

## **Bahntechnologie Campus Havelland GmbH**

### **Bahntechnologie Campus Havelland GmbH**

Bahntechnologie Campus Havelland GmbH	Telefon:	033023403090690
	Telefax:	0332340309682
	E-Mail:	info@btc-havelland.de
	Internet:	www.btc-havelland.de

### **Gegenstand des Unternehmens**

Im Auftrag des Landkreises Havelland Standortentwicklung durch Bodenordnungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Bereichen Städtebau, Gewerbe und Verkehr sowie Umwelt- und Naturschutz zu betreiben.

### **Erfüllung des öffentlichen Zwecks**

Laut § 131 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 2 BbgKVerf gehören die harmonische Gestaltung der Gemeindeentwicklung einschließlich der Standortentscheidungen unter Beachtung der Umweltverträglichkeit und des Denkmalschutzes, die Förderung von Wirtschaft und Gewerbe sowie die Sicherung und Förderung eines breiten Angebotes an Bildungseinrichtungen zu den Selbstverwaltungsaufgaben der Landkreise.

### **Rechtliche Verhältnisse**

Gründungsdatum:	04.05.2015
Gesellschaftsvertrag:	vom 05.11.2015 geändert am 24.02.2016
Handelsregister - Nr.:	HRB 27951 P
Sitz der Gesellschaft:	Wustermark OT Elstal

### **Beteiligungsverhältnisse**

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt:	500.000,00 Euro	
Die Stammeinlage wird gehalten von:		
Landkreis Havelland	255.000,00 Euro	51 %
Havelländische Eisenbahn AG	225.000,00 Euro	45 %
IPG Infrastruktur- und Projektentwicklungs GmbH	15.000,00 Euro	3 %
Gemeinde Wustermark	5.000,00 Euro	1 %

### **Organe der Gesellschaft**

#### **Gesellschafterversammlung**

Gesellschafter:	vertreten durch:
Landkreis Havelland	Andreas Ernst, Betreuung durch Landrat Dr. Burkhard Schröder (bis 18.04.2017) Landrat Roger Lewandowski (ab 19.04.2017)
Havelländische Eisenbahn AG	Martin Wischner, Ludolf Kerkeling
IPG	Rüdiger Hage
Gemeinde Wustermark	Bürgermeister Holger Schreiber

**Geschäftsführung**

Geschäftsführer:

Günther Alsdorf  
Andreas Guttschau**Beteiligungen der Gesellschaft**

keine

**Leistungs- und Finanzbeziehungen § 61 Nr. 4 Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung (KomHKV)**

§ 61 Nr.:	Wirtschaftsjahr 2017	Betrag in €	Kurzbeschreibung
4.a	Kapitalzuführungen und -entnahmen		- keine
4.b	Gewinnentnahmen/ Verlustausgleiche		- keine
4.c	Gewährte Sicherheiten und Gewährleistungen		- keine
4.d	Sonstige Finanzbeziehungen, die sich auf die Haushaltswirtschaft der Gemeinde unmittelbar bzw. mittelbar auswirken können		- keine

**Analysedaten gemäß § 61 Nr. 2 Kommunale Haushalts- und Kassenverordnung  
der Bahntechnologie Campus Havelland GmbH**

Kennzahl	Formel	2015*	2016	2017
----------	--------	-------	------	------

**Vermögens- und Kapitalstruktur (§ 61 Nr. 2 lit. a KomHKV)**

<b>Anlagenintensität (%)</b>	$\frac{\text{Anlagevermögen} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$		2,2	5,0
<b>Eigenkapitalquote (%)</b> (ohne Sonderposten)	$\frac{\text{Eigenkapital} \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$		85,6	76,7
<b>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Euro)</b>	aus Bilanz		0	0

