

# *Wirtschaftsplan 2012*

*Entwicklungsgesellschaft **Norderstedt mbH***



## Inhalt:

1.	Erläuterungen zum Wirtschaftsplan	Seite 1
2.	EGNO Erfolgsplan mit Erläuterungen	2 - 4
3.	Vermögensplan	5 - 6
4.	Investitionsplan	7
5.	Stellenübersicht	8
6.	Nordport	9
7.	Erfolgsplan	10
8.	Vermögensplan	11 - 12
9.	Frederikspark	13
10.	Erfolgsplan	14
11.	Vermögensplan	15 - 16
12.	Strategische Flächensicherung	17
13.	Erfolgsplan	18
14.	Vermögensplan	19 - 20
15.	Ulzburger Straße / Rüsternweg	21
16.	Erfolgsplan	22
17.	Vermögensplan	23 - 24
18.	Schmuggelstieg	25
19.	Vermögensplan	26 - 27
20.	Übersicht der Einnahmen und Ausgaben, die sich auf den Haushalt der Stadt Norderstedt auswirken	28
21.	Kreditübersicht	29
22.	Zusammenstellung gem. § 12 Abs. 1 EigVO für das Wirtschaftsjahr 2012	30

## **1. Erläuterungen zum Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2012**

### **Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH**

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2012 wurde auf der Basis des Jahresabschlusses 2010 und unter Berücksichtigung der Erkenntnisse vom Juli 2011 aufgestellt. Die Erträge im GmbH-Bereich setzen sich zusammen aus den Kostenersätzen der Treuhandbereiche und der Bewirtschaftung des Kontorhauses sowie der Segeberger Chaussee 1 - 7.

### **NORDPORT und FREDERIKSPARK**

Die EGNO realisiert die beiden Projekte treuhänderisch im eigenen Namen auf Rechnung der Stadt Norderstedt.

### **Strategische Flächensicherung**

Im Rahmen der strategischen Flächensicherung werden Grundstücke erworben, entwickelt und vermarktet, die räumlich nicht im Zusammenhang mit bestehenden Projekten stehen, die jedoch für die Stadtentwicklung von Bedeutung sind.

### **Ulzburger Straße / Rüsternweg**

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt gemeinsam mit der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH als Treuhänder ein rund 4 ha großes, verkehrsgünstig gelegenes Grundstück in Norderstedt-Mitte entlang der Ulzburger Straße im Rahmen eines Investorenwettbewerbs zu veräußern, um es einer der zentralen Lage angemessenen Bebauung zuzuführen.

### **Entwicklungsgebiet Schmuggelstieg**

Die Stadt Norderstedt erhält aus dem Städtebauförderungsprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" Städtebauförderungsmittel i.H.v. 3.357.000 € für einen Förderzeitraum von 2008 - 2014. Das Programm soll Stadt- und Ortsteilzentren als Standorte für Wirtschaft, Kultur und Wohnen erhalten oder wieder aufwerten und beleben. Weitere Fördermittel in Höhe von 360.000 € für die Jahre 2011 bis 2015 wurden durch das Innenministerium in Aussicht gestellt. Mit der Verwaltung dieser Mittel wurde die EGNO treuhänderisch beauftragt.

**2. ERFOLGSPLAN**  
**GmbH-Bereich**

Nr.	Bezeichnung	Planansatz	
		Ist 2010 €	2011 €
1	Umsatzerlöse	1.509.262	1.506.300
2	Bestandsveränderung an zum Verkauf bestimmten Grundstücken		
3	Sonstige betriebliche Erträge	7.540	20.000
4	Materialaufwand		
	Aufwendungen für bezogene Leistungen	77.501	60.000
5	Personalaufwand		
	Löhne und Gehälter	597.119	600.000
	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	103.327	130.000
6	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		
		196.422	190.000
7	Sonstige betriebliche Aufwendungen (inkl. Wifö)	465.889	468.500
8	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.385	5.000
9	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	26.156	30.000
10	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	53.773	52.800
11	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		
12	Sonstige Steuern	7.357	5.000
13	Jahresergebnis	<u>46.416</u>	<u>47.800</u>
			<u>91.800</u>

