

Leeraner Entwicklungs- und Erschließungs- Betrieb

Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2016

I. Allgemeines

Der LEEB wird seit dem 01.01.2002 als kommunaler Eigenbetrieb nach § 140 Abs. 5 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) geführt. Gemäß § 13 Abs. 1 der Eigenbetriebsverordnung (EigBetrVO) ist vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres ein Wirtschaftsplan aufzustellen, der vom Rat zu beschließen ist. Der Wirtschaftsplan besteht in der Regel aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht.

Der Erfolgsplan (§ 14 EigBetrVO) enthält alle voraussehbaren Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres. Zum Vergleich sind die Zahlen des Erfolgsplanes des Jahres 2015 und das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2014 genannt.

Im Vermögensplan (§ 15 EigBetrVO) sind alle voraussehbaren Einnahmen und Ausgaben des Wirtschaftsjahres auszuweisen, die sich aus Anlageänderungen (Investitionen) und aus der Kreditwirtschaft ergeben. Als Einnahmen sind die vorhandenen und die zu beschaffenden Deckungsmittel aufgeführt. Die Ausgabeansätze des Vermögensplanes sind übertragbar.

Eine Stellenübersicht (§ 16 EigBetrVO) entfällt, da dem Betrieb kein Personal zugeordnet wird. Dennoch sind die Betriebsleitung und andere Bedienstete der Stadt Leer für den Eigenbetrieb tätig. Hierfür hat der Eigenbetrieb eine jährliche Verwaltungskostenpauschale, die auf der Grundlage der anteiligen Personalkosten zu ermitteln ist, an die Stadt Leer zu entrichten.

II. Erläuterungen zum Erfolgsplan 2016

Der Erfolgsplan 2016 schließt mit einem vorläufigen Jahresverlust i. H. v. 274.800,- Euro. Um die Ausgaben des LEEB zu decken, ist ein städtischer Zuschuss erforderlich. In 2015 waren für den LEEB 543.000,- Euro an Zuschuss eingeplant. Da ein Großteil der für 2015 geplanten Ausgaben bisher nicht angefallen ist und in das Jahr 2016 verschoben wird, ist auch der geplante Zuschuss nur gering in Anspruch genommen worden. Es ist davon auszugehen, dass im Jahr 2015 nur 68.000,- Euro des für 2015 eingeplanten Zuschusses in Höhe von 543.000,- Euro in Anspruch genommen wird. Dies gilt vorbehaltlich eventueller unvorhersehbarer Ausgaben. Somit verbleibt ein Restzuschuss aus 2015 in Höhe von 475.000,- Euro, der in das Jahr 2016 übertragen wird.

Der LEEB benötigt in 2016 insgesamt einen städtischen Zuschuss in Höhe von 594.800,- Euro, der sich zum Teil aus dem bis 2015 nicht in Anspruch genommenen restlichen Zuschuss in Höhe von 475.000,- Euro und zum anderen Teil aus einem zusätzlichen von der Stadt Leer zu zahlenden Finanzbedarf zusammensetzt. Sodann ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 320.000,- Euro.

Aufgrund des Verkaufs der letzten beiden Baufelder in 2013 stehen keine Grundstücke mehr zum Verkauf und somit beschränken sich die Erträge lediglich auf Erträge aus der Erteilung von Löschungsbewilligungen etc.. Allerdings könnte das Baufeld 1 durch den LEEB rückgekauft und bei Vorliegen eines geeigneten Käufers weiterverkauft werden. Aus diesem Grunde sind sowohl ein Umsatzerlös als auch ein außerordentlicher Aufwand in Höhe von jeweils 595.000,- Euro berücksichtigt worden.

Aufgrund der fehlenden zu veräußernden Grundstücksflächen ist auch kein Materialaufwand mehr zum Ansatz zu bringen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten u. a. die laufenden Geschäftskosten wie z. B. Büro-, Rechtsberatungs- und Buchführungskosten.

