. a. frühere Pauschalzahlungen Stadt)</b>	<b>2.000</b>		<b>2.000</b>
1.d.1.1)	Mieten (intern/Stadt Ertstadt)	0	0	
1.d.1.2)	Mieten (intern/- 65 - Eigenbetrieb Straßen)	0	0	
1.d.1.3)	Mieten (intern/- 81 - Eigenbetrieb Stadtwerke)	0	0	
1.d.2.1)	Eigenmiete Eigenbetrieb Immobilien/BZ Bodenbevorrat. u. -entw.	0	0	
1.d.2.2)	Eigenmiete Eigenbetrieb Immobilien/BZ Hochbau u. Gebäudew.	0	0	
1.d.3)	Mieten (intern/Neubauten > 01.07.1999)	0	0	
1.e.1)	Mieten (extern/ohne GWG)	2.000	2.000	
1.e.2)	Mieten (extern/nur GWG)	0	0	
	<b>Pachten/Erbbauszinsen/Auflösung Zuschüsse/Sonstige Erlöse</b>	<b>346.300</b>		<b>335.000</b>
1.e.3)	Pachten	110.000	103.000	
1.e.4)	Erbbauszinsen	184.500	180.000	
1.e.5)	Nebenkosten / Abstandszahlungen	1.800	2.000	
1.f. )	Vermessungserlöse (extern)	30.000	30.000	
1.g. )	Erträge aus der Auflösung von Zuschüssen (Sonderposten)	0	0	
1.h. )	Sonstige Erlöse (Gestattungsverträge/Zuschüsse)	20.000	20.000	
<b>2.</b>	<b>Bestandsveränderungen</b>	<b>307.051</b>	<b>754.299</b>	<b>754.299</b>
<b>3.</b>	<b>Aktivierete Eigenleistung</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>4.</b>	<b>Sonstige Betrieblichen Erträge</b>	<b>143.000</b>		<b>29.000</b>
4.a. )	Berechnung von Leistungen	0	0	
4.b. )	Erträge aus Darlehensverzicht Stadt (Trägerdarlehen)	0	0	
4.c. )	Verwaltungsgebühren / Ausschreibungen	4.000	4.000	
4.d. )	Erstattung Oberflächenentwässerung/FB/Uml./Ausgl.-Fl./Ökoflächen	0	0	
4.e.1)	Periodenfremde Erträge Allgemein (u. a. aus Vermessung)	6.500	2.000	
4.e.2)	Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0	0	
4.e.3)	Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	0	0	
4.f.1 )	Erträge aus Vermessung (intern)	130.000	20.000	
4.f.2 )	Sonstige Erträge (u. a. Allgemein u. Kostenerstattungen NN)	2.500	3.000	
<b>11.</b>	<b>Sonstige Zinsen u. ähnliche Erträge</b>	<b>0</b>		<b>0</b>
11.a.1)	Zinserträge (intern / u.a. Verrechnung Betriebszweige)	0	0	
11.a.2)	Zinserträge (extern / u.a. Liquid.-Verstärkung Stadt)	0	0	
11.b )	Zinserträge (extern / u.a. Verzugszinsen)	0	0	
	<b>Summe Einnahmen/Erträge</b>	<b>2.854.293</b>	<b>#</b>	<b>2.918.549</b>

Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft, BZ Bodenbevorratung und -entwicklung:  
Wirtschaftsplan 2006

