



# **Wirtschaftsplan 2013 des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Neueck**

- Satzung über den Wirtschaftsplan
- Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2013
- Erfolgsplan 2013
- Vermögensplan 2013
- Finanzplanung

## **Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2013**

### **1. Allgemeines**

Die Stadt Furtwangen und die Gemeinde Gütenbach bilden unter dem Namen „Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“ einen Zweckverband. Der Zweckverband hat die Aufgabe, auf dem 4,56 ha großen Verbandsgebiet im Bereich „Neueck“ ein Gewerbegebiet zu planen und zu erschließen. Die Flächen des Verbandsgebietes liegen dabei auf beiden Gemarkungen.

Der Zweckverband soll durch die Bereitstellung eines gemeinsamen interkommunalen Gewerbegebietes dazu beitragen, die wirtschaftliche Entwicklung in beiden Kommunen zu fördern und die Voraussetzungen für die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben bieten, um damit weitere Arbeitsplätze zu schaffen.

Da in anderen Gemeinden Gewerbeflächen aber teilweise sehr preisgünstig und unter den Kosten abgegeben werden, ist nicht ausgeschlossen, dass der Zweckverband seine Kosten für den Erwerb und Erschließung der Gewerbeflächen nicht in vollem Umfang auf die Erwerber abwälzen kann. Die Trägergemeinden sind sich aber einig, dass dann eine Förderung durch die Gemeindehaushalte erfolgen soll.

### **2. Wirtschaftsführung**

In der Verbandssatzung ist festgelegt, dass für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen des Zweckverbandes die Vorschriften des Eigenbetriebsrechtes gelten sollen. Nach dem Eigenbetriebsgesetz ist demnach für jedes Wirtschaftsjahr ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Dieser Wirtschaftsplan ist in einen Erfolgs- und einen Vermögensplan zu gliedern.

Der Erfolgsplan muss alle voraussehbaren Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres, der Vermögensplan muss alle vorhandenen Finanzierungsmittel sowie die voraussehbaren Finanzierungsmittel sowie den Finanzierungsbedarf des Wirtschaftsjahres sowie die notwendigen Verpflichtungsermächtigungen enthalten.

### **3. Erfolgsplan**

Der Zweckverband wurde im Jahr 2012 gegründet, so dass noch keine Erfahrungswerte für den laufenden Geschäftsbetrieb vorhanden sind. Im Jahr 2012 fielen für den laufenden Betrieb auch nur geringe Kosten an. Die anfallenden Kosten für den laufenden Betrieb wurden – soweit sie bekannt waren – in der voraussichtlichen Höhe eingestellt, im Übrigen wurden von Erfahrungswerten oder Schätzungen ausgegangen.

Die wesentlichen Positionen sind dabei die anfallenden Geschäftsausgaben (Aufwandsentschädigungen, Sitzungsgelder), Haftpflichtversicherung, EDV-Kosten sowie als größte Position die Kosten für die Bauleitplanung. Im Jahr 2013 soll der für das Gewerbegebiet notwendige Grundstückserwerb getätigt werden. Dieser wird im Vermögensplan veranschlagt. Gleichzeitig soll auch die Planung des interkommunalen Gewerbegebietes weiter betrieben werden, so dass für die Bauleitplanung Kosten anfallen werden.

Der notwendige Grunderwerb soll durch eine Kreditaufnahme des Zweckverbandes erfolgen. Deshalb sind Zinsausgaben in Höhe von 5.000 € eingeplant. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Kreditaufnahme erst im 2. Halbjahr 2013 getätigt wird.

Insgesamt umfasst der Erfolgsplan Kosten in Höhe von 30.300 €, wobei die Kosten für die Bauleitplanung mit 20.000 € die größte Einzelposition ausmachen. Die Kosten für den laufenden Betrieb sollen über eine Betriebskostenumlage von je 15.000 € finanziert werden.

#### **4. Vermögensplan**

Im Wirtschaftsjahr 2013 sollen die für die Verwirklichung des Gewerbegebietes notwendigen Flächen erworben werden. Die Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer sind weit fortgeschritten, die Bedingungen, zu denen der Grundstückseigentümer die notwendigen Flächen abgeben würde, sind bekannt. Damit die notwendigen Grundstücksverträge abgeschlossen werden können, sind die Bedingungen des Grundstückserwerbes im Vermögensplan entsprechend abzubilden.

Zur Finanzierung des Grundstückserwerbes ist eine Kreditaufnahme in Höhe von 1.450.000 € notwendig. Eine alternative Möglichkeit wäre, dass die beiden Gemeinden die Erwerbskosten (ganz oder teilweise) durch eine Kapitalumlage einbringen. Dann würde sich die Kreditaufnahme entsprechend verringern. Aufgrund der finanziellen Lage der beiden Gemeinden ist aber eine Finanzierung durch eine größere Kapitaleinlage der beiden Gemeinden nicht möglich.

