

**11. VERMÖGENSPLAN**  
Friedrichsgabe-Nord

Einnahmen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2006 €	Planansatz 2007 €	Planansatz 2008 €
1	Kredite		10.254.000	6.900.000
2	Grundstückserlöse	3.305.079	2.579.000	1.716.000
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge	19.364	10.000	1.000
4	Sonstige Einnahmen - Unterdeckung			303.000
	insgesamt:	3.324.443	12.843.000	8.920.000

**VERMÖGENSPLAN**  
**Friedrichsgabe-Nord**

**Ausgaben**

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2006 €	Planansatz 2007 €	Planansatz 2008 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten	274.092	2.100.000	730.000
2	Erschließungskosten	276.896	6.499.000	5.450.000
3	Planungskosten	17.164	201.000	110.000
3	Vermarktungskosten	12.183	161.000	120.000
4	Kostenanteil Treuhänder	264.619	297.000	350.000
5	Abbruchkosten (Altlasten/Baugrund)	13.793	1.048.000	1.010.000
6	Zinsaufwendungen	750.856	940.000	1.150.000
7	Tilgung von Krediten	1.500.000	1.597.000	
8	Sonstige Ausgaben - Überdeckung	214.840		
	insgesamt:	3.324.443	12.843.000	8.920.000

## 2. Entwicklungsmaßnahme

Die Landesverordnung für den Entwicklungsteilbereich „A“, Harkshörn wurde bereits am 10.12.1996 aufgehoben. Zur Vorbereitung der Schlussabrechnung sind weiterhin zahlreiche Sachverhaltsaufklärungen erforderlich, insbesondere in Bezug auf Fragen der Wertermittlung, den durchgeführten Grunderwerb, Ausgleichsbetragshebungen, Vorsteuerabzug, Kreditzinsen sowie zur Anbindung der Oststr. an die Schleswig-Holstein-Straße und zum Wertausgleich.

Das Innenministerium hat mit Landesverordnung vom 16.08.04 die Entwicklungsverordnung rückwirkend zum 01.07.2004 vollständig aufgehoben und fördert die Entwicklungsträgerkosten bis zum 01.07.2006.

Die im Bestand des Entwicklungsträgers befindlichen privat nutzbaren Grundstücke als auch ausgleichsbetragspflichtige Grundstücke in Privateigentum wurden im Rahmen eines Schlussgutachtens vom Institut für Bodenmanagement (IBoMa) bewertet. Die EGNO wird privat nutzbare Grundstücke in Abstimmung mit der Stadt Norderstedt weitestgehend verkaufen.

Die Finanzierung der durch Einnahmen nicht gedeckten Ausgaben im Teilbereich B erfolgt seit 1982 durch Kreditinanspruchnahme.

Zwischen der Stadt Norderstedt und ausgleichsbetragspflichtigen Grundeigentümern sind derzeit 2 Gerichts- und 40 Widerspruchsverfahren anhängig. Der Ausgang dieser als auch etwaiger künftiger Gerichtsverfahren wird sich auswirken auf das Ergebnis der Maßnahme und die zu erstellende Schlussabrechnung. Im Rahmen der Abrechnung der Entwicklungsmaßnahme sind sämtliche Kostenarten bis auf die Erschließungskosten der Investitionsbank zur Prüfung eingereicht worden. Die Einzelverwendungsnachweise für die Erschließungskosten werden nach baufachtechnischer Prüfung noch in 2007 ebenfalls der Investitionsbank vorgelegt. Zu den eingereichten Abrechnungsunterlagen besteht noch Klärungsbedarf, der im Zuge der laufenden Korrespondenz mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein abzuarbeiten ist. Für die in Anspruch genommenen Darlehen bzw. Dispositionskredite zur Zwischenfinanzierung von Eigenmitteln der Stadt und Fördermitteln sowie anfallender Kosten sind bis Ende 2002 Zinsen und Gebühren von T € 3.703 angefallen. Gemäß StBauFR und Erlassen des Mdl ist nur ein geringer Teil dieser Aufwendungen förderungsfähig.

Der Ausgleich von Umsatzsteuernachforderungen des Finanzamtes und hieraus resultierender Forderungen aus nachträglicher Trägervergütung in Höhe von rd. 931 T€ ist förderungsrechtlich noch nicht anerkannt.