Anlage 3

HGB-Zeile	Bodenbevorratung- und -entwicklung	Plan 2005 (€)	Ansatz 2006 (€)	Plan 2006 (€)
	<b>Ausgaben/Aufwendungen (Erfolgsplan)</b>			
<b>5.</b>	<b>Materialaufwand</b>	<b>1.425.800</b>		<b>1.698.000</b>
5.a.)	Roh-/Hilfs-/Betriebsstoffe/bezogene Waren (Grundstücke Zukauf)	1.335.000	1.615.000	
5.b.1)	Aufwendungen für bezogene Leistungen (Allgemein)	16.000	5.000	
5.b.2.1)	Aufwendungen für bezogene Leistungen (Miete/Pacht) > Dritte	16.500	18.000	
5.b.2.2)	Aufwendungen für bezogene Leistungen (Miete/Pacht) > Gebäude	42.000	42.000	
5.b.3)	Aufwendungen für bezogene Leistungen (Gas/Strom/Wasser)	900	3.000	
5.b.4)	Aufwendungen für bezogene Leistungen (Reinigung)	0	0	
5.b.5)	Aufwendungen für bezogene Leistungen (Unterhaltung)	15.400	15.000	
5.b.6)	Aufwendungen für bezogene Leistungen (Sondermaßnahmen)	0	0	
5.b.7)	Zuführung SR-/Budgetrückstellungen (offene/to-Maßnahmen)	0	0	
5.b.8)	Auflösung Budgetrückstellungen (offene/to-Maßnahmen)	0	0	
5.b.9)	Aufwendungen für bezogene Leistungen (Vermessung/Dritte)	0	0	
5.b.10)	Korrektur Materialaufwand durch Skonto	0	0	
<b>6.</b>	<b>Personalaufwand</b>	<b>418.300</b>		<b>371.100</b>
	Löhne		0	
	Gehälter Angestellte	169.000	198.100	
	Gehälter Beamte	81.000	72.700	
	Gesetzlicher Sozialaufwand	155.900	85.300	
	Sonstiger Personalaufwand (ZVK/ATZ/Unterstützung)	12.400	15.000	
	Pensionsrückstellungen	0	0	
<b>7.</b>	<b>Abschreibungen</b>	<b>16.000</b>	20.000	<b>20.000</b>
<b>8.</b>	<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>218.451</b>		<b>337.199</b>
8.a.)	Verwaltungskosten-Umlage	45.150	54.521	
8.b.)	Versicherungen	6.500	5.000	
8.c.)	Beitr./Mitgliedsch./Gebühr./Sonst. Grd.-St.-Aufw. (Kanal/Str.-Rein.)	12.200	25.000	
8.d.)	Vermessung/Katasterunterlagen	45.000	45.000	
8.e.)	Kfz-Kosten	500	1.000	
8.f.)	Bürobedarf/EDV/Tel./Porto/Zeitschr./Bücher/Inserate	13.000	14.800	
8.g.)	Fortbildungs-/Reisekosten/Entschädigungen	3.000	4.000	
8.h.1)	Rechts- und Beratungskosten	12.500	10.000	
8.h.2)	Jahresabschluß- und Prüfungskosten	18.000	18.000	
8.i.)	Nebenkosten des Geldverkehrs	250	600	
8.j.)	Werkzeuge und Kleingeräte	3.500	3.500	
8.k.)	Kosten Umlag.-Verfahren/antilige Erschließ.-Kosten EB Immob.	15.000	33.000	
8.l.)	Periodenfremder Aufwand	16.600	15.000	
8.m.)	Sonstiger betrieblicher Aufwand	27.251	107.878	
8.m.1)	- davon Allgemeiner Aufwand Ahremer Heide und Sonstiges	2.150	6.000	
8.m.2)	- davon Instandhaltung Betriebs- und Geschäftsausstattung	500	1.000	
8.m.3)	- davon Kaufpreiserlöse	11.000	12.000	
8.m.4)	- davon Sonstige betrieblichen Aufwendungen	13.601	88.878	
<b>9.</b>	<b>Erträge aus Beteiligungen</b>	<b>0</b>	0	<b>0</b>
<b>10.</b>	<b>Erträge aus Wertpapieren / Ausleihungen</b>	<b>0</b>	0	<b>0</b>
<b>12.</b>	<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>389.000</b>		<b>392.250</b>
12.a.)	Zinsaufwendungen (kfr./extern - u.a. Dispositionskredit Stadt)	5.000	5.000	
12.b.)	Zinsaufwendungen (kfr./intern - Verrechnung der Betriebszweige)	80.000	25.000	
12.c.)	Zinsaufwendungen (kfr./intern - Verzinsung Eigenkapital Stadt)	0	0	
12.d.)	Zinsaufwendungen (lfr./extern - Altdarlehen)	270.000	292.250	
12.e.1)	Zinsaufwendungen (lfr./extern - Darlehensneuaufnahme Vorjahr)	27.000	32.500	
12.e.2)	Zinsaufwendungen (lfr./extern - Darlehensneuaufnahme Planjahr)	7.000	37.500	
<b>21.</b>	<b>Sonstige Steuern (u.a. Grundsteuern)</b>	<b>26.800</b>	25.000	<b>25.000</b>
	<b>Summe Aufwendungen/Ausgaben</b>	<b>2.494.351</b>	#	<b>2.843.549</b>
	<b>Gewinn/Verlust</b>	<b>359.942</b>	#	<b>75.000</b>