Aufgrund des aktuellen Sachstandes sind durch den LEEB derzeit für den Bodenaushub auf dem Baufeld 8 keine Aufwendungen zu leisten. Da eine abschließende Begutachtung und Beurteilung nur im Zuge der Baumaßnahme erfolgen kann und dann kurzfristig der LEEB eventuell Aufwendungen zu leisten hat, wird unter Beachtung des Vorsichtsprinzips ein Betrag in Höhe von 120.000,- Euro für den Bodenaushub berücksichtigt.

Zu den Bodenverhältnissen auf dem Baufeld 1 und dem Spielplatzgrundstück beim Angelsportverein gibt es noch keine konkreten Erkenntnisse. Angesichts der bisherigen Erfahrungen und der besonderer Sensibilität der Nutzungsart Spielplatz ist ein vorsorglicher Schätzbetrag in Höhe von 20.000,- Euro Ansatz gebracht worden. Zudem sind mögliche Kosten für den Bodenaushub Baufeld 1 in Höhe von ca. 50.000,- Euro zu berücksichtigen.

III. Erläuterungen zum Vermögensplan 2016

Der Vermögensplan weist Einnahmen und Ausgaben in Höhe von jeweils 320.000,- Euro aus.

Kreditkosten fallen nicht mehr an, da dieser zum 01.12.2013 mit den Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf Baufeld 12+14 und dem städtischen Zuschuss in Höhe von 400.000,- Euro (Rate aus 2013) getilgt wurde. Ebenso weist das Girokonto einen positiven Betrag aus.

Die Deckung des Ausgabebedarfes soll durch die Liquidität aus den Grundstücksverkäufen erfolgen. Da keine Grundstücksverkäufe mehr vorgenommen werden können und sowohl laufende Kosten als auch weitere Erschließungskosten (Nebenanlage, Spielplatz neben dem Angelsportverein) anfallen, sind diese durch einen städtischen Zuschuss zu decken.

Die Finanzlage des LEEB wurde frühzeitig mit dem Fachdienst Finanzen der Stadt Leer erörtert. Dementsprechend wurden von dort in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt Leer insgesamt 1 Mio. Euro, verteilt auf die drei Jahre 2013 bis 2015, eingestellt. Diese drei Teilbeträge sind in der Finanzplanung (siehe unten IV.) ausgewiesen. Der LEEB benötigt in 2016 einen städtischen Zuschuss in Höhe von 594.800,- Euro, der sich zum Teil aus dem bis 2015 nicht in Anspruch genommenen Zuschuss in Höhe von 475.000,- Euro und zum anderen Teil aus einem zusätzlichen von der Stadt Leer zu zahlenden Finanzbedarf zusammensetzt.

IV. Finanzplanung für die Wirtschaftsjahre 2015 – 2017

Der Finanzplan gibt einen summarischen Überblick über die im Planungszeitraum zu erwartenden Investitionen und die voraussichtlich zur Verfügung stehenden Deckungsmittel.

Bei den verbliebenen Erschließungsarbeiten sind insbesondere die Restarbeiten im Eingangsbereich des Willy-Brandt-Platzes (bisher frei gehalten als Baustellenzufahrt zu Baufeld 12 und 14) und die große Nebenanlage an der Nessestraße zu nennen (künftiger Fußweg mit Stellplätzen, derzeit dort noch Baustellenzufahrten zu den Baufeldern 1, 3a-d, 6b, 8a/b). Eine Herausforderung bei der Nebenanlage an der Nessestraße wird der Baumschutz sein. Der hier relevante Bebauungsplan Nr. 173 weist in dem Bereich zahlreiche zu erhaltende Bäume aus. Dies ist bei den Planungen und der Bauausführung zu beachten. Zugleich handelt es sich bei diesen Bäumen um Kastanien. Mit den Planungen ist in 2014 begonnen worden. Die Bauausführung soll im Jahr 2016 erfolgen. Sie wurde bisher mit Rücksicht auf die angrenzenden Bautätigkeiten zurückgestellt.

