

Bearbeiter/in:
Bianca Viktorin
Sandra Marold
04.03.2021



DRUCKSACHE NR: 02/2021

Vorlage

Verbandsversammlung am 18.03.2021

Beschlussfassung
öffentlich

Betreff

Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2021
Mittelfristige Finanzplanung 2020 – 2024

Anlage/n

- Wirtschaftsplan 2021
- Mittelfristige Finanzplanung 2020 bis 2024

Beschlussvorschlag

1. Der Erfolgsplan für das Geschäftsjahr 2021 wird, entsprechend § 12 (2) der Verbandssatzung, mit einem Gesamtertrag von 9.739.000 € und einem Gesamtaufwand von 10.088.000 € festgesetzt. Es ergibt sich ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 349.000 €.
2. Der Vermögensplan für das Geschäftsjahr 2021 wird, entsprechend § 12 (2) der Verbandssatzung mit Gesamteinnahmen und Gesamtausgaben von je 5.706.000 € festgesetzt.
3. Die Jahresumlage nach § 12(3) der Verbandssatzung (Umlagenschlüssel) wird festgesetzt auf:

	Stadt Böblingen	Stadt Sindelfingen
für die Verlustabdeckung der gewerblichen Tätigkeit	0,00 €	0,00 €
für die Betriebskostenumlage der hoheitlichen Tätigkeit	2.856.667 €	1.428.333 €

Die Betriebskostenumlage wird zum Jahresende mit dem Saldo der nicht durch eigene Erträge angefallenen Aufwendungen endgültig mit den Verbandsstädten abgerechnet.

4. Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen (Kreditermächtigung) wird festgesetzt auf 1.375.000 €.
5. Der Gesamtbetrag der Verpflichtungsermächtigungen wird festgesetzt auf 6.000.000 €.
6. Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf 10.000.000 €.
7. Der mittelfristigen Finanzplanung 2020-2024, dem Stellenplan 2021 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	0 €
Stadt Sindelfingen	0 €

Kurzfassung

Der Wirtschaftsplan 2021 und die mittelfristige Finanzplanung 2020-2024 werden der Verbandsversammlung in dieser Sitzung zur Zustimmung und Festsetzung vorgelegt.

Sachdarstellung

Siehe Anlage.



Alexander Gullini
Geschäftsführer

Zweckverband Flugfeld
Böblingen/Sindelfingen



Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen

Konrad-Zuse-Platz 1, 71034 Böblingen

Telefon: +49 7031 81707-0

Fax: +49 7031 81707-10

www.flugfeld.info

WIRTSCHAFTSPLAN 2021 MITTELFRISTIGE FINANZPLANUNG 2020 BIS 2024

GESCHÄFTSJAHR 2021





Inhaltsverzeichnis

Überblick	Seite 2
Wirtschaftsplan 2021	Seite 6
Erfolgsplan 2021	Seite 9
Vermögensplan 2021	Seite 10
Erfolgsvorschau 2020-2024	Seite 12
Finanzplan 2020-2024	Seite 13
Stellenübersicht	Seite 14
Stand der Kredite	Seite 15
Verpflichtungsermächtigungen	Seite 16
Anhang mit Erläuterungen	Seite 17

Überblick

Das Flugfeld entwickelt sich kontinuierlich. Jedes Baufeld, das beplant, bebaut und fertiggestellt wird, vervollständigt das interkommunale Stadtquartier. Das einst ungenutzte Brachland hat sich zu einem modernen Stadtquartier entwickelt. Hier haben aktuell fast 3.000 Menschen eine Heimat gefunden, circa 2.700 neue Arbeitsplätze sind bereits entstanden.

In den kommenden Jahren werden weitere Arbeitsplätze entstehen und neue Bewohner, auch auf Sindelfinger Gemarkung, an der „Seeuferpromenade“ hinzukommen. Nach vollständiger Aufsiedlung des Flugfeldes wird mit knapp 4.000 Bewohnern und circa 7.000 Arbeitsplätzen gerechnet.

Das Flugfeld bietet eine gelungene Mischung aus Wohnen, Freizeit und Arbeiten. Der zentrale Lange See, eine schöne Joggingstrecke in der Grünen Mitte, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Anbindung an den ÖPNV machen das Flugfeld als Wohn- und Arbeitsort attraktiv.

Auf dem Flugfeld leben viele junge Familien mit kleinen Kindern, das Durchschnittsalter der Bewohner liegt bei 32 Jahren. Dadurch ergibt sich ein erhöhter Betreuungsbedarf insbesondere für Kleinkinder. Aktuell sind rund 245 Betreuungsplätze in den drei KITA-Einrichtungen auf dem Flugfeld vorhanden, weitere Plätze sind mit der Eröffnung der Kita 4.0 auf Sindelfinger Gemarkung im Jahr 2024 geplant.

Es gibt nur noch wenige freie Flächen auf dem Flugfeld.

Derzeit stehen nur noch etwas mehr als 82.000 Quadratmeter zum freien Verkauf. Im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich ein höherer Wert für die frei verfügbaren Grundstücke. Dies resultiert aus der Rückabwicklung eines bereits abgeschlossenen Kaufvertrags, sowie der neuen Reservierungen für zwei weitere Grundstücke. Annähernd 55.000 Quadratmeter der frei verkaufbaren Grundstücke gehören zu dem sogenannten Campus-Areal. Die Bebauung auf dieser Fläche ist allerdings erst möglich, wenn die verkehrlichen Baumaßnahmen zur Autobahn nahezu abgeschlossen sind. Nach den aktuellen Planungen und Aussagen des Regierungspräsidiums Stuttgart soll der sechsspurige Ausbau der Bundesautobahn A 81 voraussichtlich im Jahr 2022 beginnen. Für weitere Flächen in der Größenordnung von circa 25.000 Quadratmetern liegen Reservierungen vor.

RÜCKBLICK

Baufeld 26-4: Die Premium Living GmbH & Bau KG erstellte ein Gebäude für „Temporäres Wohnen“ mit einer Kindertageseinrichtung im EG. Im Herbst 2019 ist das Gebäude fertiggestellt worden. Es sind 129 Micro-Appartements entstanden. Seit Oktober 2019 wird hier die dritte Flugfeld-KITA mit bis zu 85 Betreuungsplätzen in 5 Gruppen von der Kolping Kita gGmbH betrieben.

Außenanlagen im Forum Areal: Nach der Fertigstellung der Bürogebäude im Forum 1 wurden im Jahr 2020 die Straßen, Gehwege und Außenanlagen gebaut.