**Eigenbetrieb Immobilienwirtschaft, BZ Bodenbevorratung und -entwicklung:  
Wirtschaftsplan 2006**

Anlage 3

HGB-Zeile	Bodenbevorratung- und -entwicklung	Plan 2005 (€)	Ansatz 2006 (€)	Plan 2006 (€)
<b>Vermögensplan</b>				
<b>1.</b>	<b>Mittelherkunft</b>	<b>3.443.949</b>		<b>4.725.701</b>
1.1.	Darlehensaufnahme GJ + Darlehensaufnahme aus VJ	1.250.000	3.200.000	
1.2.	Bestandsveränderungen Verkäufe	942.943	0	
1.3.	verdiente Abschreibungen	16.000	20.000	
1.4.	Gewinn	360.000	75.000	
1.5.1.	Entnahme Bestand liquider Mittel	0	1.291.000	
1.5.2.	Abschlagszahlungen (Stadt / Eigenbetriebe / Dritte)	500.000	0	
1.6.	Auflösung Rückstellungen (BP 29 Gymnich/BP 125 Lechenich)	0	0	
1.7.	Auflösung Sonstige Rückstellungen	0	0	
1.8.	Übertrag liquide Mittel aus BZ Hochbau + Gebäudewirtschaft	0	0	
1.9.	Sonstiges/Diverse Bilanzpositionen/Bestandsveränderungen	375.006	139.701	
<b>2.</b>	<b>Mittelverwendung</b>	<b>3.943.949</b>		<b>4.725.701</b>
2.1.	Investitionen Grundstücke einschließlich Anschaffungsnebenkosten			
2.1.a)	Grunderwerb Gewerbeflächen	300.000	100.000	
2.1.b)	Grunderwerb Wohnbauflächen	500.000	1.322.500	
2.1.c.1)	Sonstiger Grunderwerb (Acker, Straßen)	450.000	0	
2.1.c.2)	Sonstiger Grunderwerb (Nebenkosten)	100.000	0	
2.1.c.3)	Anschaffungsnebenkosten (Vermessung Grd.-Stücke im Bestand)	25.000	192.500	
2.1.c.4)	Aktivierung Bodenprospektion BP 119, Gymnich (Wohnbau) II. BA	10.000	200.000	
2.1.c.5)	Aktivierung Bodenprospektion BP 140/141, Lechenich (Gewerbe)	200.000	0	
2.1.d)	Reisemobilstellplatz	0	100.000	
2.1.i.3.)	Substanzverlust (Abschreibungen ./, Investitionen)	0	0	
2.2.e)	Sonst. Investitionen (geringw. WG / Betriebs- u. Gesch.-Ausst. o. EDV)	10.000	10.000	
2.2.f.1)	Sonst. Investit. - EDV (Grundstücksinformationssystem)	0	2.500	
2.2.f.2)	Sonst. Investit. - Vermessungsgerätschaften (GPS)	50.000	0	
2.3.	Übertragung Ertrag aus Teilverzicht Trägerdarlehen Stadt Ertstadt	0	0	
2.5.1.	Zuführung Bestand liquider Mittel / Vortrag	0	0	
2.5.2.	Abschlagszahlungen (Stadt / Eigenbetriebe / Dritte)	0	0	
2.6.	Tilgung von Krediten	1.023.000	825.000	
2.7.	Verlust	0	0	
2.8.	Übertrag liquide Mittel an BZ Hochbau + Gebäudewirtschaft	775.949	650.701	
2.9.	Sonstiges/Diverse Bilanzpositionen	0	0	
- ohne	Sonstige Investitionen (Finanzierung für Grd.-St.-Käufe aus Vorjahren) = finanzierungsfähige Investitionen	0 1.645.000	0 1.927.500	

