

Bearbeiter:
Bianca Viktorin
Alexander Grullini
05.05.2017

DRUCKSACHE NR: 13/2017

Vorlage

Verbandsversammlung am 18.05.2017

öffentlich

Betreff

**Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2017
Mittelfristige Finanzplanung 2016 – 2020**

Anlage 1

- Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2017
- Mittelfristige Finanzplanung 2016 – 2020
- Stellenübersicht 2017
- Stand der Kredite
- Verpflichtungsermächtigungen

Beschlussvorschlag

1. Der Erfolgsplan für das Geschäftsjahr 2017 wird, entsprechend § 12 (2) der Verbandssatzung, mit einem Gesamtertrag von 11.491.000 € und einem Gesamtaufwand von 13.867.250 € festgesetzt. Es ergibt sich ein Jahresverlust von 2.376.250 €.
2. Der Vermögensplan für das Geschäftsjahr 2017 wird, entsprechend § 12 (2) der Verbandssatzung mit Gesamteinnahmen und Gesamtausgaben von je 12.897.001 € festgesetzt.
3. Die Jahresumlage nach § 12(3) der Verbandssatzung (Umlagenschlüssel) wird festgesetzt auf:

	Stadt Böblingen	Stadt Sindelfingen
Für die Verlustabdeckung:	996.933 €	498.467 €
Für den Betrieb der Straßen u.a.:	2.003.067 €	1.001.533 €
Summe:	3.000.000 €	1.500.000 €

4. Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen (Kreditermächtigung) wird festgesetzt auf 4.318.601 €.

5. Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird festgesetzt auf 3.000.000 €.
6. Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf 20.000.000 €.
7. Der mittelfristigen Finanzplanung 2016-2020, dem Stellenplan 2017 sowie den Übersichten zu Krediten und Verpflichtungsermächtigungen wird zugestimmt.
8. Die Kapitalumlage wird als Kapitaleinlage nach § 12 (3) der Verbandssatzung (Umlagenschlüssel) festgesetzt auf:

Stadt Böblingen	666.667 €
Stadt Sindelfingen	333.333 €

Sachdarstellung

In der Verbandsversammlung am 20.03.2017 wurden der Entwurf der Wirtschaftsplanung 2017 und der Entwurf der mittelfristigen Finanzplanung 2016–2020 beraten. Der Wirtschaftsplan 2017 und die mittelfristige Finanzplanung 2016-2020 werden der Verbandsversammlung in dieser Sitzung zur Zustimmung und Festsetzung vorgelegt.



Peter Brenner
Geschäftsführer



Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen
Konrad-Zuse-Platz 1, 71034 Böblingen
Telefon: +49 7031 81707-0
Fax: +49 7031 81707-10
www.flugfeld.info



WIRTSCHAFTSPLAN 2017 MITTELFRISTIGE FINANZPLANUNG 2016 BIS 2020

GESCHÄFTSJAHR 2017

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	Seite 2
Wirtschaftsplan 2017	Seite 7
Erfolgsplan	Seite 14
Vermögensplan	Seite 16
Mittelfristige Finanzplanung	Seite 20
Stellenübersicht	Seite 24
Stand der Kredite	Seite 25
Verpflichtungsermächtigungen	Seite 26
Anhang	Seite 27

Vorwort des Geschäftsführers

Sehr geehrte Herren Oberbürgermeister, sehr geehrte Zweckverbandsmitglieder,

das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen gehört zu den größten zusammenhängenden Entwicklungsflächen in Süddeutschland und ist damit eine feste Größe für den regionalen Immobilienmarkt. Insbesondere in der Region Stuttgart fehlt es derzeit an baureifen Grundstücken, nicht nur für den Wohnungsbau, insbesondere auch für gewerbliche Aufsiedlungen. Daher stellen die Bauflächen auf dem Flugfeld eine wichtige Entwicklungschance dar, die für die gesamte Region von großer Bedeutung sind, um ansiedlungs- oder erweiterungswillige Firmen bedienen zu können. Durch eine gezielte Vermarktungsstrategie ist es in den vergangenen Jahren gelungen, die Standortvorteile des Flugfelds im regionalen Immobilienmarkt zu positionieren und zu festigen. Die erzielten Auf siedlungserfolge bestätigen dies. Auch die Teilnahme an der Immobilienmesse Expo Real 2016 hat gezeigt, dass baureife Grundstücke sehr gefragt sind.

Die Standortfaktoren des Flugfeldes sprechen für sich: der direkte Anschluss an die A 81, gute ÖPNV Anbindung durch den Bahnhof Böblingen, ein wirtschaftlich starkes Umfeld mit Weltfirmen sowie breit und gut aufgestellten mittelständischen Unternehmen, gut ausgebildeten Arbeitskräften und ein gutes Aus- und Weiterbildungsangebot. Die geringe Arbeitslosigkeit und hohe Kaufkraftkennzahlen im Landkreis Böblingen kommen unterstützend dazu. Daneben bieten die beiden Verbandsstädte und der Landkreis Böblingen eine hohe Lebensqualität mit einem breiten Angebot von Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie Naherholungsgebiete. Diese Standortvorteile begünstigen gute Rahmenbedingungen für Unternehmen, Arbeitnehmer und Bewohner. Alles in allem bietet das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen Raum für lebendige Ideen und entwickelt sich mit „Rückenwind“.

RÜCKBLICK 2016

Im Jahr 2016 konnten bereits im Frühjahr / Sommer einige Bauprojekte abgeschlossen werden und bis zum Ende des Jahres sind weitere Fertigstellungen geplant:

- MBtech Group: Fertigstellung und Einzug Anfang 2016
- Kistler Gruppe: Fertigstellung und Einzug Mai 2016
- KIAG Senioren- und Pflegezentrum: Fertigstellung Frühjahr; Einzug Sommer 2016
- PHV Dialysezentrum: Fertigstellung und Einzug bis Ende 2016
- Unternehmensgruppe Dinkel – Porsche Zentrum Böblingen: Eröffnung im Oktober 2016
- Unternehmensgruppe Dinkel – V8 Superior Hotel: Baustart im Sommer 2016 – Fertigstellung 2017
- Döttling GmbH: Einzug im Herbst 2016

Diese Aufzählung lässt erkennen, dass sich die Kräne auf dem Flugfeld drehen. Nach Fertigstellung dieser Firmenzentralen bzw. Betriebsstätten wird im GE Nord mit über 2.000 Mitarbeitern/innen weiteres geschäftliches Leben einziehen.

Darüber hinaus sind die folgenden Projekte in Planung bzw. bereits gestartet oder starten in Kürze:

- Airfield Office GmbH & Co. KG: Baustart November 2016; Fertigstellung Ende 2017/Anfang 2018
- W2 Development GmbH - Flugfeld Office: Baustart 2016; Fertigstellung Anfang 2017
- BBG Office Center: Baustart im Sommer 2015; Fertigstellung Anfang 2017

In der Parkstadt Ost wurden im Jahr 2016 weitere Wohnbauvorhaben bezogen, so beispielsweise:

- Weitblick, 123 Wohnungen (NORD-SÜD Hausbau)
- Siedlungswerk, 15 Mietwohnungen sowie 3 Häuser mit insgesamt 54 Eigentumswohnungen

Das Flugfeld als neuer Stadtteil wächst

Aktuell leben auf dem Flugfeld über 2.700 Bewohner, die ihren Lebensmittelpunkt bzw. ihre Heimat auf dem Flugfeld gefunden haben – ob als Mieter oder Eigentümer einer Eigentumswohnung, eines Reihen- oder Doppelhauses. Das Durchschnittsalter der „Flugfelder“ beträgt rund 32 Jahre. Ein junger Stadtteil mit vielen jungen Familien und Kindern. Die bestehende KITA ist voll belegt, die Erweiterungs-KITA (als Interimslösung gedacht), die im Mai 2016 an den Start gegangen ist, füllt sich. Eine gut gefüllte Warteliste und der weitere Zuzug von jungen Familien mit Kindern zeigen der Zweckverbandsverwaltung auf, dass neben den bereits bestehenden KITA-Plätzen weitere geschaffen werden müssen, um den Bedarf künftig zu decken.

Ausbau der Infrastruktur

Durch die getätigten Aufsiedlungen wurde auch an der Infrastruktur auf dem Flugfeld kräftig weiter gebaut. Im GE Nord entstanden weitere Straßen, Leitungen und Kanäle bzw. sind derzeit im Bau. Im Sommer 2016 wurde der Durchstich von der Konrad-Zuse-Straße in Richtung Calwer Straße umgesetzt, der seit langem erwartet wurde. Dadurch wird künftig die Liesel-Bach-Straße in der Parkstadt Ost vom Verkehr entlastet und die Quartiersqualität an dieser Stelle erhöht. Die Außenflächen am „Alten Empfangsgebäude“ wurden im Zuge der Fertigstellung des historischen Gebäudes hergestellt.

Schrägseilbrücke über den Langen See

Über die Mitte des Langen Sees, auf Höhe der Johann-Schütte-Straße in der Parkstadt-Ost, wurde von November 2015 bis September 2016 eine Brücke errichtet. Das Besondere: Die Konstruktionsart als Schrägseilbrücke mit einem filigranen Tragwerk ist als Brücke für Fußgänger und Radfahrer in Deutschland in dieser Art einmalig. Am 30.09.2016 wurde die Schrägseilbrücke der Öffentlichkeit übergeben. Damit ist ein weiteres wichtiges Stück Infrastruktur entstanden, das die Wegeverbindung über das Flugfeld verkürzt und Böblingen und Sindelfingen miteinander verbindet.

Ehemaliges Empfangsgebäude wurde saniert

Ein weiteres Projekt war die Sanierung des „historischen Empfangsgebäudes“. Das älteste Gebäude auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen wurde saniert, umgebaut und erhielt einen modernen Anbau. Im August 2014 wurde in einem Erbbaurechtsvertrag festgelegt, dass die Dünkel Investment GbR eine moderne Gastronomie- und Event-Location errichtet und das denkmalgeschützte ehemalige Flughafen-Empfangsgebäude saniert und einen Anbau erstellt. Baustart war im Sommer 2015. Im März 2016 eröffnete das Restaurant CHECK INN Foodport im historischen Empfangs- und Verwaltungsgebäude. Der Altbau wurde zum Restaurant umgebaut, im Anbau mit

moderner Glasfassade befinden sich eine Bar und Sitzgelegenheiten des Restaurants, eine Eventfläche und das Flug-Simulations-Center simINN. Die neu errichtete Gastronomie umfasst ca. 200 m² mit Platz für ca. 100 Personen. Der Außenbereich wird in das gastronomische Konzept eingebunden und bietet Platz für weitere 200 Gäste. Die Historie des Flughafengebäudes und des Flugfelds als ehemaliger Flugplatz, soll weiterhin für Besucher sichtbar bleiben. Daher entwickelt der Investor derzeit in Absprache mit der Stadt Böblingen die Aufnahme der Historie in der Innengestaltung.

Klinik auf dem Flugfeld

Nach zeitintensiven, aber konstruktiven und fairen Verhandlungen mit dem Landkreis Böblingen konnten am 16.09.2016 der Grundstückskaufvertrag und ein städtebaulicher Grundvertrag mit dem Landkreis Böblingen beurkundet werden. Der Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen verkaufte dabei im GE Süd ein Grundstück an den Landkreis Böblingen mit einer Fläche von circa 50.000 m². In einem städtebaulichen Vertrag wurde gleichzeitig das weitere Verfahren der Bauleitplanung geregelt. Parallel dazu lief das Verfahren zur städtebaulichen Gestaltung für das Krankenhaus auf dem Flugfeld. Mit diesem Wettbewerb wurde die städtebauliche Grundidee für die Gestalt des Flugfeldklinikums erarbeitet. Im Oktober 2016 wurde ein Siegerentwurf ausgewählt. Auf dessen Basis sollen die Planungen vertieft und konkretisiert werden, um den konkreten Gebäudeentwurf auszuarbeiten. Die Aufgabe des Zweckverbands Flugfeld ist es, darauf zu achten, dass die Gebäude des künftigen Flugfeldklinikums sich städtebaulich gut in das Flugfeld einfügen und das bereits auf dem Flugfeld Geschaffene nicht beeinträchtigt wird. Da der bisherige Bebauungsplanentwurf bisher keine Kliniknutzung vorsieht, muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, was aufgrund der Komplexität eine höhere Arbeitskapazität in der Stadtplanung der Zweckverbandsverwaltung nach sich zieht.

