

**Sitzungsvorlage**

| | | | |
|-------------------|------------|------|-----------------|
| für die Sitzung | am: | TOP: | Status: |
| Betriebsausschuss | 30.10.2019 | 2. | nichtöffentlich |
| Rat | 13.11.2019 | 10. | öffentlich |

Wirtschaftsplan 2020 für den Grundstücks- und Immobilienbetrieb der Gemeinde Südlohn

Der Wirtschaftsplan für das kommende Jahr schließt mit einem geplanten Jahresergebnis von 431.270 EUR. Geprägt ist dies durch die gegenüber dem Vorjahr um 1.227 Mio EUR höheren Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen. Sie betragen 2,341 Mio EUR und bestehen zum Großteil (2,2 Mio EUR) aus „Investitionen“ in das betriebliche Umlaufvermögen (Straßenbau und Grunderwerb). Dem entsprechend erhöhen sich auch die Betsandsveränderungen. Der Rest wird für Unterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten benötigt.

Diese Auszahlungen werden mit ca. 1,5 Mio durch die Umsatzerlöse und Erschließungsbeiträge gedeckt. Es verbleibt eine Lücke von 700 TEUR. Dies wird im Finanzplanungszeitraum wieder aufgeholt, wenn sich die Investitionen dort nicht wesentlich ändern. Eine Investitionsplanung ist schwierig, da diese die Investitionen davon abhängig sind, wie schnell Flächen zur Entwicklung von Wohnbau-/und Gewerbeland erworben werden können. So waren zum Beispiel bei der Planaufstellung 2019 für das Finanzplanjahr 2020 nur knapp 800 TEUR Investitionen vorgesehen. Nunmehr werden jedoch fast 2,2 Mio EUR investiert. Dies ist zum großen Teil auch durch die Verschiebung von Maßnahmen bedingt.

Für die Kreditaufnahme bestehen noch Ermächtigungen aus Vorjahren über 1,7 Mio. Diese werden soweit übertragen, wie auch die damit korrespondierenden Investitionen übertragen werden. Möglicherweise wird daher noch in 2019 eine Kreditaufnahme erfolgen. Hier ist jedoch die Entwicklung der Investitionen bis zum Jahresende abzuwarten.

Für das Jahr 2020 ist eine neue Kreditermächtigung in Höhe von 700 TEUR vorgesehen. Wann diese in Anspruch genommen wird, wird anhand des Fortschritts der Investitionsmaßnahmen geprüft. Vorrangig ist auch weiterhin ein Liquiditätskredit bei der Gemeinde ein geeignetes Mittel zur Zwischenfinanzierung der Investitionen.

Im Baugebiet Burloer Straße West verläuft die Vermarktung zufrieden stellend. Hier wurde für die kommenden Jahre ein Verkauf von jeweils 3.000 m² kalkuliert. Im ursprünglichen Baugebiet stehen noch 13 Grundstücke zur Verfügung. Diese haben teilweise einen ungünstigen Zuschnitt. Um zu verhindern, dass sie allzu lange liegen bleiben, sollte die weitere Entwicklung abgewartet werden, um den Vermarktungsbeginn der neu erschlossenen und geplanten Flächen im Westen und Osten des Gebietes zu planen. Hinsichtlich der Erlöse aus Erschließungsbeiträgen und Kaufpreis ist aus sachlichen Erwägungen eine Umverteilung erforderlich. Der im Rahmen der Erhöhung des Kaufpreises erhöhte Erschließungsbeitragsanteil von 36,50 €/m² ist in der derzeitigen Situation auf dem Bausektor nicht mehr zu halten. Hier wurde eine Anpassung auf den Stand im Scharperloh (45,29 €/m²) vorgenommen, so dass die Kaufpreiserlöse geringer werden als in den Vorjahren.

Für die Erweiterung des Baugebietes Scharperloh (6. BA) waren ursprünglich 20 TEUR Planungskosten und 340 TEUR Baukosten vorgesehen, die nunmehr zusammen im Jahr 2020 neu veranschlagt wurden. Erste Vorplanungen wurden bereits erstellt und werden zur Zeit – auch hinsichtlich eines evtl. Änderungsbedarfs bei der Bauleitplanung – überprüft. Mit einem Baubeginn ist frühestens im Sommer 2020 zu rechnen. Eine Vermarktung ist ab 2021 geplant.