Richard-Kopp-Straße: Die Bauarbeiten für den Ausbau des östlichen Teils der „Richard-Kopp-Straße“ (ehemals „Ensinger Straße“) wurden bereits im Sommer 2019 abgeschlossen. Die neu gestaltete Freiraumfläche stellt für die dort wohnende Bevölkerung eine gestalterische Aufwertung mit Fußgänger- und Fahrradwegen dar und bietet Platz zum Verweilen. Der westliche Teil der „Richard-Kopp-Straße“ wird nach Abschluss der Bauarbeiten am Gebäude auf Baufeld 26-4 in der Verlängerung ebenso neugestaltet. Damit ist die „Richard-Kopp-Straße“ dann durchgängig hergestellt und bietet den Anwohnern eine hohe Aufenthaltsqualität.

Baufeld 46-1: Der Zweckverband hat 2018 einen Kaufvertrag mit der GTÜ Gesellschaft für Technische Überwachung mbH über das Baufeld 46-1 abgeschlossen. Die erste Kaufpreisrate in Höhe von 50 % des Kaufpreises wurde im Jahr 2019 gezahlt. Die Gesellschaftervertreter der GTÜ haben beschlossen, den Neubau der GTÜ-Zentrale auf dem Flugfeld nicht zu realisieren und den Grundstückskaufvertrag rückabzuwickeln. Es wurde eine Aufhebungsvereinbarung verhandelt und notariell beurkundet. Die Zustimmung der Zweckverbandsversammlung zu dieser Rückabwicklung wurde im Juni 2020 erteilt.

Wettbewerb Seeuferpromenade: Im Juni 2020 wurde in der Verbandsversammlung beschlossen, den Wettbewerb Seeuferpromenade mit einem Budget in der Größenordnung von 200.000 Euro durchzuführen. Die zu beplanende Freifläche soll, wie bereits im Rahmenplan und dem Bebauungsplanentwurf von 2008 festgelegt, als eine durchgehend öffentlich nutzbare Seepromenade entwickelt werden. Insgesamt müssen für dieses Vorhaben ca. 17.224 qm Freianlagen geplant werden. Besonderes Augenmerk soll hierbei auf die entstehenden Plätze und Freiflächen gelegt werden. Im Einzelnen sind dies der Gebrüder-Wright-Platz im Westen, der Brückenplatz mit seiner Verbindung in die Grüne Mitte, sowie die gesamte Seeuferpromenade von West nach Ost mit Anbindung an die Seetreppen der jeweiligen Stirnseite des Langen Sees.

B-Plan 8.0 inkl. Realisierungsverträge: Im Mai 2020 wurde der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Flugfeld – Parkstadt-West“ 8.0 gefasst. Darüber hinaus wurden der Realisierungsvertrag für die Umfeldmaßnahmen sowie der Realisierungsvertrag über naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan „Flugfeld – Parkstadt-West“ 8.0 abgeschlossen und im Nachgang von allen Beteiligten unterzeichnet.

Planungs- und Finanzierungsvereinbarung: Der Zweckverband hat im Mai 2020 die Planungs- und Finanzierungsvereinbarung zum Umbau der Anschlussstelle Böblingen-Sindelfingen der BAB 81, zur Erschließung des Flugfelds und zur Verbesserung des innerörtlichen Verkehrsflusses zwischen der AS Sindelfingen-Ost und der AS Böblingen-Hulb abgeschlossen.

AKTUELLES

Diverse Hochbauprojekte, wie beispielsweise die Bebauung an der Seeuferpromenade durch die BBG und Aurelis im Gewerbegebiet Nord stehen in den Startlöchern, ebenso der Bau der Flugfeldklinik.

Baufeld 13-5: ProGenius Private Berufliche Schule Böblingen hat im Frühjahr 2019 mit dem Neubau auf Baufeld 13-5 begonnen. Zum Schuljahresbeginn 2020/2021 wird den Schülern und Schülerinnen in dem nach neuesten Standards ausgestatteten Schulgebäude eine optimale Lernumgebung geboten.

Baufeld 35 und 36: Nach Verkauf der Baufelder 35 und 36 an die BBG Böblinger Baugesellschaft mbH im August 2017 wurde im April 2018 der Realisierungswettbewerb für die Baufelder 35 und 36 abgeschlossen. Auf den Baufeldern 35 und 36 sollen je Baufeld rund 80 Wohneinheiten und im EG Gastronomieflächen sowie im 1.OG Büroflächen errichtet werden. Baubeginn ist voraussichtlich Ende 2021.

Baufeld 42-1: Die WÖRWAG Pharma GmbH baut ihre neue Firmenzentrale auf dem Flugfeld. Es soll ein fünfstöckiger Bürokomplex für 350 Mitarbeiter/innen an der Flugfeldallee entstehen. Der Spatenstich für das Projekt hat im Juli 2019 stattgefunden, der Bezug des 1. Bauabschnittes ist 2021 geplant.

Baufeld 41: Die Aurelis 48. Objektbesitz Sindelfingen Gate 41 GmbH plant auf Baufeld 41 den Bau des „Gate 41“. Die Baumaßnahme hat sich bereits mehrfach verzögert, geplanter Baubeginn ist nun frühestens im Frühjahr 2021. Die Multifunktionsimmobilie soll verschiedenste Nutzungsarten kombinieren, von Büros über Produktionsstätten oder Showrooms. Die Planungen für das Gebäude sehen ca. 16.000 Quadratmeter Büro- und Multifunktionsflächen vor.

Flugfeldklinikum: Nachdem der Bebauungsplan „Flugfeld Parkstadt-West“ 8.0 im Mai 2020 in den Gremien als Satzung beschlossen wurde, hat der Klinikverbund Südwest im Herbst 2020 mit dem Aushub der Baugrube begonnen.

Zusatzfläche Flugfeldklinikum: Ende des Jahres 2019 wurde noch eine Zusatzfläche in der Größenordnung von ca. 10.600 m² als Erweiterungsfläche für das Flugfeldklinikum an den Landkreis verkauft.

Nachdem im Jahr 2020 die Satzungsreife des Bebauungsplan 8.0 erreicht wurde, stehen in der nahen Zukunft noch die folgenden Bebauungspläne auf dem Programm:

- Bebauungsplan "Seeuferpromenade" 7.0 (bisher: Mischgebiet Nord) – Beschluss über die Offenlage wurde im Dezember 2020 gefällt, Offenlage Ende Januar bis Ende Februar, Satzungsbeschluss 2021/2022 geplant,
- Bebauungsplan „Flugfeld – Tower Areal“ 5.0 – 1. Änderungen im Jahr 2021/2022 geplant,
- Bebauungsplan „Flugfeld – Gewerbegebiet Nord“ 2.1 – Änderungsbeschluss 2021/2022 geplant.

