

Beschlussvorlage	Vorlage Nr.:	X/1001
	Verantwortlich:	Uwe Beck
	Geschäftszeichen:	20

Gründung des Eigenbetriebs Bauland Stadt Rheinau
- Beschluss über die Betriebssatzung
- Feststellung der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2022

Beratungsfolge			
Gremium	Termin	Öff.-Status	Ergebnis
Gemeinderat	23.02.2022	öffentlich	Entscheidung

Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat beschließt die als Anlage 2 beigefügte Betriebssatzung für den Eigenbetrieb Bauland Stadt Rheinau mit Inkrafttreten zum 01.01.2022.
2. Auf Grund von § 16 Abs. 3 Eigenbetriebsgesetz (EigBG) stellt der Gemeinderat die Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebs Bauland Stadt Rheinau zum 01.01.2018 wie folgt fest:

1 Immaterielles Vermögen von	0,00 EUR
2 Sachvermögen von	7.132.809,69 EUR
3 Finanzvermögen von	391.496,19 EUR
4 Abgrenzungsposten von	0,00 EUR
5 Nettoposition von	0,00 EUR
6 Gesamtbetrag auf der Aktivseite (Saldo 1 bis 5) von	7.524.305,88 EUR
7 Gezeichnetes Kapital von	EUR
8 Kapitalrücklagen von	0,00 EUR
9 Gewinnrücklagen von	1.481.554,94 EUR
10 Jahresüberschuss/-fehlbetrag von	0,00 EUR
11 Sonderposten von	0,00 EUR
12 Rückstellungen von	0,00 EUR
13 Verbindlichkeiten von	5.633.562,52 EUR
14 Passive Rechnungsabgrenzungsposten von	409.188,42 EUR
15 Gesamtbetrag auf der Passivseite (Saldo 7 bis 14) von	7.524.305,88 EUR

Finanzielle Auswirkungen		Nein	Ja		
Haushaltsmittel stehen bereit		Nein	Ja	Höhe:	
Überplanmäßige/Außerplanmäßige Mittel erforderlich		Nein	Ja	Höhe:	
Folgekosten		Nein	Ja	Höhe:	
Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen					

Sachverhalt und Erläuterungen:

Bislang wurde die Erschließung neuer Baugebiete auf Konten eines Erschließungsträgers außerhalb des Haushalts finanziert und abgewickelt. Der Erschließungsträger finanzierte die Baukosten über entsprechende Kontokorrentkredite, für welche die Stadt Rheinau Ausfallbürgschaften übernommen hat. Mit der Einführung des neuen kommunalen Haushaltsrechts ist infolge der Änderung gemeindewirtschaftsrechtlicher Vorschriften die Finanzierung von Baugebietserschließungen außerhalb des Haushalts über Sonderfinanzierungen nur noch sehr eingeschränkt zulässig. Dies erfordert es, die finanzielle Abwicklung der Erschließung von Baugebieten wieder in eigener Regie vorzunehmen.

Da für die Entwicklung und Erschließung von Baugebieten einschließlich der Vermarktung der daraus resultierenden Baugrundstücke eine flexible und transparente Finanzierung, die sich über eine begrenzte Zeit erstreckt, benötigt wird, bietet sich hierfür weiterhin eine Organisations- und Finanzierungsform außerhalb des Stadthaushalts an. Für derartige Fälle steht das Instrumentarium eines Eigenbetriebs zur Verfügung.

Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 21.03.2018 (IX/0417) entschieden, zur Entwicklung und Finanzierung von Baugebieten einen Eigenbetrieb zu gründen und hat der Verwaltung den Auftrag erteilt, die Gründung eines Eigenbetriebs vorzubereiten.

Zweck der Gründung ist die finanzwirtschaftliche Konzentration der städtischen Baulandentwicklung in einer Wirtschaftseinheit mit einer eigenen Erfolgs-, Liquiditäts- und Bestandsdarstellung.

Gerade vor dem Hintergrund des in Rheinau seit dem Jahr 2012 für die Erschließung und Vermarktung von Wohnbaugelände angewendeten „Rheinauer Erschließungsmodells“, mit Hilfe dessen die Stadt Erschließung und Verkauf von Wohnbaugrundstücken zu rein kostendeckenden Entgelten nachweist, übernimmt der Eigenbetrieb die komplette Abwicklung von städtebaulichen Verträgen, ergänzt diese um städtische Leistungen und veräußert die Grundstücke im Rahmen der Vergaberichtlinie der Stadt Rheinau.

Der Stadthaushalt wird damit vollständig von (Vor- und Zwischen-)Finanzierungslasten aus der Entwicklung von Wohnbaulandflächen entbunden. Überschüsse im „Rheinauer Erschließungsmodell“ bleiben transparent im Eigenbetrieb erhalten und stehen zur Zwischenfinanzierung weiterer Baugebiete sowie zur Abdeckung von Kostenerhöhungen in späteren Baugebieten zur Verfügung.

