

**Städtebauliche Maßnahme „Röthelheimpark“; Erlangen**

**Erläuterungsbericht zur Kosten- und Finanzierungsübersicht**

**Stand: 31.10.2009**

**Inhalte der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2009**

In der KoFi 2009 ist die tatsächliche Entwicklung des Treuhandvermögens seit Beginn der Maßnahme bis zum 31.10.2009, sowie die geplante Entwicklung bis zum voraussichtlichen Ende der Gesamtmaßnahme im Jahr 2014 enthalten.

**Allgemeines**

Für die Entwicklung der Maßnahme Röthelheimpark auf Grundlage des Rahmenplans von 1996 ist ein Zeitrahmen von 18 Jahren geplant. (s. Beschluss des Stadtrates vom 24.02.2000).

Als Grundlage für die Kostenansätze wurden die zur Berechnung der KoFi 1997 aus dem Rahmenplan 1996 entwickelten Schätzkosten herangezogen und soweit sich der Stand der Planung seitdem geändert hat, fortgeschrieben.

Zur Berechnung der Grundstückseinnahmen wurden die in der KoFi 1997 enthaltenen Wertansätze für Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Sondergebiets- und Gewerbeflächen der Marktsituation angepasst.

**Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht aller Ausgaben und Einnahmen für den Zeitraum 1997 – 2014 zum aktuellen Zeitpunkt 2009.**

**A Ausgaben**

**1. Vorbereitung**

Unter Vorbereitung sind alle Kosten zusammengefasst, die für die weitere verfahrenstechnische Abwicklung der Gesamtmaßnahme erforderlich sind. Im Wesentlichen sind dies die Kosten für bisherige treuhänderische Abwicklung, Wettbewerbe, Vermarktung, PR-Arbeit sowie die Erstellung von Bebauungsplänen.

KoFi 1997 (geschätzt auf Basis des Rahmenplanes)	KoFi 2008 (Iststand Vorjahr mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)	KoFi 2009 (aktueller Stand mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)
0,820 Mio. €	3,159 Mio. €	3,154 Mio. €

Die Differenz der Ansätze zur KoFi 1997 ergibt sich aufgrund einer Umgliederung der Kosten für die verfahrenstechnische Abwicklung (externer Treuhänder, LWS, DKB, BauGrund und BayernGrund) aus der Position „Sonstige Kosten“ in die Position „Vorbereitung“. Diese Umgliederung wurde nach den Prüfungsverhandlungen mit dem Wirtschaftsprüfer ab dem Wirtschaftsjahr 1998 durchgeführt.

## 2.1 Grunderwerb (Ordnungsmaßnahmen)

Der Grunderwerb war im Jahr 2003 abgeschlossen.

KoFi 1997 (geschätzt auf Basis des Rahmenplanes)	KoFi 2008 (Iststand Vorjahr mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)	KoFi 2009 (aktueller Stand mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)
19,338 Mio. €	19,400 Mio. €	19,400 Mio. €

## 2.4 Freilegung (Ordnungsmaßnahmen)

In der Position Freilegung sind alle Aufwendungen für die weiteren Rückbaumaßnahmen auf dem Gelände, Sanierungsmaßnahmen in Grund und Boden sowie der jeweils anteiligen Ingenieurleistungen enthalten.

KoFi 1997 (geschätzt auf Basis des Rahmenplanes)	KoFi 2008 (Iststand Vorjahr mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)	KoFi 2009 (aktueller Stand mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)
25,560 Mio. €	19,976 Mio. €	19,531 Mio. €

Die Differenz der Ansätze zur KoFi 1997 ergibt sich durch das relativ günstige Baupreisniveau in den Wirtschaftsjahren 1998 bis 2003. Zudem wurde bei der Kalkulation unter Berücksichtigung des langen Zeitraums ein Kostensteigerungsindex angesetzt, der letztlich nicht zum tragen kam.

## 2.5 Erschließung (Ordnungsmaßnahmen)

Die Position Erschließung umfasst alle Aufwendungen für Maßnahmen im Bereich des Straßen- und Wegebaus sowie öffentliche Grünanlagen (ohne Freizeitanlagen und Spielplätze).

