



*Entwicklungsgesellschaft **Norderstedt mbH***

***Wirtschaftsplan 2008***

## 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.	Friedrichsgabe-Nord	13
10.	Erfolgsplan	14
11.	Vermögensplan	15 - 16
12.	Entwicklungsmaßnahme	17
13.	Vermögensplan mit Erläuterungen	18 - 21
14.	Grundstücksträgerbereich Reiherhagen	22
15.	Vermögensplan	23 - 24
16.	Ulzburger Straße / Rüsternweg	25
17.	Erfolgsplan	26
18.	Vermögensplan	27 - 28
19.	Übersicht der Einnahmen und Ausgaben, die sich auf den Haushalt der Stadt Norderstedt auswirken	29
20.	Kreditübersicht	30
21.	Zusammenstellung gem. § 12 Abs. 1 EigVO für das Wirtschaftsjahr 2008	31

Anhang  
Finanzplan der EGNO, Nordport, Friedrichsgabe Nord,  
Entwicklungsmaßnahme, Grundstücksträgerbereich Reiherhagen, Ulzburger Straße / Rüsternweg

## 1. Erläuterungen zum Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2008

### Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Der Wirtschaftsplan des Jahres 2008 wurde auf der Basis des Jahresabschlusses 2006 und unter Berücksichtigung der Erkenntnisse vom Juli 2007 aufgestellt. Die Erträge im GmbH-Bereich setzen sich zusammen aus den Kostenersätzen der Treuhänderbereiche und der Bewirtschaftung des Geschäftshauses.

### Nordport und Friedrichsgabe-Nord

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

### Entwicklungsmaßnahme

Die EGNO ist seit ihrer Gründung in 1974 als beauftragter Entwicklungsträger der Stadt Norderstedt gemäß § 167 BauGB tätig. Zwei Entwicklungsteilbereiche sind in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Norderstedt realisiert worden. In Harkshörn wurde auf rd. 200 ha ein Gewerbegebiet erschlossen und vermarktet und der neue Stadtteil Norderstedt-Mitte wurde auf einer Fläche von ebenfalls rd. 200 ha geschaffen. Aktuell erfolgt die Abrechnung des Treuhandvermögens gegenüber dem Innenministerium und der Investitionsbank Schleswig-Holstein.

### Grundstücksträgerbereich Reiherhagen

Der Grundstücksträgerbereich Reiherhagen besteht aus ca. 2,2 ha Wohnbauflächen sowie ca. 2,5 ha Gewerbeflächen. Die Entwicklung der Wohnbauflächen ist weitestgehend abgeschlossen. Der Verkauf der Gewerbeflächen ist realisiert. Zur Zeit erfolgt die Umsetzung der Kaufverträge.

### 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 begrenzt offenen Investorenwettbewerbs zu veräußern, um es einer der zentralen Lage angemessenen Bebauung zuzuführen.

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

Nr.	Bezeichnung	Ist 2006 €	Soll 2007 €	Ansatz 2008 €
1	Umsatzerlöse	1.234.240	1.230.600	1.292.700
2	Sonstige betriebliche Erträge	2.294	11.000	6.000
3	Materialaufwand			
	Aufwendungen für bezogene Leistungen	100.763	36.000	100.000
4	Personalaufwand			
	Löhne und Gehälter	457.576	510.000	510.000
	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	96.193	105.000	105.000
5	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	108.903	95.000	110.000
6	Sonstige betriebliche Aufwendungen	295.827	246.600	239.400
7	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	61.675	5.000	15.000
8	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	224.931	178.400	91.000
9	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	14.017	75.600	158.300
10	Sonstige Steuern	5.301	5.000	5.000
11	Jahresergebnis	<u>8.716</u>	<u>70.600</u>	<u>153.300</u>

Erläuterungen zum Erfolgsplan  
GmbH-Bereich

Nr.

	<u>€</u>
1 <u>Umsatzerlöse</u>	
- Miete für gewerblich genutzte Räume im Kontorhaus	180.000
- Kostenersatz Trägerleistungen in den Treuhandbereichen	
Kostenersatz Entwicklungsmaßnahme	220.000
Kostenersatz Grundstücksträger Reiherhagen	24.000
Kostenersatz Friedrichsgabe Nord	350.000
Kostenersatz Nordport	320.000
Kostenersatz Ulzburger Str. / Rüsternweg	60.000
Wirtschaftsförderung	128.400
	<hr/>
- 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/>
	1.292.700
2 <u>Sonstige betriebliche Erträge</u>	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, periodenfremde / betriebsfremde Erträge, sonstige Sachbezüge	6.000
3 <u>Materialaufwand - Aufwendungen für bezogene Leistungen</u>	
Aufwendungen für das Geschäftshaus - Energie, Reinigung, Versicherung, Hausmeister etc. umfangreiche Fassadensanierungsarbeiten am Kontorhaus	100.000

