

Bearbeiter:
Bianca Viktorin
Alexander Grullini
12.05.2015



DRUCKSACHE NR: 12/2015

Vorlage

Verbandsversammlung am 20.05.2015

öffentlich

Betreff

**Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2015
Mittelfristige Finanzplanung 2014 – 2018**

Anlage 1

- Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2015
- Mittelfristige Finanzplanung 2014 – 2018
- Stellenübersicht 2015
- Stand der Kredite
- Verpflichtungsermächtigungen

Beschlussvorschlag

1. Der Erfolgsplan für das Geschäftsjahr 2015 wird, entsprechend § 12 (2) der Verbandssatzung, mit einem Gesamtbetrag von 10.262.500 € und einem Gesamtaufwand von 12.306.500 € festgesetzt. Es ergibt sich ein Jahresverlust von 2.044.000 €.
2. Der Vermögensplan für das Geschäftsjahr 2015 wird, entsprechend § 12 (2) der Verbandssatzung mit Gesamteinnahmen und Gesamtausgaben von je 29.538.000 € festgesetzt.
3. Die Jahresumlage nach § 12(3) der Verbandssatzung (Umlagenschlüssel) wird festgesetzt auf:

	Stadt Böblingen	Stadt Sindelfingen
Für die Verlustabdeckung:	891.333 €	445.667 €
Für den Betrieb der Straßen u.a.:	1.682.333 €	841.167 €
Summe:	2.573.666 €	1.286.834 €

4. Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen (Kreditermächtigung) wird festgesetzt auf 16.290.250 €.

5. Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird festgesetzt auf 4.150.000 €.
6. Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf 10.000.000 €.
7. Der mittelfristigen Finanzplanung 2014-2018, dem Stellenplan 2015 sowie den Übersichten zu Krediten und Verpflichtungsermächtigungen wird zugestimmt.
8. Die Kapitalumlage wird als Kapitaleinlage nach § 12 (3) der Verbandssatzung (Umlagenschlüssel) für das Jahr 2015 nicht erhoben.

Sachdarstellung

In der Verbandsversammlung am 09.03.2015 wurden der Entwurf der Wirtschaftsplanung 2015 und der Entwurf der mittelfristigen Finanzplanung 2014–2018 beraten. Der Wirtschaftsplan 2015 und die mittelfristige Finanzplanung 2014-2018 werden der Verbandsversammlung in dieser Sitzung zur Zustimmung und Festsetzung vorgelegt.

In Absprache mit den beiden Verbandsstädten wurde die Verlustübernahme um insgesamt 300.000 € reduziert und die Kapitalumlage in Höhe von 1.000.000 € für ein Jahr (2015) ausgesetzt. Die Verbandsverwaltung unterstellt, dass für die Jahre 2016 ff. die Kapitalumlage von 1.000.000 € wieder von den Verbandsstädten erbracht wird und die Aussetzung der aktuellen Haushaltslage der Stadt Sindelfingen geschuldet ist. Die Kreditaufnahmen erhöhen sich demzufolge auf 16.290.250 €. Für das Wirtschaftsjahr 2015 wurden 10,4 Mio. € an Grundstückserlösen veranschlagt. Die Verhandlungen mit potenziellen Grundstückserwerbern auf dem Flugfeld entwickeln sich derzeit positiv. Für das Wirtschaftsjahr 2015 konnten bis April bereits Kaufverträge in Höhe von ca. 6,6 Mio. € gezeichnet werden. Sollte sich dieser positive Trend bei den Grundstücksverkäufen bis Ende des Jahres fortsetzen, besteht die Chance, dass sich der prognostizierte Verlust in Höhe von 2.044.000 € und die geplanten Kreditaufnahmen für 2015 verringern.

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 2015 MITTELFRISTIGE FINANZPLANUNG 2014 BIS 2018

GESCHÄFTSJAHR 2015



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	Seite 2
Wirtschaftsplan 2015	Seite 6
Erfolgsplan	Seite 13
Vermögensplan	Seite 15
Mittelfristige Finanzplanung	Seite 19
Stellenübersicht	Seite 23
Stand der Kredite	Seite 24
Verpflichtungsermächtigungen	Seite 25
Anhang	Seite 26

Vorwort des Geschäftsführers

Sehr geehrte Herren Oberbürgermeister, sehr geehrte Zweckverbandsmitglieder,

das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen ist im regionalen Immobilienmarkt etabliert und eine feste Größe geworden. Unternehmen und Investoren aus der Region haben unsere Flächen im Fokus, geschätzt werden insbesondere die hervorragenden Standortbedingungen und die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Landkreises Böblingen als wichtiger Teil der Region Stuttgart. Gestützt wird dies durch die Standorte von Weltfirmen gepaart mit gut aufgestellten mittelständischen Unternehmen in der Region. Eine geringe Arbeitslosigkeit, hohe Kaufkraftkennzahlen sowie gut ausgebildete Arbeitskräfte kommen unterstützend hinzu.

RÜCKBLICK

Im 4. Quartal 2014 bezieht die STAR Deutschland GmbH ihre neue Firmenzentrale auf dem Flugfeld mit rund 100 Mitarbeiter/innen. Im GE Nord konnten im Jahr 2014 außerdem weitere Bauvorhaben starten und diverse Spatenstiche und Richtfeste durchgeführt werden:

- DRK-Kreisverband Böblingen e.V.: Richtfest Herbst 2014
- Ingenieurbüro Stoll + Kollegen : Baustart Frühjahr 2014
- Ingenieurbüro Schnür + Haller : Baustart Frühjahr 2014
- MBtech Group: Baustart Sommer 2014
- Kistler Gruppe: Spatenstich Sommer 2014
- Manfred Kristen Gebäudetechnik GmbH: Baustart Frühjahr 2014

Diese Aufzählung lässt erkennen, dass sich die „Kräne“ auf dem Flugfeld drehen. Nach Fertigstellung dieser Firmenzentralen bzw. Betriebsstätten wird in den Jahren 2015 und 2016 im GE Nord mit knapp 2000 Mitarbeitern/innen weiteres geschäftliches „Leben“ einziehen.

In der Parkstadt Ost stehen zudem diverse Wohnbauvorhaben kurz vor der Fertigstellung, so beispielsweise:

- Terminal 11, 143 Wohnungen (STRABAG Real Estate/ Patrizia)
- Weitblick, 123 Wohnungen (NORD-SÜD Hausbau)
- Weisenburger Gewerbe + Wohnbau GmbH, 45 Stadthäuser
- Brutschin Wohnkonzepte GmbH, 62 Wohnungen und 7 Stadthäuser

Aktuell leben auf dem Flugfeld rund 1.770 Bewohner, nach Fertigstellung der vorgenannten Objekte kann Anfang/Mitte 2015 mit rund 2.000 Bewohnern gerechnet werden, die ihren Lebensmittelpunkt, bzw. ihre Heimat auf dem Flugfeld gefunden haben – ob als Mieter oder Eigentümer einer Eigentumswohnung oder eines Reihen- oder Doppelhauses.

Durch die getätigten Aufsiedlungen wurde auch an der Infrastruktur auf dem Flugfeld weiter gebaut. Im GE Nord entstanden weitere Straßen, Leitungen und Kanäle bzw. sind derzeit im Bau. Außerdem steht der „Konrad-Zuse-Platz Süd“ kurz vor seiner Fertigstellung. Der Platz wird die Ankommenden aus der Bahnüberführung des Böblinger Bahnhofs mit seiner freundlich, hellen Gestaltung auf dem Flugfeld begrüßen. Markant wird das Dach in Form eines „Flügels“, das einerseits als Überdachung Schutz vor Regen und Wind bietet, aber auch als Wegzeichen Richtung S-Bahn dienen wird.

Die Bahnüberführung ist im Oktober 2014 fertiggestellt worden und ist eine wichtige Wegeverbindung zwischen der Unterstadt Böblingen und dem Flugfeld. Damit wurde ein erstes Ziel – das Flugfeld besser an die Verbandsstädte anzubinden – auf der einen Seite erreicht. Die Wegeverbindung zwischen Flugfeld und der Stadt Sindelfingen wird nach dem 6-spurigen Ausbau der A 81 mit einer Fuß- und Radweg-Brücke optimiert.

Erfreulich ist auch, dass es der Verbandsverwaltung 2014 gelungen ist, einen Beschluss der Zweckverbandsversammlung herbeizuführen, damit der Durchstich von der Konrad-Zuse-Straße in Richtung Calwer Straße umgesetzt werden kann. Dadurch wird künftig die Liesel-Bach-Straße in der Parkstadt Ost vom Verkehr entlastet und die Quartiersqualität an dieser Stelle erhöht.

Bei meinem Rückblick möchte ich auf die aktuell anstehende „Parkraumsatzung“ auf dem Flugfeld eingehen, die Ende Oktober in Kraft getreten ist. Die Parkuhren wurden aufgestellt und sind in Betrieb gegangen. Mit dieser Maßnahme erhoffen wir uns eine geordnete und reibungslosere Parkierung auf dem Flugfeld. Natürlich mit dem Preis, dass das Parken auf dem Flugfeld künftig etwas kosten wird. Wir werben an dieser Stelle für diese Maßnahme, insbesondere bei den Bewohnern, die letztendlich auch diesen Preis bezahlen müssen, aber dafür eine geordnete Parkierung und weniger zugestellte Straßen bekommen.

ZIELBILD

Das Ergebnis der Cluster- und Potenzialanalyse, erstellt durch Drees & Sommer/DGM Walliser, liegt vor. In der Zweckverbandsversammlung vom 08.10.2014 wurden die Ergebnisse durch Drees & Sommer/DGM Walliser den Zweckverbandsversammlungsmitgliedern vorgestellt. Das Ergebnis – dass das Flugfeld mit seinem Standortvorteilen und Rahmenbedingungen für eine Vielzahl von Branchenclustern geeignet ist – ist eine gute Chance für unser Verbandsgebiet. Es gibt uns die Möglichkeit, eine größere Unabhängigkeit z.B. von der Automobilbranche und damit eine höhere Diversifikation zu erhalten. Die Zweckverbandsverwaltung wird auf Basis der Ergebnisse das Vermarktungskonzept und die Vermarktungsstrategie weiter optimieren, um durch gezielte und strukturierte Ansprache weitere wachstumsstarke, innovative und hochtechnologische Unternehmen zu erreichen. Das von mir bei meiner Vorstellung im September 2012 in der Zweckverbandsversammlung als Geschäftsführer des Zweckverbandes Flugfeld zitierte „Zielbild“ liegt nun vor und ist abgeschlossen.