AUSBLICK

Darüber hinaus sind die nachfolgenden Projekte in Planung oder starten in Kürze:

Baufeld 5: Nach dem Verkauf der Flächen für das Flugfeldklinikum steht die Veräußerung einer weiteren Fläche in diesem Gebiet an das Zentrum für Psychiatrie an. Das Grundstück umfasst eine Größe von ca. 8.850 m² und grenzt im westlichen Bereich an die Flächen des Flugfeldklinikums an. Der Abschluss des Kaufvertrags ist Ende Dezember 2020 erfolgt.

Kita 4.0: Die Planung der Städte ergibt, dass der Bedarf an Betreuungsplätzen weiterhin hoch ist. Deshalb haben der Zweckverband und die beiden Städte bereits Überlegungen für eine vierte Kindertagesstätte angestellt, auf Sindelfinger Gemarkung des Flugfelds. Die Zweckverbandsversammlung hat hierfür bereits einen Grundsatzbeschluss getroffen. Die vierte Kindertagesstätte soll auf Baufeld 32 realisiert werden.

Baufeld 45-7: Das DRK hat Interesse an einer Erweiterungsfläche im GE-Nord. Daher laufen aktuell die Kaufvertragsverhandlungen über das an das bestehende Grundstück angrenzende Baufeld.

Baufeld 29-2: Auf Baufeld 29-2 soll die dringend benötigte Parkhochgarage mit einem interessierten Parkhausinvestor und Parkhausbetreiber nach Zustimmung der Gremien realisiert werden.

Baufeld 37: Für das Baufeld 37 an der Seepromenade laufen die Kaufvertragsverhandlungen mit Dünkel. Geplant ist eine Mischnutzung aus Büros, Laboren, Werkstätten, Showrooms, Gastronomie, Einzelhandel und Carloft-Wohnungen.

Es stehen neben der Begleitung der Bauherren von den schon beschriebenen Baustarts und Fertigstellungen eine Vielzahl von Arbeiten an. Die Zweckverbandsverwaltung führt die Bebauungsplanverfahren „Seepromenade 7.0“, „GE Nord 2.1“ sowie „Tower-Areal 5.0“ durch. Daneben stehen Arbeiten zum Bau von Infrastrukturmaßnahmen an. Die teilweise schon 10 Jahre alte Infrastruktur erfordert weiterhin Kapazitäten in der Renovierung, Instandsetzung und Modernisierung der Straßen- und Platzflächen.

Das Büro- und Geschäftsgebäude „Forum 1“ ist vom Zweckverband bis 14.6.2021 generalangemietet. Mitte nächsten Jahres findet die Rückgabe des Gebäudes an den Eigentümer statt. Für die Geschäftsstelle des Zweckverbands ist nach Ablauf des Generalmietvertrages der Abschluss eines weiterführenden Mietvertrags mit einer Laufzeit von 5 Jahren geplant.

In den vergangenen Jahren konzentrierten sich die Marketingaufgaben verstärkt auf den Vertrieb von Grundstücken. Angesichts des erreichten Vermarktungsstands soll sich der Marketingschwerpunkt künftig mehr auf den „Standort Flugfeld“ in Richtung Bewohner, Unternehmer, Wirtschaft und Politik konzentrieren, ebenso auf die Imageentwicklung.

Wirtschaftsplan 2021

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 (§1 EigBVO), dem Vermögensplan (§2 EigBVO) und der Stellenübersicht (§3 EigBVO). 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. Die Verpflichtungsermächtigungen werden in einer separaten Tabelle dargestellt.

Die Stellenübersicht entspricht dem Stellenplan der Gemeinde und enthält die im Wirtschaftsjahr erforderlichen Stellen für Angestellte. Zum Vergleich sind die Soll- und Ist-Zahlen 2020 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.

ZAHLUNGEN DER VERBANDSSTÄDTE AN DEN ZWECKVERBAND

In der Finanzplanung ist in den Jahren 2021 bis 2026 keine Verlustübernahme vorgesehen. Im Gegenzug wurden die Kapitalumlagen nicht erhöht. Auf Wunsch der Stadt Sindelfingen wird in den Jahren 2020 und 2021 analog zu 2019 die Kapitalumlage in Höhe von 1,0 Mio. € ausgesetzt. Dafür werden zusätzliche Darlehen bei Kreditinstituten in der Höhe von jeweils 1,0 Mio. € aufgenommen. In den Jahren 2022 bis 2026 ist eine Kapitalumlage in Höhe von 1,0 Mio. € p.a. eingeplant. Die Betriebskostenumlagen erhöhen sich aufgrund der im Folgenden näher erläuterten Faktoren in den kommenden Jahren. Die Betriebskostenumlage beträgt 4,285 Mio. € im Jahr 2021, 4,239 Mio. € im Jahr 2022, 4,455 Mio. € im Jahr 2023 und 5,486 Mio. € im Jahr 2024.

Die folgenden Faktoren führen insbesondere zu einer Erhöhung der Betriebskostenumlagen:

- Höhere Kosten für die Unterhaltung der Straßen und Plätze auf dem Flugfeld – führt zu einer Erhöhung der Kosten für die Straßenverwaltungsvereinbarung und in der Folge der Betriebskostenumlage der Städte.
- Steigerung der Unterhaltungskosten für die Kitas – führt zu einer Erhöhung der Kosten für die Kitas
- Die Kita 4.0 auf Sindelfinger Gemarkung wird voraussichtlich im Jahr 2024 in Betrieb gehen. Die Kosten beeinflussen die BK Umlage in 2024, FAG Zuschüsse werden erstmalig in 2025 auf die Anzahl der betreuten Kinder zum 1.3.2024 gezahlt. Zu diesem Zeitpunkt ist noch nicht von einer Vollbelegung der Kindertagesstätte auszugehen.

Die Kürzung der Elternbeiträge bei den Kitas in Höhe von prognostizierten 193.000 € ist in den Planwerten der Betriebskostenumlagen berücksichtigt. Zum Ausgleich der für die Stadt Sindelfingen damit überhöhten Betriebskostenumlage leistet die Stadt Böblingen einen ergänzenden finanziellen Ausgleich.

ENTWICKLUNG KREDITE UND DERIVATE

Bei der Kreissparkasse Böblingen wurden SWAPs in Verbindung mit zinsvariablen Eurokrediten (insgesamt 35,5 Mio. €, Laufzeit 10, 20 und 30 Jahre; ohne Tilgung) und ein Kassenkredit (10 Mio. €) abgeschlossen. Zusätzlich bestehen Kreditverträge bei der Norddeutschen Landesbank (2,5 Mio. €, Laufzeit ca. 20 Jahre; jährliche Tilgung) und bei der Vereinigten Volksbank (Kassenkredit 10 Mio. €). Im Jahr 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. Im Jahr 2020 war der erste SWAP in Höhe von 13,0 Mio. € zur Rückzahlung fällig. Insgesamt werden im Jahr 2021 Tilgungen in einer Höhe von 14,525 Mio. € geleistet. Aufgrund dieser hohen Tilgung wurde im Jahr 2020 die Neuaufnahme eines Kredites in Höhe von 1,0 Mio. € notwendig.