Erläuterungen zum Erfolgsplan  
GmbH-Bereich

Nr.	€
4	615.000
<p><u>Personalaufwand - Löhne und Gehälter / Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung für 10 Mitarbeiter, 1 Auszubildende und 2 studentische Hilfskräfte</u></p>	
5	110.000
<p><u>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen planmäßige Abschreibung auf das Geschäftshaus sowie sonstige Anlagevermögen</u></p>	
6	
<p><u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u></p>	
	18.000
	10.000
	26.500
	11.000
	7.000
	4.000
	22.000
	14.000
	34.000
	26.000
	65.000
	<u>1.900</u>
	239.400
7	15.000
<p><u>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</u> Zinserträge aus Festgeldern</p>	
8	91.000
<p><u>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</u> Zinsaufwendungen für das Geschäftshaus, Swapkosten Geschäftshaus</p>	
9	158.300
<p><u>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</u></p>	
10	
<p><u>Sonstige Steuern</u> Grundsteuer, Kfz-Steuer</p>	
11	5.000
	<u>153.300</u>

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

**Einnahmen**

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2006 €	Planansatz 2007 €	Planansatz 2008 €
1	Rückzahlung Darlehen Nordport		1.515.700	3.515.700
2	Abschreibungen	108.903	95.000	110.000
3	Sonstige Einnahmen - Unterdeckung	78.438		53.000
	insgesamt:	187.341	1.610.700	3.678.700

VERMÖGENSPLAN  
GmbH-Bereich

Ausgaben

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2006 €	Planansatz 2007 €	Planansatz 2008 €
1	Rückzahlung von Gesellschafterdarlehen		1.515.700	3.515.700
2	Umbauten Geschäftshaus	101.571	15.000	20.000
3	Tilgung von Krediten Geschäftshaus	85.770	32.000	143.000
4	Sonstige Ausgaben - Überdeckung		48.000	
	insgesamt:	187.341	1.610.700	3.678.700



4. INVESTITIONSPLAN  
GmbH-Bereich

Ausgaben

Nr.	Bezeichnung	2007 €	2008 €	2009 €	2010 €	2011 €
1	Geschäftshaus	15.000	20.000	20.000	40.000	40.000
		15.000	20.000	20.000	40.000	40.000

5. STELLENÜBERSICHT

Planansatz	Planansatz					
2007	2008	Anzahl	Bezeichnung	Tätigkeitsbereich	Vergütungsgruppe	
2	2	Angestellte	Geschäftsführer		Arbeitsvertrag gem. AR-Beschluss	
1	1	Angestellter	Prokurist - Rechnungswesen, Finanzen, Controlling		Arbeitsvertrag Wohnungswirtschaft	
1	2	Angestellter	Abrechnung, Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft		Arbeitsvertrag Wohnungswirtschaft	
1	1	Angestellter	Ing. Stadtplanung		Arbeitsvertrag Wohnungswirtschaft	
1	1	Angestellter	Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft		Zeitvertrag	
1	1	Angestellte	Assistenz der Geschäftsführung		Arbeitsvertrag Wohnungswirtschaft	
2	2	Angestellte	Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing		Arbeitsvertrag Wohnungswirtschaft	
1	0	Angestellte	Abrechnung		AT Vertrag	
1	1	Auszubildende	zur Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft		Ausbildungsvertrag Wohnungswirtschaft	
11	11					

## 6. Nordport

Im Wirtschaftsjahr 2007 werden die jeweils 50%-igen Gesellschaftsanteile der WEP Wirtschaftsförderungs-, Entwicklungs- und Planungsgesellschaft der Kreise Pinneberg und Segeberg GmbH und der EGNO mbH an der GbR Niendorfer Straße 200 in den Nordport übertragen.

### 1. Planungsrecht

Im April 2004 wurde der B-Plan 245 und im Februar 2006 der B-Plan 242 als Satzung beschlossen. Für einen namhaften Käufer wird zur Zeit ein B-Plan Änderungsverfahren durchgeführt.

### 2. Grunderwerb

Der Grunderwerb ist größtenteils abgeschlossen; die für die Erschließung notwendigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Norderstedt.

### 3. Erschließung

Die Erschließung des B 245 ist nahezu abgeschlossen. Auf Grundlage der 1. B-Plan-Änderung wurde die Nebenerschließung Nord als Baustraße hergestellt. Zur endgültigen Fertigstellung der Erschließung fehlen jetzt neben der Deckschicht nur noch die Nebenanlagen (öffentliche Parkplätze, Bäume + Beleuchtung) an den noch nicht verkauften Grundstücksteilen, sowie zwei öffentliche Stellplatzanlagen.