AUSBLICK 2015

Die Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken auf dem Flugfeld ist nach wie vor groß. Bezogen auf die aktuellen Anfragen, sind für fast alle noch nicht verkauften gewerblichen Baufelder Interessenten vorhanden. Jedoch unter Berücksichtigung, dass große Teile der Baufelder des GE Süd für den möglichen Bau einer „Flugfeldklinik“ derzeit nicht aktiv am Markt angeboten werden.

Aktuell laufen Kaufvertragsverhandlungen für diverse Baufelder im GE Süd mit dem Landkreis Böblingen. Den Auftrag hierzu hat die Zweckverbandsverwaltung von den Verwaltungsspitzen der beiden Städte Böblingen und Sindelfingen erhalten, nachdem es im Mai 2014 eine erste Entscheidung zur möglichen „Flugfeldklinik“ im Kreistag

gab. Daneben führte die Verbandsverwaltung im Oktober 2014, zusammen mit den beiden Verbandsstädten, erste Gespräche mit dem Klinikverbund Südwest und dem Landratsamt Böblingen über die städtebaulichen Folgerungen einer möglichen „Flugfeldklinik“. Dabei geht es der Zweckverbandsverwaltung in erster Linie darum, dass sich eine mögliche „Großklinik“ den Gegebenheiten auf dem Flugfeld anpasst und nicht umgekehrt. Es muss unser Ziel sein, dass für alle ein vielversprechendes Verhandlungsergebnis entsteht, sodass sich der Neubau gut auf das Flugfeld einfügt – sollte die Großklinik auf dem Flugfeld gebaut werden.

Ein weiteres großes Projekt, der geplante Wettbewerb für die Baufelder an der „Seepromenade“, konnte im Jahr 2014 vorbereitet werden, weshalb die Baufelder im Jahr 2015 noch nicht am Markt angeboten werden können. Die in der Stadtplanung fehlenden Arbeitskapazitäten, nicht zuletzt durch Weggang der Stadtplanerin im April 2014 und der erst im September 2014 erfolgten Nachbesetzung, sowie die insgesamt hohe Arbeitsauslastung durch die gewerblichen Aufsiedlungen haben dazu geführt, dass das Projekt „Seepromenade“ bisher in der Anfangsphase steht. Ziel ist es, in 2015 die am Markt begehrte „Seepromenade“ einem zweistufigen Investorenwettbewerb zu unterziehen und die Baufelder des Filetstücks des Flugfeldes im Jahr 2016 am Markt zum Kauf anbieten zu können.

Der Stadtplanung steht 2015 wie auch schon in diesem Jahr genügend Arbeit bevor, da zahlreiche Bebauungsplanverfahren weitergeführt bzw. Bebauungspläne angepasst werden müssen. Die Brücke über den „Langen See“ ist ein weiteres großes Projekt, das 2015 ansteht. Aktuell läuft die Ausschreibung für die Planung der Brücke. Im Jahr 2015 soll mit dem Bau begonnen werden, wenn die Planungsvorschläge vorliegen und die Entwürfe der Zweckverbandsversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wurden. Die Fertigstellung der Brücke ist bis Ende 2016 geplant.

Ein weiteres Projekt, das 2015 in die nächste Phase starten wird, ist die Sanierung des „Alten Empfangsgebäudes“. Nachdem die Zweckverbandsversammlung dem Abschluss eines Erbbaurechtsbestellungsvertrages mit der Dünkel Investment GbR zugestimmt hatte, konnten die Verträge nun unterzeichnet werden. Geplant ist auf rund 450 qm ein modernes gastronomisches Highlight mit Eventflächen und einer historischen Flugfeld-Dokumentation – ein wichtiger Schritt für den Erhalt des denkmalgeschützten Empfangsgebäudes des ehemaligen Landesflughafens.

Im GE Nord wird der Bau der Infrastruktur fortgesetzt und entsprechend den Anforderungen des Aufsiedlungsgrades angepasst. Im Süden soll die Ausschreibung für den Durchstich von der „Konrad-Zuse-Straße“ zur „Calwer Straße“ 2015 erfolgen. Danach erfolgt die Vergabe der Arbeiten nach Beschlussfassung durch die Zweckverbandsversammlung. Mit einem Baubeginn rechnen wir Ende 2015. Des Weiteren sind Vorbereitungen für die Verlegung der Anschlussstelle Böblingen/Sindelfingen in Richtung West vorzunehmen.

Der Vertrieb hat eine Vielzahl von Anfragen abzuarbeiten, Kaufvertragsverhandlungen zu führen und zum Abschluss zu bringen. Die Begleitung unserer Kunden von der Anfrage bis zum Abschluss eines Kaufvertrages sowie der Betreuung während der Planungs- und Bauphase nimmt das gesamte Team auch in 2015 in hohem Maße in Anspruch. Unser Service, verbunden mit Kundenorientierung, muss erhalten bleiben. Kundenbetreuung ist ein Baustein, um zufriedene Kunden zu erhalten.

Die Arbeitsbelastung für die Zweckverbandsverwaltung ist in allen Disziplinen hoch. Daher müssen wir unsere Kräfte effektiv und zielorientiert einsetzen. Dennoch werden wir in 2015 nicht umhin kommen, an der einen oder anderen Stelle nachzujustieren. Insbesondere dann, wenn es z.B. zu einem Baubeschluss für das „Großklinikum“ kommen sollte.

Zum Schluss möchte ich aus aktuellem Anlass zu den derzeitigen Krisenherden auf dieser Welt kommen: Die Schlagworte Ukraine/Russland, Syrien, Irak, Staatsfinanzierungskrise in Europa, IS-Terrorgruppen und viele weitere, lassen schon heute erkennen, dass sich die konjunkturelle Lage in Deutschland und Europa eintrübt. Die Bundesregierung hat bereits gehandelt und die Erwartungen an das Wirtschaftswachstum zurückgenommen. 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 uns die aktuellen Chancen zu Nutzen machen und beispielsweise die Baufelder an der „Seepromenade“ mit hoher Priorität besetzen.

Mit diesem Exkurs möchte ich aufzeigen, dass eine Vielzahl von Projekten und Aufgaben rund um das Flugfeld Böblingen/Sindelfingen wieder vor uns liegen, die zudem noch sehr anspruchsvoll sind.

Wir haben die Absicht im kommenden Jahr 2015 „unser Flugfeld“ weiter voran zu bringen und die Satzungsziele zu erreichen. Unterstützen Sie uns deshalb weiterhin. 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 2015

Wirtschaftsplan 2015

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 Verbandsversammlung festgesetzt werden:

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

Der Wirtschaftsplan besteht nach §14 EigBG 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 überschreitbar. 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 2014 angegeben.

Gemäß § 4 EigBVO 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 Zweckverbands 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 Verbandsversammlung, die Kindertagesstätte sechsruppig auszubauen und durch den Zweckverband zu finanzieren, erhöhen sich die Zahlungen voraussichtlich ab 2013 bis 2025 auf ca. 5,0 Mio. € p.a.. Die

Einführung von weiteren Kindergartengruppen im Herbst 2015 und in 2017 führt zu einer nochmaligen Erhöhung der Umlagen in den Jahren 2015 bis 2025. Die Beträge werden ab 2016 auf einen Betrag von 5,5 Mio. € p.a. gedeckelt.

Als Verlust wird grundsätzlich das kumulierte Vorjahresergebnis und das laufende Ergebnis bis zur Beschlussfassung durch die Zweckverbandsversammlung in die Bilanz eingestellt. Nach den derzeitigen Planungen geht die Verbandsverwaltung nicht davon aus, dass die kumulierten Verluste das Eigenkapital überschreiten. Der übersteigende Verlust wäre in einem solchen Fall als Forderung an die Verbandsmitglieder einzustellen und ein kurzfristiger Ausgleich anzustreben, da sonst eine bilanzielle Überschuldung und ggf. ein Liquiditätsengpass droht.

Der Vermögensplan 2015 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 Verbandsstädte 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. Die in den Jahren bis 2013 nicht benötigten Umlagen sind von den Städten im Verband belassen und in die Kapitalrücklage eingestellt worden und haben das Eigenkapital entsprechend erhöht. Diese Eigenkapitalerhöhungen sollen später wieder zur Verlustabdeckung verwendet werden. Dies führt ab dem Zeitpunkt der Entnahme zu höheren Kreditaufnahmen und Zinsaufwendungen beim Zweckverband.

ENTWICKLUNG KREDITE UND DERIVATE

Der Zweckverband hat bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau einen Kredit (22 Mio. €, Laufzeit 10 Jahre; zwei tilgungsfreie Jahre) aufgenommen. Darüber hinaus wurden bei der Kreissparkasse Böblingen 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. Aus den Jahren zuvor bestehen Kreditverträge bei der Norddeutschen Landesbank (2,5 Mio. €, Laufzeit ca. 20 Jahre; jährliche Tilgung), bei der Landesbank Baden-Württemberg (10,0 Mio. €, Laufzeit 10 Jahre; ohne Tilgung) und bei der Vereinigten Volksbank Sindelfingen (Kassenkredit 13 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. Insgesamt werden in den Jahren 2015 und 2016 Tilgungen in einer Höhe von 24,5 Mio. € geleistet.

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 31.12.2013 ein negativer Marktwert in Höhe von ca. 3,45 Mio. €.

VERANSCHLAGUNGSKRITERIEN

Der nach Eigenbetriebsrecht aufzustellende Wirtschaftsplan basiert auf dem aktualisierten Budgetplan Nr. 12 (2015), der der Verbandsversammlung vom 09.03.2013 zur Kenntnis gegeben wurde.