Die SWAP-Geschäfte 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 SWAP-Geschäfte ergibt sich, nach Wegfall des fälligen Swaps, zum Stichtag 30.09.2020 ein negativer Marktwert in Höhe von ca. 7,275 Mio. €.

VERANSCHLAGUNGSKRITERIEN

Der nach Eigenbetriebsrecht aufzustellende Wirtschaftsplan basiert auf der zugrunde liegenden Zukunftsplanung.

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 Zweckverbandsmitglieder 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 für das hoheitliche Vermögen an. In der mittelfristigen Finanzplanung ist in den nächsten Jahren keine Aktivierung von Zinsen vorgesehen.



Aufgrund des Projektfortschritts und der überschaubaren Anzahl an noch verfügbaren Grundstücken wurde dem Wirtschaftsplan eine detaillierte Planung zugrunde gelegt. In der Folge führt das Nichtzustandekommen eines geplanten Kaufvertrages zu Abweichungen beim Jahresergebnis. Die Gewinnvorträge sollen diese Schwankungen ausgleichen.

Erfolgsplan für das Geschäftsjahr 2021

Nr. Bezeichnung	Ansatz 2021		Vorschau 2020		Jahresabschluss 2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<i>Grundstückserlöse</i>	3.153.000 €		3.769.000 €		3.947.265 €	
<i>Weitere gewerbliche Erlöse</i>	977.000 €		1.797.000 €		1.932.609 €	
<i>Hoheitliche Direkterlöse</i>	2.028.000 €		1.853.000 €		1.236.857 €	
<i>Betriebskostenerlöse</i>	4.285.000 €		4.179.000 €		3.700.640 €	
1. Umsatzerlöse		10.443.000 €		11.598.000 €		10.817.371 €
2. Bestandsveränderung unfertiger Leistungen für zum Verkauf bestimmte Grundstücke	-	767.000 €	-	1.522.000 €	-	906.259 €
3. Aktivierte Eigenleistungen		13.000 €		13.000 €		12.975 €
<i>Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen</i>	- €		- €		142.328 €	
<i>Übrige sonstige betriebliche Erträge</i>	- €		- €		164.406 €	
4. Sonstige betriebliche Erträge		- €		- €		306.734 €
<i>Herstellungskosten für Verkaufsgrundstücke</i>	813.000 €		1.034.000 €		1.219.179 €	
<i>lfd. Sachaufwand für gewerbliche Verbandsanlagen</i>	1.021.000 €		1.715.000 €		2.221.850 €	
<i>lfd. Sachaufwand für hoheitliche Leistungen</i>	4.249.000 €		3.765.000 €		2.669.245 €	
5. Aufwendungen für bezogene Leistungen		6.083.000 €		6.514.000 €		6.110.274 €
6. Personalaufwand		738.000 €		730.000 €		780.082 €
<i>Abschreibungen gewerbliches Vermögen</i>	577.000 €		526.000 €		517.300 €	
<i>Abschreibung hoheitliches Vermögen</i>	1.188.000 €		1.167.000 €		1.144.311 €	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.765.000 €		1.693.000 €		1.661.611 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		665.000 €		775.000 €		539.472 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		50.000 €		55.000 €		118.900 €
<i>Zinsaufwand gewerbliche Darlehen</i>	0		0		465.822	
<i>Zinsaufwand hoheitliche Darlehen</i>	837.000		1.060.000		683.685	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen		837.000		1.060.000		1.149.507 €
11. Steuern vom Einkommen		0		0	-	49.944 €
12. Sonstige Steuern		- €		- €		- €
13. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag		- 349.000 €		- 628.000 €		158.719 €

Vermögensplan für das Geschäftsjahr 2021

Nr. Bezeichnung	Ansatz 2021 EUR	Vorschau 2020 EUR	Jahresabschluss 2019 EUR
1. Kapitaleinlage der Verbandsstädte	0 €	0 €	0 €
2. Weitere Einlagen der Verbandsstädte	0	0	
3. Jahresgewinn	0 €	0 €	158.719 €
4. Zuschüsse für Investitionsmaßnahmen	0 €	0 €	
5. Zuführung zu langfristigen Rückstellungen	312.000 €	902.000 €	-249.222 €
6. Kreditaufnahmen von Dritten	1.375.000 €	1.000.000 €	
7. Zuflüsse aus Herstellungskosten verkaufter Grundstücke	1.269.000 €	1.654.000 €	2.284.999 €
8. Zuflüsse aus gestundeten Kaufpreisen	0 €	3.484.000 €	
Abschreibungen auf gewerbliches Vermögen Abschreibung hoheitliches Vermögen			
9. Abschreibungen	1.765.000 €	1.693.000 €	1.661.691 €
10. Erübrigte Mittel aus Vorjahren	985.000 €	7.889.000 €	301.298 €
Finanzierungsmittel insgesamt	5.706.000 €	16.622.000 €	4.157.485 €

Nr. Bezeichnung	Ansatz 2021		Vorschau 2020		Jahresabschluss 2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Investitionen Infrastruktur und Grund	1.163.000 €		360.000 €		302.617 €	
Investitionen Verkehrswege	1.225.000 €		163.000 €		782.358 €	
Investitionen Nachrichtentechnik/Straßenbeleuchtung	130.000 €		100.000 €		44.773 €	
Investitionen Entwässerungsanlagen	145.000 €		20.000 €		875 €	
Investitionen Grünanlagen	605.000 €		600.000 €		2.232 €	
Investitionen Festplatz/Freianlagen/Towerareal	- €		- €		984.160 €	
Investitionen Parkhaus	50.000 €		20.000 €			
Investitionen langer See					- €	
Investitionen Brücke	50.000 €		- €		- €	
Investitionen Bahnunterführung	200.000 €		- €		- 150.000 €	
Investitionen Forum 1	180.000 €		10.000 €		- €	
Investitionen Parkautomaten	15.000 €		15.000 €		1.440 €	
Investitionen Kitas	- €		55.000 €		528.888 €	
Investitionen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen	- €		- €		- €	
Investitionen Geschäftsausstattung	10.000 €		- €		280 €	
11. Investitionen Sachanlagen		3.773.000 €		1.343.000 €		2.497.623 €
12. Auflösung Rechnungsabgrenzungsposten		59.000 €		126.000 €		126.097 €
13. Aufzinsung von Forderungen		0 €		0 €		8.765 €
14. Tilgung von Krediten		1.525.000 €		14.525.000 €		1.525.000 €
15. Anrechnung erhaltener Anzahlungen						0 €
16. Jahresverlust		349.000 €		628.000 €		0 €
17. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren		0 €		0 €		0 €
Finanzierungsbedarf insgesamt		5.706.000 €		16.622.000 €		4.157.485 €