Entwicklungen im Forum 1

Im Sommer 2015 konnten die Flächen im 3. und 4. Obergeschoss, die zuvor an plug and work 4 GmbH vermietet waren, zu besseren Konditionen und ohne Umbaumaßnahmen an die Luxoft GmbH vermietet werden. Die EG-Flächen im Forum 1 auf der Seite des Hans-Klemm-Platzes konnten im September 2015 an die Barmer GEK langfristig vermietet werden. Einweihung der neuen Geschäftsstelle war im Januar 2016. Im Dezember 2016 wurde die letzte EG-Fläche im Forum 1 vermietet. Allerdings enden in 2017 bereits erste Mietverträge wieder. Die Verhandlungen für die Anschlussvermietung laufen bereits. Falls es zu Auszügen kommen sollte, sind neue Mieter zu akquirieren. Die Durchsetzung des Mietpreises und eventuell notwendige Umbaukosten bei Anschlussvermietungen sind Risiken, die auf den Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen bei der Anschlussvermietung zukommen können. Bei einem aktuellen guten Marktumfeld bei Bürovermietungen sind wir zuversichtlich, die aufgerufenen am oberen Rand des Marktes liegenden Mietpreise durchsetzen zu können. Es kann aber zu Leerständen kommen, falls es uns nicht gelingt, Nachvermietungen zeitlich nahtlos gestalten zu können.

Der Bau und Betrieb des Bürozentrums Forum 1 wurde von der Zweckverbandsversammlung beschlossen, um entsprechende Anreizpotenziale für die Ansiedlung weiterer Büro- und Geschäftshäuser zu schaffen. Das „Forum 1“ war damit eine Ergänzung der üblichen kommunalen Erschließungsmaßnahmen und anderen Wirtschaftsförderungsmaßnahmen. Durch den Abschluss eines Generalmietvertrages mit dem Eigentümer des Forum 1 im Jahr 2009 mit einer Mietlaufzeit bis 14. Juni 2021 hat der Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen die Entwicklung von Büroflächen auf dem Flugfeld unterstützt. Dadurch wurden jedoch auch Risiken eingegangen, wie z.B. Vermietungsrisiken, Nachvermietungsrisiken, Insolvenzrisiken der Untermieter, Mietpreisschwankungen etc., die finanzielle Belastungen in der Vergangenheit ausgelöst haben und in der Zukunft für den Zweckverband Flugfeld mit sich bringen könnten. Inzwischen wurden weitere Grundstücke auf dem Flugfeld Böblingen/Sindelfingen verkauft, auf denen neue Büro- und Geschäftshäuser von externen Investoren errichtet werden, was zeigt, dass sich das Flugfeld durch die gute Lage, Anbindung und Infrastruktur als Bürostandort etabliert hat.

AUSBLICK 2017

Die Standortvorteile des Flugfeldes werden von den Interessenten weiterhin sehr geschätzt und sind neben der kundenorientierten und fachkompetenten Begleitung der Investoren durch die Zweckverbandsverwaltung wichtige Voraussetzungen für den weiteren Erfolg bei der zukünftigen Aufsiedlung. Investoren und Bauherren schätzen ein transparentes und zügiges Genehmigungsverfahren und eine verlässliche Bearbeitung der Bauanträge. Dass Bauvorhaben auf dem Flugfeld zügig umsetzbar sind, ist Teil unseres Erfolges.

Aufsiedlung schreitet voran

Die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken auf dem Flugfeld ist nach wie vor groß. Aktuell haben wir, bezogen auf die Grundstücksflächen, einen Verkaufsstand von zirka 66 % erreicht (Stand: Oktober 2016). Zirka 6 % der verfügbaren Baufelder sind verbindlich für Kaufinteressenten reserviert. Erfreulich ist, dass für fast alle baureifen gewerblichen Baufelder Interessenten vorhanden sind. Beispielsweise wird für das Baufeld 5, neben der geplanten Flugfeldklinik, für eine weitere medizinische Nutzung verhandelt. Die Zweckverbandsverwaltung hat von den Verwaltungsspitzen der beiden Verbandsstädte den Auftrag erhalten, mit dem zfp Zentrum für Psychiatrie Nordschwarzwald Klinikum aus Calw für das Baufeld 5 Verhandlungen zu führen.

Mit einzelnen Kaufinteressenten sind die Verhandlungen bereits vorangeschritten, weshalb wir zuversichtlich sind, in 2017 weitere gewerbliche Aufsiedlungen zu erhalten. In der Vermarktungsstrategie setzen wir neben regionalen und überregionalen Zielgruppen auch auf das derzeit gute Marktumfeld in der Schweiz. Die Ansiedlung von zukunftsfähigen, hochtechnologischen Unternehmen sichert nicht nur Arbeitsplätze, sondern stärkt den Wirtschaftsstandort der Städte Böblingen und Sindelfingen. Derzeit stellt das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen eine der letzten größeren verfügbaren Neubauflächen in der Region dar.

Bebauung der Seepromenade

Ein weiteres großes Projekt, die Aufsiedlung der „Seepromenade“, konnte in den Jahren 2015 und 2016 weiter vorbereitet werden. Die Nachfrage am Markt nach diesen Grundstücken ist hoch, uns liegen aktuell viele Anfragen für die Baufelder an der Seepromenade vor. Im Zuge der Grundstücksausschreibung mit verbundenem Investorenwettbewerb soll eine hohe städtebauliche Qualität für die Bebauung an dieser exponierten Lage gesichert werden. Dazu soll in einem ersten Schritt die Bebauung von zwei Grundstücken an der Seepromenade mit einem mehrstufigen Wettbewerb vorbereitet werden. Investoren können sich gemeinsam mit Architekten zusammen mit städtebaulichem Fachpersonal bewerben und Vorschläge einreichen. Das Ziel ist es, dass die Seepromenade mit insgesamt fünf Baufeldern, als ein städtebauliches „Filetstück“ am Langen See, eine hochwertige Architektur sowie eine gute Aufenthaltsqualität erhält. Nachdem die ersten zwei Baugrundstücke verkauft sind, soll ebenfalls für die drei weiteren Baufelder ein Investorenwettbewerb zeitlich versetzt durchgeführt werden.

Ausbau der Infrastruktur

2017 werden zudem weitere Infrastrukturmaßnahmen umgesetzt. Die Freiraumachse entlang der Richard-Kopp-Straße wird zu einem Fuß- und Radweg verlängert. Der Charles-Lindbergh-Platz wird ausgebaut, sodass mit dem V8 Hotel Superior nebenan und dem Porsche Zentrum Böblingen der Eingangsbereich des Flugfelds entlang der Wolfgang-Brumme-Allee fertig gestellt wird.

Hohe Arbeitsauslastung

Die Geschäftsstelle, mit allen Disziplinen des Zweckverbands Flugfeld Böblingen/Sindelfingen, hat derzeit eine Vielzahl von Anfragen abzuarbeiten. Es ist sehr erfreulich, dass die hohe Nachfrage nach Grundstücken auf dem Flugfeld weiterhin anhält und sich der Standort im Bereich Wohnen, Arbeiten und Freizeitangeboten etabliert hat. In Bezug auf die Grundstücksverkäufe wird die Begleitung unserer Kunden von der Anfrage bis zum Abschluss eines Kaufvertrages sowie die Betreuung während der Planungs- und Bauphase das gesamte Team des Zweckverbands auch im kommenden Jahr 2017 in hohem Maße in Anspruch nehmen. Die Arbeitsbelastung für die Zweckverbandsverwaltung ist in allen Disziplinen deshalb hoch. Daher müssen wir unsere Kräfte effektiv und zielorientiert einsetzen. Dennoch werden wir in 2017 nicht umhin kommen, an der einen oder anderen Stelle nachzujustieren. Nachdem die „Flugfeldklinik“ an den Start gegangen ist, kommen z.B. in der Stadtplanung zusätzliche Aufgaben hinzu. Dies erfordert höhere Arbeitskapazitäten in der Stadtplanung, so dass wir für 2017 planen, innerhalb des genehmigten Stellenplans (ohne Ausweitung des bisherigen Stellenplans) in der Stadtplanung eine zusätzliche Stelle zeitlich befristet für bis zu 3 Jahre zu besetzen.

Zum Schluss möchte ich, wie bereits im letzten Jahr im Vorwort des Geschäftsführers ausgeführt, zu den derzeitigen Krisenherden auf dieser Welt kommen: Die Schlagworte Syrien, Irak, Türkei, Staatsfinanzierungskrise in Europa, IS-Terrorgruppen und viele weitere, lassen erkennen, dass sich die konjunkturelle Lage in Deutschland und Europa eintrüben kann. Konjunkturelle Veränderungen und Stimmungen – positiv wie negativ –übertragen sich ohne großen zeitlichen Versatz auch auf die Immobilienwirtschaft. Das Bewusstsein, dass unsere regionale Stärke von der konjunkturellen Stimmung in der Welt stark abhängt, ist wichtig. Deshalb sollten wir das aktuelle gute Marktumfeld nutzen, um gute Marktpreise einfahren zu können. Beispielsweise sollten die Baufelder an der Seepromenade zeitnah dem Markt zur Verfügung stehen. Der vorgeschlagene Investorenwettbewerb sollte noch im Frühjahr 2017 gestartet werden, da es derzeit viele Interessenten gibt.

Mit diesem Exkurs möchte ich aufzeigen, dass eine Vielzahl von Projekten und Aufgaben rund um das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen weiterhin vor uns liegen, die sehr anspruchsvoll sind. Bereits heute ist das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen als neues Stadtquartier erkennbar und erlebbar geworden. Das Gesamtbild als ein zukunftsfähiger Standort, der Wohnen, Arbeiten und Freizeitangebote nachhaltig verbindet, wird durch jede neue Ansiedlung gestärkt. Daran wird der Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen weiter arbeiten und ein hochwertiges, neues Stadtquartier für Böblingen und Sindelfingen schaffen.

Wir bitten Sie, sehr verehrte Zweckverbandsmitglieder, uns auch im Jahr 2017 weiter zu unterstützen. An dieser Stelle danke ich, stellvertretend für die Verbandsverwaltung, den Mitgliedern der Zweckverbandsversammlung sowie den Städten Böblingen und Sindelfingen für die bisherige gute Unterstützung und den weiteren Einsatz für das neue Stadtquartier Flugfeld Böblingen/Sindelfingen.

Peter Brenner

Geschäftsführer Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Flugfeld, im Januar 2017

Wirtschaftsplan 2017

ALLGEMEINES

Der Zweckverband wendet gemäß § 11 der Verbandssatzung für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen die für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften nach Maßgabe des § 20 GKZ an.

Der Wirtschaftsplan enthält genehmigungspflichtige Bestandteile, die mit dem Beschluss des Wirtschaftsplanes durch die Versammlung festgesetzt werden:

- Gesamtbetrag der Kredite
- Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen nach Maßgabe des § 89 Abs. 2 GemO und
- Höchstbetrag der Kassenkredite.

Der Wirtschaftsplan besteht nach §14 EGBG aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht. Der Erfolgsplan ermöglicht die Kontrolle der Wirtschaftsführung und schätzt das Betriebsergebnis voraus. Er entspricht somit einer Vorausplanung der Gewinn- und Verlustrechnung. Die Ansätze sind gegenseitig deckungsfähig und im Rahmen von Mehrerträgen überschreibbar. Der Vermögensplan enthält auf der Einnahmenseite die Finanzierungsmittel und auf der Ausgabenseite den Finanzierungsbedarf. In einer zusätzlichen Spalte sind die Verpflichtungsermächtigungen enthalten.