**Finanzierung und Liquidität (§ 61 Nr. 2 lit. b KomHKV)**

<b>Anlagendeckung II (%)</b>	$\frac{(\text{Eigenkapital} + \text{langfr. Fremdkap.}) \times 100}{\text{Anlagevermögen}}$		**	**
<b>Zinsaufwandsquote (%)</b>	$\frac{\text{Zinsaufwand} \times 100}{\text{Umsatz}}$		0,0	0,0
<b>Liquidität 3. Grades (%)</b>	$\frac{\text{Umlaufvermögen} \times 100}{\text{kurzfr. Fremdkapital}}$		769,3	399,1
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (TEuro)</b>	Jahresergebnis + Abschreibungen +/- Zun./Abn. der langfr. Rückstellungen + außerordentl. Aufwendg. - außerordentl. Erträge		28	-72

**Rentabilität und Geschäftserfolg (§ 61 Nr. 2 lit. c KomHKV)**

<b>Gesamtkapitalrentabilität (%)</b>	$\frac{(\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkap.-zinsen}) \times 100}{\text{Bilanzsumme}}$		3,3	-12,8
<b>Umsatz (Euro)</b>	aus Gewinn- und Verlustrechnung		0	0
<b>Jahresüberschuss/-fehlbetrag (Euro)</b>	aus Gewinn- und Verlustrechnung		21.002	-78.197

**Personalbestand (§ 61 Nr. 2 lit. d KomHKV)**

<b>Personalaufwandsquote (%)</b>	$\frac{\text{Personalaufwand} \times 100}{\text{Umsatz}}$		**	**
<b>Anzahl der Mitarbeiter</b>	im Berichtsjahr im Durchschnitt beschäftigtes Personal		1	2

\* 2015 mangels Aussagekraft keine Angaben, da Gründung am 22.12.2015

\*\* Zahlen ohne Aussagekraft

Bilanz auf den 31. Dezember 2017

	EUR	EUR	EUR	Zum Vergleich 31.12.2016 T-EUR	P A S S I V A	EUR	EUR	Zum Vergleich 31.12.2016 T-EUR
<b>A. K T I V A</b>					<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	500.000,00		500
<b>Sachanlagen</b>					<b>II. Kapitalrücklage</b>	100.000,00		100
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken		501,35		1	<b>III. Verlustvortrag</b>	-54.288,00		-75
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.855,00			13	<b>IV. Jahresfehlbetrag</b>			
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	305,20			0	(Vorjahr: Jahresüberschuss)	-78.196,90	467.515,10	21
		30.661,55		14				546
<b>B. Umlaufvermögen</b>					<b>B. Rückstellungen</b>			
<b>I. Vorräte</b>					1. Steuerrückstellungen	10.466,04		0
Unfertige Leistungen	0,00			214	2. Sonstige Rückstellungen	11.010,00	21.476,04	11
								11
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	65.639,06			0	1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	115.339,80		60
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00			6	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR	115.339,80		(60)
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht	5.505,69			0	2. Sonstige Verbindlichkeiten	5.443,75		19
4. Sonstige Vermögensgegenstände	135.892,50			184	davon aus Steuern: EUR	5.443,75		(0)
		207.037,25		190	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR	5.443,75	120.783,55	(19)
								79
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</b>		360.729,80		209	<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		567.767,05		613			0,00	1
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		11.346,09		10				
		609.774,69		637			609.774,69	637

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	EUR	EUR	Zum Vergleich 2016 T-EUR
1. Rohergebnis		197.719,24	242
2. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-45.158,67		-9
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung:	-10.115,54 (0,00)		-2 (0)
		-55.274,21	
3. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-6.054,96	-7
4. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-214.366,97	-203
5. Ergebnis nach Ertragsteuern		-77.976,90	21
6. Sonstige Steuern		-220,00	0
7. Jahresfehlbetrag (Vorjahr: Jahresüberschuss)		-78.196,90	21

# **Lagebericht 2017**

## **BTC Havelland GmbH**

### **I. Grundlagen des Unternehmens**

#### Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Bahntechnologie Campus Havelland GmbH — folgend kurz BTC GmbH — wurde in 2015 unter der Bezeichnung Rangierbahnhof Wustermark Immobiliengesellschaft mbH gegründet und im Jahr 2015 umfirmiert in Bahntechnologie Campus Havelland GmbH. Aufgabe der BTC GmbH ist es, im Auftrag des Landkreises Havelland seiner Städte und Gemeinden sowie von Unternehmen Standortentwicklung durch Bodenordnungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Bereichen Städtebau, Gewerbe und Verkehr sowie Umwelt- und Naturschutz zu betreiben.