Bezüglich der Folgen und Voraussetzungen der Aktivierung von Bauzeitzinsen 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

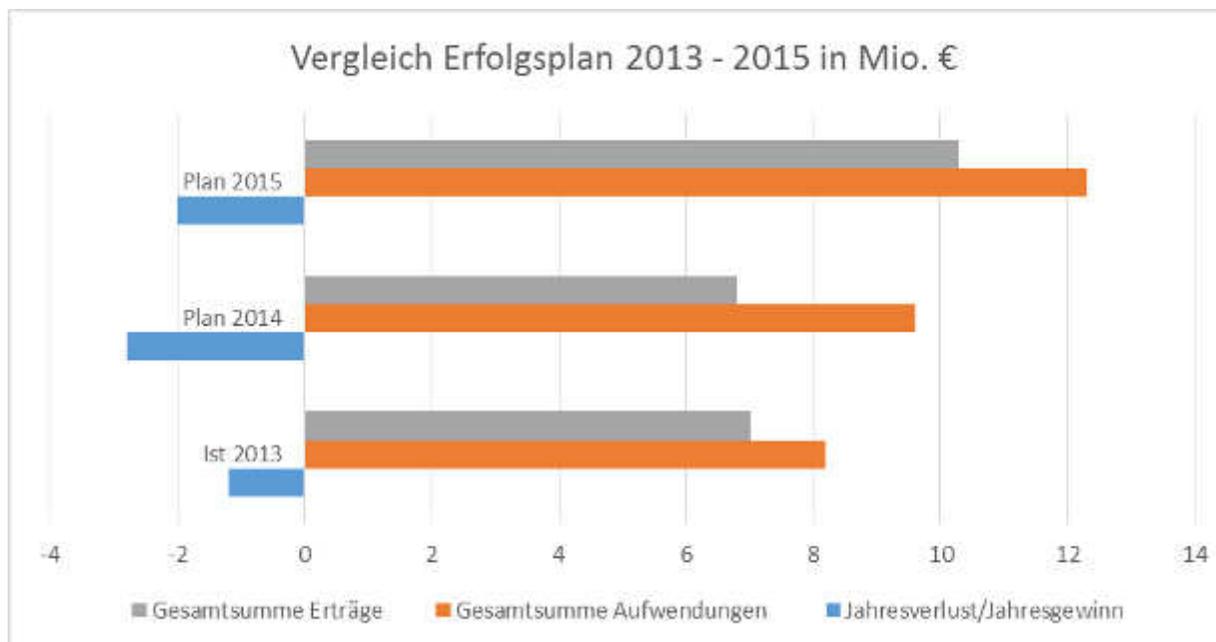


Städten zu tragenden Zuschussbedarf nicht belastet. Sie wurden im Wesentlichen mit Krediten finanziert, die allerdings zu einem späteren Zeitpunkt wieder zurückzuzahlen sind und die Ertragsrechnung mit Zinsaufwand belasten.

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.

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 ausreichend 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.

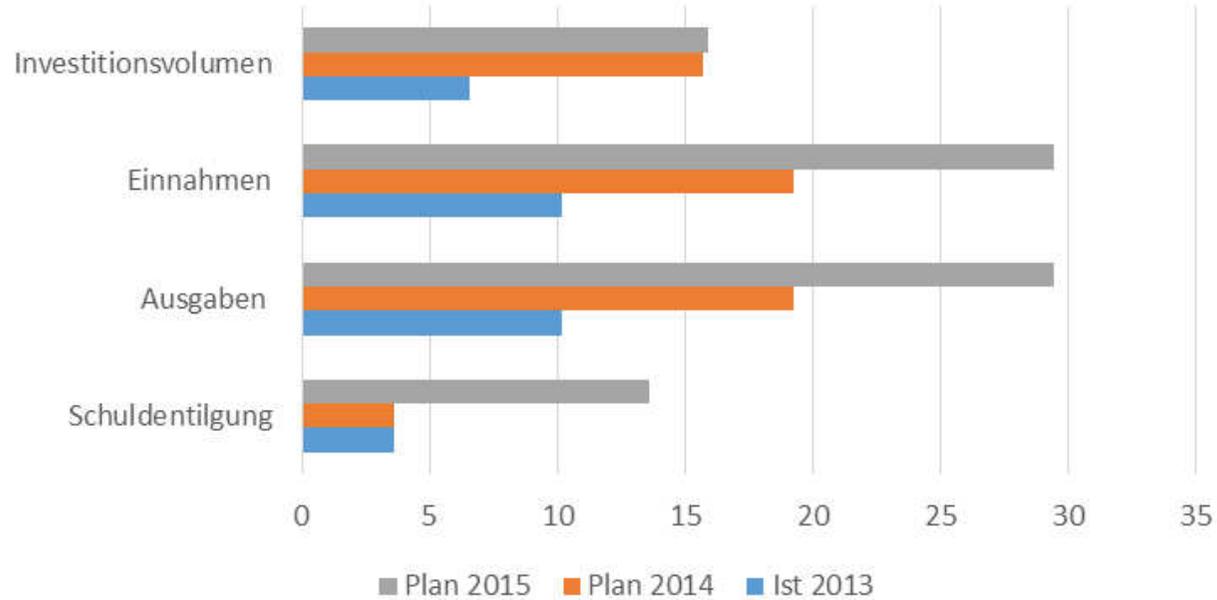
FINANZKENNZAHLEN



Übersicht Erfolgsplan 2013 - 2015

	Plan 2015	Plan 2014	Ist 2013
- Gesamtsumme Erträge:	ca. 10,3 Mio. €	ca. 6,8 Mio. €	7,0 Mio. €
- Gesamtsumme Aufwendungen:	ca. 12,3 Mio. €	ca. 9,6 Mio. €	8,2 Mio. €
- Jahresverlust/Jahresgewinn:	ca. -2,0 Mio. €	ca. -2,8 Mio. €	-1,2 Mio. €

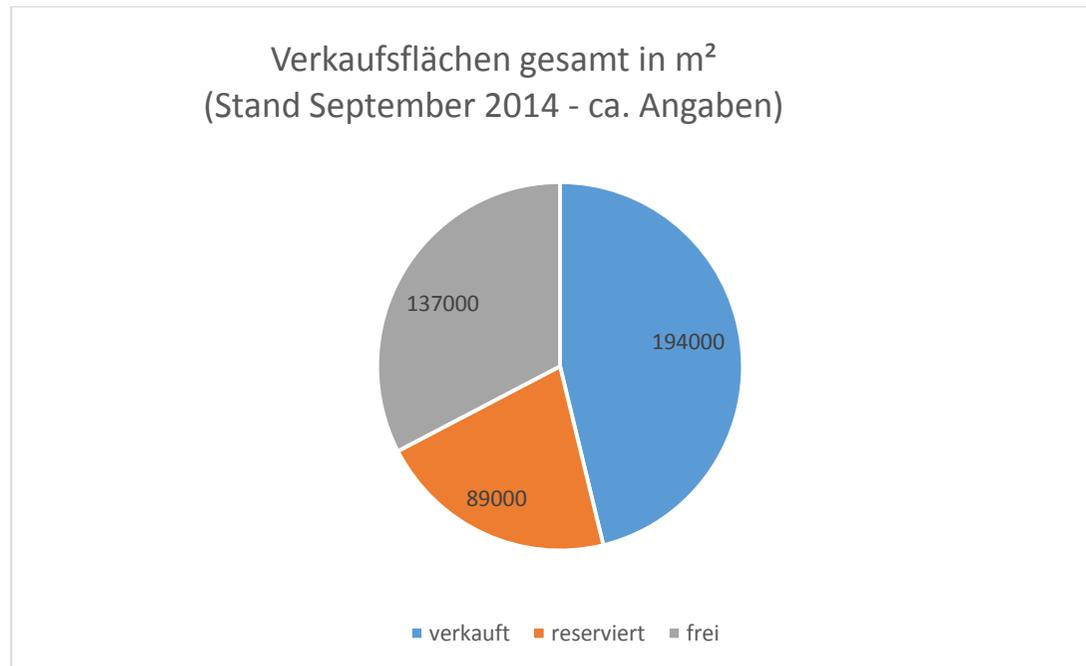
Vergleich Vermögensplan 2013 - 2015 in Mio €



Übersicht Vermögensplan 2013 - 2015

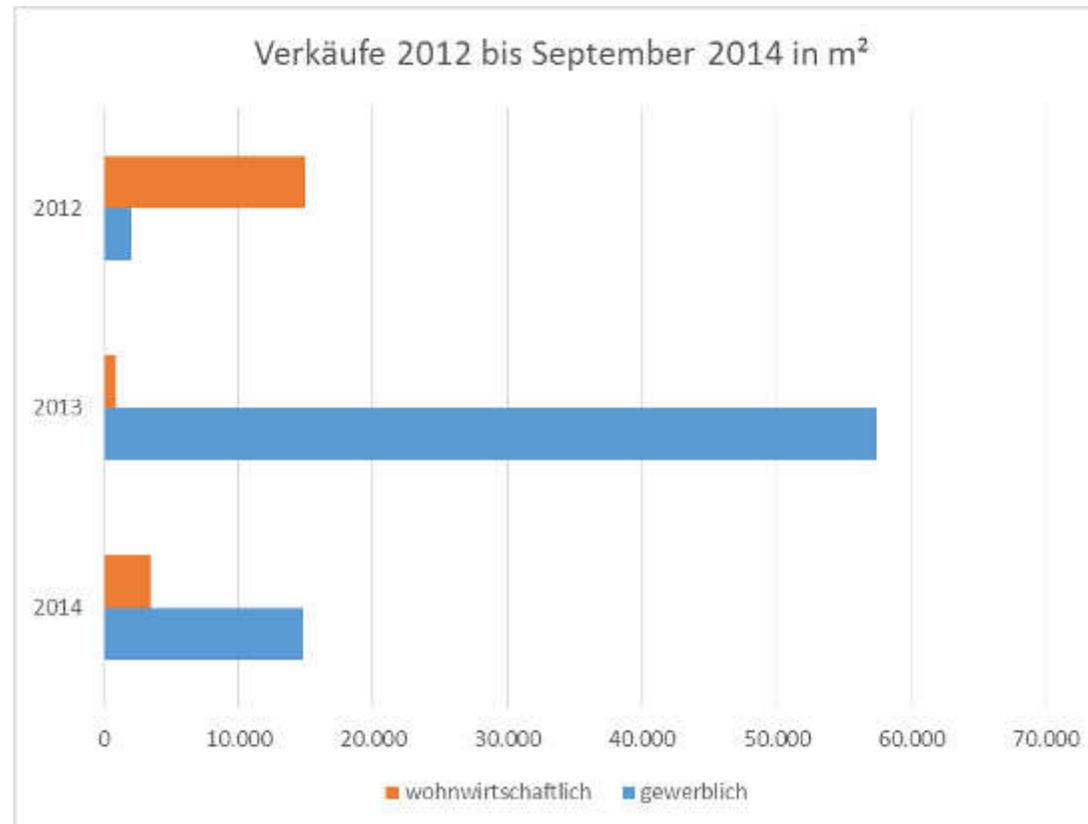
	Plan 2015	Plan 2014	Ist 2013
- Investitionsvolumen:	ca. 15,9 Mio. €	ca. 15,7 Mio. €	6,6 Mio. €
- Gesamtsumme Einnahmen (Finanzierungsmittel):	ca. 29,5 Mio. €	ca. 19,3 Mio. €	10,2 Mio. €
- Gesamtsumme Ausgaben (Finanzierungsbedarf):	ca. 29,5 Mio. €	ca. 19,3 Mio. €	10,2 Mio. €
- Schuldentilgung:	ca. 13,6 Mio. €	ca. 3,6 Mio. €	3,6 Mio. €