Neben der Finanzierung der langfristig durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen, zu denen sich die Stadt im Zuge von Baulandentwicklungsmaßnahmen verpflichtet, soll der neue Eigenbetrieb auch das städtische Ökokonto abwickeln und sorgt so für die Generierung von Ökopunkten, die - finanzwirtschaftlich transparent - zu Marktpreisen für städtische Entwicklungsmaßnahmen abgegeben und auf diese Weise refinanziert werden.

Die als Anlage 1 beigefügte Gründungskonzeption erläutert die Gründe und Vorteile der Ausgliederung der beschriebenen Aufgaben in einen Eigenbetrieb und stellt insbesondere die Haushaltsstruktur (Teilpläne) sowie die Finanzwirtschaft des Eigenbetriebs Bauland Stadt Rheinau dar.

Die Gründung eines Eigenbetriebs erfordert den Erlass einer Betriebssatzung sowie die Feststellung einer Eröffnungsbilanz, mit welcher die grundlegenden Entscheidungen über die Vermögens- und Kapitalausstattung zu treffen sind. Des Weiteren bedarf es ab Inbetriebnahme des neuen Eigenbetriebs eines Wirtschaftsplans, der getrennt vom städtischen Kernhaushalt die Erfolgs- und Liquiditätsplanung des Eigenbetriebs einschließlich einer mittelfristigen Finanzplanung darstellt. In der Folge wird es für den Eigenbetrieb jedes Jahr einen vom Abschluss des Stadthaushalts getrennten Jahresabschluss mit einer Bilanz sowie einer Erfolgs- und Liquiditätsrechnung geben.

Betriebssatzung

Der Eigenbetrieb soll organisatorisch in die Innenverwaltung eingebunden und von der Stadtkämmerei verwaltet werden. Ein Betriebsausschuss sowie eine Betriebsleitung soll nicht gebildet werden. Der Gemeinderat entscheidet somit neben den ihm durch die Gemeindeordnung und das Eigenbetriebsgesetz zugewiesenen Aufgaben auch über die Angelegenheiten, die nach dem Eigenbetriebsgesetz dem beschließenden Betriebsausschuss obliegen, soweit er diese Aufgaben nicht dem Bürgermeister übertragen hat. Die Aufgaben der Betriebsleitung sollen vom Bürgermeister wahrgenommen werden.

Der Entwurf der Betriebssatzung für den neuen Eigenbetrieb Bauland Stadt Rheinau ist als Anlage 2 beigefügt.

Eröffnungsbilanz

Die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen des Eigenbetriebs erfolgen auf Grundlage der Kommunalen Doppik. Zu Beginn des ersten Wirtschaftsjahres ist eine Eröffnungsbilanz aufzustellen. Dabei sind die Werte in der Eröffnungsbilanz mit den Restbuchwerten anzusetzen, die im bisherigen Rechnungswesen nachgewiesen sind.

Das dem Eigenbetrieb im Zeitpunkt seiner Gründung zu übertragende Vermögen wurde bis zum 31.12.2021 in der Bilanz des Stadthaushalts geführt. Von dort wird dem Eigenbetrieb zum 01.01.2022 folgendes Sach- und Finanzvermögen (**Aktivseite**) übertragen:

1.2	Sachvermögen	
1.2.1	Unbebaute Grundstücke	259.374,71 €
1.2.9	Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	6.873.434,98 €
1.3	Finanzvermögen	
1.3.7	Liquide Mittel	391.496,19 €
Summe Aktiva		7.524.305,88 €

Zum 01.01.2022 verfügt der Eigenbetrieb über ein Sachvermögen von 7.132.809,69 € sowie (in einem Cash-Pool geführte) liquide Eigenmittel von 391.496,19 €.

Unter der Position 1.2.1 (Unbebaute Grundstücke) finden sich die Anschaffungskosten (Bodenwert) von Baugrundstücken in verschiedenen Baugebieten, die auf den neuen Eigenbetrieb übergehen und fortan von diesem zur Veräußerung bereitgehalten werden. Die Position „Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau“ beinhaltet Beträge, die für die Erschließung von noch nicht veräußerten Baugrundstücken bis zum 31.12.2021 bereits im Stadthaushalt geleistet wurden. Der Eigenbetrieb entwickelt diese Baugrundstücke ab 01.01.2022 weiter und hält diese hiernach zur Veräußerung bereit.