Erfolgsvorschau 2020 - 2024

Nr. Bezeichnung	Vorschau 2020 EUR	Ansatz 2021 EUR	Ansatz 2022 EUR	Ansatz 2023 EUR	Ansatz 2024 EUR
1. Umsatzerlöse	11.598.000 €	10.443.000 €	11.119.000 €	14.970.000 €	9.615.000 €
2. Bestandsveränderung unfertiger Leistungen für zum Verkauf bestimmte Grundstücke	- 1.522.000 € -	767.000 € -	1.227.000 € -	924.000 €	52.000 €
3. Aktivierte Eigenleistungen	13.000 €	13.000 €	13.000 €	13.000 €	13.000 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	- €	- €	- €	- €	- €
5. Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.514.000 €	6.083.000 €	5.804.000 €	6.347.000 €	6.714.000 €
6. Personalaufwand	730.000 €	738.000 €	719.000 €	712.000 €	627.000 €
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.693.000 €	1.765.000 €	1.491.000 €	1.544.000 €	1.625.000 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	775.000 €	665.000 €	555.000 €	595.000 €	472.000 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	55.000 €	50.000 €	45.000 €	13.000 €	- €
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.060.000	837.000 €	841.000 €	865.000 €	882.000 €
11. Steuern vom Einkommen	- €	- €	- €	191.000 € -	191.000 €
12. sonstige Steuern	- €	- €	- €	- €	- €
13. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	- 628.000 € -	349.000 €	540.000 €	3.818.000 €	- 449.000 €
Gesamtertrag	10.144.000 €	9.739.000 €	9.950.000 €	14.072.000 €	9.680.000 €
Gesamtaufwand	10.772.000 €	10.088.000 €	9.410.000 €	10.254.000 €	10.129.000 €

Finanzplan 2020 - 2024

VERMÖGENSPLAN 2021

Nr. Bezeichnung	Vorschau 2020 EUR	Ansatz 2021 EUR	Ansatz 2022 EUR	Ansatz 2023 EUR	Ansatz 2024 EUR
1. Kapitaleinlage der Verbandsstädte	0 €	0 €	1.000.000 €	1.000.000 €	1.000.000 €
2. Weitere Einlagen der Verbandsstädte	0	0	0	0	0
3. Jahresgewinn	0 €	0 €	538.000 €	3.819.000 €	0 €
4. Zuschüsse für Investitionsmaßnahmen	0 €				
5. Zuführung zu langfristigen Rückstellungen	902.000 €	312.000 €	261.000 €	241.000 €	48.000 €
6. Kreditaufnahmen von Dritten	1.000.000 €	1.375.000 €	1.125.000 €	2.000.000 €	1.375.000 €
7. Zuflüsse aus Herstellungskosten verkaufter Grundstücke	1.654.000 €	1.269.000 €	2.254.000 €	2.314.000 €	930.000 €
8. Zuflüsse aus gestundeten Kaufpreisen	3.483.912 €	0 €	0 €	0 €	0 €
9. Abschreibungen	1.693.000 €	1.765.000 €	1.491.000 €	1.544.000 €	1.625.000 €
10. Erübrigte Mittel aus Vorjahren (Zuflüsse kurzfristige Finanzierungsmittel)	7.889.088 €	985.000 €	0 €	0 €	4.617.000 €
Finanzierungsmittel insgesamt	16.622.000 €	5.706.000 €	6.669.000 €	10.918.000 €	9.595.000 €
11. Investitionen Sachanlagen	1.343.000 €	3.773.000 €	5.613.000 €	8.953.000 €	7.715.000 €
12. Auflösung Rechnungsabgrenzungsposten	126.000 €	59.000 €	57.000 €	57.000 €	57.000 €
13. Aufzinsung von Forderungen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
14. Tilgung von Krediten	14.525.000 €	1.525.000 €	125.000 €	0 €	1.375.000 €
15. Anrechnung erhaltener Anzahlungen		0 €	0 €	0 €	0 €
16. Jahresverlust	628.000 €	349.000 €	0 €	0 €	448.000 €
17. Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren (Abbau kurzfristiger Finanzierungsmittel)	0 €	0 €	874.000 €	1.908.000 €	0 €
	16.622.000 €	5.706.000 €	6.669.000 €	10.918.000 €	9.595.000 €

Stellenübersicht

Stellenübersicht für das Wirtschaftsjahr 2021					
Laufbahngruppen und Amtsbezeichnungen	Besoldungs- Vergütungsgruppe bzw. Sondertarif Lohngruppe	Zahl der Stellen	Nachrichtlich		Vermerke Erläuterungen
		insgesamt	Zahl der Stellen 2020	Zahl der tats. besetzten Stellen 01.10.2020	
Beschäftigte					
Geschäftsführer	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00	
Kaufmännische Leitung	freie Vereinb.	0,00	1,00	0,30	
Kaufmännisches Projektmanagement	freie Vereinb.	1,00	0,00	0,80	
Stadtplaner/in	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00	
Technischer Projektsteuerer	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00	
Mitarbeiter Vertrieb	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00	
Mitarbeiter Vertrieb	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00	
Teamassistentz	freie Vereinb.	1,00	1,00	0,00	derzeit unbesetzt
Sachbearbeitung kaufmännischer Bereich	freie Vereinb.	0,80	0,80	0,50	
Sachbearbeitung Stadtplanung	freie Vereinb.	0,85	0,85	0,60	
Sachbearbeitung Stadtplanung	freie Vereinb.	1,00	1,00	0,00	derzeit unbesetzt
Mitarbeiter/in Presse Marketing	freie Vereinb.	1,00	1,00	1,00	
Aushilfe Baustelle	Minijob	0,15	0,15	0,15	
Summe		10,80	10,80	8,35	