KoFi 1997 (geschätzt auf Basis des Rahmenplanes)	KoFi 2008 (Iststand Vorjahr mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)	KoFi 2009 (aktueller Stand mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)
31,182 Mio. €	15,283 Mio. €	15,658 Mio. €

Die Differenz der Ansätze zur KoFi 1997 ergibt sich durch das relativ günstige Baupreisniveau in den Wirtschaftsjahren 1998 bis 2003. Zudem konnte zum Zeitpunkt der Kalkulation kein gesicherter Umfang und Zeitpunkt der Erschließungsmaßnahmen zugrunde gelegt werden, weshalb auch hier ein entsprechender Kostensteigerungsindex angesetzt wurde.

## 2.6 Sonstige Ordnungsmaßnahmen

In der Position Sonstige Kosten sind Aufwendungen enthalten, die für die weitere Bewirtschaftung der Liegenschaft (inkl. Grundabgaben und Personalkosten) sowie die Führung der Konten anfallen. Die einzelnen Jahresansätze wurden dabei pauschal eingestellt.

KoFi 1997 (geschätzt auf Basis des Rahmenplanes)	KoFi 2008 (Iststand Vorjahr mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)	KoFi 2009 (aktueller Stand mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)
4,993 Mio. €	3,059 Mio. €	3,051 Mio. €

### 3.4 Gemeinbedarfseinrichtungen (Baumaßnahmen)

Zur Berechnung des Umfangs der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen wurde eine überarbeitete Bevölkerungsentwicklung für den Röthelheimpark von ca. 3500 Einwohnern zugrunde gelegt. Enthalten sind die Kosten für die notwendigen Plätze in Kinderkrippen, Kinderhorten, Kindergärten etc., sowie die Kosten für die Freizeitanlage, Spielplätze und für eine Jugendbegegnungsstätte.

KoFi 1997 (geschätzt auf Basis des Rahmenplanes)	KoFi 2008 (Iststand Vorjahr mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)	KoFi 2009 (aktueller Stand mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)
35,851 Mio. €	13,640 Mio. €	11,485 Mio. €

Die Differenz der Ansätze zur KoFi 1997 ergibt sich hauptsächlich aus der Reduzierung der Anzahl der erforderlichen Plätze aufgrund der Aktualisierung der Bevölkerungsprognose für den Röthelheimpark, sowie aus der Absetzung der geplanten Grundschule.

### 4.2 Zinsaufwendungen

Durch die in den Vorjahren erzielten Überschüsse entstehen vorerst keine weiteren Aufwendungen für die Vorfinanzierung.

KoFi 1997 (geschätzt auf Basis des Rahmenplanes)	KoFi 2008 (Iststand Vorjahr mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)	KoFi 2009 (aktueller Stand mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)
2,000 Mio. €	1,142 Mio. €	1,142 Mio. €

## B. Einnahmen

#### 5.4 Grundstücksverkauf

Nachdem sich die städtebauliche Struktur und die Erschließung in Teilbereichen geändert haben, wurde die Flächenbilanz auf Basis des überarbeiteten Rahmenplans vom 26.04.2002 grundlegend überarbeitet.

Die Grundstücksverkaufspreise bleiben gegenüber der vorangegangenen Kostenfortschreibung kalkulatorisch durchschnittlich unverändert, wenngleich in exponierten Lagen höhere Verkaufspreise erzielt werden. Für die Wohnbauflächen werden je nach Bebauungsmöglichkeit (z.B. Geschosswohnungsbau oder Reihenhäuser) unterschiedlich hohe Verkaufserlöse realisiert.

KoFi 1997 (geschätzt auf Basis des Rahmenplanes)	KoFi 2008 (Iststand Vorjahr mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)	KoFi 2009 (aktueller Stand mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)
131,730 Mio. €	129,532 Mio. €	129,468 Mio. €

Die Differenz zur KoFi 1997 ist begründet in dem Grundstücksverkauf an die Fa. Siemens AG an der Hartmannstrasse zur Realisierung des Siemens Medical-Solution Gebäudes. Diese Flächen waren ursprünglich als Wohnbauflächen ausgewiesen.