Zu diesen Aufgaben zählen Maßnahmen der Stadterneuerung, der Wiedernutzbarmachung brachgefallener Bahn-, Industrie-, Gewerbe- und ggf. Militärflächen für eine den Zielen entsprechende Nutzung, die Entwicklung von Infrastruktureinrichtungen sowie die Instandsetzung, Modernisierung, Neubau und Bewirtschaftung von Gebäuden.

Zur Erfüllung der Aufgaben kann die Gesellschaft u. a. Planungen, insbesondere im Bereich der Stadterneuerung koordinierende Maßnahmen und projektbezogene Entwicklungspläne, für den Kreis, seine Städte und Gemeinden erstellen.

Die im Eigentum der BTC GmbH befindlichen Flurstücke bilden das Grundstück des ehemaligen Rangierbahnhofs Wustermark im Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustermark. Aus diesem Gelände soll ein campusartiges Gewerbegebiet entwickelt werden, welches für bahnaffines Gewerbe, Schulungs- und Ausbildungsbetriebe für Bahnberufe und bahntechnischer Entwicklung und Forschung dienen soll.

Hierzu sind entsprechende Planungs- und Erschließungstätigkeiten notwendig, Vermarktungs- und Verkaufsaktivitäten bis hin zur Initiierung und Etablierung eines Campusmanagements, zur Entwicklung und Durchführung von nachhaltigen Dienstleistungsangeboten für die auf dem Gelände angesiedelten Unternehmen, Ausbildungs- und Forschungseinrichtungen.

### **II. Wirtschaftsbericht**

#### 1. Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Ankündigung der Entwicklungsmaßnahme eines Bahntechnologie-Campus-Geländes ist insbesondere im Bereich der privaten Unternehmen und Dienstleister im Bahnsektor mit Interesse aufgenommen worden. Aufgrund des möglichen Zusammenwirkens am Standort in Elstal eines bereits etablierten Eisenbahn-Infrastrukturunternehmens (EIU), welches den Rangierbahnhof privat betreibt, eines Eisenbahnverkehrsunternehmens (EVU) und weiterer bahnaffiner Gewerbebetriebe bis hin zur Ausbildung und Forschung & Entwicklung im Bahnsektor, haben eine Vielzahl von Interessenten auf das Vorhaben aufmerksam gemacht.

Die Teilnahme an der Messe Transport & Logistik in München in Kombination mit dem EIU, EVU und einem Gewerbeunternehmen aus der Bahnbranche, welches am Standort BTC investieren wird, hat das bereits vorhandene Interesse nochmals verstärkt.

Im Jahr 2017 wurde durch die Wirtschaftsförderung Brandenburg GmbH eine Studie in Auftrag gegeben, in der u. a. die Fragen zur Etablierung eines Campus für Innovationen im Schienenverkehr im Land Brandenburg wie auch nach einem geeigneten Standort untersucht und beantwortet werden sollten.

Im Ergebnis der Studie wäre eine neutrale Einrichtung und, aufgrund der Lagegunst, dies unmittelbar an der Bundeshauptstadt Berlin mit der wohl weltgrößten Bahnmesse im Zentrum des Bahngeschehens in Deutschland, einmalig — in dieser Kombination ein Alleinstellungsmerkmal für das Land Brandenburg.

Im Rahmen einer SWOT-Analyse wurden mehrere Standorte im Land Brandenburg betrachtet. Unter Abwägung aller bekannten Parameter wurde der Standort Bahntechnologie Campus Havelland in Wustermark als der prädestinierte Standort innerhalb des Landes ermittelt.