IMMOBILIENKENNZAHLEN



Übersicht Verkaufsflächen gesamt

- Verkaufsfläche gesamt: ca. 420.000 m²
- Verkauft: : ca. 194.000 m²
- Reserviert: : ca. 89.000 m²
- Frei: ca. 137.000 m²



Übersicht Verkäufe 2012, 2013 und 2014 (bis einschließlich September) in m²:

- 2012:	gesamt: 17.064 m²	davon wohnwirtschaftlich:	15.004 m ²	davon gewerblich:	2.060 m ²
- 2013:	gesamt: 58.313 m²	davon wohnwirtschaftlich:	915 m ²	davon gewerblich:	57.398 m ²
- 2014:	gesamt: 18.261 m²	davon wohnwirtschaftlich:	3.441 m ²	davon gewerblich:	14.820 m ²

Erfolgsplan für das Geschäftsjahr 2015

Erfolgsplan für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis 31.12.2015				
	Anhang	Ansatz 2015 in €	Ansatz 2014 in €	RE 2013 in €
1. Umsatzerlöse	C1			
Grundstücksverkäufe, Vermietung und Verpachtung		10.400.000	8.200.000	6.787.508
Parkhaus		90.000	83.000	118.224
Forum 1		1.240.000		0
Parkraumbewirtschaftung		80.000		0
Festplatz		9.000		0
Kostenerstattung See durch Stadtentwässerung		490.000	490.000	448.122
Gesamt		12.309.000	8.773.000	7.353.854
Betriebskostenumlage Stadt Böblingen		1.682.333	1.143.333	1.031.974
Betriebskostenumlage Stadt Sindelfingen		841.167	571.667	515.987
2. Bestandsveränderungen	C2	-4.600.000	-3.800.000	-2.657.048
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	C3	20.000	30.000	20.000
4. Sonstige betriebliche Erträge	C4	0	60.000	237.970
Zinszuschuss Verband Region Stuttgart		0	0	0
Sonstige allgemeine Erträge		0	60.000	237.970
Zinserträge		0	0	
5. Materialaufwand	C5	8.312.750	5.275.000	4.316.770
1. Bestandsstraßen, Grünanlagen, Plätze		542.000	358.000	414.017
2. Kindertagesstätte und Stadtteiltreff		823.750	837.000	889.442
3. Parkhaus		42.000	50.000	35.521
4. Zweckverbandsanlagen		63.000	45.000	68.572
5. Langer See		40.000	40.000	30.452
6. Fest- & Parkplatz		27.000	10.000	25.000
7. Mobile Jugendarbeit		35.000	35.000	0
8. Forum 1		1.440.000	0	54.416
9. Baukosten für Verkaufsgrundstücke		5.300.000	3.900.000	2.799.351

	Anhang	Ansatz 2015 in €	Ansatz 2014 in €	RE 2013 in €
6. Personalaufwand	C6	900.000	924.000	741.471
7. Abschreibungen	C7	1.070.750	630.000	715.931
Hoheitsvermögen		718.750	300.000	680.360
Grundstücke mit Geschäftsbauten		323.000	305.000	0
Technische Anlagen auf dem Flugfeld		15.000	15.000	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung		14.000	10.000	35.571
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	C8	985.000	1.048.000	864.116
1. Beratungsleistungen		240.000	260.000	248.627
2. Vertrieb und Marketing		485.000	515.000	365.942
Strategisches Budget		70.000	70.000	35.805
Klassische Werbung		75.000	97.000	59.698
Direkt-, Internet und Baustellen		63.000	33.000	24.103
Eventmarketing		125.000	125.000	150.306
Sonstiges		22.000	40.000	11.374
Cluster/Zielgruppen / Provisionen		130.000	150.000	84.657
3. Sonstiges		260.000	273.000	249.547
Verbandsversammlung		20.000	23.000	14.448
Geschäftsausgaben		240.000	250.000	235.099
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	C9	10.000	10.000	469.579
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	C10	1.038.000	1.150.000	865.801
11. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	C11	0	575.000	709.190
12. Jahresverlust / Jahresgewinn		-2.044.000	-2.814.000	-1.240.963
Erträge gesamt		10.262.500	6.788.000	6.972.316
Aufwendungen gesamt		12.306.500	9.602.000	8.213.279

Vermögensplan für das Geschäftsjahr 2015

Vermögensplan für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis 31.12.2015					
Bezeichnung	Anhang	Ansatz 2015 €	VE *) €	Ansatz 2014 €	RE **) 2013 €
Einnahmen					
1. Zuführung Stammkapital	D1				
1. Stadt Böblingen		0		0	0
2. Stadt Sindelfingen		0		0	0
2. Kapitalumlagen	D2				
1. Stadt Böblingen		0		666.667	2.081.962
2. Stadt Sindelfingen		0		333.333	1.040.981
3. Verlustabdeckung	D3				
1. Abschlagszahlung für lfd. Verlustabdeckung					
- Böblingen		891.333		1.615.333	827.309
- Sindelfingen		445.667		807.667	413.654
4. Grundstücksverkauf zu Herstell.kosten	D4	9.900.000		7.700.000	4.993.062
5. Parkhaus	D5				
Nutzungsrechte Stellplätze abzüglich Auflösung		45.000		45.000	0
6. Zuschüsse Dritter:	D6				
1. SEP		0		0	0
2. Kita		0		36.000	0
3. Stadt Böblingen		645.000			
4. Verkauf Leerrohre		250.000			
7. Kredite	D7				
Kreditaufnahme		16.290.250		7.521.000	0
8. Abschreibungen und Anlagenabgänge	D8				
Abschreibungen		1.070.750		630.000	715.931
Summe Finanzierungsmittel insgesamt		29.538.000		19.355.000	10.072.900
*) VE = Verpflichtungsermächtigungen **) RE = Rechnungsergebnis					

Vermögensplan für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

Bezeichnung	Anhang	Ansatz 2015 €	VE*) €	Ansatz 2014 €	RE **) 2013 €
Ausgaben					
Sachanlagen u. immaterielle Anlagewerte					
9. Unbebaute Grundstücke	D9				
Grunderwerbskosten einschließlich Nebenkosten		30.000		20.000	0
10. Betriebseinrichtungen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	D10				
1. Geräte, Ausstattung		20.000		20.000	34.957
2. Geringwertige Wirtschaftsgüter		0		5.000	18.351
3. Immaterielle Vermögensgegenstände		0		5.000	0
4. Ausbau Forum 1				0	134.688
11. Gebäuderückbau	D11				
1. Planung und Bauüberwachung		0		50.000	
2. Durchführung		0		100.000	3.332
12. Umnutzung Gebäudebestand	D12				
1. Bestandsaufnahme		10.000		0	0
2. Nutzungskonzeption		10.000		0	0
3. Altes Empfangsgebäude		0		330.000	0
4. Sicherungs-, Sicherheitsmaßnahmen, Instandhaltung		0		0	6.461
13. Bodensanierung und Erdbau	D13				
1. Vermessungsleistungen		0		0	4.893
2. Planung Bodensanierung		10.000		100.000	0
3. Projektassistenz, Projektsteuerung		10.000		10.000	0
4. Fachgutachten Bodensanierung		10.000		20.000	9.132
5. Laborarbeiten Bodensanierung				30.000	0
6. Bauausführung Bodensanierung		50.000	200.000	300.000	-584
*) VE = Verpflichtungsermächtigungen **) RE = Rechnungsergebnis					

Vermögensplan für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

Bezeichnung	Anhang	Ansatz 2015 €	VE *) €	Ansatz 2014 €	RE **) 2013 €
Ausgaben					
14. Städtebauliche Planung	D14				
1. Fachgutachten, vorbereitende Untersuchg.		10.000		20.000	65.031
2. Bebauungsplan, Grünordnungsplan, Umweltverträglichkeitsstudie		40.000		80.000	5.476
3. Energiekonzeption, Wettbewerbe, Projektfibel		200.000	150.000	250.000	15.768
Erschließung	D15				
15. Verkehrserschließung					
1. Planung, Bauleitung, Projektsteuerung		800.000	200.000	800.000	110.054
2. Bauausführung		4.630.000	2.000.000	5.014.000	2.469.603
16. Entwässerung (inkl. Entwurfsplanung Medien)					
1. Planung, Bauleitung, Projektsteuerung		20.000	50.000	100.000	13.375
2. Bauausführung		850.000	200.000	1.195.000	46.344
17. Nachrichtentechnik u. Straßenbeleuchtung					
1. Planung, Bauleitung, Projektsteuerung		100.000		80.000	0
2. Bauausführung		590.000		580.000	39.174
18. Gebäudebestand und Beteiligungen	D16				
1. Parkhaus und Schotterparkplatz					42.281
2. Kindertagesstätte / Stadtteiltreff		1.190.000	200.000	200.000	561.537
3. Forum 1 Projektsteuerung und Beteiligung GmbH				485.000	480.873
4. Ausbau Forum 1		647.000	200.000		
*) VE = Verpflichtungsermächtigungen **) RE = Rechnungsergebnis					