Stand der Kredite

Übersicht über den Stand der Kredite und die Zins- und Tilgungsleistungen					in Euro				
Kreditgeber	Kreditnummer	Laufzeit		Kreditsumme	Zins 01.01.21	Stand 01.01.21	Tilgung 2021	Zinsen 2021	Stand 31.12.21
		von	bis						
<u>Kreditinstitute</u>									
Norddeutsche Landesbank halbjährl. Tilgungsrate über gesamte Laufzeit	2124800014	13.01.03	30.12.22	2.500.000	4,409% ges. Laufzeit	250.000	125.000	8.267	125.000
Kreissparkasse Böblingen (Kreditgeber variables Darlehen) und LBBW (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 LBBW (Zinsabsicherung SWAP)		15.12.08	15.12.38	7.500.000	3,010%	7.500.000	0	225.750	7.500.000
Vereinigte Volksbank (KK)	319 495 000	23.12.03		10.000.000	3-Monats EURIBOR zzgl. Marge	500.000	0	10.000	500.000
Vereinigte Volksbank	319 425 205	26.08.16	30.06.21	7.000.000	0,38%	1.400.000	1.400.000	2.660	0
Kreissparkasse Böblingen (KK)	942890	20.10.05		10.000.000	1-Monats EURIBOR zzgl. Marge	5.500.000	5.500.000	55.000	0
Neuaufnahme Ende 2020				1.000.000	2,00%	1.000.000	0	10.000	1.000.000
Neuaufnahme Mitte 2021				1.375.000				20.625	1.375.000
Insgesamt						31.150.000	7.025.000	902.002	25.500.000

Verpflichtungsermächtigungen

Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Ausgaben				
Verpflichtungsermächtigungen im Wirtschaftsjahr des Jahres:	Gesamtbetrag in €	Voraussichtlich fällige Ausgaben in €		
		2022	2023	2024
2019	1.000.000,00	1.000.000,00	-	-
2020	2.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	-
2021	3.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
Summe	6.000.000,00	3.000.000,00	2.000.000,00	1.000.000,00

Anhang mit Erläuterungen

ERFOLGSPLAN 2020

NR. 1 - UMSATZERLÖSE

Der Zweckverband plant im Jahr 2021 den Verkauf eines weiteren Baufeldes an der Seepromenade sowie einen Verkauf im GE-Nord am Wall.

Der Zweckverband erzielt Einnahmen aus dem gewerblichen und aus dem hoheitlichen Bereich. Im gewerblichen Bereich stammen die Einnahmen aus dem Parkhaus, dem Forum 1, den Erlösen aus der Parkraumbewirtschaftung und für die Nutzung des Festplatzes. Für das Parkhaus leisten die Stadtwerke Sindelfingen monatliche Pachtzahlungen, darüber hinaus werden Pachteinnahmen und Einnahmen durch die Auflösung von Nutzungsrechten erzielt. Der Zweckverband ist bis zum 14.06.2021 Generalmieter des Forum 1 und die Mieten inklusive Nebenkosten der Untermieter des Forum 1 werden direkt beim Zweckverband eingekommen. Die Geschäftsstelle des Zweckverbandes Flugfeld befindet sich im Forum 1. Da hierfür keine Mietzahlungen fließen, ist in der Erfolgsanalyse ein Leistungsausgleich in Höhe von ca. 110 T€ anzusetzen. Mitte Juni 2021 endet der Generalmietvertrag für das Forum 1, ab dann muss somit eine Miete für die Räumlichkeiten der Geschäftsstelle des Zweckverbandes bezahlt werden. Für das Jahr 2021 werden somit für ein halbes Jahr ein Leistungsausgleich und für die 2. Jahreshälfte Mietkosten berücksichtigt. Für den öffentlichen Straßenraum und den Park- und Festplatz werden Parkgebühren erhoben, diese teilen sich auf in gewerbliche und hoheitliche Erlöse. Für die Nutzung des Festplatzes besteht mit der CCBS ein Betriebsführungsvertrag, aus dem der Zweckverband ein jährliches Entgelt erhält. Für die Unterhaltung und den Betrieb der Verbandsstraßen, der Grünanlagen, des Langen Sees, der Plätze und der Kindertagesstätten erhebt der Zweckverband eine Betriebskostenumlage von den Verbandsstädten.

Die hoheitlichen Direkterlöse ergeben sich aus der Beteiligung der Stadtentwässerungsbetriebe der beiden Verbandsstädte auf der Grundlage eines Nutzungsvertrages an den Kosten des „Langen Sees“. Weitere Direkterlöse werden durch die FAG Zuschüsse für die Kindertagesstätten auf dem Flugfeld vereinnahmt. Der Ausgleich der Betreuungsgebühren durch die Stadt Böblingen wird auch als Erlös eingeplant.

Zur Berechnung der jährlich von den beiden Verbandsstädten anzufordernden Betriebskostenumlage werden die Betriebskosten für Straßen, Grünanlagen und Plätze, den Langen See, die Kindertagesstätten sowie den Stadtteiltreff, die Kosten für die aufsuchende Jugendarbeit, den Interkommunalen Kostenausgleich sowie die Abschreibungen und Zinsen für die hoheitlichen Leistungen zusammengerechnet und im Gegenzug die Erlöse aus dem Nutzungsvertrag des Langen Sees, die Einnahmen aus Parkgebühren (hoheitlich), die Einnahmen aus der Vermietung der Kita 3.0, die FAG Zuschüsse sowie die Ausgleichszahlung für die Betreuungsgebühren abgezogen. Der Zweckverband erhält von der Stadt Böblingen FAG Zuschüsse für die Flugfeld Kita 1.0, 2.0 und 3.0 – jeweils auf der Grundlage der Belegungszahlen zum 1. März des Vorjahres.

Die Betriebskostenumlage (2/3 Böblingen und 1/3 Sindelfingen) entwickelt sich voraussichtlich in den kommenden Jahren wie folgt:

Betriebskostenumlagen				
2020	2021	2022	2023	2024
4.179.000 €	4.285.000 €	4.239.000 €	4.455.000 €	5.486.000 €

NR. 2 – BESTANDSVERÄNDERUNGEN

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. Die Bestandsveränderungen entsprechen der geplanten Reduzierung der Position Unfertige Leistungen auf der Aktivseite der Bilanz.

NR. 3 – AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN

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

NR. 4 – SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Im Wirtschaftsjahr 2021 sind keine sonstigen betrieblichen Erträge eingeplant.

NR. 5 – AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LEISTUNGEN

Herstellungskosten für Verkaufsgrundstücke

Unter dieser Position werden der Aufwand für noch nicht verkaufte Grundstücke, der Aufwand für verkaufte Grundstücke, der Aufwand für Ausgleichsmaßnahmen sowie die Salden aus den Rückstellungen für Verkaufsgrundstücke und aus den Rückstellungen für Ausgleichsmaßnahmen gezeigt. Für die Baureifmachung der Verkaufsflächen fallen im jeweiligen 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 2021 verkaufte Grundstücke. Für die bis Ende 2021 verkauften Grundstücke werden die Rückstellungen für künftig anteilige Investitionen aufgestockt bzw. verbraucht und per Saldo dargestellt.

Lfd. Sachaufwand für gewerbliche Verbandsanlagen

Die Congress Center Böblingen Sindelfingen GmbH (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.