Die Stellenübersicht entspricht dem Stellenplan der Gemeinde und enthält die im Wirtschaftsjahr erforderlichen Stellen für Angestellte. Zum Vergleich sind die Soll- und Istzahlen 2016 angegeben.

Gemäß § 4 EGBVO ist der Zweckverband zur Aufstellung eines fünfjährigen Finanzplans verpflichtet. Der Finanzplan besteht aus einer Übersicht über die Entwicklung des Vermögensplans und einer Ergebnisprognose des Erfolgsplans.

Die Übersicht über den Stand der Kredite enthält alle Kredite des Zweckverbandes inklusive der Zins- und Tilgungsleistungen. Die Übersicht über die Verpflichtungsermächtigungen enthält die voraussichtlichen Ausgaben, die aus den Verpflichtungen zu leisten sind. Die Belastungsverteilung auf die künftigen Jahre ist entsprechend dargestellt.

Der Budgetplan als Kosten- und Terminplanung ermöglicht die Steuerung und Kontrolle der Planungen durch den Vergleich der bisherigen mit den neuen Planungsansätzen bzw. den Ist-Werten. Die dabei eingesetzten Werte werden im Vorfeld mit den jeweils aktuellen Markt- und Projektbedingungen verglichen und ggf. angepasst.

LEISTUNGSKRAFT DER VERBANDSSTÄDTE

Die Verwaltungen der Verbandsstädte und des Zweckverbandes haben sich im Hinblick auf die eingetretenen (insbesondere finanziellen) Entwicklungen Anfang 2010 grundsätzlich auf b.a.w. gleich bleibende jährliche Zahlungen an den Zweckverband in Höhe von 4,5 Mio. € in den Jahren 2012 bis 2025 verständigt (1,0 Mio. € Kapitalumlagen, 0,9 Mio. € Betriebskostenumlagen und ca. 2,6 Mio. € Verlustabdeckung). Durch den Beschluss der Versammlung, die Kindertagesstätte 1.0 sechsstufig auszubauen und durch den Zweckverband zu finanzieren, erhöhten sich die Zahlungen ab 2013 bis 2025 auf ca. 5,0 Mio. € p.a.. Die Einführung von weiteren Kindertagesgruppen im Mai 2016 (Kita 2.0) und in 2018 (Kita 3.0) führt zu einer nochmaligen Erhöhung der Umlagen in den Jahren 2016 bis 2025. Die Beträge

wurden bisher ab 2016 auf einen Betrag von 5,5 Mio. € p.a. durch die Verbandstädte gedeckelt. Die Kapitalumlage 2015 in Höhe von 1,0 Mio. € wurde im Frühjahr 2015 nach Beschluss der Verbandsversammlung 2015 ausgesetzt und die Verlustübernahme um weitere 0,3 Mio. reduziert. Der Vermögensplan 2016 und die mittelfristige Finanzplanung sehen ab 2015 eine reduzierte Verlustabdeckung durch die Städte vor. Die Verluste sollen – neben der hoheitlichen Betriebskostenumlage – nicht durch Umlagen der Verbandstädte abgedeckt und in die mittelfristige Finanzplanung des Zweckverbandes eingestellt werden. Die Differenz zu den tatsächlichen Verlusten erfolgt durch Kreditaufnahmen bei den Banken und führt letztendlich zu einer Eigenkapitalreduzierung.

ENTWICKLUNG KREDITE UND DERIVATE

Bei der Kreissparkasse Böblingen wurden SWAPS in Verbindung mit zinsvariablen Eurokrediten (35,5 Mio. €, Laufzeit 10, 20 und 30 Jahre; ohne Tilgung) sowie ein Kommunalkredit in Höhe von 10 Mio. € (Laufzeit 5 Jahre, ohne Tilgung) und ein Kassenkredit (10 Mio. €) abgeschlossen. Der Kommunalkredit bei der Kreissparkasse wurde im August 2016 komplett getilgt. Zusätzlich bestehen Kreditverträge bei der Norddeutschen Landesbank (2,5 Mio. €, Laufzeit ca. 20 Jahre; jährliche Tilgung) und bei der Vereinigten Volksbank Sindelfingen (Kassenkredit 15 Mio. €). Im Jahr 2006 hat der Zweckverband ein Darlehen (6,0 Mio. €) aus dem „Infrastrukturprogramm Kommune direkt“ bei der L-Bank (6,0 Mio. €, Laufzeit 10 Jahre; zwei tilgungsfreie Jahre) in Anspruch genommen, welches in 2016 ebenfalls vollständig getilgt wurde. Insgesamt wurden in 2016 Tilgungen in einer Höhe von 10,875 Mio. € geleistet.

Aufgrund der hohen Tilgungen in 2016 wurde ein neuer Kredit bei der Vereinigten Volksbank in Höhe von 7,0 Mio. € mit einer Laufzeit von 5 Jahren aufgenommen. Der Kredit wird in gleichen Raten bis zum Ablauf vollständig getilgt. Die Konditionen für das Kontokorrentkonto wurden neu verhandelt und optimiert.

Der Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen verkaufte in 2016 ein Grundstück an den Landkreis Böblingen mit einer Fläche von zirka 50.000 m² für die Entwicklung eines Klinikums. In der mittelfristigen Finanzplanung sind der Besitzübergang des Grundstückes und die Verbuchung der Umsatzerlöse in 2018 vorgesehen. Dies führt zu einem Finanzierungsüberschuss, der zur außerordentlichen Tilgung verwendet werden soll.

Die Swapgeschäfte stellen zusammen mit den ihnen zugrunde liegenden Darlehen jeweils eine Bewertungseinheit im Sinne eines Festsatzkredites dar und werden in der Bilanz nicht gesondert ausgewiesen. Bei gesonderter Bewertung der Swapgeschäfte ergibt sich zum Stichtag 31.12.2016 ein negativer Marktwert in Höhe von ca. 8,341 Mio. €.

VERANSCHLAGUNGSKRITERIEN

Der nach Eigenbetriebsrecht aufzustellende Wirtschaftsplan basiert auf dem aktualisierten Budgetplan Nr. 14 (2017), der der Verbandsversammlung am 20.03.2017 zur Kenntnis gegeben worden ist.

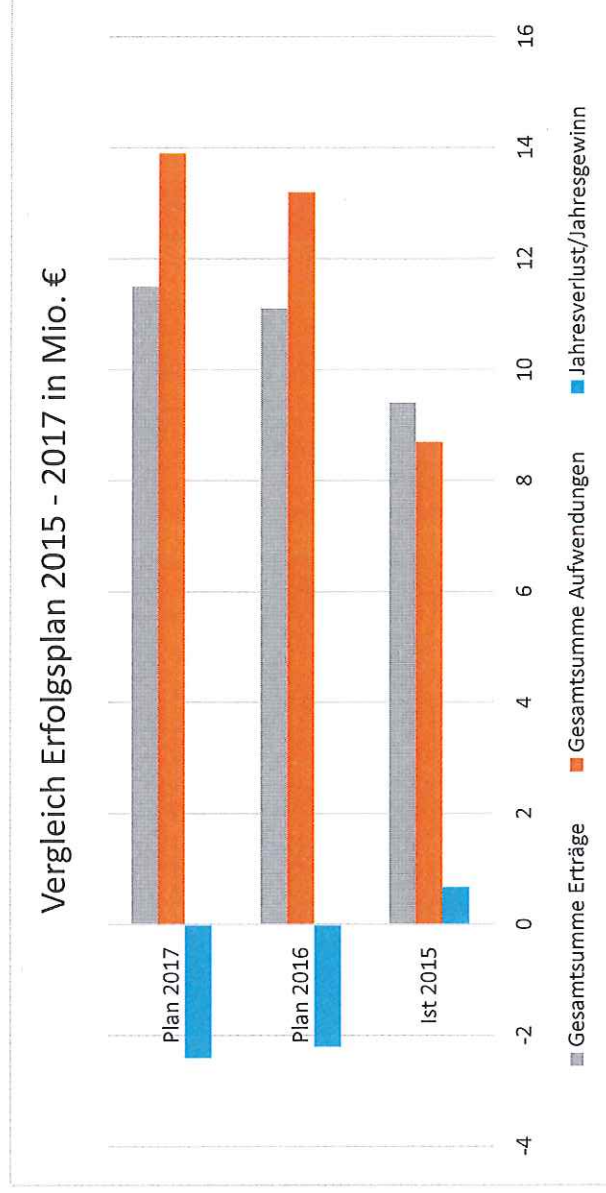
Bezüglich der Folgen und Voraussetzungen der Aktivierung von Bauzeitinsen sowie den Erfordernissen zur Übernahme der Verwaltungsaufwendungen und den vorgesehenen Umlagen wird auf die Wirtschaftspläne 2003 ff. verwiesen. Die Verbandsmitglieder haben die vorübergehende Aktivierung der Zinsen für Verkaufsgrundstücke und für das Anlagevermögen diskutiert und beschlossen. Die aktivierten Fremdkapitalzinsen haben die Ertragsrechnung und damit den von den Städten zu tragenden Zuschussbedarf nicht belastet. Sie wurden im Wesentlichen mit Krediten finanziert, die allerdings zu einem späteren Zeitpunkt wieder zurückzahlen sind und die Ertragsrechnung mit Zinsaufwand belasten.

Mit der Fertigstellung des jeweiligen Vermögensgegenstandes können keine Zinsen mehr aktiviert werden. Bei den Verkaufsgrundstücken erfolgt zusätzlich eine Begrenzung der Zinsaktivierung dahingehend, dass die Veräußerung auch unter Berücksichtigung der künftigen Kosten verlustfrei erfolgen muss. Mit der

Inbetriebnahme von Anlagevermögen (z.B. See, Bahnunterführung, Grün- und Freianlagen usw.) fallen Abschreibungen an. In der mittelfristigen Finanzplanung ist in den nächsten Jahren keine Aktivierung von Zinsen vorgesehen.

Durch den Verkauf von Wohnbaugrundstücken wird ein besseres Betriebsergebnis erreicht als durch den Verkauf von Gewerbegrundstücken. Aus diesem Grund werden die Ansätze für die Herstellungskosten im Erfolgs- und Vermögensplan konservativ kalkuliert. Damit wurde bereits in der Vergangenheit das Risiko begrenzt, unterjährig höhere Verlustübernahmen von den Städten einzufordern, wenn z.B. Grundstückserlöse nicht wie eingeplant erzielt werden konnten.

