

Finanzielle Betrachtung des beabsichtigten Freibadwiesenverkaufs

von Dieter Paschmanns, Ortsvorsteher Sechtem

(Quellen: u.a. Ratssitzung vom 30.09.2010; Vorlage 357/2010; Ratssitzung 24.02.2011 Vorlage 089/2011)

Zum Verkauf vorgesehener Anteil der Freibadwiese 16500 qm; lt. Stadt mit Buchwert von 48,75 €/qm bilanziert = **aktueller Bilanzwert ca. 800.000 Euro.**

Laut Presseangaben will weder der CDU Ortsverband Bornheim, noch die SPD die Wiese für eine Wohnbebauung freigeben; deshalb soll vor einem Verkauf eine Ausweisung als Gewerbefläche stattfinden. Die Steigerung des Bodenwerts wären dann statt 220, €/qm für Wohnbauland nur noch 85, €/qm und führt damit zu einem **Grundstückswert von (16.500 qm x 85 Euro) ca. 1,4 Mio. Euro**

Der dadurch realisierte **Buchgewinn beträgt 600.000 Euro.** Diese „stillen Reserven“ stecken in nahezu allen Vermögensgegenständen und sind meist durch Abschreibung entstanden oder können - wie hier – durch Umwidmung entstehen.

Diese Vermögensgegenstände und die diesen innewohnenden stillen Reserven sind das Eigentum aller Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt und dienen u.a. als Sicherheiten bei der Beantragung von Krediten und bilden u.a. die Basis für die Einschätzung der Kreditwürdigkeit der Stadt z.B. bei Rating-Agenturen.

d.h. weniger Vermögensgegenstände

weniger stille Reserven

schlechteres Rating

schlechtere Kreditkonditionen

höhere Zinsen

höherer Verlust

schnellerer Verbrauch des Eigenkapitals.

Diese Abwärtsspirale zu durchbrechen sollte eigentlich das Ziel eines Stadtrates sein. Die Bürgerinitiative RUF bezweifelt sehr stark, dass dieses Ziel durch den Verkauf des „Filetstück“ Freibadwiese erreicht wird. Zumal genau diese Filetstücke einen großen Teil

des Vermögens ausmachen, auf das die Stadt als Aktivposten – im wahrsten Sinne des Wortes – verweisen kann.

Aus finanzieller Sicht wird eine Stadt nach den vorhandenen Vermögen beurteilt und somit dient dieses Vermögen als eine Art Rettungsring, der die Stadt über Wasser hält. Wenn man also in einem Rettungsring hängt, ist es eine schlechte Idee, aus einzelnen Kammern dieses Rettungsringes die Luft heraus zu lassen.

Bilanzielle (investive) Betrachtung

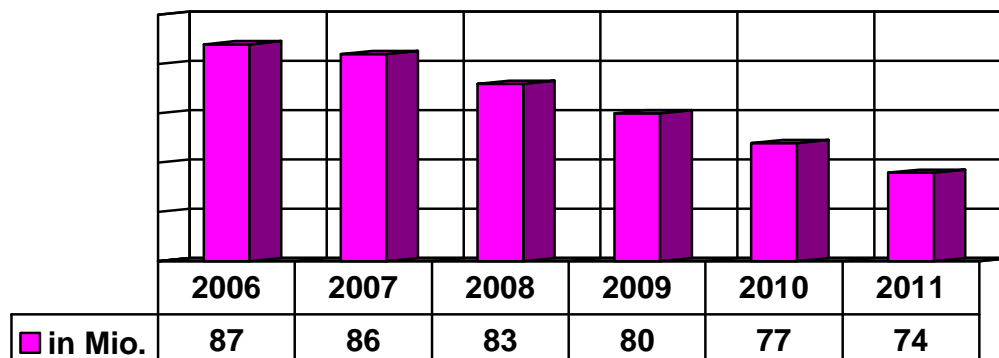
Anders als der Bürgermeister hält die Bürgerinitiative RUF die Notwendigkeit eines Verkaufs der Freibadwiese **nicht für unverzichtbar**. Wir sind im Gegenteil der Auffassung, dass dazu zum jetzigen Zeitpunkt keine Notwendigkeit besteht.