Erfolgsplan für das Wirtschaftsjahr 2016

Erträge

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2016	Planansatz 2015	Ist 2014
1	2	3	4	5
1	Umsatzerlöse (insb. Grundstücksverkaufserlöse)	595.000 €	0 €	0 €
2	Sonstige betriebliche Erträge	200 €	2.000 €	46.789 €
3	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	100 €	100 €	101 €
4	Gesamterträge	595.300 €	2.100 €	46.890 €

Aufwendungen

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Plansatz 2016	Plansatz 2015	Ist 2014
1	2	3	4	5
1	Materialaufwand (Einsatz von Grundstücken b. Verk.)	0 €	0 €	0 €
2	Materialaufwand (Brücke, Touristische Infrastruktur)	0 €	0 €	0 €
3	Personalaufwand	0 €	0 €	0 €
4	Abschreibungen	0 €	0 €	0 €
5	Summe Sonstige betriebliche Aufwendungen	273.100 €	223.100 €	65.905 €
	Rechtsberatungskosten	10.000 €	10.000 €	935 €
	Allgemeine Bürokosten	100 €	100 €	0 €
	Verwaltungskostenumlage	55.000 €	55.000 €	51.567 €
	Versicherungen	0 €	0 €	0 €
	Buchführung, Jahresabschluss, Prüfung	8.000 €	8.000 €	8.000 €
	Übrige (Marketing, unvorhergesehenes u. a.)	200.000 €	150.000 €	5.402 €
	Vertriebskosten	0 €	0 €	0 €
6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.000 €	2.000 €	0 €
7	Außerordentliche Aufwendungen	595.000 €	0 €	0 €
8	Sonstige Steuern	0 €	0 €	0 €
9	Gesamtaufwendungen	870.100 €	225.100 €	65.905 €
10	Gesamterträge	595.300 €	2.100 €	46.890 €
11	abzüglich Gesamtaufwendungen	870.100 €	225.100 €	65.905 €
12	Jahresgewinn/Jahresverlust	-274.800 €	-223.000 €	-19.014 €
13	Städt. Zuschuss Verlustabdeckung	594.800 €	543.000 €	252.000 €
14	Bilanzgewinn/Bilanzverlust	320.000 €	320.000 €	232.986 €

Erläuterungen zum Erfolgsplan 2016

Erträge

1. Umsatzerlöse **595.000 €**

In 2013 sind die letzten beiden Baufelder (Baufelder 12 + 14) veräußert worden. Eventuell wird das Baufeld 1 bei Vorliegen eines Käufers durch den LEEB zurück erworben und dann an diesen veräußert. Der Rückkaufspreis beträgt rund 595.000,- Euro, so dass auch der Umsatzerlös mit dem gleichen Betrag angesetzt wird.

2. Sonstige betriebliche Erträge **200 €**

Sind nur in geringem Maße zu erwarten, z. B. Urkundsgebühren.

3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge **100 €**

Aufgrund des nach der Tilgung des Kredites (01.12.2013) nur noch geringen positiven Kontostandes sind geringfügige Guthabenzinsen für das Girokonto und das Tagesgeldkonto zu erwarten.

Aufwendungen

1. Materialaufwand (Einsatz von Grundstücken bei Verkauf) **0 €**

Aufgrund nicht mehr vorhandener zu verkaufender Grundstücke ist auch kein Materialaufwand mehr einzustellen.

2. Materialaufwand (Brücke, Touristische Infrastruktur) **0 €**

Die Brücke sowie die Uferpromenade mit Bootsanlegestellen sind gemäß dem Ratsbeschluss vom 13.12.2012 zum 31.12.2011 an die Stadt Leer übergeben.

3. Personalaufwand **0 €**

Der Eigenbetrieb beschäftigt kein eigenes Personal.