Vermögensplan für das Geschäftsjahr vom 01.01.2015 bis 31.12.2015

Bezeichnung	Anhang	Ansatz 2015 €	VE *) €	Ansatz 2014 €	RE **) 2013 €
Ausgaben					
19. Freianlagen	D17				
Langer See					
1. Planung, Bauleitung, Projektsteuerung		0		0	40.000
2. Bauausführung		0		0	9.199
Festplatz, Parkplatz, Freianlagen Towerareal					
1. Planung, Bauleitung, Projektsteuerung		50.000	50.000	50.000	21.678
2. Bauausführung		300.000	300.000	42.000	96.222
Grünanlagen/Freiraum					
1. Planung, Bauleitung, Projektsteuerung		300.000	100.000	300.000	87.918
2. Bauausführung		1.700.000	500.000	1.300.000	50.962
Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen					
1. Planung, Bauleitung, Projektsteuerung				10.000	3.284
2. Bauausführung		50.000		40.000	0
20. Aktivierte Eigenleistungen	D18	20.000		30.000	20.000
21. Aktivierte Zinsen	D19	1.222.000		1.350.000	1.015.541
22. Jahresverlust/Jahresgewinn	D20	2.044.000		2.814.000	1.240.963
23. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren	D21	1.000.000			
Summe 8. - 22.		15.913.000	4.150.000	15.730.000	6.646.512
23. Tilgung von Krediten	D22				
Schuldentilgung		13.625.000		3.625.000	3.625.000
Summe Finanzierungsbedarf insgesamt		29.538.000	4.150.000	19.355.000	10.271.512

*) VE = Verpflichtungsermächtigungen **) RE = Rechnungsergebnis

Mittelfristige Finanzplanung 2014-2018

Mittelfristige Finanzplanung Erfolgsplan 2014 - 2018					in Euro
Bezeichnung	2014	2015	2016	2017	2018
Erträge					
Umsatzerlöse					
Grundstückverkauf usw	8.773.000	12.309.000	13.834.000	26.954.000	11.054.000
Bestandsveränderungen	-3.800.000	-4.600.000	-5.300.000	-11.500.000	-4.200.000
Betriebskostenumlage	1.715.000	2.523.500	3.023.000	3.598.500	4.167.000
Andere aktivierte Eigenleistungen	30.000	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	60.000	0	0	0	0
Summe Erträge	6.788.000	10.262.500	11.587.000	19.082.500	11.051.000

Mittelfristige Finanzplanung Erfolgsplan 2014 - 2018					in Euro
Bezeichnung	2014	2015	2016	2017	2018
Aufwendungen					
Personalaufwand	924.000	900.000	930.000	930.000	850.000
Abschreibungen	630.000	1.070.750	1.097.000	1.147.000	1.147.000
Beratungsleistungen	260.000	240.000	240.000	230.000	230.000
Vertrieb und Marketing	515.000	485.000	413.000	413.000	413.000
Sonstiges (Verbandsversammlung, Geschäftsausgaben)	273.000	260.000	260.000	260.000	260.000
Verbandsstraßen, Grünanlagen, Plätze	358.000	542.000	565.000	589.000	616.000
Kita und Stadtteiltreff	837.000	823.750	1.264.000	1.820.500	2.367.000
Parkhaus	50.000	42.000	42.000	42.000	42.000
Zweckverbandsanlagen	45.000	63.000	60.000	44.000	36.000
Mobile Jugendarbeit	35.000	35.000	35.000	35.000	35.000
Langer See	40.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Fest- & Parkplatz	10.000	27.000	27.000	27.000	27.000
Forum 1		1.440.000	1.470.000	1.470.000	1.470.000
Baukosten für Verkaufsgrundstücke	3.900.000	5.300.000	6.000.000	12.200.000	4.300.000
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (*)	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Zinsaufwendungen, soweit nicht aktiviert	1.150.000	1.038.000	1.058.000	1.058.000	1.058.000
Aufwendungen aus Verlustübernahmen Forum 1	575.000				
Summe Aufwendungen	9.602.000	12.306.500	13.501.000	20.305.500	12.891.000
Überschuss / Verlust (-)	-2.814.000	-2.044.000	-1.914.000	-1.223.000	-1.840.000
(*) berücksichtigt unter Summe Erträge					

Mittelfristige Finanzplanung Vermögensplan 2014 - 2018					in Euro
Bezeichnung	2014	2015	2016	2017	2018
Einnahmen					
Stammkapital	0	0	0	0	0
Kapitalumlagen	1.000.000	0	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Verlustabdeckung	2.423.000	1.337.000	1.477.000	901.500	333.000
Grundstücks-/Gebäudeerlöse zu Herstell.kosten	7.700.000	9.900.000	11.300.000	23.700.000	8.500.000
Parkhaus	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
Zuschüsse Dritter	36.000	895.000	645.000	0	500.000
Kredite (Kreditaufnahmen)	7.521.000	16.290.250	9.896.000	0	2.313.000
Abschreibungen	630.000	1.070.750	1.097.000	1.147.000	1.147.000
Summe Einnahmen	19.355.000	29.538.000	25.460.000	26.793.500	13.838.000

Mittelfristige Finanzplanung Vermögensplan 2014 - 2018					in Euro
Bezeichnung	2014	2015	2016	2017	2018
Ausgaben					
Grundstückserwerb incl. NK	20.000	30.000	40.000	12.000	0
Betriebseinrichtungen/- Ausstattung	30.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Gebäudeabbruch	150.000	0	154.000	0	0
Umnutzung Gebäudebestand	330.000	20.000	60.000	80.000	88.000
Bodensanierung und Geländemodellierung	460.000	80.000	560.000	710.000	700.000
Städtebauliche Planung	350.000	250.000	100.000	100.000	80.000
Erschließung - Verkehr	5.814.000	5.430.000	4.970.000	5.960.000	6.900.000
Entwässerung	1.295.000	870.000	1.680.000	1.005.000	590.000
Nachrichtentechnik und Straßenbeleuchtung	660.000	690.000	550.000	555.000	383.000
Gebäudebestand und Beteiligungen	685.000	1.837.000	20.000	200.000	20.000
Freianlagen	1.742.000	2.400.000	3.005.000	2.920.000	1.855.000
Aktiviert Eigenleistungen	30.000	20.000	20.000	20.000	20.000
Aktiviert Zinsen	1.350.000	1.222.000	1.492.000	1.212.000	1.217.000
Jahresverlust	2.814.000	2.044.000	1.914.000	1.223.000	1.840.000
Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren		1.000.000			
Zwischensumme (Investitionen)	15.730.000	15.913.000	14.585.000	14.017.000	13.713.000
Tilgung von Krediten	3.625.000	13.625.000	10.875.000	125.000	125.000
außerordentliche Tilgung				12.651.500	
Summe Ausgaben	19.355.000	29.538.000	25.460.000	26.793.500	13.838.000
Nettoneuverschuldung	3.896.000	2.665.250	-979.000	-125.000	2.188.000
Schuldenstand zum 31.12. (ohne Berücksichtigung Kontokorrent)	60.750.000	63.415.250	62.436.250	49.659.750	51.847.750

Stellenübersicht

Stellenübersicht für das Wirtschaftsjahr 2015								
Laufbahngruppen und Amtsbezeichnungen	Besoldungs- Vergütungsgruppe bzw. Sondertarif Lohngruppe	Zahl der Stellen darunter	Nachrichtlich		Vermerke Erläuterungen	Name	Arbeitsvertrag befristet bis	Erläuterungen zu den Stellen
		insgesamt	Zahl der Stellen 2014	Zahl der tats. besetzten Stellen 01.10.14				
Beschäftigte								
Geschäftsführer	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00		Peter Brenner	31.12.2017	5 Jahre befristet
Stadtplanerin	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00		Christiane Knauf	14.9.2018	4 Jahre befristet
Technischer Leiter	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00		Thomas Gruseck	unbefristet	unbefristet
Kaufmännischer Leiter	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00		Alexander Grullini	unbefristet	unbefristet
Mitarbeiter/in Vertrieb	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00		Stephanie Nuber	22.09.2017	3 Jahre befristet
Mitarbeiter Vertrieb	freie Vereinb.	1,00	1,00	0,00		nicht besetzt	nicht besetzt	
Mitarbeiter Vertrieb	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00		Andreas Binder	15.02.2015	2 Jahre befristet
Teamassistentz	freie Vereinb.	1,00	1,00	0,00		nicht besetzt	unbefristet	unbefristet
Sachbearbeitung kaufmännischer Bereich	freie Vereinb.	0,80	0,80	0,60		Bianca Viktorin	30.11.2016	3 Jahre befristet
Sachbearbeitung Stadtplanung	freie Vereinb.	0,70	0,70	0,70		Ina Tempel	15.03.2017	3 Jahre befristet
Mitarbeiter/in Cluster	freie Vereinb.	0,80	0,80	0,00		nicht besetzt	nicht besetzt	3 Jahre befristet
Mitarbeiter/in Presse Marketing	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00		Lisa Kuttler	30.11.2016	3 Jahre befristet
Aushilfe Assistenz/Verwaltung	Midijob	0,40	0,40	0,40	KW	Elisabeth Linzenbold	unbefristet	unbefristet
Aushilfe Baustelle	Minijob	0,15	0,15	0,15		Illic Jozo	unbefristet	unbefristet
Summe		11,85	11,85	8,85				
KW= künftig wegfallend								