Derzeit wird die Frage nach den in der Vergangenheit bewilligten GVFG-Mitteln von der Stadt Norderstedt aufbereitet.

**13. VERMÖGENSPLAN**  
**Entwicklungsmaßnahme**

**Einnahmen**

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2006 €	Planansatz 2007 €	Planansatz 2008 €
1	Ausgleichsbeträge		5.000.000	1.900.000
2	Verkaufserlöse	262.381	510.000	
3	Wertausgleich Ulzburger Straße / Rüsternweg			3.738.000
4	Zinserträge	17.248	20.000	
5	Erstattung Zinsaufwendungen		140.000	
6	Erstattung Trägerkosten		290.000	220.000
7	Sonstige Einnahmen - Unterdeckung	622.790	875.700	
	insgesamt:	902.419	6.835.700	5.858.000

Erläuterungen zum Vermögensplan  
Entwicklungsmaßnahme

<u>Nr.</u>	<u>Einnahmen</u>	
1	<u>Ausgleichsbeträge</u>	€ 1.900.000
	Aus der Veranlagung zu Ausgleichsbeträgen div. Eigentümer in Norderstedt-Mitte. Die Zuführung der Ausgleichsbeträge in das Treuhandvermögen bei der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH erfolgt bei der Stadt Norderstedt in Höhe der tatsächlich eingehenden Beträge.	
3	<u>Wertausgleich Ulzburger Straße / Rüsternweg</u>	€ 3.738.000
	Für die Wettbewerbsflächen an der Ulzburger Str. entrichtet das neu gegründete Treuhandvermögen einen Wertausgleich gemäß IBoMa-Schlussgutachten.	
6	<u>Erstattung Trägerkosten</u>	€ 220.000
	Ab 01.07.2006 entfällt die Förderung der Trägerkosten gemäß Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein. Die Trägerkosten sind durch die Stadt Norderstedt zu erstatten.	

**VERMÖGENSPLAN**  
**Entwicklungsmaßnahme**

**Ausgaben**

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2006 €	Planansatz 2007 €	Planansatz 2008 €
1	Grunderwerb	2.698		
2	Abbruchkosten			
3	Erschließungskosten	491.839		
4	Planungskosten und Dokumentation	126.262		
5	Kostenanteil Entwicklungsträger	288.484	290.000	220.000
6	Bewirtschaftungskosten	-4.166	5.000	10.000
7	Förderung von Baumaßnahmen		1.657.700	1.657.000
8	Zinsaufwendungen		50.000	
9	Tilgung von Krediten		4.833.000	
10	Sonstige Ausgaben - Überdeckung			3.971.000
	insgesamt:	902.419	6.835.700	5.858.000

Erläuterungen zum Vermögensplan  
Entwicklungsmaßnahme

<u>Nr.</u>	<u>Ausgaben</u>	€
5	<u>Kostenanteil Entwicklungsträger</u> Hier handelt es sich um Kostenerstattungen an den Entwicklungsträger	220.000
6	<u>Bewirtschaftungskosten</u> Grundsteuern, Grundstückspflege	10.000
7	<u>Förderung von Baumaßnahmen</u> Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für entwicklungsbedingte kommunale Hochbauprojekte in Norderstedt-Mitte (Mitfinanzierung aus Treuhandhandmitteln) <sup>1)</sup>	
	hier: Forum/Mehrzecksäle	1.533.875 €
	Grundschule Pellwormstraße	884.381 €
	P+R-Anlage Ost und West	-388.581 €
		1.349.810 €
		<u>-63.961 €</u>
		3.315.524 €
		verteilt hälftig auf 2 Jahre (gerundet): 1.657.000 €
		€ 1.657.000

<sup>1)</sup> Die bewilligten Städtebauförderungsmittel dürfen nur aus laufenden Einnahmen im Treuhandbereich Entwicklungsmaßnahme Norderstedt der Stadt zur Verfügung gestellt werden. Kreditaufnahmen im Treuhandbereich sind grundsätzlich nicht förderungsfähig.