**Erläuterungen zum Erfolgsplan**  
**GmbH-Bereich**

<b>Nr.</b>		<b>2012</b>
		<b>€</b>
1	<b><u>Umsatzerlöse</u></b>	
	- Erträge aus gewerblich genutzten Räumen im Kontorhaus und Segeberger Chaussee 1-7	291.000
	- Kostenersatz Trägerleistungen in den Treuhandbereichen	
	Kostenersatz Entwicklungsmaßnahme	60.000
	Kostenersatz Strategische Flächensicherung	192.000
	Kostenersatz FREDERIKSPARK	375.000
	Kostenersatz NORDPORT	178.000
	Kostenersatz Ulzburger Str. / Rüsternweg	60.000
	Kostenersatz Schmuggelstieg	60.000
	Wirtschaftsförderung (inkl. Revitalisierung)	336.000
	Nordgate	17.000
	ideenreich - Standortmarketing	38.000
	- Umsatzerlöse aus der Zusammenarbeit mit dem Verein Norderstedt Marketing e.V. ; gemäß Aufsichtsratsbeschluss vom 15.03.2000 erhält die EGNO für die Bereitstellung der Infrastruktur zum Betrieb der Geschäftsstelle des Vereins Norderstedt Marketing e.V. ein Entgelt i.H.v. 10.300,- €.	10.300
		<hr/> 1.617.300
2	<b><u>Bestandsveränderung an zum Verkauf bestimmten Grundstücken</u></b>	0
3	<b><u>Sonstige betriebliche Erträge</u></b>	
	Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, periodenfremde / betriebsfremde Erträge, sonstige Sachbezüge	11.000
4	<b><u>Materialaufwand - Aufwendungen für bezogene Leistungen</u></b>	
	Aufwendungen für das Geschäftshaus und Europcar - Energie, Reinigung, Versicherung, Hausmeister etc. Modernisierungs, Sanierungs- und Umbaukosten	94.000

**Erläuterungen zum Erfolgsplan**  
**GmbH-Bereich**

<b>Nr.</b>		<b>2012</b> <b>€</b>
5	<u>Personalaufwand - Löhne und Gehälter / Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung für 12 Mitarbeiter + 1 Azubi</u>	750.000
6	<u>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</u> planmäßige Abschreibung auf das Geschäftshaus sowie sonstige Anlagevermögen	141.500
7	<u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>	
	Raumkosten - Heizung - Strom - Reinigung	60.000
	Reise- und Kfz-Kosten	17.000
	Bürobedarf	25.000
	Telekommunikationskosten, Porto	9.000
	Bewirtungskosten, Aufsichtsratspesen	7.000
	Werbekosten	15.000
	Wirtschaftsförderungsmaßnahmen (Nordgate, Revitalisierung, IDB, ideenreich)	180.000
	Versicherungen	21.000
	Beiträge (NOMA, ideenreich)	75.000
	Wartung/Instandhaltung Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.000
	Rechts- und Beratungskosten, Buchführungs-Jahresabschluss- und Prüfungskosten, Veröffentlichung	60.000
		<u>519.000</u>
8	<u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u> Zinserträge aus Festgeldern	3.000
9	<u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> Zinsaufwendungen für das Geschäftshaus, Grundstück Buckhörner Moor	30.000
10	<u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u>	96.800
11	<u>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</u>	0
12	<u>Sonstige Steuern</u> Grundsteuer, KfZ-Steuer	5.000
13	<u>Jahresergebnis</u>	<u><u>91.800</u></u>

**3. VERMÖGENSPLAN**  
**GmbH-Bereich**

**Einnahmen**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Jahresrechnung 2010 €</b>	<b>Planansatz 2011 €</b>	<b>Planansatz 2012 €</b>
1	Abschreibungen	196.422	190.000	141.500
2	Sonstige Einnahmen - Unterdeckung			
	insgesamt:	196.422	190.000	141.500