Stand der Kredite

Übersicht über den Stand der Kredite und die Zins- und Tilgungsleistungen									in Euro
Kreditgeber	Kreditnummer	Laufzeit		Kreditsumme	Zins 01.01.15	Stand 01.01.15	Tilgung 2015	Zinsen 2015	Stand 31.12.15
		von	bis						
Kreditinstitute									
Norddeutsche Landesbank halbjährl. Tilgungsrate über gesamte Laufzeit	2124800014	13.01.03	30.12.22	2.500.000	4,409% ges. Laufzeit	1.000.000	125.000	43.000	875.000
Landesbank Band-Württemberg früher Landesbank Rheinland-Pfalz Tilgung zum Ende der Laufzeit	610213067	03.01.05	02.01.15	10.000.000	4,869% ges. Laufzeit	10.000.000	10.000.000	2.000	0
Kreditanstalt für Wiederaufbau Tilgung ab 2008	5966803	29.09.05	15.08.15	22.000.000	2,625%	2.750.000	2.750.000	54.100	0
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	569.700	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	225.750	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
L-Bank Tilgung ab 2009	557.700288.0	03.04.06	16.08.16	6.000.000	2,640%	1.500.000	750.000	30.000	750.000
Kreissparkasse Böblingen	6000718482	01.09.11	30.08.16	10.000.000	2,970%	10.000.000	0	297.000	10.000.000
Vereinigte Volksbank (KK)		23.12.03		13.000.000	3-Monats EURIBOR zzgl. Marge	2.800.000	0	369.950	1.400.000
Kreissparkasse Böblingen (KK)	942890	20.10.05		10.000.000	3-Monats EURIBOR zzgl. Marge	2.700.000	0	350.000	1.700.000
Neuaufnahmen (Planzahlen)						7.521.000			16.290.250
Insgesamt				109.000.000		73.771.000	13.625.000	2.260.000	66.515.250

* davon 10 Mio. endfälliges Darlehen

*

Verpflichtungsermächtigungen

Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Ausgaben						
Verpflichtungsermächtigungen im Wirtschaftsjahr des Jahres:	Gesamtbetrag in €	Voraussichtlich fällige Ausgaben in €				
		2016	2017	2018	2019	2020
2013	310.000,00	310.000,00	-	-	-	-
2014	500.000,00	200.000,00	300.000,00	-	-	-
2015	4.150.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.150.000,00	-	-
Summe	4.960.000,00	2.010.000,00	1.800.000,00	1.150.000,00	-	-
im Finanzplan vorgesehene Kreditaufnahmen		9.896.000,00	-	2.313.000,00	-	-

Anhang

Immobilienmarkt A1

DEUTSCHLAND

Nach den Einschätzungen des ifo-Instituts für das Wirtschaftsjahr 2014 setzt sich der Aufschwung im kommenden Jahr in Deutschland fort. Das Bruttoinlandsprodukt war im ersten Quartal 2014 um 0,8 % höher als im vierten Quartal 2013 (preis-, saison- und kalenderbereinigt). Die extrem milde Witterung spielte laut Statistischem Bundesamt bei diesem kräftigen Wachstum zu Jahresbeginn 2014 eine Rolle. Sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat erhöhten ihre Konsumausgaben. In Bauten als auch in Ausrüstungen wurde im ersten Quartal 2014 deutlich mehr investiert als Ende 2013. Der Aufschwung wird wie schon im vergangenen Jahr von der Binnenkonjunktur getragen. Auch die Bauinvestitionen dürften laut ifo-Konjunkturprognose in den nächsten Monaten weiter steigen. Der ifo-Geschäftsklimaindex erholte sich im ersten Halbjahr 2014 sichtbar im Vergleich zum Vorhalbjahr. Tendenziell ist die Stimmung der deutschen Wirtschaft zurzeit noch ungetrübt, jedoch hat die Bundesregierung erst kürzlich die Wachstumsprognosen zurückgenommen. Die aktuellen Weltkrisen, beispielsweise in der Ukraine, in Syrien, im Irak und in weiteren Ländern, zeigen erste Wirkungen auf unsere Wirtschaft.

Die Immobilienwirtschaft in Deutschland erwies sich im Jahr 2014 nach wie vor als stabil und erfreut sich einer hohen Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnimmobilien. Im Bereich der Gewerbeimmobilien fällt der größte Anteil auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist in Ballungsgebieten in allen Segmenten nach wie vor ungebremst. Der Wohnraum ist knapp und die Preise sind gestiegen – es gibt unterschiedliche Prognosen dazu, ob dieser Trend anhalten wird. Der Markt ist geteilt: in ländlichen Regionen besteht teilweise bereits ein Überangebot an Wohn- und Gewerbeflächen, das auf die Preise drückt. Insgesamt sind in allen großen deutschen Städten die Leerstandsquoten zurückgegangen. Die Flächenumsätze befinden sich auf Vorjahresniveau. Die Anzahl der Baugenehmigungen ist deutschlandweit derzeit rückläufig. Laut statistischem Bundesamt sind die Baugenehmigungen in Deutschland seit Januar 2014 bis August 2014 im Durchschnitt um 2 % gesunken.

BADEN-WÜRTTEMBERG

Baden-Württemberg ist neben Bayern und Hessen mit das wirtschaftlich stärkste und stabilste Bundesland in Deutschland. Davon profitieren die regionalen Immobilienmärkte, insbesondere in den Ballungsgebieten. Im Vergleich zu anderen Regionen in Deutschland rangieren Regionen wie Stuttgart, Freiburg, Karlsruhe und Rhein-Neckar regelmäßig auf den vorderen Plätzen des Immobilienmarktes in Deutschland, unabhängig davon, ob es sich um den Büro-, Einzelhandels- oder Wohnimmobilienmarkt handelt.

In Stuttgart und der Region ist der Markt aktuell weiterhin im Aufwind, mit weiterhin geringen Leerständen bei Büro- und Einzelhandelsflächen und einem Mangel an Wohnungen. Die ansprechenden Rahmenbedingungen für Wohninvestments in der Landeshauptstadt und der Region erhöhen die Nachfrage institutioneller Investoren. Der Bürovermietungsmarkt weist in Stuttgart weiterhin einen hohen Flächenumsatz durch Eigennutzer auf, die Vermietungsaktivität ist im Vergleich zu den Vorjahren weiterhin auf gutem Niveau, was beispielsweise Erhebungen von Colliers International zeigen.

BÜROMARKT

Der Büroflächenumsatz bewegt sich deutschlandweit auf dem Niveau von 2013. Die Spitzen- und Durchschnittsmieten von Büroimmobilien sind leicht über das Vorjahresniveau gestiegen. Die Spitzenrendite für Büroinvestments war 2014 in der Region Stuttgart, ebenso wie deutschlandweit, rückläufig. Dies zeigen beispielsweise Erhebungen der JLL Niederlassung Stuttgart im „Office Market Profile“ Bericht für das 2. Quartal 2014. Die Preise im Core Bereich steigen an, die Renditen gehen zurück, unter anderem aufgrund des zu geringen Angebots.

BÜROMARKT IN STUTTGART 2014

Flächenbestand:	ca. 7,5 Mio. m ²
Leerstand:	4,3%, im Vergleich zum Vorjahr leicht abgenommen
Spitzenmiete:	20,10 Euro/m ²
Durchschnittsmiete:	bewegt sich mit 12,60 €/m ² auf Vorjahresniveau
Flächenumsatz:	193.300 m ² , im Vergleich zum Vorhalbjahr um 12 Prozent gefallen

Der Stuttgarter Investmentmarkt im Bürobereich verzeichnete ein starkes zweites Quartal 2014 mit einer hohen Anzahl an Transaktionsgeschäften und einem überdurchschnittlichen Transaktionsvolumen.

Quellen: Marktbericht „Stuttgart, Bürovermietung und Investment“, Colliers International Stuttgart GmbH, Stand 3. Quartal 2014; „Office Market Profile“ Stuttgart, 2. Quartal 2014, JLL.

BÜROMARKT IN BÖBLINGEN UND SINDELFINGEN

Die Städte Sindelfingen und Böblingen haben den größten Flächenbestand an Büroimmobilien im Landkreis Böblingen. Im Jahr 2013 wurde für Sindelfingen ein Flächenbestand von zirka 650.000 m² und für Böblingen ein Flächenbestand von zirka 425.000 m² erhoben (Quellen: Wirtschaftsförderung Sindelfingen GmbH und Kreissparkasse Böblingen, 2013). Sindelfingen stellt damit einen der größten Büromärkte der Region Stuttgart dar. Aktuelle Daten für das Jahr 2014 liegen derzeit noch nicht vor, weshalb nachfolgend Erhebungen aus 2013 zusammengefasst werden: Die Spitzenmiete lag 2013 bei beiden Städte bei 14.00 Euro/m² für den Büromarkt und der Flächenumsatz lag zwischen 5.000 bis 8.000 m² jährlich. Die Leerstandsquote betrug 2013 in Sindelfingen 3,8% und in Böblingen 5,2 %.

Preise/m² für Gewerbegrundstücke Landkreis Böblingen:

Preise/m ² für Gewerbegrundstücke		
Böblingen/Sindelfingen	von	bis
Stadtzentrum	400,00 €/m ²	850,00 €/m ²
Flugfeld	230,00 €/m ²	600,00 €/m ²
BB-Hulb, Sindelfingen-West und -Ost	200,00 €/m ²	500,00 €/m ²
Sonstige Stadtteile, Magstadt	145,00 €/m ²	260,00 €/m ²
Holzgerlingen, Sol-Buch, Altdorf, Hildrizhausen, Weil im Schönbuch	130,00 €/m ²	160,00 €/m ²
Schönaich, Steinenbronn, Waldenbuch	120,00 €/m ²	190,00 €/m ²
Gärtringen, Ehningen	125,00 €/m ²	180,00 €/m ²
Aidlingen, Grafenau	100,00 €/m ²	120,00 €/m ²
Herrenberg		
Stadtzentrum	310,00 €/m ²	450,00 €/m ²
Gültstein und sonstige Gewerbegebiete	80,00 €/m ²	120,00 €/m ²
Stadtteile	70,00 €/m ²	110,00 €/m ²
Deckenpfronn	70,00 €/m ²	90,00 €/m ²
Jettingen, Gäufelden, Bondorf	55,00 €/m ²	85,00 €/m ²
Nufringen	90,00 €/m ²	125,00 €/m ²
Leonberg		
Stadtzentrum	380,00 €/m ²	590,00 €/m ²
Stadtteil Ramtel, Gewerbegebiet „Hertich“, Sonstige Stadtteile ³⁾	180,00 €/m ²	280,00 €/m ²
Gewerbegebiet Leo	210,00 €/m ²	280,00 €/m ²
Rutesheim, Weissach, Flacht	115,00 €/m ²	185,00 €/m ²
Malmsheim, Merklingen	100,00 €/m ²	170,00 €/m ²
Renningen, Weil der Stadt	95,00 €/m ²	210,00 €/m ²

Mischgebiete der Innenstädte: Vorgesehene Nutzung als Büro- und Verkaufsflächen

Gewerbliche Nutzung (Lager und Produktionsflächen inklusive Büro- und eventuell Verkaufsflächen)

Quelle: Kreissparkasse Böblingen, Marktbericht „Gewerbeimmobilien im Kreis Böblingen“, Stand 2014.