4. Abschreibungen **0 €**

Der Eigenbetrieb wird auch in 2016 kein abschreibungsfähiges Anlagevermögen besitzen.

5. Sonstige betriebliche Aufwendungen **273.100 €**

Hier werden die sächlichen Kosten ausgewiesen, die zur Führung des Betriebes voraussichtlich erforderlich sein werden. Dies sind Rechtsberatkosten in Höhe von 10.000,- Euro, allgemeine Bürokosten von 100,- Euro und Kosten für Buchführung, Jahresabschluss und Prüfung in Höhe von 8.000,- Euro.

Hinzu kommt eine Verwaltungskostenumlage in Höhe von 55.000,- Euro. Die Betriebsleitung und andere Bedienstete der Stadt Leer sind für den Eigenbetrieb tätig. Die Verwaltungskosten beliefen sich in 2014 auf rund 51.600,- Euro und für 2015 wurde eine Verwaltungskostenumlage von 55.000,- Euro eingeplant. In 2016 soll nunmehr der Endausbau der Nebenanlage begleitet werden.

Hinzu kommen übrige Aufwendungen in Höhe von 200.000,- Euro. Diese beinhalten im Wesentlichen mögliche Aufwendungen für die Entsorgung des Bodenaushubes auf dem Baufeld 1, dem Baufeld 8 und dem Spielplatzgrundstück neben dem Angelsportverein. Hierbei handelt es sich um einen vorsorglichen Betrag, da noch nicht alle Fragen abschließend geklärt werden konnten. Im bestmöglichen Fall könnte das Er-

gebnis auch sein, dass die Aufwendungen nicht entstehen. Für das Baufeld 8 und den Spielplatz neben dem Angelsportverein war ein Betrag in Höhe von 140.000,- Euro bereits in 2015 berücksichtigt worden. Aufgrund des sich hinziehenden Baugenehmigungsverfahrens und des damit noch nicht stattfindenden Baubeginns fand hier noch keine abschließende Klärung statt.

6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen **2.000 €**

Durch die Ablösung des Darlehens zum 01.12.2013 und dem positiven Kontostand fallen zunächst keine Zinsaufwendungen an. Aufgrund des geringen Kontostandes und der mit den noch durchzuführenden Arbeiten verbundenen Kosten sind dennoch im Jahresverlauf Zinsaufwendungen möglich. Ebenso könnte der Rückkauf des Baufeldes 1 eine Kreditaufnahme und damit Zinsaufwendungen erfordern.

7. Außerordentliche Aufwendungen **595.000 €**

Für den Rückkauf des Baufeldes 1 ist ein Betrag in Höhe von 595.000,- Euro einzuplanen.

8. Sonstige Steuern **0 €**

Durch den Abverkauf der Baufelder entstehen dem LEEB keine weiteren grundstücksbezogenen Lasten.

13. Städtischer Zuschuss Verlustabdeckung **594.800 €**

s. hier die Ausführungen im Vorbericht bei den Erläuterungen zum Erfolgsplan.

Vermögensplan zum Wirtschaftsplan 2016

Ausgaben

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2016	Planansatz 2015	Ist 2014
1	2	3	4	5
1	Grundstückerschließungskosten aus Rückstellungen (Kanal/Straße)	320.000 €	320.000 €	296.781 €
2	Invest Brücke/Tourist. Infrastrukturmaßnahmen	0 €	0 €	0 €
3	Summe Investitionen (Nr. 1 - 2)	320.000 €	320.000 €	296.781 €
4	Tilgungen von Krediten	0 €	0 €	0 €
5	Tilgung Girokonto (Kontokorrentkredit)	0 €	0 €	0 €
6	Jahresfehlbeträge	0 €	0 €	0 €
7	Ausgleichsbetrag	0 €	0 €	0 €
8	Ausgaben des Vermögensplans	320.000 €	320.000 €	296.781 €