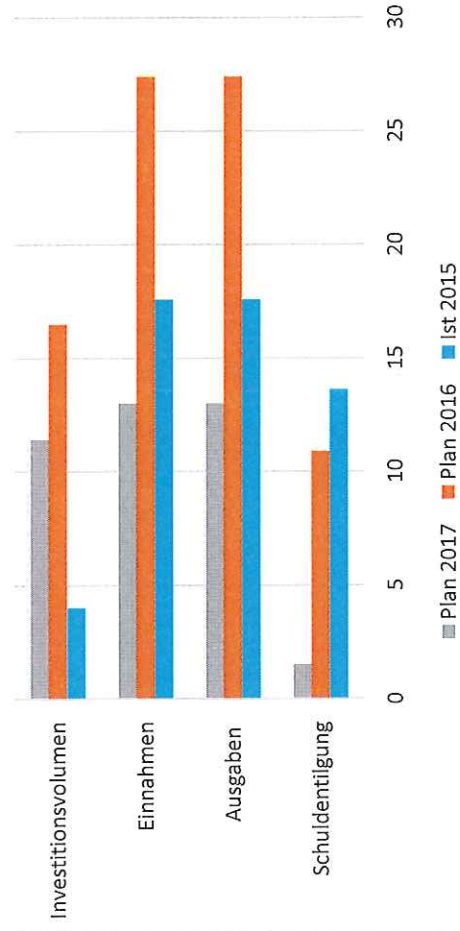
FINANZKENNZAHLEN



Übersicht Erfolgsplan 2015 – 2017

- Gesamtsumme Erträge:	Plan 2017	Plan 2016	Ist 2015
	ca. 11,5 Mio. €	ca. 11,1 Mio. €	9,4 Mio. €
- Gesamtsumme Aufwendungen:	ca. 13,9 Mio. €	ca. 13,2 Mio. €	8,7 Mio. €
- Jahresverlust/Jahresgewinn:	ca. - 2,4 Mio. €	ca. - 2,2 Mio. €	0,7 Mio. €

Vergleich Vermögensplan 2015 - 2017 in Mio €

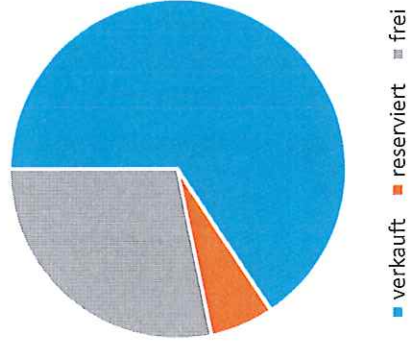


Übersicht Vermögensplan 2015 - 2017

- Investitionsvolumen:	Plan 2017	Plan 2016	Ist 2015
	ca. 11,4 Mio. €	ca. 16,5 Mio. €	4,0 Mio. €
- Gesamtsumme Einnahmen (Finanzierungsmittel):	ca. 13,0 Mio. €	ca. 27,4 Mio. €	17,6 Mio. €
- Gesamtsumme Ausgaben (Finanzierungsbedarf):	ca. 13,0 Mio. €	ca. 27,4 Mio. €	17,6 Mio. €
- Schuldentilgung:	ca. 1,5 Mio. €	ca. 10,9 Mio. €	13,6 Mio. €

IMMOBILIENKENNZAHLEN

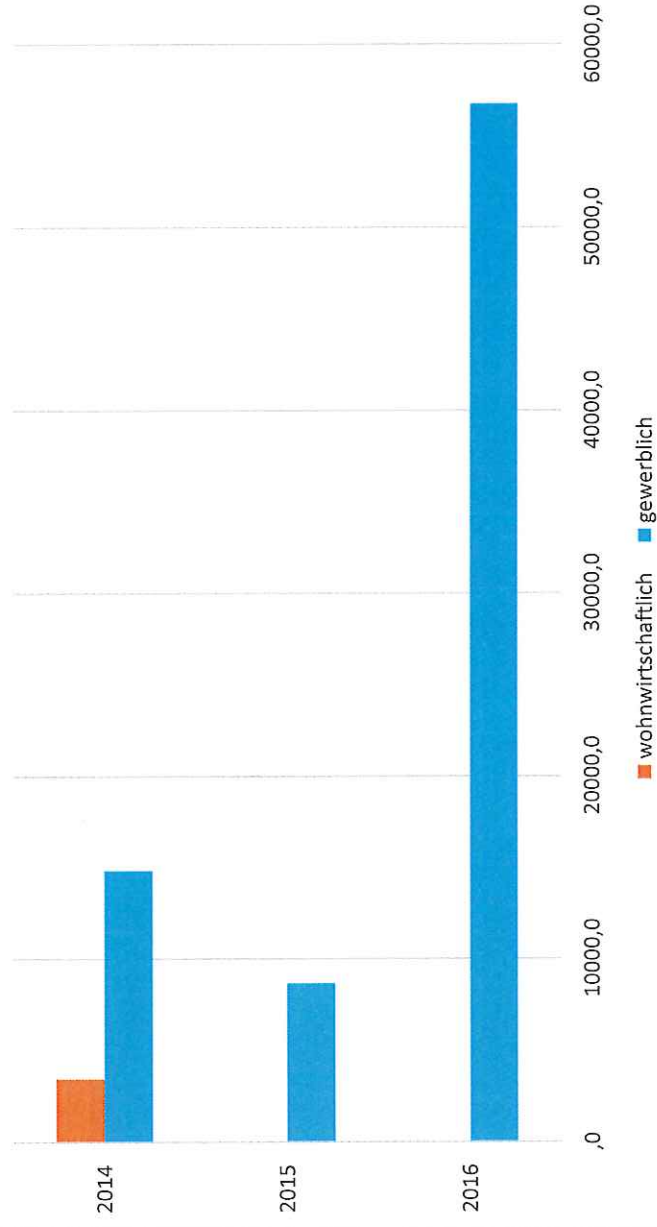
Verkaufsflächen gesamt in m²
(Stand Oktober 2016 - ca. Angaben)



Übersicht Verkaufsflächen gesamt

- Verkaufsfläche gesamt:	396.531 m ²
- Verkauft: :	260.041 m ²
- Reserviert: :	24.330 m ²
- Frei:	112.160 m ²

Verkäufe 2014 bis Oktober 2016 in m²



Übersicht Verkäufe 2014, 2015 und 2016 (bis einschließlich Oktober) in m²:

-	2014:	gesamt: 18.261 m ²	davon wohnwirtschaftlich:	3.441 m ²	davon gewerblich:	14.820 m ²
-	2015:	gesamt: 8.660 m ²	davon wohnwirtschaftlich:	0 m ²	davon gewerblich:	8.660 m ²
-	2016:	gesamt: 56.773 m ²	davon wohnwirtschaftlich:	0 m ²	davon gewerblich:	56.773 m ²

Erfolgsplan für das Geschäftsjahr 2017

Erfolgsplan für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017					
	Anhang	Ansatz 2017 in €	Ansatz 2016 in €	RE 2015 in €	
1. Umsatzerlöse	C1				
Grundstücksverkäufe, Vermietung und Verpachtung		9.890.000	11.780.000	6.729.083	
Parkhaus		90.000	90.000	93.327	
Forum 1		1.395.000	1.320.000	1.134.356	
Parkraumbewirtschaftung		200.000	150.000	154.378	
Festplatz		9.000	9.000	0	
Kostenerstattung See durch Stadtentwässerung		490.000	490.000	450.000	
Gesamt		12.074.000	13.839.000	8.561.143	
Betriebskostenumlage Stadt Böblingen		2.003.067	1.706.667	1.155.147	
Betriebskostenumlage Stadt Sindelfingen		1.001.533	853.333	577.573	
2. Bestandsveränderungen	C2	-4.100.000	-5.300.000	-3.137.372	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	C3	20.000	20.000	15.950	
4. Sonstige betriebliche Erträge	C4	482.400	0	2.211.337	
Zinszuschuss Verband Region Stuttgart				0	
Sonstige allgemeine Erträge (u.a. FAG Zuschüsse)		482.400	0	2.211.337	
Zinserträge		0	0	0	
5. Materialaufwand	C5	9.292.000	9.334.000	4.015.075	
1. Bestandsstraßen, Grünanlagen, Plätze		553.000	585.000	404.687	
2. Kindertagesstätte und Stadteil treff		1.694.000	995.000	819.768	
3. Parkhaus und Schotterparkplatz		25.000	42.000	7.845	
4. Zweckverbandsanlagen		57.000	60.000	97.881	
5. Langer See		40.000	40.000	25.741	
6. Fest- & Parkplatz		5.000	27.000	16.537	
7. Aufsuchende Jugendarbeit		48.000	35.000	30.000	
8. Forum 1		1.570.000	1.550.000	1.456.165	
9. Baukosten für Verkaufsgrundstücke		5.300.000	6.000.000	1.156.452	

	Anhang	Ansatz 2017 in €	Ansatz 2016 in €	RE 2015 in €
6. Personalaufwand	C6	892.250	900.000	745.705
7. Abschreibungen	C7	1.347.000	1.190.000	1.244.331
Hoheitsvermögen		850.000	755.000	752.442
Grundstücke mit Geschäftsbauten		464.000	406.000	459.149
Technische Anlagen auf dem Flugfeld		18.000	15.000	17.332
Betriebs- und Geschäftsausstattung		15.000	14.000	15.408
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	C8	836.000	776.000	836.536
1. Beratungsleistungen		270.000	240.000	277.794
2. Vertrieb und Marketing		380.000	350.000	226.708
Strategisches Budget		64.000	89.000	15.669
Klassische Werbung		102.000	75.000	48.905
Direkt-, Internet und Baustellen		67.000	64.000	35.169
Eventmarketing		105.000	60.000	119.495
Sonstiges		12.000	12.000	7.470
Cluster/Zielgruppen / Provisionen		30.000	50.000	0
3. Sonstiges		186.000	186.000	332.034
Verbandsversammlung		20.000	20.000	42.401
Geschäftsausgaben		166.000	166.000	289.633
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	C9	10.000	10.000	9.309
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	C10	1.500.000	1.078.000	1.883.894
11. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	C11	0	0	0
12. Jahresverlust / Jahresgewinn		-2.376.250	-2.149.000	667.546
Erträge gesamt		11.491.000	11.129.000	9.393.087
Aufwendungen gesamt		13.867.250	13.278.000	8.725.541

Vermögensplan für das Geschäftsjahr 2017

Vermögensplan für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017					
Bezeichnung	Anhang	Ansatz 2017 €	VE *) €	Ansatz 2016 €	RE **) 2015 €
Einnahmen					
1. Zuführung Stammkapital	D1				
1. Stadt Böblingen			0	0	0
2. Stadt Sindelfingen			0	0	0
2. Kapitalumlagen	D2				
1. Stadt Böblingen		666.667	0	666.667	0
2. Stadt Sindelfingen		333.333	0	333.333	0
3. Verlustabdeckung	D3				
1. Abschlagszahlung für lfd. Verlustabdeckung					
- Böblingen		996.933	0	1.193.333	0
- Sindelfingen		498.467	0	596.667	0
4. Grundstücksverkauf zu Herstell.kosten	D4	9.400.000	0	11.300.000	4.058.109
5. Parkhaus	D5				
Nutzungsrechte Stellplätze abzüglich Auflösung		-45.000	0	45.000	-45.607
Auflösung Mietvorauszahlungen Forum 1		-69.000	0	0	0
6. Zuschüsse Dritter:	D6				
1. SEP		-5.000.000	0	0	0
2. Kita		0	0	0	0
3. Stadt Böblingen		0	0	645.000	0
4. Verkauf Leerrohre und Nutzungsrechte Schächte		450.000	0	0	0
7. Kredite	D7				
Kreditaufnahme		4.318.601	0	11.431.500	0
8. Abschreibungen und Anlagenabgänge	D8				
Abschreibungen		1.347.000	0	1.190.000	1.244.331
Summe Finanzierungsmittel insgesamt		12.897.001	0	27.401.500	5.256.833

*) VE = Verpflichtungsermächtigungen **) RE = Rechnungsergebnis

*) VE = Verpflichtungsermächtigungen **) RE = Rechnungsergebnis

Vermögensplan für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017						
Bezeichnung	Anhang	Ansatz 2017 €	VE*) €	Ansatz 2016 €	RE **) 2015 €	
Ausgaben						
Sachanlagen u. immaterielle Anlagewerte						
9. Unbebaute Grundstücke	D9					
Grunderwerbskosten einschließlich Nebenkosten		40.000	0	40.000	5.571	
10. Betriebseinrichtungen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	D10					
1. Geräte, Ausstattung		20.000	0	20.000	0	
2. Geringwertige Wirtschaftsgüter		0	0	0	0	
3. Immaterielle Vermögensgegenstände		0	0	0	0	
4. Ausbau Forum 1 - Übernahme Sachanlagen Betriebsgesellschaft		0	0	0	0	
11. Gebäuderückbau	D11					
1. Planung und Bauüberwachung		7.000	0	4.000	0	
2. Durchführung		40.000	0	7.000	0	
12. Umnutzung Gebäudebestand	D12					
1. Bestandsaufnahme		20.000	0	10.000	0	
2. Nutzungskonzeption		20.000	0	10.000	0	
3. Altes Empfangsgebäude		0	0	0	0	
4. Sicherungs-, Sicherheitsmaßnahmen, Instandhaltung		10.000	0	40.000	0	
13. Bodensanierung und Erdbau	D13					
1. Vermessungsleistungen		150.000	0	0	15.187	
2. Planung Bodensanierung		100.000	0	100.000	7.400	
3. Projektassistenz, Projektsteuerung		10.000	0	10.000	0	
4. Fachgutachten Bodensanierung		20.000	0	20.000	12.801	
5. Laborarbeiten Bodensanierung		30.000	0	30.000	0	
6. Bauausführung Bodensanierung		400.000	200.000	500.000	-1.319	
*) VE = Verpflichtungsermächtigungen **) RE = Rechnungsergebnis						