Mietpreise/m² für Büroflächen und Bürogebäude in Böblingen/Sindelfingen:

Mietpreise/m² für Büroflächen und Bürogebäude

Böblingen/Sindelfingen	von	bis
Stadtzentrum	7,00 €/m ²	8,90 €/m ²
	8,50 €/m ²	12,50 €/m ²
Flugfeld	12,20 €/m ²	14,50 €/m ²
Poolbüros (je nach Dienstleistungsangebot)	12,00 €/m ²	25,00 €/m ²
BB-Hulb, Sindelfingen-West und -Ost	8,00 €/m ²	10,00 €/m ²
	9,50 €/m ²	11,00 €/m ²
Übrige Stadtteile	6,00 €/m ²	8,50 €/m ²
Magstadt	7,00 €/m ²	8,50 €/m ²
Holzgerlingen, Altdorf, Hildrizhausen, Weil im Schönbuch	6,00 €/m ²	8,90 €/m ²
Schönaich, Steinenbronn, Waldenbuch	6,00 €/m ²	8,70 €/m ²
Ehningen	6,00 €/m ²	8,50 €/m ²
Aidlingen, Grafenau	6,00 €/m ²	8,50 €/m ²
Herrenberg		
Stadtzentrum	7,00 €/m ²	9,50 €/m ²
	9,00 €/m ²	11,50 €/m ² *
Stadtteile	6,00 €/m ²	8,00 €/m ²
Gärtringen, Rohrau	6,50 €/m ²	8,50 €/m ²
Nufringen	6,50 €/m ²	8,50 €/m ²
Gemeinden südlich von Herrenberg	6,00 €/m ²	8,00 €/m ²
Leonberg		
Stadtzentrum	7,50 €/m ²	9,00 €/m ²
	9,50 €/m ²	11,50 €/m ²
Gewerbegebiet „Hertich“	6,00 €/m ²	8,50 €/m ²
	7,50 €/m ²	10,00 €/m ²
Gewerbegebiet Leo 	8,00 €/m ²	10,50 €/m ²
	7,00 €/m ²	8,50 €/m ²
Rutesheim, Weissach, Flacht	7,00 €/m ²	9,00 €/m ²
Renningen, Weil der Stadt inklusive der Stadtteile	7,00 €/m ²	9,00 €/m ²

*Ausnahme bis ca. 15 €/m² bei einem besonderen TOP-Objekt!

Standard – abgehängte Decken,
Leuchtkörper, Teppichboden
Gehobene Ausstattung –

Quelle: Kreissparkasse Böblingen, Marktbericht „Gewerbeimmobilien im Kreis Böblingen“, Stand 2014.

BÜROFLÄCHENANGEBOT FLUGFELD

Vermietungsstand des „Forum 1“: Das Büro- und Geschäftshaus „Forum 1“ beinhaltet im ersten Bauabschnitt zirka 6.500 m² Bürofläche, wovon bis auf rund 970 m² alle Flächen vermietet sind. Im zweiten Bauabschnitt des „Forum 1“ sind weitere 1.800 m² Büroflächen und 600 m² Ladenfläche entstanden, wovon noch zirka 100 m² Büroflächen leer stehen. Die Durchschnittsmiete im Forum 1 beträgt 12,50 Euro/m².

„Tower Areal“: Auf dem Baufeld 27 können weitere, zirka 29.600 m² BGF Büroflächen in den kommenden Jahren entstehen. Es ist zu beobachten, dass in den Städten Böblingen und Sindelfingen zurzeit kaum Neubaubüroflächen am Markt angeboten werden können. Deshalb ist das Interesse seitens Projektentwickler auf dem Baufeld 27 Büroprojekte zu planen und zu bauen und anschließend zu vermieten und an Investoren zu verkaufen gestiegen.

Quelle: Eigene Ermittlungen des Flugfeldteams, aktueller Vermarktungsstand.

WOHNUNGSMARKT

Die positive Entwicklung der Baugenehmigungen für den Wohnungsbau setzt sich in Deutschland laut Statistischem Bundesamt fort. Im ersten Halbjahr 2014 wurden Baugenehmigungen für 136.800 Wohnungen erteilt, knapp 10 % mehr als in den ersten sechs Monaten des Vorjahrs. Einen Grund hierfür sieht das Statistische Bundesamt bei den extrem niedrigen Zinsen, die das Bauen finanziell besonders attraktiv machen. Außerdem gelte in Zeiten geringer Sparzinsen die Immobilie als interessantes Anlageobjekt. Dies gelte insbesondere für die Städte, in denen das Wohnungsangebot immer knapper wird. Die steigende Zahl an Baugenehmigungen hat wiederum Auswirkungen auf die Bauwirtschaft. Die Baupreise sind deutschlandweit 2014 gestiegen. Der Gesamtumsatz des Bauhauptgewerbes lag um rund 13 % über dem Niveau des Vorhalbjahres.

Der im Einzugsgebiet von Stuttgart liegende Landkreis Böblingen zählt nach wie vor zu den begehrten Immobilienregionen in Deutschland. Positiv werden vor allem Arbeitsplätze mit Zukunftsperspektive, eine gute Infrastruktur sowie verschiedene Naherholungsmöglichkeiten gesehen. Während bundesweit viele Landkreise über Abwanderungen klagen, konnte sich der Kreis Böblingen in den vergangenen zwei Jahren über einen Zugewinn an Einwohnern freuen. Dabei profitierte die Region auch von der Abwanderung von Stuttgartern in die angrenzenden Städte. Gründe hierfür liegen oftmals in der Suche nach größerem oder bezahlbarem Wohnraum – gerade für Familien mit Kindern. Dennoch genießt Stuttgart weiterhin eine hohe Beliebtheit und kann einen positiven Wanderungssaldo vermelden. Dies kommt allerdings größtenteils durch Zuzüge aus dem Ausland sowie durch Studierende zustande. Der Trend der Urbanisierung greift damit auch auf das Umland über.

Das Flugfeld hat 2014 weitere Bewohner gewonnen: Im Oktober 2014 wohnten 1.613 Menschen auf dem Flugfeld. Bis Mitte 2015 entstehen weitere 52 Häuser und 397 Wohnungen in der Parkstadt Ost. Demnach kann 2015 mit über 2.000 Bewohnern gerechnet werden. Die Mieten und Preise für Eigentumswohnungen bewegen sich auf Vorjahresniveau und sind nur leicht angestiegen.

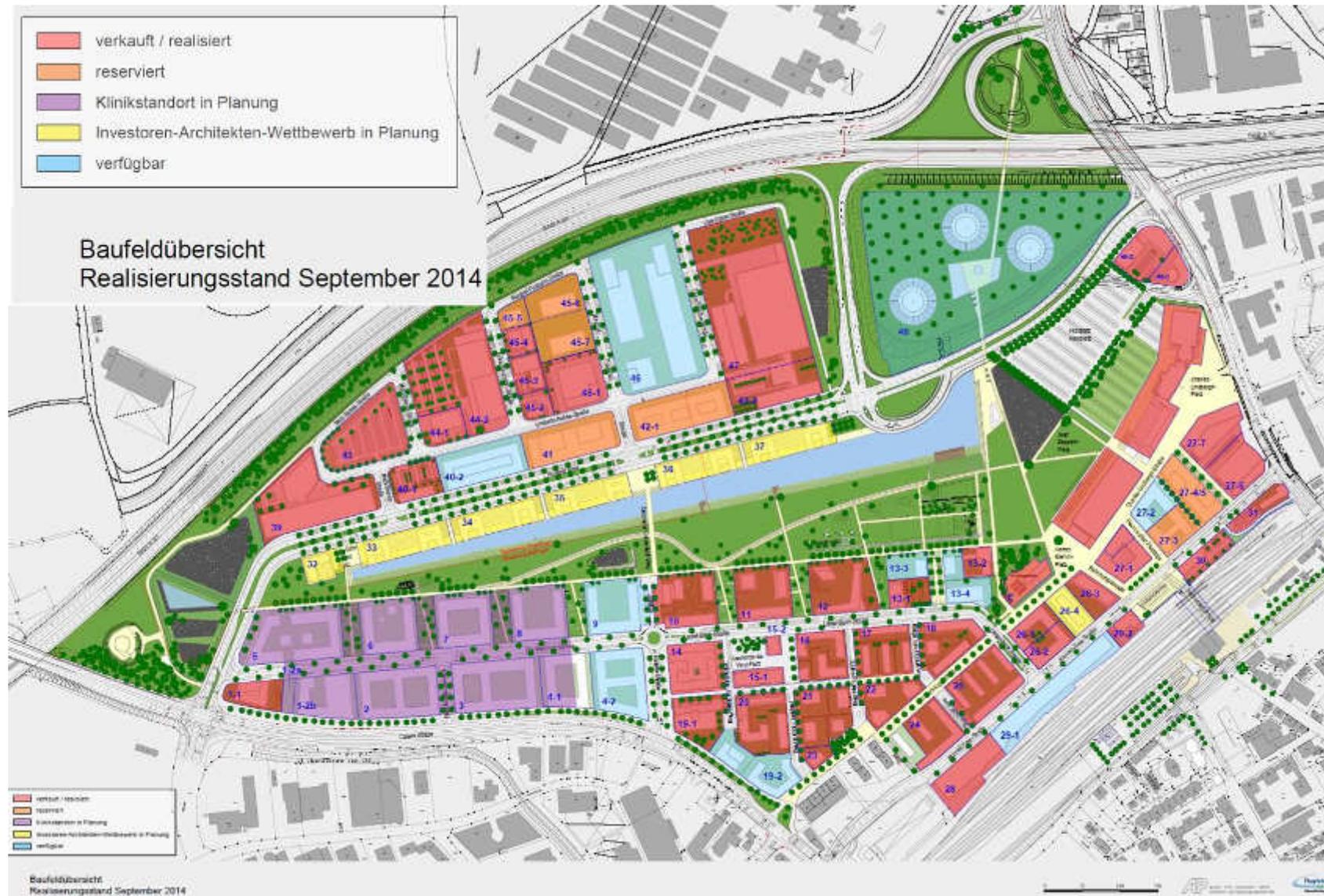
Preisvergleich für den Zeitraum 2011 bis 2013, Beispielwohnung: 3 Zimmer, 80 m²:

	2011	2013	
Zeppelinstraße	229.500 €/ 2.868 €/m ²	276.870 €/ 3.335 €/m ²	+ 16 %
Tannenberg-Galgenberg	274.000 €/ 3.341 €/m ²	329.000 €/ 4.012 €/m ²	+ 20 %
Flugfeld	184.100 €/ 2.357 €/m ²	202.000 €/ 2.463 €/m ²	+ 4,5 %

Quelle: Kreissparkasse Böblingen 2013

Die Bauträger auf dem Flugfeld vermelden nach wie vor eine gute Nachfrage nach Neubauwohnungen, Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Ein bedeutender Anteil von „Selbstnutzern“ kommt aus Böblingen und Sindelfingen auf das Flugfeld. Dies ist aus den Kaufverträgen zu erkennen, die wir wegen der Ausstellung des „Negativzeugnisses“ erhalten. Nach den zuletzt vorliegenden Erkenntnissen teilt sich der Wohnungsbau auf dem Flugfeld zu gleichen Teilen in „Mietwohnungsbau“ und „Eigentum“ auf.