### 4. Finanzierung

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

### 5. Vermarktung

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

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

**7. ERFOLGSPLAN**  
**Nordport**

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2006 €	Soll 2007 €	Ansatz 2008 €
1	Umsatzerlöse	14.829.430	14.302.000	2.579.000
2	Sonstige betriebliche Erträge		2.000	2.000
3	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	7.357.129	13.985.000	1.562.000
4	Sonstige betriebliche Aufwendungen	615.217	491.000	350.000
5	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.902	8.000	
6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	636.979	609.000	731.000
7	Sonstige Steuern	234.394		
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	5.992.613	-773.000	-62.000

**8. VERMÖGENSPLAN**  
**Nordport**

**Einnahmen**

<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Jahresrechnung 2006</b> €	<b>Planansatz 2007</b> €	<b>Planansatz 2008</b> €
1	Kredite			900.000
2	Grundstückserlöse	14.815.885	14.302.000	2.579.000
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	20.447	10.000	
	<b>insgesamt:</b>	<b>14.836.332</b>	<b>14.312.000</b>	<b>3.479.000</b>

VERMÖGENSPLAN

Nordport

Ausgaben

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2006 €	Planansatz 2007 €	Planansatz 2008 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten	876.843	189.000	127.000
2	Erschließungskosten	1.324.209	3.396.000	1.992.000
3	Planungskosten und Vermessungskosten	25.628	37.000	103.000
4	Kostenanteil Treuhänder	331.777	456.000	320.000
5	Abbruchkosten und Sanierungskosten		20.000	101.000
6	Zinsaufwendungen	636.979	609.000	731.000
7	Vermarktungskosten	74.324	67.000	57.000
8	Tilgung von Krediten	10.750.000	9.538.000	
9	Sonstige Ausgaben - Überdeckung	816.572		48.000
	insgesamt:	14.836.332	14.312.000	3.479.000

## 9. Friedrichsgabe-Nord

### **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. Abhängig von dem Grunderwerb sollen dann auch zeitnah weitere B-Pläne in enger Zusammenarbeit mit der Stadt erstellt werden.

### **2. Grunderwerb**

Der Grunderwerb für die HES wird im Jahr 2007 vollständig erreicht sein. Auch die Flächen der drei rechtskräftigen B-Pläne werden nach Möglichkeit ebenfalls angekauft.

### **3. Erschließung**

Nach Durchführung eines vergaberechtlichen Auswahlverfahrens wurde ein Ingenieurbüro mit der Durchführungplanung der Haupterschließungsstraße (HES) beauftragt. Der Bau wird im November 2007 begonnen. Die Kosten der Baumaßnahme werden über den Treuhandbereich Friedrichsgabe Nord getragen. Die Baufertigstellung der HES wird Ende 2008, Anfang 2009 erwartet. Mit dieser Maßnahme ist ein wesentlicher Teil der notwendigen Erschließungsanlagen in der Realisierung.

### **4. Finanzierung**

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

### **5. Vermarktung**

Das "Eichenviertel" als erster Bauabschnitt im Wohnungsbau ist im Jahr 2007 mit Verkauf der letzten Wohnungseinheit erfolgreich abgeschlossen worden. Das Vermarktungskonzept für den gesamten Standort wird vorbereitet. Die MI-Flächen im B-Plan 247 werden unter dem Namen "Werkstatt-Wohnen" vermarktet. Es sollen vor allem Kleingewerbetreibende und Freiberufler angesprochen werden, Arbeiten und Wohnen unter einem Dach, auf einem Grundstück zu realisieren. Für die WA-Fläche im B-Plan 255 werden in einer beschränkten Ausschreibung mehrere Bauträger angeschrieben, mit der Bitte, Kaufangebote und Entwürfe vorzulegen. In diesem Bereich, wie auch in dem gesamten Rahmengebiet soll eine ökologische, zukunftsweisende Bebauung realisiert werden.

**10. ERFOLGSPLAN**  
**Friedrichsgabe-Nord**

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2006 €	Soll 2007 €	Ansatz 2008 €
1	Umsatzerlöse	3.305.079	2.579.000	1.716.000
2	Sonstige betriebliche Erträge		2.000	1.000
3	Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	404.069	1.186.000	1.170.000
4	Sonstige betriebliche Aufwendungen	361.956	297.000	350.000
5	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.403	10.000	
6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	750.856	940.000	1.150.000
7	Sonstige Steuern	-10.475		
	<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag</b>	<b>1.816.076</b>	<b>166.000</b>	<b>-953.000</b>