

EIGENBETRIEB

BAULANDENTWICKLUNG

WILLSTÄTT

Wirtschaftsplan 2019



WIRTSCHAFTSPLAN

DES EIGENBETRIEBES BAULANDENTWICKLUNG DER GEMEINDE WILLSTÄTT FÜR DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2019

Aufgrund der §§ 8,9,12 und 14 des Eigenbetriebsgesetzes in Verbindung mit den §§ 39 und 96 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der heute gültigen Fassung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.12.2018 folgenden Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2019 beschlossen:

§ 1 Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan wird wie folgt festgesetzt:

im Erfolgsplan in den Erträgen und Aufwendungen auf je	2.158.000 €
im Vermögensplan in den Einnahmen und Ausgaben auf je	2.824.000 €
den Jahresverlust auf	204.000 €

§ 2 Kreditaufnahmen

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen wird festgesetzt auf	2.020.000 €
---	-------------

§ 3 Kassenkreditermächtigung

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf	400.000 €
---	-----------

Willstätt, 19. Dezember 2018

Elvira Walter-Schmidt
Bürgermeister-Stellvertreterin

VORBERICHT

ZUM WIRTSCHAFTSPLAN 2019

DES EIGENBETRIEBES BAULANDENTWICKLUNG DER GEMEINDE WILLSTÄTT

ALLGEMEINES

Die Baulandentwicklung wird aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 14.11.2018 seit dem 01.01.2019 als Eigenbetrieb im Sinne von § 1 des Eigenbetriebsgesetzes geführt. Aufgrund der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb Baulandentwicklung Willstätt vom 28.11.2018 wird die Verwaltung des Eigenbetriebes im Rahmen der Zuständigkeit durch den Gemeinderat, Bürgermeister und Betriebsleitung wahrgenommen.

Die Gemeindekasse Willstätt erledigt die Kassengeschäfte als Einheitskasse.

Zweck des Eigenbetriebes ist die finanzwirtschaftliche Abbildung und Organisation des Erwerbs von Flächen, der Entwicklung und der Erschließung von Bauland und der Vermarktung der Bauflächen. Der Gemeinderat kann dem Eigenbetrieb weitere Aufgaben übertragen.

Das Stammkapital des Eigenbetriebs wird auf 25.000 € festgesetzt.

Die Entwicklung und Erschließung von Baugebieten einschließlich der Vermarktung der daraus resultierenden Baugebiete bedarf einer flexiblen und transparenten Finanzierung, die sich in der Regel nur über wenige Jahre erstreckt.

Darüber hinaus ist es für die Koordination der unterschiedlichen Aufgaben im Zusammenspiel zwischen Grundstückseigentümern, Erschließungsträgern und Gemeinde sowie zur Planung der einzelnen Verfahrensschritte immens wichtig, während des gesamten Prozesses ständig über alle finanziell relevanten Informationen zu verfügen. Diese Erfordernisse lassen sich in einem Eigenbetrieb sehr gut abbilden.

Die Erträge und Aufwendungen beziehungsweise Einnahmen und Ausgaben werden für jedes einzelne Baugebiet separat im Wirtschaftsplan geplant und während der Realisierungsphase entsprechend zugeordnet. Die Finanzierung erfolgt während der Entwicklungs- und Erschließungsphase überwiegend über Kredite, die durch eingehende Erträge wie Kostenerstattungen, Zuschüsse oder Verkaufserlöse wieder getilgt werden.

ÜBERBLICK ÜBER DEN WIRTSCHAFTSPLAN FÜR DAS WIRTSCHAFTSJAHR 2019

Folgende Baugebiete sind innerhalb des Zeitraums von 2019 bis 2024 zur Entwicklung, Erschließung und Vermarktung vorgesehen:

➤ **Kernort Willstätt, Baugebiet „Langmatt“**

Finanzierungsvolumen: ca. 500.000 € (Gründerwerb)

➤ **Ortsteil Sand, Baugebiet „Krummacker“**

Finanzierungsvolumen: ca. 500.000 € (Gründerwerb)

➤ **Ortsteil Legelshurst, Baugebiet „Löhl V“**

Finanzierungsvolumen: 600.000 € (Grunderwerb)

➤ **Ortsteil Hesselhurst, Baugebiet „Bitzen II“**

Finanzierungsvolumen: ca. 300.000 € (Grunderwerb)