**VERMÖGENSPLAN**  
**GmbH-Bereich**

**Ausgaben**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Jahresrechnung 2010 €</b>	<b>Planansatz 2011 €</b>	<b>Planansatz 2012 €</b>
1	Umbauten Kontorhaus	8.375	40.000	60.000
2	Tilgung von Krediten Kontorhaus	143.160	79.500	80.000
3	Sonstige Ausgaben - Überdeckung	44.887	70.500	1.500
	insgesamt:	196.422	190.000	141.500

**4. INVESTITIONSPLAN**  
**GmbH-Bereich**

**Ausgaben**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>2011 €</b>	<b>2012 €</b>	<b>2013 €</b>	<b>2014 €</b>	<b>2015 €</b>
1	Kontorhaus	40.000	60.000	60.000	60.000	60.000
		40.000	60.000	60.000	60.000	60.000

**5. Stellenübersicht**  
**GmbH-Bereich**

<b>Planansatz 2011 Anzahl</b>	<b>Planansatz 2012 Anzahl</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Tätigkeitsbereich</b>	<b>Vergütungsgruppe</b>
2	2	Angestellte	Geschäftsführer	Arbeitsvertrag gem. AR-Beschluss
1	1	Angestellter	Prokurist - Rechnungswesen, Finanzen, Controlling	Arbeitsvertrag Wohnungswirtschaft
1	1	Angestellte	Sekretärin / Assistentin der Geschäftsführer	Arbeitsvertrag Wohnungswirtschaft
7	7	Angestellte	Projektleitung Nordport, Frederikspark, Uizburger Straße / Rüsternweg, Schmuggelstieg Projektentwicklung Abrechnung Entwicklungsmaßnahme Wirtschaftsförderung, Vertrieb Projekt-/ Stadt-/ Standortmarketing Immobilienbewirtschaftung Strategische Flächensicherung	Arbeitsvertrag Wohnungswirtschaft
1	1	Angestellte		Zeitvertrag
1	1	Auszubildende/r	zum Immobilienkauffrau/mann	Ausbildungsvertrag Wohnungswirtschaft
13	13			

## **6. NORDPORT**

### **1. Planungsrecht**

Im Gewerbegebiet Nordport gelten die B-Pläne 242 und 245 mit 1. Änderung. Damit ist der gesamte Bereich überplant.

### **2. Grunderwerb**

Der Grunderwerb ist größtenteils abgeschlossen; die für die Erschließung notwendigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft. Einzig eine 2,2 ha große Fläche im Baufeld D ist noch in Privatbesitz und war bisher nicht zu erwerben.

### **3. Erschließung**

Teile der Baufelder 1 und 3 im Südportal wurden an den Hamburger Flughafen verpachtet. Der Flughafen nutzt die Flächen als Überlaufparkplatz in Ferienzeiten. Die Nebenanlagen der Straße "Südportal" im B 242 werden nach Bedarf und Entwicklung des Gebietes hergestellt werden. Die Sanierung der CKW-Verunreinigung auf dem Grundstück ist noch nicht abgeschlossen.

### **4. Finanzierung**

Die Finanzierung wird über die EGNO im Rahmen ihrer Treuhandtätigkeit mit einer kommunalen Bürgschaft sichergestellt.

### **5. Vermarktung**

Die Vermarktung der B-Pläne 242 und 245 erfolgt unter der gemeinsamen Dachmarke NORDPORT.

In den Quartieren konnten bereits Grundstücke in einer Größenordnung von ca. 18 ha verkauft werden.

An den Flughafen Hamburg konnten temporär Parkplatzflächen verpachtet werden. Diese Flächen sind kurzfristig kündbar und sobald eine Nachfrage danach besteht, für den Nutzer verfügbar.

Im Sommer 2011 konnte eine 6.789 m<sup>2</sup> große Fläche an ein Luftfrachtlogistikunternehmen verkauft werden. Auf dem Grundstück entsteht neben einer Halle von ca. 1.500 m<sup>2</sup> ein 5-7 geschossiges Bürohaus.