Einnahmen

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2016	Planansatz 2015	Ist 2014
1	2	3	4	5
1	Kreditaufnahmen	0 €	0 €	0 €
2	Bilanzgewinn	320.000 €	320.000 €	232.986 €
3	Minderung der Liquidität	0 €	0 €	55.672 €
4	Landeszuschuss Brücke/Touristische Infrastrukturmaßnahmen	0 €	0 €	0 €
5	Forderungstilgung durch die Stadt	0 €	0 €	0 €
6	kurzfristige Verschuldung	0 €	0 €	8.123 €
7	Einnahmen des Vermögensplans	320.000 €	320.000 €	296.781 €

Erläuterungen zum Vermögensplan 2016

Ausgaben

1. Grundstückerschließungskosten (Kanal/Straße etc.) 320.000 €

Nach Fertigstellung der Bauarbeiten auf den Baufeldern 3 und 6b kann mit dem Endausbau der Nebenanlage begonnen werden. Für den Bau der Nebenanlage und Umgestaltung Willy-Brandt-Platz ist insgesamt von Kosten in Höhe von 302.000,- Euro (inkl. Planungskosten) auszugehen. Die Planungen hierfür wurden im Jahr 2014 begonnen. Der Planungsauftrag soll noch im Jahr 2015 vergeben werden. Die Rechnung und damit die Rechnungsabgleichung werden wahrscheinlich nicht mehr in 2015 erfolgen, sondern in 2016.

Zudem ist der öffentliche Spielplatz zwischen Baufeld 18 und dem Angelsportverein herzurichten (z. B. ebnen, begrünen, Grüneinfassung, Wegebau, ggfs. Sitzgelegenheiten). Hierfür liegt eine Kostenschätzung über ca. 15.000,- Euro vor. Dieser Betrag ist neu einzuplanen. Eine Umsetzung in 2015 erfolgte nicht und ist daher für 2016 vorgesehen.

Insgesamt ergeben sich somit Finanzierungsmittel von 317.000,- Euro (gerundet 320.000,- Euro) für 2016. Hierbei handelt es sich lediglich um eine Verschiebung der Summe aus 2015 nach 2016.

2. Investition Brücke/Touristische Infrastrukturmaßnahmen 0 €

Die Maßnahmen wurden in 2007 abgeschlossen.

3. Summe Investitionen 320.000 €

Dieser Betrag ergibt sich aus der Addition der vorgenannten Investitionen unter Ziffern 1 - 2.

4. Tilgungen von Krediten 0 €

Der bestehende Kredit in Höhe von 1.000.000 € ist zum 01.12.2013 getilgt worden. Eine weitere Kreditaufnahme ist nicht geplant.

5. Tilgungen Girokonto 0 €

Das Girokonto steht im Haben, so dass keine Tilgungen erforderlich sind. Eine Kontoüberziehung ist nicht geplant.

6. Jahresfehlbetrag 0 €

Laut Erfolgsplan ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 274.800,- €. Durch den Zuschuss der Stadt Leer i. H. v. 594.800,- Euro wird ein Bilanzgewinn in Höhe von 320.000,- Euro ausgewiesen, der im Vermögensplan auf der Einnahmeseite dargestellt wird.

7. Ausgleichsbetrag 0 €

Einnahmen**1. Kreditaufnahmen 0 €**

Langfristige Kreditaufnahmen sind in 2016 nicht vorgesehen.

2. Bilanzgewinn 320.000 €

Der Bilanzgewinn setzt sich zusammen aus dem Zuschuss der Stadt Leer in Höhe 594.800,- Euro abzüglich des im Erfolgsplan ausgewiesenen Jahresfehlbetrages.

3. Liquidität aus Materialaufwand 0 €

Die Liquiditätssumme ergibt sich aus der Addition der im Erfolgsplan aufgeführten Materialaufwendungen für Grundstücke (Aufwendungen Ziffer 1). Da keine Materialaufwendungen veranschlagt sind, ist auch dieser Betrag mit 0,- Euro anzusetzen.