Die Finanzierung des übertragenen Sach- und Finanzvermögens ist auf der Kapitalseite (**Passivseite**) wie folgt vorgesehen:

1.	Eigenkapital	
1.1	Gezeichnetes Kapital (Stammkapital)	0,00 €
1.3	Gewinnrücklagen	
1.3.1	Rücklage Rheinauer Erschließungsmodell (REM)	1.207.181,96 €
1.3.2	Rücklage Ökokonto	274.372,98 €
4.	Verbindlichkeiten	
4.2	Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	
4.2.1	gegenüber der Gemeinde (Trägerdarlehen)	5.633.562,52 €
5.	Passive Rechnungsabgrenzungsposten für Ausgleichsmaßnahmen	409.188,42 €
Summe Passiva		7.524.305,88 €

Auf der Kapitalseite werden Gewinnrücklagen in Höhe von 1.481.554,94 € ausgewiesen. In diesen werden jeweils entsprechend § 3 Abs. 3 der Betriebssatzung die Überschüsse aus dem Rheinauer Erschließungsmodell sowie die Überschüsse aus Ökopunkten geführt:

- Rheinauer Erschließungsmodell (REM)
Der unter Position 1.3.1 zum 01.01.2022 dargestellte Betrag stellt den momentanen Stand der Überschüsse dar, welche seit 2012 in einer gesonderten Kostenrechnung zum Rheinauer Erschließungsmodell geführt werden. Der Betrag weist aus, dass der einheitlich festgesetzte Bauplatzpreis bis dato ausreichend war, um sämtliche Erschließungskosten der bisher im Rahmen des Rheinauer Erschließungsmodells erschlossenen Baugrundstücke zu decken. Die Mittel stehen zur Verfügung, um künftige Kostensteigerungen aufzufangen, damit weiterhin ein möglichst stetiger, günstiger und trotzdem kostendeckender einheitlicher Bauplatzpreis in Rheinau gewährleistet werden kann.

- Ökokonto
Der unter Position 1.3.2 zum 01.01.2022 dargestellte Betrag stellt den Stand der Überschüsse dar, welche sich aus der Generierung von Ökopunkten sowie deren Verwertung im Rahmen städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen der Stadt Rheinau seit Einführung des baurechtlichen Kompensationsflächenkatasters bis dato ergeben haben. Die Entwicklung der Überschüsse wurde in den vergangenen Jahren im Rahmen einer Kostenrechnung verfolgt, so dass diese jetzt – auch mit dem Ziel, im Interesse des Naturschutzes eine möglichst hohe Transparenz zu schaffen – mit dem dargestellten Kapitalwert dem Eigenbetrieb zum 01.01.2022 übergeben werden können.

Für die Abwicklung von Ausgleichsmaßnahmen in Zusammenhang mit der Baulandentwicklung führt der Eigenbetrieb künftig einen passiven Rechnungsabgrenzungsposten (vgl. Position 5), dem sämtliche Einnahmen zugeführt werden, die im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen von der Stadt Rheinau erhoben werden bzw. dieser zufließen. Der Posten sichert die in den Folgejahren entstehenden Aufwendungen, welche Folge der Ausgleichsmaßnahmen sind (z.B. Unterhaltung und Pflege von Ausgleichsflächen, Pachtausfall, Monitoring u.ä.).

Der nach Abzug der Gewinnrücklage sowie des Rechnungsabgrenzungspostens verbleibende Kapitalbedarf wird dem Eigenbetrieb im Rahmen der Betriebsgründung in Form eines Trägerdarlehens zur Verfügung gestellt. Dieses beträgt 5.633.562,52 € (vgl. Position 4.2.1). Dieser Betrag entspricht dem Wert des Sachvermögens abzüglich der Erschließungskosten, die die Stadt Rheinau aufgewendet hat (siehe Bilanzposition 1.2.9.3, 1. Spiegelstrich). Das Trägerdarlehen soll im Zuge des Verkaufs bestehender bzw. sich noch in Entwicklung befindlicher Baugrundstücke aus den daraus im Eigenbetrieb entstehenden liquiden Mitteln in den kommenden Jahren an den Stadthaushalt zurückgezahlt werden.

Weitere Details zur Eröffnungsbilanz für den neuen Eigenbetrieb Bauland Stadt Rhein-
au einschließlich des Anhangs zur Eröffnungsbilanz lassen sich der Anlage 3 entneh-
men.

Wirtschaftsplan

Der Entwurf des Wirtschaftsplans für das Jahr 2022 wurde gemeinsam mit dem Haus-
haltsplan sowie den Wirtschaftsplänen der anderen Eigenbetriebe am 22.12.2021 in
den Gemeinderat eingebracht. Der Ausschuss für Verwaltung und Finanzen hat hier-
über in seiner Sitzung am 19.01.2022 beraten. Die Beschlussfassung über den Wirt-
schaftsplan des Eigenbetriebs Bauland Stadt Rheinau für das Wirtschaftsjahr 2022 ist
im Zuge der Beschlussfassung über den städtischen Haushalt ebenfalls in der heutigen
Sitzung vorgesehen. Auf die Beschlussvorlage X/0987 wird verwiesen.

Anlagen:

Anlage 1: Gründungskonzeption

Anlage 2: Betriebssatzung

Anlage 3: Eröffnungsbilanz zum 01.01.2022 mit Anhang