**7. ERFOLGSPLAN**  
**NORDPORT**

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2010 €	Planansatz 2011 €	Planansatz 2012 €
1	Umsatzerlöse	144.050	2.460.000	6.687.000
2	Sonstige betriebliche Erträge		180.000	180.000
3	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		1.476.000	4.012.200
4	Sonstige betriebliche Aufwendungen	360.931	265.000	227.000
5	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	643	5.000	2.000
6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	149.523	320.000	89.000
7	Sonstige Steuern		5.000	
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-365.761	579.000	2.540.800

**8. VERMÖGENSPLAN**  
**NORDPORT**

**Einnahmen**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Jahresrechnung 2010 €</b>	<b>Planansatz 2011 €</b>	<b>Planansatz 2012 €</b>
1	Kredite	1.000.000		
2	Grundstückserlöse		2.460.000	6.687.000
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	144.050	180.000	182.000
4	Sonstige Einnahmen - Unterdeckung	60.686		
	<b>insgesamt:</b>	<b>1.204.736</b>	<b>2.640.000</b>	<b>6.869.000</b>

**VERMÖGENSPLAN**  
**NORDPORT**

**Ausgaben**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Jahresrechnung 2010 €</b>	<b>Planansatz 2011 €</b>	<b>Planansatz 2012 €</b>
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten	234.314		
2	Erschließungskosten	146.876	677.000	604.000
3	Planungskosten und Vermessungskosten	20.993		
4	Kostenanteil Treuhänder	265.598	250.000	212.000
5	Abbruchkosten und Sanierungskosten	316.852	230.000	100.000
6	Zinsaufwendungen	149.523	320.000	89.000
7	Vermarktungskosten	70.580	50.000	45.000
8	Tilgung von Krediten		1.113.000	5.819.000
9	Sonstige Ausgaben - Überdeckung			
	<b>insgesamt:</b>	<b>1.204.736</b>	<b>2.640.000</b>	<b>6.869.000</b>

## **9. FREDERIKSPARK**

### **1. Planungsrecht**

Auf Basis des Rahmenplanes für das Gebiet Friedrichsgabe-Nord werden die weiteren Planungen vorangetrieben. Bereits Rechtskraft haben die B-Pläne 247, 255 und 256.

Westlich des B 255 befindet sich der neue B-Plan 284 in Bearbeitung. Dieser soll Ende 2011 Rechtskraft erlangen.

Westlich des B 256 wird in Zusammenarbeit mit einem Privateigentümer eine B-Plangrundlage erarbeitet, welche es ermöglicht, weitere Wohngebietsflächen zu erschließen.

Abhängig von der Nachfrage werden weitere B-Pläne in enger Zusammenarbeit mit der Stadt erstellt.

### **2. Grunderwerb**

Der Grunderwerb für die bestehenden und kurzfristig geplanten B-Pläne ist erfolgt. Die fehlenden Flächen im Bereich des B 284 werden vorraussichtlich noch in 2011 erworben.

Der Grunderwerb für weitere Bebauungspläne wird entsprechend der weiteren Entwicklung im Frederikspark erfolgen.

### **3. Erschließung**

Die Haupteerschließungsstraße ist vollständig fertiggestellt. Ebenso die den Verkehr regelnden Ampelanlagen an der Quickborner Straße und der K 113. Die P&R-Anlage an der AKN-Haltestelle Quickborner Straße ist ebenfalls fertiggestellt. Im B 247 sind die Nebenanlagen der Kuno-Liesenberg-Kehre hergestellt worden.

Weitere Erschließungsanlagen werden entsprechend der bestehenden B-Pläne oder dem konkreten Bedarf einer Ansiedlung entsprechend realisiert.

Der anspruchsvolle Baugrund in Teilen des B 255 und B 284 soll mit Hilfe von Überhöhungsmaßnahmen verbessert werden. Ziel ist es, dass zukünftige Gebäude ohne wesentliche zusätzliche Gründungsmaßnahmen auf den Flächen errichtet werden können.

### **4. Finanzierung**

Die Finanzierung wird über die EGNO im Rahmen ihrer Treuhandstätigkeit mit einer kommunalen Bürgschaft sichergestellt.