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

Der Zweckverband zahlt dem Eigentümer des Forum 1 auf der Grundlage eines Generalmietvertrages die Miete inklusive Nebenkosten und die Kosten für das Facility-Management. Der Generalmietvertrag endet im Juni 2021. Die Geschäftsstelle des Zweckverbandes Flugfeld befindet sich im Forum 1. Da hierfür keine Mietzahlungen fließen, ist in der Erfolgsanalyse ein Leistungsausgleich in Höhe von ca. 110 T€ anzusetzen. Ab Juli 2021 wurde die Miete für die Räumlichkeiten des Zweckverbandes in den Geschäftsausgaben angesetzt.

Lfd. Sachaufwand für hoheitliche Leistungen

Die Leistungen für die Unterhaltung und den Betrieb der Grünanlagen, der Straßen und Plätze werden im Wesentlichen vom Zweckverband Technische Betriebsdienste Böblingen/Sindelfingen (TBS) und der Stadt Böblingen als Dienstleister erbracht. Die Leistungen der Stadt Böblingen werden im Rahmen der Straßenverwaltungsvereinbarung abgerechnet. Die Fertigstellung von weiteren öffentlichen Flächen, die Optimierung bestehender sowie die Übergabe fertiger Anlagen aus der Entwicklungspflege an die Stadt zum weiteren Unterhalt führen hier in den nächsten Jahren zu einer stetigen Kostensteigerung.

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

Für die Kindertagesstätten und den Stadtteiltreff werden dem Betreiber die Kosten für den Betrieb erstattet. Die Betreuungsgebühren für die Kitas wurden zum 1.9.2019 zugunsten der Eltern angepasst. Die Stadt Böblingen leistet hierfür einen ergänzenden finanziellen Ausgleich. Die Kosten für den Interkommunalen Kostenausgleich werden ebenfalls unter dieser Position abgebildet.

Für die aufsuchende Jugendarbeit auf dem Flugfeld fallen Kosten in Höhe von 56 T€ p.a. für das Jahr 2021 an. Die jährlichen Kostensteigerungen sind durch Tarifierpassungen begründet.

NR. 6 – PERSONALAUFWAND

Dargestellt sind die Personalkosten für den Geschäftsführer und den technischen Projektleiter, für einen Stadtplaner, die Teamassistentin, die Mitarbeiterin im kaufmännischen Projektmanagement, die Mitarbeiterin im kaufmännischen Bereich, die Mitarbeiter im Vertrieb, die Mitarbeiterin in der Presse und Öffentlichkeitsarbeit sowie für die Sachbearbeitung in der Stadtplanung. Die Aushilfe für die Baustelle ist auf Minijobbasis beschäftigt. In den Personalkosten sind die Gehälter sowie die Arbeitgeberanteile zur Sozialversicherung enthalten. Die Planungen beinhalten darüber hinaus jährliche Tarifierpassungen.

NR. 7 – ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES ANLAGEVERMÖGENS UND AUF SACHANLAGEN

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 Kindertagesstätten, die Ausbauten im Forum 1 und die Betriebs- und Geschäftsausstattung der Verbandsverwaltung ab dem Zugangsjahr dargestellt. Seit 2018 sind auch die Grünanlagen auf dem Flugfeld aktiviert und somit ebenfalls in den Abschreibungen enthalten.

NR. 8 – SONSTIGE BERTRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Beratungsleistungen: 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 abwechselnd durch die Rechnungsprüfungsämter der Städte und durch eine Abschlussprüfung des Wirtschaftsprüfers geprüft.

Marketing: Die Marketingstrategie wird durch den Einsatz verschiedener Maßnahmen umgesetzt. Die Aufwendungen für Werbung, Kommunikation, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit dienen dem Schwerpunkt der Öffentlichkeitsarbeit, ein positives Image des Flugfelds zu fördern und weiterzuentwickeln. Dazu dienen Veranstaltungen und die Teilnahme an Messen zur Steigerung des Bekanntheitsgrades und der positiven Wahrnehmung des Flugfelds. Darüber hinaus wird das Budget für Beteiligungsverfahren, deren Dokumentation, Gutachten, Expertisen und Beraterleistungen eingesetzt. Angesichts des erreichten Vermarktungsstands soll sich der Marketingschwerpunkt künftig mehr auf den „Standort Flugfeld“ in Richtung Bewohner, Unternehmer, Wirtschaft und Politik konzentrieren, ebenso auf die Imageentwicklung des neuen Stadtquartiers.

Geschäftsausgaben: Die Geschäftsausgaben beinhalten die laufenden Verwaltungs- und Betriebskosten der Büroräume, Bürosachkosten, Beiträge, Reisekosten, Kosten für Telefon und EDV, Versicherungen und die Kosten für das Dienstfahrzeug. 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.

NR. 9 – SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die Position enthält Zinsen aus der Stundung eines Kaufvertrages sowie Zinsen aus der Auflösung der BilMOG Rücklagen.

NR. 10 – SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Insgesamt kalkuliert der Zweckverband im Geschäftsjahr mit Zinsaufwendungen in Höhe von 1,060 Mio. €. Im Rahmen der Inanspruchnahme der Bilanzierungshilfen werden keine Zinsaufwendungen aktiviert und im Vermögensplan ausgewiesen.

NR. 11 – STEUERN VOM EINKOMMEN

Der Zweckverband weist in der Planung für 2021 einen Jahresfehlbetrag aus. Somit werden keine Steuern vom Einkommen fällig.

NR. 12 – SONSTIGE STEUERN

Sonstige Steuern werden für 2021 nicht geplant.

NR. 13 – JAHRESÜBERSCHUSS / JAHRESFEHLBETRAG

Die Verbandsverwaltung plant 2021 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 349.000 € ein.

VERMÖGENSPLAN 2020

NR. 1 – KAPITALEINLAGE DER VERBANDSSTÄDTE

Die Städte leisten jährliche Kapitaleinlagen in Höhe von 1.000.000 Euro zur Abdeckung des Finanzierungsbedarfes im Vermögensplan. Die Berechnung der Kapitalumlage erfolgt nach den jeweiligen Marktanteilen des Verbandsgebietes (Böblingen 2/3 und Sindelfingen 1/3). Auf Wunsch der Stadt Sindelfingen wird die Kapitalumlage im Jahr 2021 ausgesetzt.

NR. 2 – WEITERE EINLAGEN DER VERBANDSSTÄDTE

Weitere Einlagen der Verbandsstädte können über die Einstellung des Jahresgewinns in die Rücklage geleistet werden.

NR. 3 – JAHRESGEWINN

Zur Abdeckung des Verlustes aus dem Erfolgsplan kann der Verband gemäß Satzung jeweils zum Quartal Abschlagszahlungen bei den Städten Böblingen (zwei Drittel) und Sindelfingen (ein Drittel) erheben. In den Jahren 2017, 2018 und 2019 wurde jeweils ein Jahresüberschuss erzielt. Aufgrund dessen wird auf die Erhebung einer Verlustumlage verzichtet. Die Gewinne wurden teilweise in die Rücklage und teilweise in den Gewinnvortrag eingestellt.