#### 4. Grundstücksträgerbereich Reiherhagen

Für das in Friedrichsgabe am Reiherhagen 1991 erworbene Bauerwartungsland wurde im Juni 2003 von der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 224 Süd "Reiherhagen" gefasst. Auf Grundlage eines Erschließungsvertrages hat die EGNO in 2006 den Zaunkönigweg und den ersten Bauabschnitt des nördlich angrenzenden Grünzugs B-plangemäß fertiggestellt.

Nach der bereits abgeschlossenen, erfolgreichen Vermarktung der am Zaunkönigweg gelegenen Wohnbauflächen, wurden auch die letzten Hochbauarbeiten fertiggestellt.

Die provisorische Baustellenzufahrt von der Lawaetzstr. wurde in Abstimmung mit der Stadt Norderstedt weitgehend zurückgebaut.

Das neue Entwicklungs- und Testzentrum der Fa. Jungheinrich im Bereich des Bebauungsplans Nr. 150, 2. Änderung und Ergänzung ist fertiggestellt.

Der Kaufvertrag über eine zusätzliche Erweiterungsfläche wurde am 15.12.06 beurkundet. Der überwiegende Teil des Kaufpreises ist bereits beglichen. Die letzte Rate wird nach Schaffung der Baurechte fällig. Seitens des Käufers besteht ein Rücktrittsrecht, falls das Planungsrecht nicht bis zum 31.12.2009 geschaffen ist.



**15. VERMÖGENSPLAN**  
**Grundstücksträgerebereich Reiherhagen**

Einnahmen

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2006 €	Planansatz 2007 €	Planansatz 2008
1	Verkaufserlöse		1.123.000	340.000
2	Zinserträge	4.014		
3	Sonstige Einnahmen - Unterdeckung	178.629		1.075.400
	insgesamt:	182.643	1.123.000	1.415.400

**VERMÖGENSPLAN**  
Grundstücksträgerbereich Reiherhagen

Ausgaben

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2006 €	Planansatz 2007 €	Planansatz 2008 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten und Kosten für die Freilegung	847		57.000
2	Planungskosten/Vermessungskosten	4.448		2.000
3	Erschließungskosten	142.159		8.000
4	Kostenanteil Entwicklungsträger	35.039	47.600	24.000
5	Zinsaufwand	150		
6	Sonstige Ausgaben			
7	Abführung Überschuss Stadt Norderstedt		1.075.400	1.075.400
8	Sonstige Ausgaben - Überdeckung			249.000
	insgesamt	182.643	1.123.000	1.415.400

## **16. Ulzburger Straße / Rüsternweg**

Die Stadt Norderstedt/EGNO beabsichtigen, im Rahmen eines Bieterverfahrens das zentral und verkehrsgünstig gelegene Grundstück entlang der Ulzburger Straße / Rüsternweg einer Bebauung zuzuführen und zu veräußern.

Die Fläche befindet sich in städtischem Eigentum und hat eine Größe von ca. 4 ha.

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

### **1. Planungsrecht**

Das Planungsrecht wird über Vorhaben- und Erschließungspläne von den verschiedenen Investoren geschaffen.

### **2. Grunderwerb**

Die Grundstücke sind alle im Besitz der Stadt Norderstedt.

### **3. Erschließung**

Die äußere Erschließung ist mit dem Ausbau der Ulzburger Straße erfolgt; ggf. werden weitere Straßenverkehrsflächen die über einen Erschließungsvertrag geregelt werden, hinzukommen.

### **4. Finanzierung**

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

### **5. Vermarktung**

Die Veräußerung der Flächen erfolgt über ein Investorenauswahlverfahren.

**17. ERFOLGSPLAN**  
Ulzburger Straße / Rüsternweg

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2006 €	Soll 2007 €	Ansatz 2008
1	Umsatzerlöse			
2	Sonstige betriebliche Erträge			
3	Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren			60.000
4	Sonstige betriebliche Aufwendungen			207.000
5	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
	Jahresüberschuss/-fehlbetrag			-267.000

**18. VERMÖGENSPPLAN**  
**Ulzburger Straße / Rüsternweg**

**Einnahmen**

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2006 €	Planansatz 2007 €	Planansatz 2008 €
1	Kredite			4.200.000
2	Grundstückserlöse			
3	Zins- und Bewirtschaftungserträge			
4	Sonstige Einnahmen - Unterdeckung			
	insgesamt:			4.200.000