Vermögensplan für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017					
Bezeichnung	Anhang	Ansatz 2017 €	VE *) €	Ansatz 2016 €	RE **) 2015 €
Ausgaben					
14. Städtebauliche Planung	D14				
1. Fachgutachten, vorbereitende Untersuchg.		0	0	10.000	43.978
2. Bebauungsplan, Grünordnungsplan, Umweltverträglichkeitsstudie		0	0	10.000	0
3. Energiekonzeption, Wettbewerbe, Projektfibel		200.000	50.000	80.000	32.601
Erschließung	D15				
15. Verkehrserschließung					
1. Planung, Bauleitung, Projektsteuerung		800.000	100.000	800.000	1.226.523
2. Bauausführung		1.731.997	1.500.000	4.510.000	1.830.116
16. Entwässerung (inkl. Entwurfsplanung Medien)					
1. Planung, Bauleitung, Projektsteuerung		100.000	50.000	100.000	0
2. Bauausführung		600.000	200.000	770.000	44.322
17. Nachrichtentechnik u. Straßenbeleuchtung					
1. Planung, Bauleitung, Projektsteuerung		70.000	0	100.000	467
2. Bauausführung		170.000	0	400.000	357.485
18. Gebäudebestand und Beteiligungen	D16				
1. Parkhaus und Schotterparkplatz		0	0	0	0
2. Kindertagesstätte / Stadteiltreff		0	0	1.280.000	177.724
3. Forum 1 Projektsteuerung und Beteiligung GmbH		0	0	0	0
4. Ausbau Forum 1		182.000	0	269.500	422.200
*) VE = Verpflichtungsermächtigungen **) RE = Rechnungsergebnis					

Vermögensplan für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis 31.12.2017						
Bezeichnung	Anhang	Ansatz 2017 €	VE *) €	Ansatz 2016 €	RE **) 2015 €	
Ausgaben						
19. Freianlagen	D17					
Langer See						
1. Planung, Bauleitung, Projektsteuerung		0	0	0	0	0
2. Bauausführung		0	0	0	0	0
Festplatz, Parkplatz, Freianlagen Towerareal						
1. Planung, Bauleitung, Projektsteuerung		125.000	50.000	125.000	0	0
2. Bauausführung		790.000	250.000	1.390.000	0	0
Grünanlagen/Freiraum						
1. Planung, Bauleitung, Projektsteuerung		300.000	100.000	300.000	122.071	122.071
2. Bauausführung		1.989.754	500.000	1.210.000	1.237.458	1.237.458
Eingriffs-und Ausgleichsmaßnahmen						
1. Planung, Bauleitung, Projektsteuerung		0	0	0	0	0
2. Bauausführung		50.000	0	50.000	0	0
20. Aktivierte Eigenleistungen	D18	20.000	0	20.000	15.590	15.590
21. Aktivierte Zinsen	D19	0	0	1.162.000	0	0
22. Jahresverlust/Jahresgewinn	D20	2.376.250	0	2.149.000	-667.546	-667.546
23. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	D21	1.000.000	0	1.000.000	0	0
Zuführung Rückstellung Verkaufsgrundstücke		0	0	0	-912.948	-912.948
Summe 8. - 22.		11.372.001	3.000.000	16.526.500	3.969.682	3.969.682
25. Tilgung von Krediten	D22					
Schuldentilgung		1.525.000	0	10.875.000	13.625.000	13.625.000
Summe Finanzierungsbedarf insgesamt		12.897.001	3.000.000	27.401.500	17.594.682	17.594.682

*) VE = Verpflichtungsermächtigungen **) RE = Rechnungsergebnis

Mittelfristige Finanzplanung 2016-2020

Mittelfristige Finanzplanung Erfolgsplan 2016 - 2020						in Euro	
Bezeichnung	2016	2017	2018	2019	2020		
Erträge							
Umsatzerlöse							
Grundstückverkauf usw	13.839.000	12.074.000	17.944.000	14.364.000	12.114.000		
Bestandsveränderungen	-5.300.000	-4.100.000	-5.900.000	-5.400.000	-4.100.000		
Betriebskostenumlage	2.560.000	3.004.600	3.811.600	3.721.600	3.817.600		
Andere aktivierte Eigenleistungen	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000		
Sonstige betriebliche Erträge							
Zinszuschuss Verband Region Stuttgart	0	0	0	0	0		
sonst. allgem. Erträge, incl. Zinserträge, FAG Zuschüsse	0	482.400	785.400	1.155.400	1.155.400		
Summe Erträge	11.129.000	11.491.000	16.671.000	13.871.000	13.017.000		

Mittelfristige Finanzplanung Erfolgsplan 2016 - 2020					
Bezeichnung	2016	2017	2018	2019	in Euro
Aufwendungen					
Personalaufwand	900.000	892.250	911.000	815.000	708.750
Abschreibungen	1.190.000	1.347.000	1.397.000	1.397.000	1.397.000
Beratungsleistungen	240.000	270.000	240.000	240.000	240.000
Vertrieb und Marketing	350.000	380.000	320.000	380.000	320.000
Sonstiges (Verbandsversammlung, Geschäftsausgaben)	186.000	186.000	186.000	186.000	186.000
Verbandsstraßen, Grünanlagen, Plätze	585.000	553.000	577.000	601.000	604.000
Kita und Stadteitreff	995.000	1.694.000	2.710.000	2.946.000	3.019.000
Parkhaus	42.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Zweckverbandsanlagen	60.000	57.000	53.000	46.000	43.000
Aufsuchende Jugendarbeit	35.000	48.000	48.000	48.000	48.000
Langer See	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Fest- & Parkplatz	27.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Forum 1	1.550.000	1.570.000	1.570.000	1.570.000	1.570.000
Baukosten für Verkaufsgrundstücke	6.000.000	5.300.000	8.300.000	6.200.000	5.300.000
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (*)	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Zinsaufwendungen, soweit nicht aktiviert	1.078.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Summe Aufwendungen	13.278.000	13.867.250	17.882.000	15.999.000	15.005.750
Überschuss / Verlust (-)	-2.149.000	-2.376.250	-1.211.000	-2.128.000	-1.988.750

(*) berücksichtigt unter Summe Erträge

Mittelfristige Finanzplanung Vermögensplan 2016 - 2020					
Bezeichnung	2016	2017	2018	2019	in Euro
Einnahmen					
Stammkapital	0	0	0	0	0
Kapitalumlagen	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Verlustabdeckung	1.790.000	1.495.400	688.400	778.400	682.400
Grundstücks-/Gebäudeerlöse zu Herstell.kosten	11.300.000	9.400.000	14.200.000	11.600.000	9.400.000
Parkhaus	45.000	-45.000	-45.000	-45.000	-45.000
Auflösung Mietvorauszahlungen Forum 1 (neu eingefügt)	0	-69.000	-69.000	-69.000	-69.000
Zuschüsse Dritter	645.000	-4.550.000	0	0	500.000
Kredite (Kreditaufnahmen)	11.431.500	4.318.601	0	1.011.277	11.635.914
Abschreibungen	1.190.000	1.347.000	1.397.000	1.397.000	1.397.000
Summe Einnahmen	27.401.500	12.897.001	17.171.400	15.672.677	24.501.314

Mittelfristige Finanzplanung Vermögensplan 2016 - 2020					
Bezeichnung	2016	2017	2018	2019	in Euro
Ausgaben					
Grundstückserwerb incl. NK	40.000	40.000	40.000	26.805	0
Betriebseinrichtungen/- Ausstattung	20.000	20.000	20.000	5.000	4.549
Gebäudeabbruch	11.000	47.000	8.655	0	0
Umnutzung Gebäudebestand	60.000	50.000	50.000	50.000	53.949
Bodensanierung und Geländemodellierung	660.000	710.000	700.000	685.611	344.893
Städtebauliche Planung	100.000	200.000	150.000	80.000	46.790
Erschließung - Verkehr	5.310.000	2.531.997	3.360.000	6.390.348	5.259.722
Entwässerung	870.000	700.000	832.902	1.040.000	993.599
Nachrichtentechnik und Straßenbeleuchtung	500.000	240.000	350.000	374.859	264.062
Gebäudebestand und Beteiligungen	1.549.500	182.000	147.536	0	0
Freianlagen	3.075.000	3.254.754	2.806.550	2.347.054	0
Aktivierte Eigenleistungen	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Aktivierte Zinsen	1.162.000	0	0	0	0
Jahresverlust	2.149.000	2.376.250	1.211.000	2.128.000	1.988.750
Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Zwischensumme (Investitionen)	16.526.500	11.372.001	10.696.643	14.147.677	9.976.314
Tilgung von Krediten	10.875.000	1.525.000	1.525.000	1.525.000	14.525.000
außerordentliche Tilgung	0	0	4.949.757	0	0
Summe Ausgaben	27.401.500	12.897.001	17.171.400	15.672.677	24.501.314

Stellenübersicht

Stellenübersicht für das Wirtschaftsjahr 2017					
Laufbahngruppen und Amtsbezeichnungen	Besoldungs- Vergütungsgruppe bzw. Sondertarif Lohngruppe	Zahl der Stellen darunter	Nachrichtlich		Vermerke Erläuterungen
			Zahl der Stellen 2016	Zahl der tats. besetzten Stellen 01.10.16	
Beschäftigte					
Geschäftsführer	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00	
Stadtplanerin	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00	
Technischer Leiter	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00	
Kaufmännischer Leiter	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00	
Mitarbeiterin Vertrieb	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00	
Mitarbeiter Vertrieb	freie Vereinb.	0,65	1,00	0,00	
Mitarbeiter Vertrieb	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00	
Teamassistent	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00	
Sachbearbeitung kaufmännischer Bereich	freie Vereinb.	0,80	0,80	0,60	
Sachbearbeitung Stadtplanung	freie Vereinb.	0,85	0,85	0,85	
Sachbearbeitung Stadtplanung	freie Vereinb.	1,00	0,65	0,00	
Mitarbeiter/in Presse Marketing	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00	
Aushilfe Assistenz/Verwaltung	Midijob	0,40	0,40	0,40	KW
Aushilfe Baustelle	Minijob	0,15	0,15	0,15	
Summe		11,85	11,85	10,00	
KW= künftig wegfallend					