FLÄCHENBILANZ B1



ENTWICKLUNG DER REGION

Laut unterschiedlichen Prognosen zur demographischen Entwicklung wird die Bevölkerung in Deutschland in den kommenden Jahren schrumpfen. Nach den zuletzt gemachten Aussagen von Marktforschern und Spezialisten wird in den kommenden Jahren die Bevölkerung in der Region Stuttgart sowie im Landkreis Böblingen jedoch weiter wachsen. Die demografische Entwicklung hat die Region, den Landkreis sowie die beiden Städte Böblingen und Sindelfingen aktuell noch nicht erreicht. In anderen Regionen in Deutschland schrumpft die Bevölkerung seit Jahren, insbesondere in Ostdeutschland, aber auch bereits in Bundesländern im Westen wie Nordrhein-Westfalen. Die Alterung und die Schrumpfung der deutschen Bevölkerung werden zahlreiche Auswirkungen nach sich ziehen, auch im Bereich Arbeiten und Wohnen, sowie für Familien- und Gesellschaftsstrukturen.

Der Landkreis Böblingen steht im Vergleich zu anderen Landkreisen derzeit gut da: Im „Prognos Zukunftsatlas 2013“ ist der Landkreis Böblingen wieder unter den ersten fünf wirtschaftlich stärksten Landkreisen von den insgesamt 402 in der Bundesrepublik Deutschland. In den Kategorien Demographie, Arbeitsmarkt und Wohlstand schneidet der Landkreis besonders gut ab. Mit ansässigen Weltfirmen und sehr gut aufgestellten mittelständischen Unternehmen besitzt der Landkreis damit eine solide Basis. Laut den aktuellen Erhebungen des „Prognos Zukunftsatlas“ wird sich das Nord-Süd-Gefälle in Deutschland in Zukunft weiter verschärfen. Der Süden baut seine Zukunftsfähigkeit weiter aus. Der Landkreis kann dabei auch von der Immobilienwirtschaft und dementsprechend von den vorhandenen Flächen auf dem Flugfeld profitieren. Dazu wurde insbesondere die gewerbliche Ansiedlung in den Fokus gerückt.

ERFOLGSPLAN C1-C11

C1

Der Zweckverband plant Verkäufe in den Gebieten Parkstadt-West, Am Wall und im Forum.

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.

Ab 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 Verband Region Stuttgart (VRS) gewährte dem Zweckverband Flugfeld bis Ende 2013 Zuschüsse für Finanzierungskosten im Zusammenhang mit Grunderwerb und innerer Erschließung gewerblich genutzter Flächenanteile.

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 Kindertagesstätte und den Stadtteiltreff werden dem Betreiber die Kosten für den Betrieb erstattet. Mit dem Gebäudemanagement wurde die Stadt Böblingen beauftragt. Der Zweckverband erhält von der Stadt Böblingen FAG Zuschüsse für die Flugfeld Kita auf der Grundlage der Belegungszahlen zum 1. März des Vorjahres. Ab Herbst 2015 ist die Einführung von drei weiteren Gruppen geplant.

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. Die CCBS wurde zusätzlich mit den Leistungen für den Betrieb und die Unterhaltung des Parkplatzes im November 2014 beauftragt.

Für die mobile Jugendbetreuung auf dem Flugfeld fallen 2015 erstmalig Kosten in Höhe von 35 T€ an.

Ab 2015 fallen unter dieser Position die Miete inklusive Nebenkosten an den Eigentümer sowie die Kosten für das Facilitymanagement für das Forum 1 an.

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 2014 verkaufte Grundstücke. Für die bis Ende 2014 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 Assistenz, die Mitarbeiterin im kaufmännischen Bereich, im Vertrieb, im Clustermanagement und 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.

C7

Die abnutzbaren beweglichen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden nach der linearen Methode abgeschrieben. Im Anlagevermögen sind die Straßen, das Seebauwerk, das Parkhaus, der Festplatz, die Kindertagesstätte, die Leerrohre für Telekommunikation und die Betriebs- und Geschäftsausstattung der Verbandsverwaltung ab dem Zugangsjahr dargestellt.

C8

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens, der Bodensanierung, Geländeerschließung 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 Miet-, Verwaltungs- und Betriebskosten der Büroräume, Bürosachkosten, Kosten für Kommunikationsaufwand, EDV, Versicherungen und Dienstfahrzeuge.

C9

Die Position enthält Zinsen aus Steuerbescheiden, aus Kassenkrediten an die Betriebs-GmbH und Zinsen aus Kontokorrentguthaben.

C10

Insgesamt kalkuliert der Zweckverband im Geschäftsjahr mit Zinsaufwendungen in Höhe von 2,260 Mio. €. Im Rahmen der Inanspruchnahme der Bilanzierungshilfen werden Zinsaufwendungen in Höhe von 1,222 Mio. € aktiviert und im Vermögensplan unter Position 21 ausgewiesen.

C11

Die Aufwendungen aus Verlustübernahmen betreffen den geplanten Jahresverlust der Flugfeld Betriebs-GmbH im Geschäftsjahr 2014.

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). Für 2015 wird die Kapitalumlage ausgesetzt.

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.

D6

Der Zweckverband hat eine Förderung für Kita-Betreuungsplätze (unter 3 Jahre) in 2014 erhalten.

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 für 2014 voraussichtlich keine nennenswerten Kassenkredite erforderlich. Gleichwohl wird vorgeschlagen, den Höchstbetrag der Kassenkredite auf max. 10.000.000 € festzusetzen.

D8

Siehe Erfolgsplan, Ziffer 7.

D9

Im Zuge des Ausbaus der Richard-Kopp-Straße und der Konrad-Zuse-Straße hat der Zweckverband in 2014 den Erwerb von Grundstücken abgeschlossen.

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 56.

D12

Für das „Alte Empfangsgebäude“ waren in 2014 Sanierungsmaßnahmen zur Erhaltung des Gebäudes eingeplant, durch den abgeschlossenen Erbbaurechtsvertrag entfallen diese Ausgaben.

D13

Die Sanierung des Bodens von Altlasten und die Wiederverwertung bzw. die Entsorgung belasteten Erdreichs erfolgt durch den Zweckverband. Grundlage dafür sind der Kaufvertrag, das Eckpunktepapier „Boden und Grundwasser“ sowie der Sanierungsplan. Für das Jahr 2015 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 vom Büro AP Plan sowie von weiteren 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 2015 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 werden im Herbst 2014 abgeschlossen. In 2015 erfolgt eine abschließende Zahlung an die Bahn.

Nach Abschluss der Ausschreibung wird der Zweckverband die Bauaufträge für den Ausbau der Konrad-Zuse-Straße vergeben.

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.

D16

Es entstanden Kosten für die Planung, Ausschreibung und den Bau der Kindertagesstätte inklusive Stadteiltreff sowie für die Beteiligung an der Flugfeld Betriebs-GmbH Böblingen/Sindelfingen. Der Bau der Kita wurde in 2013 abgeschlossen. Ab Herbst 2015 ist die Eröffnung von drei weiteren Kindergartengruppen geplant. Der Zweckverband rechnet mit Ausbaurkosten und mit Kosten für die Erstausrstattung dieser Gruppen. Weiterhin fallen ab 2015 Ausbaurkosten für die noch zu vermietenden Räumlichkeiten im Forum 1 an.

D17

Die Planung und Umsetzung der Fugen an der Grünen Mitte werden nach Abschluss der privaten Baumaßnahmen konkretisiert und teilweise realisiert.

Im Zuge der Umgestaltung des Böblinger Bahnhofes und der Anbindung des Flugfeldes an die Böblinger Innenstadt wird in 2014 der Konrad-Zuse-Platz Süd fertiggestellt.

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

Voraussichtlicher Gesamtzinsaufwand für Kreditaufnahmen abzüglich der nicht aktivierten Zinsen im Erfolgsplan.

D20

Im Erfolgsplan ausgewiesener Gesamtverlust.

D21

Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren.

D22

Innerhalb der Gesamtfinanzierung wurden Kredite mit Tilgungsraten vereinbart.

Es werden in 2015 Tilgungen auf die langfristigen Darlehen in Höhe von 13.625.000 € geleistet. Davon ist ein Darlehen in Höhe von 10,0 Mio. € endfällig

ANHANG STELLENÜBERSICHT E1

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

Die Einstellung einer Mitarbeiterin/eines Mitarbeiters im Bereich Cluster ist im Laufe des Jahres 2015 für drei Jahre vorgesehen. Diese Stelle ist seit Ende 2011 unbesetzt.

Eine Stelle im Vertrieb soll im Laufe des Geschäftsjahres neu ausgeschrieben werden, da der bisherige Stelleninhaber 2014 in Rente ging.

Die Stelle der Teamassistenz soll bis Anfang 2015 neu besetzt werden.

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.