Der Endausbau der Umfahrt an der Robert-Bosch-Straße war im Wirtschaftsplan 2019 unter dem Vorbehalt veranschlagt worden, dass sich hiermit zunächst der Bauausschuss befassen sollte. Dieser hat in seiner Sitzung am 25.09.2019 (VL 130/2019) beschlossen, die Gesamtsumme von 465 TEUR im Wirtschaftsplan 2020 zur Verfügung zu stellen.

Die Ausbaurkosten können – wie in allen anderen Gewerbegebieten- nicht aus den gezahlten Erschließungsbeiträgen gezahlt werden. Der Gemeindeanteil stellt somit einen Beitrag zur

Wirtschaftsförderung dar. Er beläuft sich auf 426 TEUR und ist von der Gemeinde in 2021 an den GIB zu zahlen.

Im Ortsteil Südlohn sind im Gewerbegebiet zur Zeit ca. 10.000 m² sofort verfügbar, außerdem auch das Grundstück im Sondergebiet in der Größe von mehr als 19.000 m².

Der Verkauf verläuft für die normalen Grundstücke schleppend. Vereinzelt Nachfragen und Gespräche finden ständig statt. Für das große Grundstück gibt es Interessenten. Auch für die Planung von Erweiterungsmöglichkeiten laufen zur Zeit Gespräche.

Für das Jahr 2020 bleibt die Erweiterung des Gewerbegebietes Pingelerhook ein wichtiges Ziel. Für den Flächenerwerb wurde der Haushaltsrest des Vorjahres weiter übertragen.

Der Materialaufwand für den Straßenbau wurde neu kalkuliert und in 2020 komplett neu veranschlagt. Hierfür sind 450 TEUR eingeplant. Weitere Erläuterungen finden sich in der Buchungsstelle.

Im nächsten Jahr soll verstärkt geprüft werden, ob die vorhandenen Wohngebäude tatsächlich noch für den ursprünglichen Zweck benötigt werden. Insbesondere das Gebäude Burloer Straße 20 soll nach Möglichkeit vermarktet werden. Hier ist angedacht, eine Neubewertung erstellen zu lassen, und die Vermarktung von einem Kreditinstitut o.ä. durchführen zu lassen. Eine Schaltung von Anzeigen ist für dieses repräsentative und außergewöhnliche Objekt nicht sinnvoll.

Finanzielle Auswirkungen:

Sh. Wirtschaftsplan

Beschlussempfehlung

Der Betriebsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, folgenden Beschluss zu fassen:

Wirtschaftsplan Grundstücks- und Immobilienbetrieb der Gemeinde Südlohn für das Wirtschaftsjahr 2019

Aufgrund des § 114 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) in der z.Z. gültigen Fassung in Verbindung mit der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (EigVO – Artikel 16 des Gesetzes über ein Neues Kommunales Finanzmanagement für Gemeinde im Land Nordrhein-Westfalen vom 16.11.2004 –GV NRW S. 644) in der z.Z. gültigen Fassung beschließt der Rat der Gemeinde Südlohn folgenden Wirtschaftsplan.

§ 1

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2020, der die für die Erfüllung der Aufgaben des Grundstücks- und Immobilienbetriebes voraussichtlich anfallenden Erträge und entstehenden Aufwendungen sowie eingehenden Einzahlungen und zu leistenden Auszahlungen und notwendigen Verpflichtungsermächtigungen enthält, wird

im **Ergebnisplan** mit

Gesamtbetrag der Erträge auf 3.084.560 €

Gesamtbetrag der Aufwendungen auf 2.622.760 €

im **Finanzplan** mit

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender

Verwaltungstätigkeit auf 1.513.350 €

Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender

Verwaltungstätigkeit auf 2.563.650 €

Gesamtbetrag der Einzahlungen aus der Investitionstätigkeit und der

Finanzierungstätigkeit auf 376.120 €

Gesamtbetrag der Auszahlungen aus der Investitionstätigkeit und der

Finanzierungstätigkeit auf 0 €

festgesetzt.

§ 2

Kredite für Investitionen werden in Höhe von 700.000 € veranschlagt.

§ 3

Verpflichtungsermächtigungen werden nicht veranschlagt.

§ 4

Der Höchstbetrag der Kredite, die zur Liquiditätssicherung in Anspruch genommen werden dürfen, wird auf 4,0 Mio. € festgesetzt.

Stöttke

Küpers