### **5. Vermarktung**

Seit Sommer 2008 wird das neue Stadtquartier unter dem Namen FREDERIKSPARK vermarktet. Das Konzept basiert auf vier Themen. Nordwestlich der K 113 entsteht das "Tor West", ein Sondergebiet für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel. Der Gewerbebereich "Energiefeld" liegt nördlich der Quickborner Straße. Der Bereich unmittelbar nördlich und südlich der Quickborner Straße und die MI- und WA-Flächen des B-Planes 247 werden unter dem Thema Mischnutzung, Wohnen und Arbeiten und als "Werkstatt / Wohnen" vermarktet. Im Mischgebiet wurden bisher vier Grundstücke verkauft. Der südliche Gewerbebereich heißt "Maßarbeit".

Im Bereich des B 247 konnten bisher neun Verkäufe realisiert werden. Die Nachfrage für diesen Bereich ist derzeit sehr groß.

Im B 255 wurde eine 2.550 m<sup>2</sup> große Fläche an ein Verlagshaus verkauft. In einem weiteren Vertrag soll dazu noch eine Fläche von 1.400 m<sup>2</sup> als Erweiterungsfläche verkauft werden.

In der WA-Fläche des B-255 werden nach dem erfolgreichen Abschluß eines Bauträgerverfahrens Flächen für 17 Reihenhäuser noch dieses Jahr an einen Investor verkauft.

Im B 256 werden konkrete Verhandlungen mit weiteren Investoren für die Mi- und Ge-Flächen geführt.

**10. ERFOLGSPLAN  
FREDERIKSPARK**

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2010 €	Planansatz 2011 €	Planansatz 2012 €
1	Umsatzerlöse	125.985	2.000.000	4.962.000
2	Sonstige betriebliche Erträge	11.644	20.000	
3	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	27.151	480.000	992.400
4	Sonstige betriebliche Aufwendungen	471.860	395.000	466.000
5	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.307	2.000	2.000
6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	815.599	800.000	807.000
7	Sonstige Steuern		2.000	2.000
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1.175.674	345.000	2.696.600

**11. VERMÖGENSPLAN**  
**FREDERIKSPARK**

**Einnahmen**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Jahresrechnung 2010 €</b>	<b>Planansatz 2011 €</b>	<b>Planansatz 2012 €</b>
1	Kredite	2.000.000	2.335.000	
2	Grundstückserlöse	125.985	2.000.000	4.962.000
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	12.951		
4	Sonstige Einnahmen - Unterdeckung			
	insgesamt:	2.138.936	4.335.000	4.962.000

**VERMÖGENSPLAN**  
**FREDERIKSPARK**

**Ausgaben**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Jahresrechnung 2010 €</b>	<b>Planansatz 2011 €</b>	<b>Planansatz 2012 €</b>
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten	1.477	1.100.000	
2	Erschließungskosten	549.212	1.380.000	1.724.000
3	Planungskosten	35.706	200.000	90.000
4	Vermarktungskosten	46.438	140.000	80.000
5	Kostenanteil Treuhänder	418.400	445.000	446.000
6	Abbruchkosten (Altlasten/Baugrund)		300.000	938.000
7	Zinsaufwendungen	815.599	770.000	807.000
8	Tilgung von Krediten			877.000
9	Sonstige Ausgaben - Überdeckung	272.104		
	<b>insgesamt:</b>	<b>2.138.936</b>	<b>4.335.000</b>	<b>4.962.000</b>

## **12. Grundstücksträgerbereich Strategische Flächensicherung**

Auf Basis der Beschlüsse im Aufsichtsrat der EGNO und der Stadtvertretung kann die EGNO strategische Grunderwerbe im gesamten Stadtgebiet durchführen und neue städtische Projekte entwickeln.

Derzeit sind mehrere Projekte in Vorbereitung, die im Rahmen der strategischen Flächensicherung bearbeitet werden.

Zum einen sollen Flächen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Glashütte erworben und als B-289 entwickelt werden. Als weiteres Projekt werden Flächen an der Straße "Buckhörner Moor", im zukünftigen B-291 in mehreren Abschnitten als Wohnbauland entwickelt. Die Grundlagen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sind bereits erarbeitet und sollen den städtischen Gremien vorgelegt werden. In beiden Bereichen wird die EGNO Flächen erwerben, entwickeln und vermarkten.