NR. 4 – ZUSCHÜSSE FÜR INVESTITIONSMASSNAHMEN

Die Stadt Böblingen hat sich an den Kosten für den Ausbau der Konrad-Zuse-Straße sowie der Richard-Kopp-Straße beteiligt. Die Maßnahme Konrad-Zuse-Straße ist bereits vollständig abgerechnet. Der Ausbau der Richard-Kopp-Straße ist fertig, die Schlussabrechnung der Maßnahme wird voraussichtlich im Jahr 2021 erfolgen.

NR. 5 – ZUFÜHRUNG ZU LANGFRISTIGEN RÜCKSTELLUNGEN

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 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.

NR. 6 – KREDITAUFNAHMEN VON DRITTEN

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 Zweckverbandsverwaltung je nach Bedarf zu marktgerechten Konditionen am Kapitalmarkt aufgenommen. Im September 2020 wurde der erste SWAP in einer Größenordnung von 13.000.000 € fällig. Dieser wurde überwiegend aus Erlösen aus Grundstücksverkäufen getilgt. Darüber hinaus wurden die Kassenkredite in Anspruch genommen. Es wird vorgeschlagen, den Höchstbetrag der Kassenkredite im Jahr 2021 auf 10.000.000 € festzusetzen.

NR. 7 – ZUFLÜSSE AUS HERSTELLUNGSKOSTEN VERKAUFTER GRUNDSTÜCKE

Die unter Ziffer 1 im Erfolgsplan beschriebenen Flächenbereiche sollen an Investoren/Nutzer veräußert werden. Im Vermögensplan werden diese Grundstücksverkäufe zu Herstellungskosten dargestellt.

NR. 8 – ZUFLÜSSE AUS GESTUNDETEN KAUFPREISEN

Es handelt sich um die 2. Kaufpreiskrate für die Baufelder 35 und 36 an der Seepromenade. Die Raten sind fällig mit der Erteilung der Baugenehmigung. Abhängig vom Bebauungsplan 7.0 rechnen wir Ende 2021 mit dem Eingang der Zahlungen in Höhe von insgesamt 3.506.000 Euro.

NR. 9 – ABSCHREIBUNGEN

Auch bei den Abschreibungen wird eine Unterscheidung gemacht zwischen den Abschreibungen auf hoheitliches und den Abschreibungen auf gewerbliches Vermögen. Die Abschreibungen auf das hoheitliche Vermögen umfassen die Abschreibungen für die Kindertagesstätten auf dem Flugfeld, die Bahnunterführung, den Langen See, die Brücke, die Parkautomaten an der Straße sowie die Abschreibungen für die Grünflächen. Zu den Abschreibungen auf gewerbliches Vermögen gehören die Abschreibungen für die Bauten auf fremden Grundstücken, für den Festplatz, die Parkautomaten auf dem Festplatz, das Parkhaus, den Schotterparkplatz, das Alte Empfangsgebäude mit Außenanlagen sowie die Abschreibungen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung. Im Jahr 2022 reduzieren sich die Abschreibungen sichtbar durch die Rückgabe des Forum 1 an den Eigentümer, in den folgenden Jahren steigen die Abschreibungen aufgrund der geplanten Investitionen stetig wieder an.

NR. 10 – ERÜBRIGTE MITTEL AUS VORJAHREN

Die erübrigten Mittel aus Vorjahren belaufen sich im Jahr 2021 auf einen Betrag in Höhe von 985.000 €.

NR. 11 – INVESTITIONEN SACHANLAGEN

In den kommenden Jahren sind von der Zweckverbandsverwaltung noch erhebliche Investitionen in die Infrastruktur auf dem Flugfeld zu erbringen. Konkret sind für das Jahr 2021 hohe Ausgaben im Bereich der Planungsleistungen zu erwarten. Zu erwähnen ist hier die Durchführung des Wettbewerbs für die Freianlagen an der Seeuferpromenade im Jahr 2021. Weiterhin sind hier die Arbeiten an den Bebauungsplänen 1.1, 2.1, 3.1, 4.1, 5.0, 9.0 und 10.0 einzuplanen. Darüber hinaus sind Planungskosten für die Gestaltungssatzung des Flugfeld-Leitsystems und die Fußgänger- und Radwegquerung über die BAB 81 zu veranschlagen. Arbeitsspitzen auf dem Flugfeld werden voraussichtlich durch den Einkauf externer Dienstleister abgedeckt.

NR. 12 – AUFLÖSUNG RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Es handelt sich um die jährliche Auflösung der Rechnungsabgrenzungsposten für die Dauerparkplätze im Parkhaus, für das Forum 1 sowie für die Schächte.

NR. 13 – AUFZINSUNG VON FORDERUNGEN

Nichts eingeplant für 2021.

NR. 14 – TILGUNG VON KREDITEN

Innerhalb der Gesamtfinanzierung wurden Kredite mit Tilgungsraten vereinbart. Im September 2020 wurde der erste SWAP in Höhe von 13.000.000 € getilgt. Insgesamt werden im Jahr 2021 planmäßige Tilgungen auf Darlehen in Höhe von 1.525.000 € geleistet.

NR. 15 – ANRECHNUNG ERHALTENER ANZAHLUNGEN

Nichts eingeplant für 2021.

NR. 16 – JAHRESVERLUST

Für das Jahr 2021 wird ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 349.000 € eingeplant.

NR. 17 – FINANZIERUNGSFEHLBETRAG AUS VORJAHREN

Für das Jahr 2021 ist kein Finanzierungsfehlbetrag aus Vorjahren vorgesehen.

STELLENÜBERSICHT

Dargestellt sind die Stellen der Geschäftsführung, des kaufmännischen Projektmanagements, des Stadtplaners, des technischen Projektsteuerers, der Vertriebsmitarbeiter, der Teamassistentin, der Mitarbeiterin im kaufmännischen Bereich, der Sachbearbeitung in der Stadtplanung sowie der Mitarbeiterin für Presse und Öffentlichkeitsarbeit.

Eine Stelle in der Stadtplanung ist derzeit unbesetzt. Im Rahmen der Realisierung des Klinikums auf dem Flugfeld ist ein hoher Aufwand in der Bauleitplanung und im Städtebau gegeben. Ggf. wird dieser Aufwand durch den Einkauf externer Dienstleister abgedeckt.

Die Aushilfe für die Baustelle ist seit einigen Jahren beim Zweckverband auf Minijobbasis beschäftigt und wird in diesem Stellenplan aus Gründen der Transparenz mit dargestellt.