	Plan/Ist 2005 €	Plan 2006 €	Plan 2007 €
<b>Darlehensaufnahmen / Tilgungen</b> <i>(extern / Trägerdarlehen Stadt Erfstadt nicht enthalten)</i>			
<b>Stand zum 01.01.</b>	<b>7.035.000</b>	<b>8.012.000</b>	<b>9.387.000</b>
Darlehensaufnahme (bereits erfolgt)	2.000.000		0
Darlehensaufnahme (ausstehend)	0	<b>2.200.000</b>	1.534.000
Tilgung (bei Darlehensaufnahme Plan = Ist)	1.023.000	825.000	900.000
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>8.012.000</b>	<b>9.387.000</b>	<b>10.021.000</b>
Darlehensaufnahme i. H. v. 1.000.000 € bereits in 2005 genehmigt; 1.200.000 aus lfd. Wirtschaftsplan			
<b>Liquiditätsplan</b>			
	Plan 2005 €	Plan 2006 €	Plan 2007 €
Umsatzerlöse	2.392.300	2.123.250	2.188.410
Bestandsveränderungen	0	0	0
Aktiviert Eigenleistungen	0	0	0
Sonstige Betriebliche Erträge (liquiditätswirksam)	13.000	9.000	9.000
Abschlagszahlungen (Stadt / Eigenbetriebe / Dritte)	500.000	0	0
Empfangene Ertragszuschüsse	0	0	0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0
Übertrag liquide Mittel aus BZ Hochbau + Gebäudewirtschaft	0	0	8.610
Kreditaufnahmen	1.250.000	2.200.000	1.534.000
<b>Einnahmen</b>	<b>4.155.300</b>	<b>4.332.250</b>	<b>3.740.020</b>
Materialaufwand - Allgemein	33.400	26.000	27.000
Materialaufwand - Unterhaltung/Sondermaßnahmen+Budgetabweichungen	15.400	15.000	15.500
Materialaufwand - Auflösung (SR-Rückstellungen => ergebnisneutral)	0	0	0
Materialaufwand - Auflösung Budget-Rückstellungen	0	0	0
Investitionen (Grundstücke / Baumaßnahmen)	1.335.000	1.715.000	154.906
Materialaufwand	1.383.800	1.756.000	197.406
Personalaufwand	418.300	371.100	362.964
Abschreibungen	0	0	0
Sonstiger betrieblicher Aufwand	218.451	337.199	376.560
Tilgung Darlehen	1.023.000	825.000	900.000
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (liquiditätswirksam)	309.000	367.250	343.100
Abschlagszahlungen (Stadt / Eigenbetriebe / Dritte)	0	0	1.534.000
Übertrag liquide Mittel an BZ Hochbau + Gebäudewirtschaft	775.949	650.701	0
Steuern	26.800	25.000	26.000
<b>Ausgaben</b>	<b>4.155.300</b>	<b>4.332.250</b>	<b>3.740.020</b>
<b>Liquid.-Veränderungen (p.a.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Liquid.-Veränderungen (kum.) - Übertrag 2005</b>		<b>0</b>	<b>1</b>