Stand der Kredite

Übersicht über den Stand der Kredite und die Zins- und Tilgungsleistungen										in Euro	
Kreditgeber	Kreditnummer	Laufzeit		Kreditsumme	Zins 01.01.17	Stand 01.01.17	Tilgung 2017	Zinsen 2017	Stand 31.12.17		
<u>Kreditinstitute</u>		von	bis								
Norddeutsche Landesbank halbjährl. Tilgungsrate über gesamte Laufzeit	2124800014	13.01.03	30.12.22	2.500.000	4,409% ges. Laufzeit	750.000	125.000	28.100	625.000		
Kreissparkasse Böblingen (Kreditgeber variables Darlehen) und Bayerische Landesbank (Zinsabsicherung SWAP)		24.10.05	24.10.25	15.000.000	3,798%	15.000.000	0	568.000	15.000.000		
Kreissparkasse Böblingen (Kreditgeber variables Darlehen) und Bayerische Landesbank (Zinsabsicherung SWAP)		15.12.08	15.12.38	7.500.000	3,010%	7.500.000	0	224.000	7.500.000		
Kreissparkasse Böblingen (Kreditgeber variables Darlehen) und LBBW (Zinsabsicherung SWAP)		06.09.10	30.09.20	13.000.000	2,450%	13.000.000	0	318.500	13.000.000		
Vereinigte Volksbank (KK)	319 495 000	23.12.03		15.000.000	0,40%	8.000.000	0	32.000	8.000.000		
Vereinigte Volksbank	319 425 205	26.08.16	30.06.21	7.000.000	0,38%	7.000.000	1.400.000	23.940	5.600.000		
Kreissparkasse Böblingen (KK)	942890	20.10.05		10.000.000	3-Monats EURIBOR zzgl. Marge	1.000.000	0	6.300	1.000.000		
Neuaufnahmen (Planzahlen)									4.318.601		
Insgesamt				70.000.000		52.250.000	1.525.000	1.200.840	55.043.601		

Verpflichtungsermächtigungen

Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Ausgaben						
Verpflichtungsermächtigungen im Wirtschaftsjahr des Jahres:	Gesamtbetrag in €	Voraussichtlich fällige Ausgaben in €				
		2018	2019	2020	2021	2022
2015	1.150.000,00	1.150.000,00	-	-	-	-
2016	2.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00			
2017	3.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00		
Summe	6.150.000,00	3.150.000,00	2.000.000,00	1.000.000,00	-	-
im Finanzplan vorgesehene Kreditaufnahmen		-	1.011.277,00	11.635.914,00		

Anhang

IMMOBILIENMARKT A1

DEUTSCHLAND

Laut den Prognosen des Instituts für Weltwirtschaft (IWW) setzt die deutsche Wirtschaft in den Jahren 2016 und 2017 die konjunkturelle Aufwärtsbewegung fort. Motor der Expansion sind laut des IWW und der Deutschen Bundesregierung, die Binnenwirtschaft sowie der private und staatliche Konsum. Der Zustrom an Flüchtlingen hat laut IWW bisher kaum konjunkturelle Auswirkungen und der allgemeine Preisauftrieb bleibt trotz des Wiederanstiegs des Ölpreises zunächst verhalten. Der „Brexit“ dürfte die Konjunktur in Großbritannien, seinen Partnerländern und damit auch in Deutschland jedoch spürbar belasten. Der Ausstieg Großbritanniens aus der EU stellt nicht nur eine wirtschaftliche Herausforderung für Europa dar, die politischen Folgen in Bezug auf die Mehrheitsverhältnisse im EU-Rat, in der Großbritannien bedingt durch seine liberale Haltung bisher eine große Stütze für Deutschland war, bleibt abzuwarten. Die Gewichte könnten sich verschieben.

Neben dem Schuldenabbau setzt die Bundesregierung derzeit auf öffentliche Investitionen als Motor für wirtschaftliches Wachstum. Insbesondere die Mittel für die Verkehrsinfrastruktur und für den Breitbandausbau wurden aufgestockt. Die Sozialausgaben für Asylbewerber und Flüchtlinge werden in den nächsten Jahren ebenfalls steigen. Die Schuldenstandsquote (Anteil der Staatsschulden am BIP) sank laut Mitteilung der Deutschen Bundesregierung im Jahr 2015 gegenüber dem Vorjahr um 3,5 Prozentpunkte auf 71,2 Prozent des BIP. Nach der aktuellen Prognose wird sie bis 2020 auf unter 60 Prozent sinken.

Laut Einschätzungen der Bundesregierung bleibt das weltwirtschaftliche Wachstum 2016 insgesamt noch fragil. Die Exportchancen der deutschen Wirtschaft seien dank des beständigen Wachstums innerhalb der Europäischen Union jedoch stabil. Für die Importe wird 2016 und 2017 hingegen mit einem kräftigeren Zuwachs, aufgrund der dynamischen Inlandsnachfrage, gerechnet. Ein kräftiger Anstieg wird im Bereich der privaten Wohnungsbauinvestitionen kalkuliert, da die Rahmenbedingungen anhaltend günstig und die Zuwanderung weiter hoch bleiben. Öffentliche Institutionen sorgen für zusätzliche Impulse und die Bundesregierung hat im Haushalt zusätzliche Mittel zur Verfügung gestellt. Bauinvestitionen werden daher zunehmen: Im Jahr 2016 rechnet die Bundesregierung mit einem Anstieg um 2,7 Prozent und im Jahr 2017 mit einem Anstieg um 3,0 Prozent.

AUSBLICK 2017 – CHANCEN UND RISIKEN

Die Bundesregierung geht in ihrer Frühjahrsprojektion 2016 von einem Anstieg des Bruttoinlandsproduktes (BIP) von real 1,7 Prozent im Jahr 2016 und mit einem schwächeren Anstieg um 1,5 Prozent im Jahr 2017 aus. Vor allem aufgrund des privaten Konsums und des anhaltenden Baubooms wird nach wie vor mit einem Aufschwung gerechnet. Wegen der schwachen Weltkonjunktur dürften die Exporte dagegen in 2016 nur noch etwa halb so stark wachsen wie 2015. Durch binnenwirtschaftliche Auftriebskräfte sei das Wachstum der deutschen Wirtschaft jedoch besser austariert und Sorge auch bei unseren Handelspartnern für positive Impulse, so die Bundesregierung in ihrer Frühjahrsprojektion 2016. Der Arbeitsmarkt entwickelt sich daher im Jahr 2016 insgesamt positiv. Angesichts der schrittweise erfolgenden Integration von Flüchtlingen in den Arbeitsmarkt, dürfte die Arbeitslosenquote im nächsten Jahr jedoch etwas steigen. Risiken ergeben sich vor allem im außenwirtschaftlichen Umfeld. Eine Verschärfung der geopolitischen Konflikte zählt nach wie vor zu den Hauptrisikofaktoren. Die Bundesregierung gibt sich dabei zuversichtlich, die Herausforderungen im Zuge der Flüchtlingsmigration zu meistern.

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Der deutsche Bürovermietungs- wie auch der Investmentmarkt sind in einer sehr guten Verfassung und werden von nachhaltig gesunden Fundamentaldaten getragen. Ungeachtet aller die Volkswirtschaft belastenden Krisen politischer und ökonomischer Art, bleibt Deutschland der Wachstumsmotor Europas. Treiber ist die Binnennachfrage, die sowohl vom privaten wie auch staatlichen Konsum getragen wird.

In den Top-Standorten in Deutschland setzt sich der anhaltende Trend steigender Handels-, Büro- und Wohnungsmieten fort, was laut dem Marktbericht der DG HYP (Immobilienmarkt Deutschland 2015/2016, DG HYP) einen dynamischen Aufschwung am Markt dämpft. Die anhaltend gute wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland begünstigt jedoch gleichzeitig die Immobilienmärkte. Für den gewerblichen Immobilienmarkt wird in Deutschland laut Marktbericht der DG HYP weiterhin das Investitionsvolumen steigen. Die Nachfrage nach deutschen Gewerbeimmobilien ist bei Investoren allgemein nach wie vor hoch, was vom anhaltend niedrigen Renditeniveau am Kapitalmarkt unterstützt wird. Die Entwicklung des gewerblichen Immobilienmarkts insgesamt wird laut Studie der DG HYP neben den weltwirtschaftlichen Entwicklungen durch Risikofaktoren für den Export abgeschwächt. Unter anderen durch die abgeschwächte chinesische Konjunktur und rezessive Phasen in Brasilien und Russland.

IMMOBILIENMARKT BADEN-WÜRTTEMBERG

Baden-Württemberg gilt in Deutschland weiterhin als Inbegriff wirtschaftlichen Erfolges. Untermauert wird das Image von einer Vielzahl von Fakten. Aus den Ideen der vielen hier beheimateten Tüftler und Erfinder sind viele weltbekannte Unternehmen hervorgegangen. Die Wirtschaft unseres Landes wächst im Bundesvergleich überdurchschnittlich, was sich auch positiv auf den Arbeitsmarkt auswirkt. Die günstige wirtschaftliche Entwicklung hat außerdem zu einem spürbaren Einwohnerzuwachs in den vergangenen Jahren geführt. Laut dem Verband der Region Stuttgart ist die Einwohnerdichte weiter gestiegen. Insgesamt ist die Region Stuttgart im Vergleich zu anderen Regionen Deutschlands, beispielsweise München, deutlich dichter besiedelt. Für den Immobilienmarkt sind das beste Voraussetzungen. Und so sorgt die hohe Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien für steigende Kaufpreise und Mieten.

Diese Entwicklungen sind zunächst positiv. Im Vergleich zur Mehrzahl der deutschen Bundesländer, die oft mit strukturschwachen Regionen und Finanzproblemen kämpfen, hat Baden-Württemberg einen guten Stand. Aber auch im „Musterlände“ zeigen sich beim genaueren Hinsehen Problemfelder, die für die Zukunft zumindest Risiken bergen. So schneidet Baden-Württemberg zwar oft gut, aber nicht durchgängig erstklassig ab. Sei es beim Wirtschaftswachstum, bei der Arbeitslosenquote, den Landesfinanzen, der Wettbewerbsfähigkeit oder der Bildung. Vor allem das benachbarte Bayern sichert sich häufig den ersten Platz. Und so bleibt auch in Baden-Württemberg noch vieles zu tun, damit die Erfolgsgeschichte des Bundeslandes fortgeschrieben werden kann.

In Stuttgart und in der Region ist der Immobilienmarkt aktuell stabil und weiter auf hohem Niveau. Die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien ist unverändert hoch und das Angebot knapp. Mit geringen Leerständen bei Büro- und Einzelhandelsflächen und weiterhin Mangel an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere in Stuttgart, herrscht Wohnungsnot. Die Grundstückspreise bei Gewerbegrundstücken steigen aufgrund der hohen Nachfrage und des zu geringen Angebotes, insbesondere entlang den Autobahnen A 8 und A 81. Im Umkehrschluss führen die fehlenden Gewerbegrundstücke kurz- bis mittelfristig zu Nachteilen, da umsatz- und erweiterungswillige Unternehmen in der Region nicht mehr bzw. nicht mehr ausreichend bedient werden können.

BÜROMARKT

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2016 wurden in den sieben wichtigsten Immobilienmärkten Deutschlands, nach Erhebungen von Colliers International, zirka 1,7 Mio m² Bürofläche umgesetzt. Laut Colliers International ist dies vergleichsweise das stärkste Ergebnis eines 1. Halbjahres der vergangenen zehn Jahre. Zusätzlich ist die Leerstandsquote weiter gesunken und liegt in Stuttgart beispielsweise bei unter vier Prozent.