Die Realisierung den angestrebten und evtl. möglichen Verkaufserlösen von 1,5 Mio. Euro und der Wegfall des Bilanzansatzes von 800.000 Euro führt zu einer Erhöhung des Eigenkapitals von 700.000 Euro (vorausgesetzt, der gesamte Erlös bleibt im Aktivvermögen oder wird vollständig zur Schuldentilgung verwandt).

Entwicklung der städtischen Schulden (investive Verbindlichkeiten):

2006: 87 Mio. Euro 2007: 86 Mio. Euro 2008: 83 Mio. Euro
2009: 80 Mio. Euro 2010: 77 Mio. Euro **2011: 74 Mio. Euro (Schätzung)**

Entwicklung der investiven Verbindlichkeiten



... und jetzt ist plötzlich der Verkauf der Freibadwiese unverzichtbar????

In nur 6 Jahren reduzierten sich die städtischen Investitionskredite um 13 Mil. €

... und das alles, ohne Verkauf der Freibadwiese

Kurzer Blick auf die laufenden Kosten:

Wird der Erlös zur Kredittilgung im „investiven“ Haushaltsplan benutzt wären nach Auskunft der Stadt erst **ab 2015** Zinseinsparungen in Höhe von jährlich ca. 76.000 € zu erwarten (der 1. langfristige Kredit kann erst im August 2015 mit 1,9 Mio. Euro abgelöst werden). Nach Auskunft des Stadtbetriebs SBB liegen die jährlichen Pflegekosten der Freibadwiese bei ca. 10.000 Euro (für Auswintern, Mähen, Reinigung, Unterhaltung).

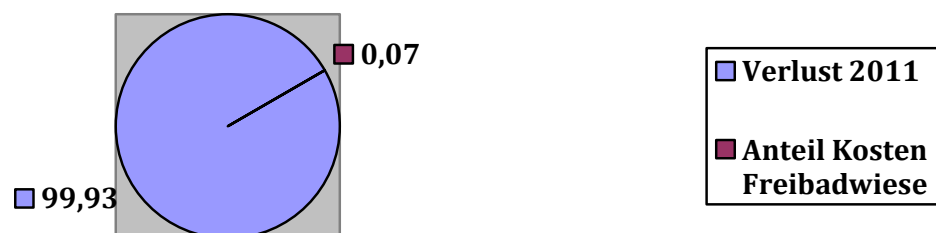
Zitat aus der dem Rat vorgelegten Konsolidierungsliste: „Kein Einsparpotential, da die durchschnittlichen Einnahmen für die Freibadbesucher den Pflegeaufwand für die Wiese und die vorhandenen Aufbauten decken.“

Das heißt für 2011, 2012, 2013, 2014 bis August 2015 lassen sich bei einem Verkauf der Freibadwiese pro Jahr bestenfalls die Kosten für den Pflegeaufwand in Höhe von 10.000 Euro sparen.

... und das ist unverzichtbar?????

Bei einem veranschlagten Jahresergebnis im „konsumtiven“ Haushaltsplan 2011 von **minus 14,5 Mio.** Euro würden mit 10.000 Euro sage und schreibe gerade einmal 0,07 % eingespart!!!

Jahresminus 2011



...und das ist unverzichtbar????? ... und das rettet den Haushalt?????

... und dafür verkauft man ein Grundstück, das allen Bürgerinnen und Bürgern auch als Bürgerpark und als wohnungsnaher Erholungszone dienen kann?????

Antworten des Bürgermeister auf verschiedene Anfragen, klicken sie hier

Der beabsichtigte Verkauf der Freibadwiese zum jetzigen Zeitpunkt muss andere Gründe haben, als die, die bisher vorgeschoben wurden. Denn zur Rettung des Haushalts oder zur wesentlichen Reduzierung des jährlichen Verlustes des städtischen Haushalts würde ein Verkauf der Freibadwiese nur unwesentlich beitragen und wäre damit guten Gewissens **verzichtbar**.

Dieter Paschmanns
(Mitglied der BI-RUF)