#### 6.2 Sonstige Einnahmen

In der Position Sonstige Einnahmen sind nach dem Stand der Bewilligung zu erwartende öffentliche Zuschüsse, wie z. B. Förderung aus GVFG und FAG, sowie die Kostenbeteiligung des Bundes (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) gem. Altlastenregelung eingestellt.

In der KoFi 1997 wurde die Position Sonstige Einnahmen unter dem Titel „Zuschüsse Dritter“ geführt. Der Erlös aus der Verwertung von verschiedenen Materialien (Recycling-Material, Verkauf ehemaliger Panzerhallen) sowie die Kostenbeteiligung des Bundes zur Altlastenbeseitigung waren in der KoFi 1997 nicht kalkuliert.

KoFi 1997 (geschätzt auf Basis des Rahmenplanes)	KoFi 2008 (Iststand Vorjahr mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)	KoFi 2009 (aktueller Stand mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)
0, 292 Mio. €	15,456 Mio. €	14,944 Mio. €

#### 5.8 Zinserlöse

Auf Grund der sich jährlich ergebenden Mittelüberschüsse werden in der KoFi mittels einer Zinsstaffel Zinseinnahmen berechnet. Der Zinsstaffel war ursprünglich ein durchschnittlicher Zinssatz von 3,3% (netto) zugrunde gelegt.

KoFi 1997 (geschätzt auf Basis des Rahmenplanes)	KoFi 2008 (Iststand Vorjahr mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)	KoFi 2009 (aktueller Stand mit Schätzung bis Ende der

		Maßnahme)
3,222 Mio. €	2,279 Mio. €	1,872 Mio. €

Die zu erwartenden Zinserlöse in der KoFi 2009 berücksichtigen zum einen den Einbruch der Zinssätze auf 1 – 1,3% sowie die geplanten Entnahmen zu Gunsten des städtischen Haushalts in den Jahren 2010 und folgende.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass der jährliche Überschuss aus der Maßnahme dem städtischen Haushalt zugeführt wird. Demzufolge sind die bisher hochgerechneten Zinserlöse bis zum Abschluss der Maßnahme nicht realisierbar.

### C. Überdeckung/Unterdeckung (Ergebnis)

Auf der Basis der Gesamtausgaben und der Gesamteinnahmen wurde das zu erwartende Gesamtergebnis berechnet.

KoFi 1997 (geschätzt auf Basis des Rahmenplanes)	KoFi 2008 (Iststand Vorjahr mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)	KoFi 2009 (aktueller Stand mit Schätzung bis Ende der Maßnahme)
Einnahmen: 135,245 Mio. €	Einnahmen: 147,267 Mio. €	Einnahmen: 146,284 Mio. €
Ausgaben: 119,744 Mio. €	Ausgaben: 75,658 Mio. €	Ausgaben: 73,421 Mio. €
Ergebnis: 15,501 Mio. €	Ergebnis: 71,609 Mio. €	Ergebnis: 72,863 Mio. €

Die Verbesserung des Gesamtergebnisses der Maßnahme gegenüber der KoFi 1997 resultiert aus geringeren Ausgaben insbesondere im Bereich der Gemeinbedarfseinrichtungen, im Bereich der Erschließung und im Bereich der Rückbaumaßnahmen. Ebenso konnten, durch Verkauf von Wertstoffen (Boden-/Recyclingmaterial und Hallen), zusätzliche Erlöse erzielt werden.

### D. Entnahmen

Zur Entlastung des städtischen Haushalts und auf Grund der hohen Überschüsse der Maßnahme, hat der Stadtrat in verschiedenen Sitzungen vorgezogene Entnahmen aus dem Treuhandvermögen beschlossen.

Eine detaillierte Übersicht ist dem Wirtschaftsplan 2010 als Anlage B beigefügt. Mit den geplanten Entnahmen im Wirtschaftsjahr 2010 wurden/werden bis 31.12.2010 insgesamt Entnahmen in Höhe von rd. 65 Mio. € getätigt.

30.10.2009

Zick-D´Antona