Auch am Investmentmarkt ist die Nachfrage, laut Colliers International, weiterhin überdurchschnittlich. Nach dem Ausnahmejahr 2015 stellt das Transaktionsvolumen mit 17,8 Mrd. € in den ersten sechs Monaten im Jahr 2016 das zweitstärkste Ergebnis seit Beginn der Finanzkrise dar. Dabei bleiben Büroimmobilien eine beliebte Anlage, gestärkt durch positive Signale vom Vermietungsmarkt. 43 Prozent am gesamten Transaktionsvolumen wurden im ersten Halbjahr 2016 demnach durch Büroimmobilien umgesetzt. Einzelhandelsimmobilien konnten 18 % des Transaktionsvolumens auf sich vereinen. (Quelle: Colliers City Survey, 1. Halbjahr 2016)

BÜROMARKT IN STUTTGART (2016)

Flächenbestand:	7,66 Mio. m ²
Leerstandsquote:	3,3 %
Spitzenmiete:	22,80 €/m ²
Durchschnittsmiete:	12,30 €/m ²
Flächenumsatz:	107.800 m ² 1. Halbjahr 2016
Quelle: Colliers International, Marktbericht Stuttgart, 1. Halbjahr 2016	

Rund 60 Prozent des Flächenumsatzes auf dem Büromarkt in Stuttgart wurden im 1. Halbjahr 2016 in peripheren Teilmärkten erzielt. Die Durchschnittsmiete blieb für Stuttgart mit 12,30 €/m² in der ersten Jahreshälfte auf dem Vorjahreswert konstant. Die Leerstandsquote war mit 3,3 Prozent bei Büroimmobilien in Stuttgart im ersten Halbjahr 2016 weiter rückläufig und erreichte, laut Colliers International, den tiefsten Stand seit über 13 Jahren. Lediglich 252.000 m² von den insgesamt 7,66 Mio m² waren bis zum 30.06.2016 verfügbar. Bei Neubauprojekten liegt die Vorvermietungsquote bei über 80 Prozent für Neubauprojekte. Dabei konzentriert sich die Entwicklungsdynamik vermehrt auf Neubauprojekte in den peripheren Teilmärkten. (Quelle: Colliers City Survey, 1. Halbjahr 2016)

BÜROMARKT IN BÖBLINGEN UND SINDELFINGEN

Im Landkreis Böblingen haben die Städte Böblingen und Sindelfingen nach wie vor den größten Flächenbestand an Büroimmobilien. Aktuell liegt der Büroflächenbestand von Böblingen und Sindelfingen bei zirka 1.200.000 m². (Quelle: Kreissparkasse Böblingen, Oktober 2016). Der Büroflächenbestand für den Gesamtkreis beträgt zirka 1.777.000 m² (Quelle: BA, FERl).

Die Spitzenmiete liegt in beiden Städten bei bis zu 15,00 €/m². Der Büroflächenumsatz liegt zwischen 20.000 m² und 30.000 m² in Böblingen und Sindelfingen. Die Leerstandsquote beträgt in Sindelfingen zirka 4 % und in Böblingen zirka 5 % (Quelle: Kreissparkasse Böblingen).

Damit handelt es sich um prosperierende Büromärkte, die von geringerem Leerstand und stabilen Mietpreisen geprägt sind. Trotz geringem Leerstand ist die Neubautätigkeit in beiden Städte auf geringem Niveau (Quelle: Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen).

BÜROFLÄCHENANGEBOT FLUGFELD

Das Büro- und Geschäftshaus „FORUM 1“ beinhaltet im ersten Bauabschnitt zirka 6.500 m² Bürofläche und zirka 800 m² Ladenfläche. Aktuell sind alle Flächen bis auf ca. 218 m² Büroflächen vermietet.

Die durchschnittliche Büromiete im ersten Bauabschnitt im „FORUM 1“ liegt zwischen 12,20 €/m² und 14,50 €/m². Im Ladenbereich liegt die durchschnittliche Ladenmiete bei 17,00 €/m².

Im zweiten Bauabschnitt des FORUM 1 sind alle Büroflächen vermietet. Zirka 200 m² Ausstellungsflächen im EG im zweiten Bauabschnitt sind noch verfügbar. Eine Ladenfläche an der Paul-Lechler-Passage im zweiten Bauabschnitt des Forum 1 ist an Bockemühl Classic-Cars vermietet.

Neben dem FORUM 1 kommen mit den Bauprojekten „BBG Office Center“, „Flugfeld Office“ und „Airfield Office“ derzeit rund 22.000 m² an Büro- und Dienstleistungsflächen im Forum-Areal auf dem Flugfeld hinzu. Das BBG Office Center wird bis Anfang 2017 mit einer Gesamtmietfläche über 7.360 m² fertig gestellt sein. Zum Halbjahr 2016 waren bis auf 330 m² alle Flächen vermietet. Im Flugfeld Office, das ebenfalls bis zum 2. Quartal 2017 fertiggestellt sein soll, waren zum Halbjahr 2016 rund 2.000 m² vermietet und circa 1.300 m² noch verfügbar. Baustart für das Airfield Office mit rund 11.200 m² Mietfläche, ist im November 2016 und mit der Fertigstellung wird bis Mitte 2018 gerechnet. Die Airfield Office GmbH & Co.KG beginnt mit dem Bau ohne eine Vorvermietung. Neben dem Airfield Office plant STRABAG auf dem Baufeld 27-2 mit „Lift off“ ein weiteres Büro- und Dienstleistungsgebäude mit rund 14.000 m² Bruttogrundfläche. Ein Kaufvertrag für das Baufeld 27-2 mit der STRABAG wurde im Dezember 2016 unterzeichnet.

WOHNUNGSMARKT AUF DEM FLUGFELD

Das Flugfeld hat in 2016 weitere Bewohner hinzugewonnen. Aktuell wohnen mehr als 2.700 Einwohner auf dem Flugfeld. Mit den Ende 2015/Anfang 2016 bezugsfertigen Projekten von Nord Süd Hausbau, mit über 120 Wohnungen, und vom Siedlungswerk, auf Baufeld 22 mit insgesamt 15 Mietwohnungen und 65 Eigentumswohnungen, wurde ein weiteres Angebot am Wohnungsmarkt geschaffen. Die Nachfrage nach Wohnungen zur Vermietung und zum Kauf auf dem Flugfeld ist nach den Angaben der Investoren/Bauträger unverändert hoch. Es besteht mit Ausnahme bei Umzügen kein Leerstand.

Die Kaufpreise für Neubauwohnungen bewegen sich je nach Ausstattung und Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes zwischen € 3700/qm Wohnfläche und € 4.200/qm Wohnfläche. Laut den auf dem Flugfeld tätigen Bauträgern besteht eine gute Nachfrage nach Neubauwohnungen, bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme sind in der Regel alle angebotenen Einheiten verkauft.

Die Mieten für Neubauwohnungen sind weiterhin stabil und reichen je nach Ausstattung und Lage innerhalb des Objekts von € 10,00/qm monatlich kalt und € 12,50/qm monatlich kalt.

Die Immobilienwirtschaft hat daher auch großes Interesse für die letzten Baufelder auf dem Flugfeld, auf denen eine Mischnutzung möglich ist: an der „Seepromenade“. Die Nachfrage nach Wohnraum wird in Böblingen und Sindelfingen und im Landkreis Böblingen insgesamt hoch bleiben, nachdem die Bevölkerung in den kommenden Jahren im Landkreis Böblingen weiter wachsen wird. Aktuell mangelt es an baureifen Wohnbaugrundstücken. Daher sollte das gute Marktumfeld für die Seepromenade genutzt werden und diese zeitnah dem Markt zugeführt werden.

ERFOLGSPLAN C1-C11

C1

Der Zweckverband plant Verkäufe in den Gebieten GE-Nord, in der Parkstadt und im Forumareal.

Im Parkhaus werden Pachteinahmen und Einnahmen durch die Auflösung von Nutzungsrechten erwartet.

Die Stadtentwässerungsbetriebe der Verbandsstädte werden auf der Grundlage eines Nutzungsvertrages an den Kosten des „Langen Sees“ beteiligt.

Seit 1. Januar 2015 wird die Miete inklusive Nebenkosten der Untermieter des Forum 1 direkt beim Zweckverband eingenommen.

Für den öffentlichen Straßenraum und den Park- und Festplatz werden Parkgebühren erhoben. Für die Nutzung des Festplatzes durch die CCBS werden Pachteinahmen realisiert.

Für die Unterhaltung und den Betrieb der Verbandsstraßen, der Grünanlagen, der Plätze und der Kindertagesstätte erhebt der Zweckverband eine Betriebskostenumlage von den Mitgliedsstädten.

C2

Für den Erwerb und die Erschließung der Grundstücke fallen seit 2002 Aufwendungen an. Seit 2007 sind auch Grundstücksverkäufe zu berücksichtigen. Die Investitionsaufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind dabei, wie handelsrechtlich vorgeschrieben in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen. Der Betrag entspricht der geplanten Reduzierung der Position Unfertige Leistungen auf der Aktivseite der Bilanz.

C3

Die Leistungen eigener Mitarbeiter, die direkt den Erschließungstätigkeiten und der Bauleitplanung (Anlage und-Umlaufvermögen) zuzuordnen sind, werden aktiviert.

C4

Der Zweckverband erhält von der Stadt Böblingen FAG Zuschüsse für die Flugfeld Kita 1.0 und 2.0 auf der Grundlage der Belegungszahlen zum 1. März des Vorjahres.

C5

Die Leistungen für die Unterhaltung und den Betrieb der Grünanlagen, der Straßen und Plätze werden im Wesentlichen vom Zweckverband TBS und der Stadt Böblingen als Dienstleister erbracht.

Für die Kindertagesstätten und den Stadtteiltreff werden dem Betreiber die Kosten für den Betrieb erstattet. Mit dem Gebäudemanagement wurde die Stadt Böblingen beauftragt.

Der Zweckverband kalkuliert eine Instandhaltungsrücklage für das Parkhaus an der Konrad-Zuse-Straße.

Die Betriebskosten für die Zweckverbandsanlagen betreffen die von den Verbandsstädten berechnete Grundsteuer sowie Energie- und Wasserkosten und die Kosten für Sicherheitsdienste.

Der Zweckverband Kläranlage Böblingen-Sindelfingen (ZVK) wurde gegen Entgelt mit dem Betrieb und Unterhalt des Langen Sees beauftragt.

CCBS kann auf dem Festplatz Flugfeld Veranstaltungen kultureller, sportlicher und kommerzieller Art und sonstige Veranstaltungen durchführen bzw. durchführen lassen. Mit der CCBS wurde ein Betriebsführungs- und Überlassungsvertrag für den Park- und Festplatz Flugfeld geschlossen.

Für die aufsuchende Jugendarbeit auf dem Flugfeld fallen Kosten in Höhe von 48 T€ p.a. an.

Der Zweckverband zahlt dem Eigentümer des Forum 1 auf der Grundlage eines Generalmietvertrages die Miete inklusive Nebenkosten und die Kosten für das Facility-Management.

Für die Baureifmachung der Verkaufsflächen fallen im Geschäftsjahr Kosten für die Verkehrserschließung, den Grundstückserwerb und die Entwässerung an. Dieser Aufwand wird unter der Position 2. Bestandsveränderungen entsprechend neutralisiert. Der Restbetrag entspricht den aufgelaufenen anteiligen Kosten für bis Ende 2017 verkaufte Grundstücke. Für die bis Ende 2017 verkauften Grundstücke werden die Rückstellungen für künftig anteilige Investitionen aufgestockt bzw. verbraucht und per Saldo dargestellt.

C6

Dargestellt sind die Personalkosten für den Geschäftsführer, den technischen und kaufmännischen Leiter, die Stadtplanerin, die Teamassistentin, die Mitarbeiterin im kaufmännischen Bereich, im Vertrieb, in der Presse und Öffentlichkeitsarbeit sowie für die Sachbearbeitung in der Stadtplanung. Die Aushilfen für die Verwaltung und für die Baustelle sind auf der Basis von Midi- und Minijob beschäftigt. In den Personalkosten sind die Gehälter sowie die Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung enthalten.

Die Stadtplanung soll ab 2017 mit einer 1,0 Stelle verstärkt werden. Der bisherige Stellenanteil wurde von 0,65 auf 1,0 aufgestockt. Finanziert wird diese Stelle teilweise durch den Landkreis Böblingen. Im Rahmen der Realisierung des Klinikums auf dem Flugfeld ist ein erhöhter personeller Aufwand in der Bauleitplanung und im Städtebau gegeben.

Die dritte Stelle im Vertrieb ist derzeit unbesetzt und soll bis auf weiteres nicht ausgeschrieben werden. Der Stellenanteil wurde von 1,0 auf 0,65 gekürzt.