Auch im Rahmen der strategischen Flächensicherung soll eine Fläche mit Büro und Halle in der Stormarnstraße erworben werden. Das Betriebsamt soll als Mieter der Immobilie, dort das "Sozialkaufhaus" der Stadt Norderstedt betreiben.

Darüber hinaus wurden in Zusammenarbeit mit der Stadt die wichtigsten strategischen Projekte im Grün-, A&E-Bereich sowie im Wohn-bzw. Gewerbebereichen definiert. Insbesondere in diesen Bereichen sollen Grunderwerbgespräche geführt werden.

Für die allgemeine Verkehrssicherungspflicht wird in Zusammenarbeit mit den städtischen Ämtern eine gemeinsame Datenbasis geschaffen, auf deren Grundlage öffentliche Aufgaben effizienter wahrgenommen werden können.

**13. ERFOLGSPLAN**  
**Strategische Flächensicherung**

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2010 €	Planansatz 2011 €	Planansatz 2012 €
1	Umsatzerlöse	68.778	160.000	173.000
2	Sonstige betriebliche Erträge			
3	Bestandsveränderung an zum Verkauf bestimmten Grundstücken		70.000	86.500
4	Sonstige betriebliche Aufwendungen	117.758	60.000	192.000
5	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.854		
6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-45.126	30.000	-105.500

**14. VERMÖGENSPPLAN**  
**Strategische Flächensicherung**

**Einnahmen**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Jahresrechnung 2010 €</b>	<b>Planansatz 2011 €</b>	<b>Planansatz 2012 €</b>
1	Verkaufserlöse	68.778	160.000	173.000
2	Kredite	3.854		4.000.000
3	Zinserträge			
4	Sonstige Einnahmen - Unterdeckung	39.685		
	insgesamt:	112.317	160.000	4.173.000

**VERMÖGENSPLAN**

**Strategische Flächensicherung**

**Ausgaben**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Jahresrechnung 2010 €</b>	<b>Planansatz 2011 €</b>	<b>Planansatz 2012 €</b>
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten	369	100.000	3.723.000
2	Erschließungskosten			100.000
3	Kostenanteil Entwicklungsträger	106.201	60.000	192.000
4	Zinsaufwendungen			154.000
5	Vermarktungskosten			4.000
6	Tilgung von Krediten	5.747		
7	Sonstige Ausgaben - Überdeckung			
	<b>insgesamt</b>	<b>112.317</b>	<b>160.000</b>	<b>4.173.000</b>

## **15. Ulzburger Straße / Rüsternweg**

Die EGNO setzt dieses Projekt treuhänderisch im eigenen Namen auf Rechnung der Stadt Norderstedt um.

### **1. Grunderwerb**

Die Grundstücke sind alle im Eigentum der EGNO.

### **2. Erschließung**

Die äußere Erschließung ist mit dem Ausbau der Ulzburger Straße erfolgt; ggf. werden weitere Straßenverkehrsflächen im Rahmen des Verfahrens hinzukommen.

### **3. Finanzierung**

Die Finanzierung wird über die EGNO im Rahmen ihrer Treuhandtätigkeit mit einer kommunalen Bürgschaft sichergestellt.

### **4. Vermarktung**

Am Buchenweg ist ein Teilgrundstück an die Stadtwerke zum Bau eines Blockheizkraftwerkes veräußert worden.

Es wurde an die EON-Hanse eine ca. 100 m<sup>2</sup> große Fläche zum Betreiben einer Gasmessstation langfristig verpachtet.

Die südlichen Flächen des Treuhandbereiches werden durch die Stadtwerke Norderstedt entwickelt. Auf einer ca. 8.000 m<sup>2</sup> großen Fläche soll ein gemeinsames Rechenzentrum der Länder Schleswig-Holstein und Hamburg entstehen.

Die restlichen Flächen sollen zukünftig als MK-Fläche hochwertig entwickelt werden.