**VERMÖGENSPLAN**  
Ulzburger Straße / Rüsternweg

Ausgaben

Nr.	Bezeichnung	Jahresrechnung 2006 €	Planansatz 2007 €	Planansatz 2008 €
1	Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten			3.738.000
2	Erschließungskosten			80.000
3	Planungskosten			
4	Vermarktungskosten			20.000
5	Kostenanteil Treuhänder			60.000
6	Abbruchkosten (Altlasten/Baugrund)			
7	Zinsaufwendungen			207.000
8	Tilgung von Krediten			
9	Sonstige Ausgaben - Überdeckung			95.000
	insgesamt:			4.200.000

**19. Übersicht der Einnahmen und Ausgaben, die sich auf die Finanzplanung**

**für den Haushalt der Stadt Norderstedt auswirken (§16 Nr. 2 EigVO.)**

Nr.	Bezeichnung	2007 €	2008 €
1	<b>Einnahmen</b> Zuwendung für die allgemeine Wirtschaftsförderung	152.800	152.800
2	Ausgleichsbeträge (Treuhandbereich Entwicklungsmaßnahme)	5.000.000	1.900.000
3	<b>Ausgaben</b> Rückzahlung Gesellschafterdarlehen	1.515.700	3.515.700
4	Abführung Überschuss Reiherhagen	1.075.400	1.075.400

20. Kreditübersicht

Bezeichnung	vom Aussichtsrat bewilligt €	noch vom Aufsichtsrat zu bewilligen €	Inanspruchnahme am 31.12.2006 €	voraussichtliche Inanspruchnahme am 31.12.2007 €	voraussichtliche Inanspruchnahme am 31.12.2008 €
GmbH-Bereich (Geschäftshaus)	4.000.000		3.723.386	1.081.335	938.173
Friedrichsgabe-Nord	29.500.000		13.600.000	14.600.000	21.000.000
Nordport	27.000.000		11.050.000	10.000.000	7.000.000
Ulzburger Straße / Rüsternweg		4.200.000			4.200.000
Entwicklungsmaßnahme	8.700.000		8.000.000		
<b>insgesamt:</b>	<b>69.200.000</b>	<b>4.200.000</b>	<b>36.373.386</b>	<b>25.681.335</b>	<b>33.138.173</b>



**21. Zusammenstellung für das Wirtschaftsjahr 2008**

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 26.09.2007 den Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2008 fest:

1.	Es betragen			
1.1.	<u>GmbH</u> im Erfolgsplan die Erträge die Aufwendungen der Jahresüberschuss	(Seite 2)		
			€	1.313.700
			€	1.160.400
			€	153.300
1.2.	in den Vermögensplänen			
1.2.1.	Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH			
	die Einnahmen	(Seite 5)	€	3.678.700
	die Ausgaben	(Seite 6)	€	3.678.700
1.2.2.	Nordport			
	die Einnahmen	(Seite 11)	€	3.479.000
	die Ausgaben	(Seite 12)	€	3.479.000
1.2.3.	Friedrichsgabe-Nord			
	die Einnahmen	(Seite 15)	€	8.920.000
	die Ausgaben	(Seite 16)	€	8.920.000
1.2.4.	Entwicklungsmaßnahme			
	die Einnahmen	(Seite 18)	€	5.858.000
	die Ausgaben	(Seite 20)	€	5.858.000
1.2.5.	Grundstücksträger Reiherhagen			
	die Einnahmen	(Seite 23)	€	1.415.400
	die Ausgaben	(Seite 24)	€	1.415.400
1.2.6.	Ulzburger Straße / Rüsternweg			
	die Einnahmen	(Seite 27)	€	4.200.000
	die Ausgaben	(Seite 28)	€	4.200.000
2.	Es werden festgesetzt			
2.1	für den GmbH-Bereich	Geschäftshaus	€	1.000.000
2.2.	Nordport	(Seite 30)	€	7.000.000
2.3.	Friedrichsgabe-Nord	(Seite 30)		21.000.000
2.4.	Ulzburger Straße / Rüsternweg	(Seite 30)		4.200.000
2.5.	Entwicklungsmaßnahme	(Seite 30)	€	0

  
Bertermann  
Geschäftsführer