➤ **Ortsteil Eckartsweier, Baugebiet „Hofstatt“**

Finanzierungsvolumen: ca.300.000 € (Grunderwerb)

ERFOLGS- UND VERMÖGENSPLAN

Das Wirtschaftsplanvolumen im Erfolgs- und Vermögensplan stellt sich im Wirtschaftsjahr 2019 folgendermaßen dar:

EB Baulandentwicklung	Ansatz WP 2019 - € -
Erfolgsplan	2.158.000
Vermögensplan	2.824.000
Volumen	4.982.000

Neben der Übertragung der Grundstücke aus dem Kernhaushalt (für die Baugebiete Löhl V, Langmatt und Krummacker) steht insbesondere die Erschließung des Baugebiets „Löhl V“ im Fokus des Wirtschaftsplanes 2019. Die Generierung der Verkaufserlöse für das Rohbauland wird vorbehaltlich des Gemeinderatsbeschlusses in 2019 erfolgen. Für die weitere Erschließung ist die Kooperation mit einem Erschließungsträger vorgesehen.

Daneben wurden im Wirtschaftsplan 2019 Mittel für den Grunderwerb in Höhe von 1.300.000 € bereitgestellt.

Baugebiet, Ortsteil	Übertrag Bestand	Neuer Grunderwerb
BG Bitzen II, Hesselhurst		250.000 €
BG Langmatt, Willstätt		275.000 €
BG Krummacker, Sand		500.000 €
BG Hofstatt, Eckartsweier		275.000 €
BG Löhl V, Legelshurst	600.000 €	
Summe	600.000 €	1.300.000 €

Willstätt, 19.12.2018

Philip Kaufmann
Betriebsleiter

Eigenbetrieb Baulandentwicklung Willstätt

Erfolgsplan 2019

Nr.	Erfolgsplan EB Baulandentwicklung Ertrags- und Aufwandsarten	Ansatz	Ansatz	Rechnungs-
		2019	2018	ergebnis
		EUR	EUR	2017
		1	2	3
				EUR
1. Umsatzerlöse				
30102000 Erträge aus Verkauf		630.000	0	0
Summe Umsatzerlöse		630.000	0	0
2. Bestandsveränderungen				
37212000 Bestandsveränderungen		1.300.000	0	0
Summe Bestandsveränderungen		1.300.000	0	0
3. Aktivierte Eigenleistungen		0	0	0
Summe aktivierte Eigenleistungen		0	0	0
4. Sonstige betriebliche Erträge				
32200000 Kostenerstattungen		24.000	0	0
Summe sonstige betriebliche Erträge		24.000	0	0
Summe betriebliche Erträge		1.954.000	0	0
5. Materialaufwand				
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren				
42102000 Grunderwerb		1.900.000	0	0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen				
43102000 Planungsaufwand		172.400	0	0
43202000 Erschließungsaufwand Planung/Gutachten allgemein		15.000	0	0
43202010 Erschließungsaufwand Planung/Gutachten Straßen/Wegebau		15.000	0	0
43302030 Honorare		10.000	0	0
Summe Materialaufwand		2.112.400	0	0
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter				
b) Soziale Abgaben / Altersversorgung				
Summe Personalaufwand		0	0	0
7. Abschreibungen				
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens				
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens				
Summe Abschreibungen		0	0	0
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
44102000 EDV-Aufwendungen		600-	0	0
44202000 Erstattung Verwaltungskosten an Gemeinde		15.000-	0	0
Summe sonstige betriebliche Aufwendungen		15.600-	0	0
Summe betriebliche Aufwendungen		2.128.000	0	0
9. Erträge aus Beteiligungen				
10. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens				
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge				
Summe Finanzerträge		0	0	0
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens				
Summe Abschreibungen auf Finanzanlagen und Wertpapiere des Umlaufvermögens		0	0	0
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen				
45102000 Zinsaufwendungen an Gemeinde		22.000-	0	0
45302000 Zinsaufwendungen an Kreditinstitute		8.000-	0	0
Summe Zinsen und ähnliche Aufwendungen		30.000-	0	0