Finanzplan zum Erfolgsplan für die Wirtschaftsjahre 2015 - 2017

Vorbemerkung: Der Finanzplan wurde projektbezogen nur bis einschließlich 2017 aufgestellt.

Erträge

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2015	Planansatz 2016	Planansatz 2017
1	2	3	4	5
1	Umsatzerlöse (insb. Grundstücksverkaufserlöse)	0 €	595.000 €	0 €
2	Sonstige betriebliche Erträge	2.000 €	200 €	200 €
3	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	100 €	100 €	100 €
4	Gesamterträge	2.100 €	595.300 €	300 €

Aufwendungen

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2015	Planansatz 2016	Planansatz 2017
1	2	3	4	5
1	Materialaufwand (Einsatz von Grundstücken b. Verk.)	0 €	0 €	0 €
2	Materialaufwand (Brücke, Touristische Infrastruktur)	0 €	0 €	0 €
3	Personalaufwand	0 €	0 €	0 €
4	Abschreibungen	0 €	0 €	0 €
5	Summe Sonstige betriebliche Aufwendungen	223.100 €	273.100 €	21.100 €
	Rechtsberatungskosten	10.000 €	10.000 €	1.000 €
	Allgemeine Bürokosten	100 €	100 €	100 €
	Verwaltungskostenumlage	55.000 €	55.000 €	10.000 €
	Versicherungen	0 €	0 €	0 €
	Buchführung, Jahresabschluss, Prüfung	8.000 €	8.000 €	5.000 €
	Übrige (Marketing, unvorhergesehenes u.a.)	150.000 €	200.000 €	5.000 €
	Vertriebskosten	0 €	0 €	0 €
6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.000 €	2.000 €	500 €
7	Außerordentliche Aufwendungen	0 €	595.000 €	0 €
8	Sonstige Steuern	0 €	0 €	0 €
9	Gesamtaufwendungen	225.100 €	870.100 €	21.600 €
10	Gesamterträge	2.100 €	595.300 €	300 €
11	abzüglich Gesamtaufwendungen	225.100 €	870.100 €	21.600 €
12	Jahresgewinn/Jahresverlust	-223.000 €	-274.800 €	-21.300 €
13	Städt. Zuschuss Verlustabdeckung	543.000 €	594.800 €	0 €
14	Bilanzgewinn	320.000 €	320.000 €	-21.300 €

Finanzplan zum Vermögensplan für die Wirtschaftsjahre 2015 - 2017

Ausgaben

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2015	Planansatz 2016	Planansatz 2017
1	2	3	4	5
1	Grundstückerschließungskosten aus Rückstellung (Kanal/Straße)	320.000 €	320.000 €	0 €
2	Invest. Brücke	0 €	0 €	0 €
3	Summe (Nr. 1 - 2)	320.000 €	320.000 €	0 €
4	Tilgungen von Krediten	0 €	0 €	0 €
5	Tilgung Girokonto	0 €	0 €	0 €
6	Jahresfehlbeträge	0 €	0 €	21.300 €
7	Ausgleichsbetrag	0 €	0 €	0 €
8	Ausgaben des Vermögensplans	320.000 €	320.000 €	21.300 €

Einnahmen

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Planansatz 2015	Planansatz 2016	Planansatz 2017
1	2	3	4	5
1	Kreditaufnahmen	0 €	0 €	0 €
2	Bilanzgewinn	320.000 €	320.000 €	0 €
3	Liquidität aus Materialaufwand	0 €	0 €	0 €
4	Landeszuschuss Brücke/Touristische Infrastrukturmaßnahmen	0 €	0 €	0 €
5	Forderungstilgung durch die Stadt	0 €	0 €	0 €
6	kurzfristige Verschuldung	0 €	0 €	21.300 €
7	Einnahmen des Vermögensplans	320.000 €	320.000 €	21.300 €