Die Verträge der Mitarbeiterinnen in der Presse und Öffentlichkeitsarbeit, in der Stadtplanung sowie im kaufmännischen Bereich sind verlängert worden.

Die Aushilfen für die Verwaltung und für die Baustelle sind seit einigen Jahren beim Zweckverband auf der Basis von Midi- und Minijob beschäftigt und werden in diesem Stellenplan aus Gründen der Transparenz mit dargestellt.

C7

Die abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden nach der linearen Methode abgeschrieben. Im Anlagevermögen sind die Straßen, das Seebauwerk, die Fußgängerunterführung, das Parkhaus, der Festplatz, die Kindertagesstätte, die Leerrohre für Telekommunikation (bis zum Verkauf), die Ausbauten im Forum 1 und die Betriebs- und Geschäftsausstattung der Verbandsverwaltung ab dem Zugangsjahr dargestellt.

C8

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens, der Bodensanierung, Geländeerschließung, Sanierungsabrechnung sowie der Marketing- und Verkaufsaktivitäten sind verfahrens- und vertragsrechtliche Beratung und Begleitung erforderlich. Fachspezifische Unterstützung ist notwendig für unternehmensorganisatorische und steuerrechtliche Fragen. Für die Rechnungslegung und den Jahresabschluss werden Finanz- und Lohnbuchhalter, Wirtschaftsprüfer, Unternehmens- und Steuerberater beauftragt. Der Jahresabschluss wird durch die Rechnungsprüfungsämter der Städte und durch eine Abschlussprüfung des Wirtschaftsprüfers geprüft.

Die Marketingstrategie wird durch den Einsatz von Marketingmaßnahmen und Marketinginstrumenten Zug um Zug umgesetzt. Hierunter fallen Aufwendungen für Werbung, Image, Kommunikation, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sowie Beteiligungsverfahren, Dokumentation, Gutachten, Expertisen, Beraterleistungen, Veranstaltungen und Messen.

Der Aufwand für Verbandsorgane betrifft die Vergütung des Verbandsvorsitzenden, seines Stellvertreters und die Aufwandsentschädigung an die Mitglieder der Verbandsversammlung sowie weitere im Zusammenhang mit Gremiensitzungen anfallende Aufwendungen.

Die Geschäftsausgaben beinhalten die laufenden Verwaltungs- und Betriebskosten der Büroräume, Bürosachkosten, Kosten für Kommunikationsaufwand, EDV, Versicherungen und Dienstfahrzeuge.

C9

Die Position enthält Zinsen aus Steuerbescheiden und Zinsen aus Kontokorrentguthaben.

C10

Insgesamt kalkuliert der Zweckverband im Geschäftsjahr mit Zinsaufwendungen in Höhe von 1,500 Mio. €. Im Rahmen der Inanspruchnahme der Bilanzierungshilfen werden in 2017 vermutlich keine Zinsaufwendungen aktiviert und im Vermögensplan ausgewiesen.

C11

Die Position Aufwendungen aus Verlustübernahmen entfällt.

ANHANG VERMÖGENSPLAN D1-D21

D1

Das Stammkapital beträgt 100.000 €.

D2

Die Städte leisten seit dem Jahr 2005 Kapitalumlagen zur Abdeckung des Finanzierungsbedarfes im Vermögensplan. Die Berechnung der Kapitalumlage erfolgt nach den jeweiligen Marktanteilen des Verbandsgebietes (Böblingen 2/3 und Sindelfingen 1/3).

D3

Zur Abdeckung des Verlustes aus dem Erfolgsplan wird der Verband gemäß Satzung jeweils zum Quartal Abschlagszahlungen bei den Städten Böblingen (zwei Drittel) und Sindelfingen (ein Drittel) erheben.

D4

Die unter Ziffer 1 im Erfolgsplan beschriebenen Flächenbereiche sollen an Investoren/Nutzer veräußert werden.

D5

Die Nutzungsrechte für Stellplätze im Parkhaus an der Konrad-Zuse-Straße wurden teilweise an Bauträger verkauft. Eine weitere Veräußerung ist nicht mehr eingeplant, da der Vertrieb der Wohnbaugrundstücke im MI-Süd nahezu abgeschlossen ist. Die bisher verkauften Nutzungsrechte werden jährlich aufgelöst und bei den Einnahmen abgesetzt.

Für die nicht ausgebauten Mietbereiche im Forum 1 hat der Eigentümer 2013 eine Erstattung geleistet. Diese Erstattung wird bis Ende der Mietvertragslaufzeit jährlich aufgelöst.

D6

Der Zweckverband geht davon aus, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme in 2017 abgerechnet wird und Fördermittel zurückzuzahlen sind. Die Erfolgsauswirkungen einer möglichen Rückzahlung von Zuschüssen sind hierbei noch nicht berücksichtigt.

Der Zweckverband verkauft an die FTG ein dauerhaftes Nutzungsrecht an den Schächten des Leerrohrsystems und einen Teil der Leerrohre für den Betrieb einer Informations- und Kommunikationstechnik.

D7

Die erforderliche Deckung von Ausgaben erfolgt u.a. auf dem Wege der Kreditaufnahme und auf der Grundlage der Budget- und Wirtschaftsplanungen. Die Kredite werden von der Verbandsverwaltung je nach Bedarf zu marktgerechten Konditionen am Kapitalmarkt aufgenommen.

Nach den derzeitigen Planungen sind Kassenkredite erforderlich. Es wird vorgeschlagen, den Höchstbetrag der Kassenkredite in 2017 auf 20.000.000 € festzusetzen.

D8

Siehe Erfolgsplan, Ziffer 7.

D9

Für den Erwerb von Grundstücken am Rand des Verbandsgebietes, für den Straßenbau und/oder zur Weiterveräußerung haben wir ein Budget eingeplant.

D10

Betriebs- und Geschäftsausstattung des Zweckverbands mit Arbeitsgerät (EDV-Hardware, Programme usw.) sowie Einrichtungsgegenständen.

D11

Planung, Bauüberwachung und Durchführung von Rückbaumaßnahmen an der Calwer Straße.

D12

Keine Angaben.

D13

Die Sanierung des Bodens von Altlasten und die Wiederverwertung bzw. die Entsorgung belasteten Erdschutts erfolgt durch den Zweckverband. Grundlage dafür sind der Kaufvertrag, das Eckpunktepapier „Boden und Grundwasser“ sowie der Sanierungsplan. Für das Jahr 2017 stehen planmäßig die Feinprofilierung weiterer Grün- und Freiflächen und die Profilierung einzelner Verkaufsgrundstücke an.

D14

Fachgutachten, vorbereitende Untersuchungen

Im Zuge der laufenden Bebauungsplanverfahren und begleitend zu den Bauvorhaben Dritter werden je nach Nutzung und Struktur der Teilgebiete weitere vertiefende Untersuchungen bzw. Konzepte/Planungen erforderlich (Umwelt, Schall, Klima, Verkehr, Energie, Einzelnutzungen u. ä.).

In Bezug auf die Hochbauvorhaben auf dem Flugfeld werden die erforderlichen Genehmigungs- und Abstimmungsverfahren gebündelt, um sicher zu stellen, dass Vorhaben auf beiden Gemarkungsteilen des Flugfeldes in gleicher Weise beurteilt und genehmigt sowie Entscheidungen zügig und unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Fristen getroffen werden (Baugenehmigungsverfahren).

Bebauungsplan, Grünordnungsplan, Umweltverträglichkeitsstudie, städtebauliches Modell

Die Erarbeitung erfolgt entsprechend § 8, 9, 10 BauGB. Die Leistungen zur Erstellung und Überarbeitung der Bebauungspläne werden gemeinsam mit Dienstleistern fortgeführt. Das städtebauliche Modell wird kontinuierlich aktualisiert.

Energiekonzeption, Projektfibel, Wettbewerbe, Qualitätssicherung

Um die angestrebte hohe städtebauliche Qualität zu sichern und das Flugfeld für Investoren und Nutzer attraktiv zu machen, sind über die Bauleitplanung hinaus Konzepte (u.a. im Rahmen von Wettbewerben, im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren) zu entwickeln und auf geeignete Weise zu kommunizieren (u. a. Gestaltungsvorgaben). Der Zweckverband plant 2017 einen zweistufigen Investorenwettbewerb als Grundlage für die Vermarktung der Grundstücke an der Seeuferpromenade durchzuführen.

D15

In den Erschließungsabschnitten Forum, Parkstadt und am Wall sind Erschließungsarbeiten in Abhängigkeit zur Vermarktung vorgesehen. Der endgültige Ausbau erfolgt entsprechend der Aufsiedlung in den einzelnen Gebieten.

Die Bauausführungen zur Bahnüberführung und zur Fußgängerunterführung wurden im Herbst 2014 abgeschlossen. Nach Prüfung der Schlussrechnungen in 2017 oder 2018 erfolgen abschließende Zahlungen an die Bahn.

Nach Abschluss der Ausschreibung hat der Zweckverband die Bauaufträge für den Ausbau der Konrad-Zuse-Straße vergeben. Die Baumaßnahme wird Ende 2016 abgeschlossen und abgerechnet.

Im Bereich der Parkgebührenzonen I „Konrad-Zuse-Straße“, II „Park+Ride“ und III „Parkstadt + Tower-Areal“ wurde 2014 mit der sukzessiven Einführung der Parkraumbewirtschaftung begonnen. In 2017 werden einzelne weitere Parkautomaten aufgestellt.

D16

In 2017 fallen Ausbau- und Umbaukosten für die zu vermietenden Räumlichkeiten im Forum 1 an.

D17

Die Planung und Umsetzung der Freiraumachse (2.BA) beginnen nach Abschluss der privaten Baumaßnahmen in 2017.

Die Charles-Lindbergh-Straße/der Platz wurden im Zuge der privaten Baumaßnahmen 2016 weiterentwickelt. Die Baumaßnahmen beginnen 2017.

Die Forderung nach ökologischem Ausgleich sieht eine Vielzahl von Bäumen entlang der Straßen, der Allee, der Freiraumachse usw. vor.

D18

Siehe Erfolgsplan, Ziffer 3.

D19

Es ist vorgesehen, in 2017 keine Zinsen zu aktivieren.

D20

Im Erfolgsplan ausgewiesener Gesamtverlust.

D21

Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren.

D22

Innerhalb der Gesamtfinanzierung wurden Kredite mit Tilgungsraten vereinbart.

In 2017 werden Tilgungen auf Darlehen in Höhe von 1.525.000 € geleistet.

ANHANG STELLENÜBERSICHT E1

Dargestellt sind die Personalkosten für den Geschäftsführer, den technischen und kaufmännischen Leiter, die Stadtplanerin, die Teamassistent, die Mitarbeiterin im kaufmännischen Bereich, im Vertrieb, in der Presse und Öffentlichkeitsarbeit sowie für die Sachbearbeitung in der Stadtplanung.

Die Stadtplanung soll ab 2017 mit einer 1,0 Stelle verstärkt werden. Der bisherige Stellenanteil wurde von 0,65 auf 1,0 aufgestockt. Finanziert wird diese Stelle teilweise durch den Landkreis Böblingen. Im Rahmen der Realisierung des Klinikums auf dem Flugfeld ist ein erhöhter personeller Aufwand in der Bauleitplanung und im Städtebau gegeben.

Die dritte Stelle im Vertrieb ist derzeit unbesetzt und soll bis auf weiteres nicht ausgeschrieben werden. Der Stellenanteil wurde von 1,0 auf 0,65 gekürzt.

Die Verträge der Mitarbeiterinnen in der Presse und Öffentlichkeitsarbeit, in der Stadtplanung sowie im kaufmännischen Bereich sind verlängert worden.



Die Aushilfen für die Verwaltung und für die Baustelle sind seit einigen Jahren beim Zweckverband auf der Basis von Midi- und Minijob beschäftigt und werden in diesem Stellenplan aus Gründen der Transparenz mit dargestellt.