## 2. Geschäftsverlauf und Lage

Das Jahr 2017 war insoweit von bauvorbereitenden Arbeiten auf dem Gelände sowie parallel stattfindenden europaweiten Ausschreibungen für die notwendigen Planungsschritte und die Vorbereitung des Plangenehmigungsverfahrens beim Landesamt für Bauen und Verkehr des Landes Brandenburg (LBV) geprägt.

Insbesondere die Baufeldfreimachung — Grünschnitt, Abfallentsorgung, Bahnschwellenausbau und -entsorgung, Schienenrückbau, Entsorgung brachgefallener Schuppen — waren äußere sichtbare Zeichen der voranschreitenden Entwicklung am Standort. Damit einhergehend fanden u. a. die Erarbeitung eines Landespflegerischen Begleitplanes, Kampfmittelsondierung und Erstellen eines Kampfmittelräumkonzeptes sowie eines Denkmalschutzkonzeptes statt. Im Juni 2017 wurde der offizielle Startschuss mit Enthüllung eines Bauschildes im Rahmen einer kleinen feierlichen Veranstaltung gegeben. Anfang des Jahres 2018 wurde mit dem Abriss der nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Anlagen begonnen.

Für die weiteren Planungsschritte und für das Plangenehmigungsverfahren beim LBV mussten die Genehmigungsplanung und weiterführende Planungen in 2017 ausgeschrieben werden. Die Leistungsphasen 4 bis 9 waren europaweit auszuschreiben. Insbesondere die Vorbereitung und die Erarbeitung der erforderlichen Unterlagen für die verschiedenen Lose und das anschließende Verfahren waren umfangreich durchzuführen, da es galt, eine Rüge im Vergabeverfahren unter allen Umständen zu vermeiden. Mittlerweile sind alle drei notwendigen Lose an zwei Planungsbüros vergeben.

### a. Ertragslage

Der Jahresfehlbetrag 2017 beträgt € 78.196,90. In 2017 konnte ein positives Rohergebnis in Höhe von T€ 197 erzielt werden. Es ist wesentlich dadurch verursacht, dass mit Abschluss des Vertrages über städtebauliche und Erschließungs-Leistungen mit dem Landkreis Havelland nunmehr Vorleistungen der BTC GmbH an den Landkreis Havel land weiterberechnet werden können. Darüber hinaus konnten im Wesentlichen auch Erlöse aus der Vermietung und Verpachtung erzielt werden.

Der Anstieg der Personalaufwendungen spiegelt den Personalaufbau in 2017 wider.

Innerhalb der sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind neben allgemeinen Verwaltungskosten vor allem die an den Landkreis weiterbelasteten Vorleistungen unserer Gesellschaft enthalten.

**b. Finanzlage**

Die BTC GmbH war in 2017 jederzeit in der Lage, kurzfristig ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die flüssigen Mittel sind deutlich auf T€ 361, im Wesentlichen bedingt durch die Realisierung der unfertigen Leistungen aus dem Vorjahr, angestiegen. Zum 31. Dezember 2017 übersteigen die kurzfristigen Vermögensgegenstände deutlich die kurzfristigen Schulden.

**c. Vermögenslage**

Die Eigenkapitalquote hat sich bedingt durch den Jahresfehlbetrag von 85,7 % auf 76,7 % verringert. Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen handelt es sich um kurzfristig liquidierbare Posten.

Die Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag resultieren im Wesentlichen aus dem laufenden Geschäftsverkehr, die zeitnah im neuen Geschäftsjahr 2018 ausgeglichen wurden.

**3. Gesamtaussage**

Die wesentlichen Tätigkeiten zur Erfüllung der unter I. genannten Aufgaben — und der weiteren im Gesellschaftervertrag aufgeführten — konnten weiter vorangetrieben und erledigt werden. Im Geschäftsjahr selbst sind umfassende Aktivitäten in diesem Sinne durchgeführt worden. Die Zeit- wie auch die Finanzplanung konnten im Geschäftsjahr eingehalten werden, sodass eine fristgemäße Umsetzung, so wie im Zuwendungsbescheid beauftragt, derzeit gegeben ist.

**III. Zweigniederlassungsbericht**

Die BTC unterhält keine Zweigniederlassungen.