**16. ERFOLGSPLAN**

**Ulzburger Straße / Rüsternweg**

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2010 €	Planansatz 2011 €	Planansatz 2012 €
1	Umsatzerlöse	600		950.000
2	Sonstige betriebliche Erträge			
3	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen			285.000
4	Sonstige betriebliche Aufwendungen	21.380	60.000	60.000
5	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	931		
6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	30.264	40.000	89.000
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-50.113	-100.000	516.000

**17. VERMÖGENSPLAN**  
**Ulzburger Straße / Rüsternweg**

**Einnahmen**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Jahresrechnung 2010 €</b>	<b>Planansatz 2011 €</b>	<b>Planansatz 2012 €</b>
1	Kredite	100.000	175.000	
2	Grundstückserlöse			950.000
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	1.531		
4	Sonstige Einnahmen - Unterdeckung			
	insgesamt:	101.531	175.000	950.000

**VERMÖGENSPLAN**  
**Ulzburger Straße / Rüsternweg**

**Ausgaben**

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2010 €	Planansatz 2011 €	Planansatz 2012 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten			
2	Erschließungskosten		25.000	50.000
3	Planungskosten		50.000	
4	Vermarktungskosten		60.000	60.000
5	Kostenanteil Treuhänder	19.759		
6	Abbruchkosten (Altlasten/Baugrund)		40.000	
7	Zinsaufwendungen	30.264		89.000
8	Tilgung von Krediten			751.000
9	Sonstige Ausgaben - Überdeckung	51.508		
	insgesamt:	101.531	175.000	950.000

## **18. Entwicklungsgebiet Schmuggelstieg**

Die Stadt Norderstedt ist aufgrund des Zuwendungsbescheides der Investitionsbank vom 31.10.2008 im Städtebauförderungsprogramm „ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Dieses Programm zielt darauf ab, die Stadt- und Ortsteilzentren als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als attraktive Orte zum Wohnen und Leben zu erhalten und zu entwickeln. Die Stadt erhält aufgrund des Programmes für das "Marktviertel Schmuggelstieg" Fördermittel in Höhe von 2,478 Mio. €, welche sich je zur Hälfte aus Landes- und Bundesmitteln zusammensetzen. Die Stadt muss einen Eigenanteil über 1.239 T€ leisten. Damit sind insgesamt Fördermittel von 3,357 Mio. € zu verwalten. Weitere Fördermittel in Höhe von 360.000 € für die Jahre 2011 bis 2015 wurden durch das Innenministerium bereits in Aussicht gestellt.

Der Geltungsbereich des Fördergebietes umfasst neben dem Schmuggelstieg und der Straße Am Tarpenufer den Bereich vom Knoten Ochsenzoll bis zur Ohechaussee/Höhe Aldi-Markt sowie die Ulzburger Straße bis zur Einmündung Breslauer Straße.

Im Jahr 2009 wurde der Umbau des Schmuggelstiegs durchgeführt, welcher im Oktober 2009 mit einem Eröffnungsfest abgeschlossen wurde. Zudem lief bis Mitte 2009 das Quartiersmanagement für den Schmuggelstieg, welches erfolgreich in einen PACT überführt wurde. Der PACT ist inzwischen verlängert worden.

In 2010 wurde ein städtebauliches Erneuerungskonzeptes erstellt, welches durch die Stadtvertretung beschlossen wurde. Derzeit finden weitere vertiefende Untersuchungen und Planungen statt. Anschließend können weitere Erschließungsmaßnahmen durchgeführt werden.

**19. VERMÖGENSPLAN**  
**Schmuggelstieg**

**Einnahmen**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Jahresrechnung 2010 €</b>	<b>Planansatz 2011 €</b>	<b>Planansatz 2012 €</b>
1	Städtebauförderungsmittel Bund, Land	345.200	225.000	515.000
2	Städtebauförderungsmittel Stadt	97.600	100.000	270.000
3	zusätzliche Eigenmittel der Stadt Norderstedt			
4	Zins- und Bewirtschaftungserträge	521		
5	Sonstige Einnahmen - Unterdeckung			
	<b>insgesamt:</b>	<b>443.321</b>	<b>325.000</b>	<b>785.000</b>