Nr.	Erfolgsplan EB Baulandentwicklung Ertrags- und Aufwandsarten	Ansatz 2019	Ansatz 2018	Rechnungs- ergebnis 2017
		EUR	EUR	EUR
		1	2	3
	Summe Finanzaufwendungen	30.000-	0	0
14.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.158.000-	0	0
15.	Erträge aus Gewinnabführung etc.			
16.	Aufwand aus Verlustübernahme			
	Summe Beteiligungsergebnis	0	0	0
17.	Außerordentliche Erträge			
18.	Außerordentliche Aufwendungen			
19.	Summe außerordentliches Ergebnis	0	0	0
20.	Steuern vom Einkommen und Ertrag			
	Summe Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	0
21.	Sonstige Steuern			
	Summe sonstige Steuern	0	0	0
	Summe Steuern	0	0	0
	Jahresgewinn (+) / Jahresverlust (-)	-204.000	0	0

Erläuterung:

Verkaufserlöse BG Löhl V

Bestandsveränderungen: Grunderwerb abzügl. Verkaufserlöse

Planungsaufwand:

Bebauungsplankosten BG Langmatt	61.800 €
Bebauungsplankosten BG Löhl V	24.100 €
Sondergebiet Krummacker, Analyse GSA	6.500 €
Sondergebiet Krummacker, Bebauungspläne	30.000 €
Wohnbaugebiet Hesselhurst, Bebauungspläne	30.000 €
Wohnbaugebiet Eckartsweier, Bebauungspläne	<u>20.000 €</u>
Summe	172.400 €

Übersicht über die Zu- und Abflüsse und Ausgaben, die für den Haushalt der Gemeinde im Finanzplanungszeitraum erheblich sind

Einnahmen		Ansatz 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
Lfd. Nr.	Bezeichnung	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1	Zuweisungen der Gemeinde a) zur Eigenkapitalaufstockung b) zum Verlustausgleich	0 0	0 0	0 0	0 0	0 0
2	Verwaltungskostenbeiträge, Zinsen	0	0	0	0	0
3	Kredite der Gemeinde	0	0	0	0	0
	Summe	0	0	0	0	0

Ausgaben		Ansatz 2019	Plan 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
Lfd. Nr.	Bezeichnung	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1	Ablieferungen an die Gemeinde a) von Verwaltungskostenbeiträgen, Zinsen b) bei Eigenkapitalentnahmen c) bei Gewinnabführungen	15.000 0 0	20.000 0 100.000	20.000 0 100.000	22.000 0 0	22.000 0 100.000
2	Tilgung von Krediten der Gemeinde	720.000	0	0	0	0
	Summe	735.000	120.000	120.000	22.000	122.000

Eigenbetrieb Baulandentwicklung Willstätt

Vermögensplan 2019

Nr.	Vermögensplan Eigenbetrieb Baulandentwicklung Finanzierungsmittel (Einnahmen)	Ansatz 2019	Verpflichtungs- ermächtigungen 2019	Ansatz 2018
		EUR	EUR	EUR
		1	2	3
9.	Kredite	2.020.000		0
	b) von Dritten	2.020.000		0
10.	Abschreibungen und Anlagenabgänge	0		0
12.	Verminderung langfristiger Vorräte (Verkaufserlöse, Erstattungen)	654.000		0
13.	erübrigte Mittel	150.000		
	Summe Finanzierungsmittel (Einnahmen)	2.824.000		0

Erläuterung:

Umwandlung Trägerdarlehen in Bankdarlehen: 720.000 EUR
 Zusätzliche Kreditaufnahme für Grunderwerb: 1.300.000 EUR

Nr.	Vermögensplan Eigenbetrieb Baulandentwicklung Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	Ansatz 2019	Verpflichtungs- ermächtigungen 2019	Ansatz 2018
		EUR	EUR	EUR
		1	2	3
3.	Zuführung langfristiger Vorräte (Grunderwerb)	1.900.000-	0	0
7.	Jahresverlust	204.000-	0	0
11.	Tilgung von Krediten	720.000-	0	0
	a) ordentliche Kredittilgung	0-	0	0
	b) Tilgung von Krediten der Gemeinde	720.000-	0	0
	Summe Finanzierungsbedarf (Ausgaben)	2.824.000-	0	0

Erläuterung:

Grunderwerb (Pos. 3)

Gebiet	Ansatz
BG Bitzen II, Hesselhurst	250.000 €
BG Langmatt, Willstätt	275.000 €
BG Krummacker, Sand	500.000 €
BG Hofstatt, Eckartsweier	275.000 €
BG Löhl V, Legelshurst	600.000 €
Summe	1.900.000 €