**IV. Prognosebericht**

In 2018 sind die umfangreichen Planungsleistungen zu erbringen. Hierzu gehören neben der Straßenplanung, der Gleisplanung und der Technischen Ausrüstung auch die Medienplanung, beispielsweise für die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung, Regenwasserversickerung und Löschwassersicherstellung.

Für das Plangenehmigungsverfahren ist der Zeitraum Juni bis August 2018 vorgesehen. Notwendige Gutachten — Immissionsgutachten, Erschütterungen etc. — sollten bis zum genannten Zeitpunkt erstellt sein, sodass die weiteren Schritte vorbereitet sein sollten. Mit Abschluss des Plangenehmigungsverfahrens können die weitergehenden Arbeiten zur Erschließung des Geländes umgesetzt werden.

Während der sog. „Veränderungssperre“ im Verfahren der Plangenehmigung werden die Ausführungsplanung fortgesetzt und Arbeiten wie die Entkernung der Bestandsgebäude durchgeführt.

Die Gesamtfläche des Areals hat erhebliches Entwicklungspotenzial, sodass die bestehende Nachfrage für Ansiedlungsflächen im Bereich bahnaffiner Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in 2018 durch erste beginnende Verkaufsaktivitäten befriedigt wird. Gespräche mit Investoren bis hin zu Kaufvertragsverhandlungen finden bereits statt. Gleichwohl wird vorerst der Fokus auf einer zukunftsfähigen Entwicklung des Areals liegen.

Die wissenschaftliche Komponente befindet sich in kontinuierlichen Abstimmungsprozessen mit Unternehmen und Hochschulvertretern einerseits und mit der Landesregierung andererseits. Hier gilt es noch die strategisch abschließende und konzeptionelle Ausrichtung zu erarbeiten.

Der in 2017 vorgestellte Masterplan Schienengüterverkehr ist hier als Handlungsleitfaden hilfreich — Abstimmungsgespräche haben mit dem Bundesministerium für Verkehr und Digitale Infrastruktur bereits stattgefunden. Eine personelle Verstärkung der BTC GmbH ist an dieser Stelle dringend vonnöten, damit das Thema Aus-/Fortbildung im gewerblichen und akademischen Bereich professionell begleitet wird.

## V. Chancen- und Risikobericht

Die Chancen für die Standortentwicklung und anschließende Vermarktung sind weiterhin als gut zu beurteilen. Mehrere Interessenten fragen kontinuierlich zum Fortgang des Vorhabens nach und wollen sobald als möglich am Standort investieren bzw. den Unternehmenssitz in den BTC verlegen. Die in diesem Kontext herausragende wissenschaftliche Komponente und die Erarbeitung der strategischen Konzeption bedarf weiterer Anstrengungen, sodass neben der Vermarktung der potenziellen Ansiedlungsflächen für bahnaffine Unternehmen, Voraussetzungen für die bahnahe Forschungs- und Entwicklungsarbeit und Ausbildung in Bahnberufen geschaffen werden. In der Entwicklung dieser Konzeption liegt das besondere Potenzial für den Standort, der den Bahntechnologie Campus Havel land über die Grenzen Brandenburgs für die Bahnindustrie interessant macht.

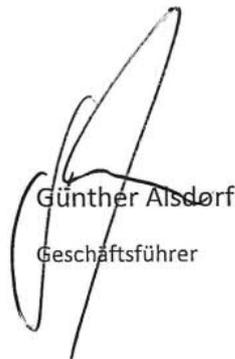
Die Risiken bestehen insbesondere in unbekanntem Kostenfaktoren, die im Laufe der weitergehenden Erschließungsmaßnahmen erst bekannt werden könnten. Dies könnte zu Mehraufwendungen führen, die derzeit nicht vorhersehbar oder gar kalkulierbar sind. Hier ist weiterhin ein enges begleitendes Controlling im Rahmen der Projektentwicklung notwendig.

Wustermark, im Mai 2018



Andreas Guttschau

Geschäftsführer



Günther Aisdorf

Geschäftsführer