**VERMÖGENSPLAN**  
**Schmuggelstieg**

**Ausgaben**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Jahresrechnung 2010 €</b>	<b>Planansatz 2011 €</b>	<b>Planansatz 2012 €</b>
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten			200.000
2	Erschließungskosten	197.470	254.000	390.000
3	Planungskosten	58.140	20.000	50.000
4	Vermarktungskosten	22.388	1.000	
5	Kostenanteil Treuhänder	65.414	30.000	60.000
6	Citymanagement		20.000	
7	Sonstige Ausgaben - Überdeckung	99.909		85.000
	<b>insgesamt:</b>	<b>443.321</b>	<b>325.000</b>	<b>785.000</b>

**20. Übersicht der Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Finanzplanung für den Haushalt der Stadt Norderstedt auswirken ( §16 Nr. 2 EigVO )**

Nr.	Bezeichnung	2011 €	2012 €
1	<b>Einnahmen</b> Zuwendung für die allgemeine Wirtschaftsförderung	400.000	400.000
2	Trägervergütung Entwicklungsmaßnahme	60.000	60.000

**21. Kreditübersicht**

<b>Bezeichnung</b>	<b>vom Ausichtsrat bewilligt €</b>	<b>Inanspruchnahme am 31.12.2010 €</b>	<b>voraussichtliche Inanspruchnahme am 31.12.2011 €</b>	<b>voraussichtliche Inanspruchnahme am 31.12.2012 €</b>
<b>GmbH-Bereich</b>				
<b>Geschäftshaus</b>	1.000.000	715.500	636.000	556.500
<b>Sellmann</b>	700.000	700.000	700.000	700.000
<b>FREDERIKSPARK</b>	29.500.000	26.900.000	28.735.000	27.858.000
<b>NORDPORT</b>	22.000.000	17.965.700	16.900.000	11.081.000
<b>Ulzburger Straße / Rüsternweg</b>	4.200.000	3.750.000	3.875.000	3.124.000
<b>Strategische Flächensicherung</b>	5.000.000			4.000.000
<b>insgesamt:</b>	62.400.000	50.031.200	50.846.000	47.319.500

## 22. Zusammenstellung für das Wirtschaftsjahr 2012

In Anlehnung an § 5 Abs. 1 Nr. 6 der Eigenbetriebsverordnung für das Land Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 97 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein stellt der Aufsichtsrat durch Beschluss vom 14.09.2011 den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2012 fest:

1.	Es betragen		
1.1.	<u>GmbH</u>		
	im Erfolgsplan	(Seite 2)	
	die Erträge		€ 1.631.300
	die Aufwendungen		€ 1.539.500
	der Jahresüberschuss		€ 91.800
1.2.	in den Vermögensplänen		
1.2.1.	Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH		
	die Einnahmen	(Seite 5)	€ 141.500
	die Ausgaben	(Seite 6)	€ 141.500
1.2.2.	NORDPORT		
	die Einnahmen	(Seite 11)	€ 6.869.000
	die Ausgaben	(Seite 12)	€ 6.869.000
1.2.3.	FREDERIKSPARK		
	die Einnahmen	(Seite 15)	€ 4.962.000
	die Ausgaben	(Seite 16)	€ 4.962.000
1.2.4.	Strategische Flächensicherung		
	die Einnahmen	(Seite 19)	€ 4.173.000
	die Ausgaben	(Seite 20)	€ 4.173.000
1.2.5.	Ulzburger Straße / Rüsternweg		
	die Einnahmen	(Seite 23)	€ 950.000
	die Ausgaben	(Seite 24)	€ 950.000
1.2.6.	Schmuggelstieg		
	die Einnahmen	(Seite 26)	€ 785.000
	die Ausgaben	(Seite 27)	€ 785.000
	Es werden neu festgesetzt:		
2.	der Gesamtbetrag der Kredite für Investitionen für den Bereich Strategische Flächensicherung		€ 5.000.000
3.	der Höchstbetrag für Kassenkredite auf		€ 300.000

  
Bertermann  
Geschäftsführer

gez. Bosse  
Geschäftsführer