Eine weitere Möglichkeit wäre eine externe Finanzierung durch einen Erschließungsträger. Da aber nur von einem Grundstückseigentümer Grunderwerb notwendig und derzeit das Zinsniveau sehr niedrig ist, erscheint diese Variante nicht wirtschaftlich, da beim Erschließungsträger weitere Kosten anfallen werden. Außerdem ist die Größe des Gewerbegebietes sowie die notwendige Erschließung relativ übersichtlich und einfach.

Nach der Erschließung des Geländes sollen die Aufwendungen für den Grundstückserwerb und die Erschließung des Geländes wieder durch den Verkauf des Geländes refinanziert werden. Dabei sind 2 Punkte zu beachten.

Zum einen sollte sichergestellt sein, dass Einnahmen aus dem Verkauf des Geländes sofort nach Eingang zur Tilgung der aufgenommenen Kredite verwendet werden. Deshalb muss in den Kreditverträgen ein entsprechendes Sondertilgungsrecht vereinbart werden.

Darüber hinaus verlangt § 92 der Gemeindeordnung eine Veräußerung zum vollen Wert, d.h. der Verkaufspreis sollte die Grunderwerbs- sowie die Erschließungskosten decken.

Die Kreditaufnahme für den Grunderwerb wird voraussichtlich erst im 2. Halbjahr 2013 getätigt, so dass davon auszugehen ist, dass noch keine Tilgungen anfallen.

#### **5. Finanzplanung**

Mit dem Interkommunalen Gewerbegebiet Neueck sollen für die Gemeinden Furtwangen und Gütenbach neue Gewerbeflächen für einheimische Betriebe geschaffen werden. Zunächst muss eine Vorfinanzierung des Grunderwerbes durch eine Kreditaufnahme erfolgen. Für den weiteren Verlauf wird davon ausgegangen, dass die Kosten für die Erschließung des Gewerbegebietes durch Grundstücksverkäufe und damit auch über anteilige Erschließungsbeiträge/Ablösebeträge finanziert werden kann. Die Erlöse aus dem Grundstücksverkauf sollen zur Tilgung der aufgenommenen Kredite verwendet werden.

## **5. Schlusswort**

Mit der Gründung des Zweckverbandes „Interkommunales Gewerbegebiet Neueck“ sollen für die Stadt Furtwangen und die Gemeinde Gütenbach weitere Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden. Dies ist unbedingt notwendig, um die vorhandenen Arbeitsplätze abzusichern und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Es muss aber eine „Vorfinanzierung“ der Aufwendungen für den Grunderwerb sowie eventuell für die Erschließung des Geländes erfolgen. Die Refinanzierung der Aufwendungen soll durch einen Verkauf des Geländes an Gewerbebetriebe erfolgen.

Da derzeit bereits Interessenten für dieses Gewerbegebiet vorhanden sind, ist eine vollständige Erschließung und der Verkauf der erschlossenen Flächen innerhalb der nächsten 10 Jahre denkbar.

Furtwangen, den

Herdner  
Verbandsvorsitzender



Zweckverband  
Interkommunales  
Gewerbegebiet  
Neueck

Erfolgsplan 2013



Einnahmen:		Ansatz	Ansatz	Ergebnis
HH-Stelle	Bezeichnung	2013	2012	2011
	Betriebskostenumlage Furtwangen	15.000,00		0
	Betriebskostenumlage Gütenbach	15.000,00		0
	Vermischte Einnahmen	300,00		0
	Summe Einnahmen	30.300,00	0,00	0
Ausgaben:		Ansatz	Ansatz	Ergebnis
HH-Stelle	Bezeichnung	2013	2012	2011
	Aufwandsentschädigungen	1.300,00		0
	Sitzungsgelder	900,00		0
	Sonstige Geschäftsausgaben	200,00		0
	Versicherungen	800,00		0
	EDV-Kosten	600,00		0
	Kosten Bauleitplanung	20.000,00		0
	Vermischte Ausgaben	500,00		0
	Personalkostenerstattung	1.000,00		
	Zinsen für Darlehen	5.000,00		
	Summe Ausgaben	30.300,00	0,00	0
	Differenz	0,00	0,00	0



Zweckverband  
Interkommunales  
Gewerbegebiet  
Neueck  
  
Vermögensplan 2013



Einnahmen:		Ansatz	Ansatz	Ergebnis
HH-Stelle	Bezeichnung	2013	2012	2011
	Kreditaufnahme	1.450.000,00		0
				0
	Kapitalumlage			0
	Summe Einnahmen	1.450.000,00	0,00	0
Ausgaben:		Ansatz	Ansatz	Ergebnis
HH-Stelle	Bezeichnung	2013	2012	2011
	Grunderwerb einschl. Nebenkosten	1.450.000,00		
	Summe Ausgaben	1.450.000,00	0,00	0
	Differenz	0,00	0,00	0

