

<b>Vorlagen-Nr.:</b> BV/0618/2016-2021		
<b>Vorlage-Art:</b> Beschlussvorlage	<b>Datum:</b> 11.10.2018	
	<b>Ansprechpartner/in:</b> Herr Rüstmann	
<b>Gremium:</b>	<b>Datum:</b>	<b>Status:</b>
Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Liegenschaften	15.10.2018	Ö
Verwaltungsausschuss	23.10.2018	N
Rat der Stadt Jever	01.11.2018	Ö

<b>Sachbearbeiter/in</b>	<b>Abteilungsleiter</b>	<b>Mitzeichner/in</b>	<b>Bürgermeister</b>
--------------------------	-------------------------	-----------------------	----------------------

### **Beratungsgegenstand:**

#### **Masterplan "Perspektive Jever"; Fortschreibung 2019**

#### **Sachverhalt:**

Im Dezember 2015 wurde der Masterplan „Perspektive Jever“ beschlossen, der die notwendigen Investitionen für einen Planungszeitraum von 5 Jahren mit den jeweiligen Auszahlungen und möglichen Einzahlungen darstellt. Dieser Plan umfasste insgesamt Auszahlungen von 14.811.000 € und Einzahlungen von 10.311.859 €, so dass er eine Deckungslücke von 4.499.141 € auswies, die über Darlehensaufnahmen ausgeglichen werden mussten.

Aus der Gesamtaufstellung der Investitionen wurde zudem eine Prioritätenliste abgeleitet, die eine Gewichtung vornimmt und die einzelnen Maßnahmen je nach Bedeutung in drei Kategorien aufteilt. Weitere Einzelheiten können der BV/1053/2011-2016 entnommen werden.

Die Fortschreibung 2017 umfasste Auszahlungen von 15.346.350 € sowie Einzahlungen von 11.218.059 €. Damit hatte sich die Deckungslücke auf 4.031.291 € reduziert. Weitere Einzelheiten können der BV/0012/2016-2021 entnommen werden.

Die Fortschreibung für das Jahr 2018 beinhaltete Auszahlungen von 17.524.393 € und Einzahlungen 13.358.460 €, so dass eine Unterfinanzierung von 4.165.933 € vorlag. Die Unterfinanzierung stieg damit um 134.642 € an. Weitere Einzelheiten können der Beschlussvorlage BV/0317/2016-2021 entnommen werden.

Der Masterplan ist jetzt für das Jahr 2019 fortgeschrieben worden. Die aktualisierten Auszahlungen betragen 31.033.613 €, die Einzahlungen 23.945.948 €, so dass eine Unterfinanzierung von 7.087.665 € vorliegt.

In der Gesamtbetrachtung stellt sich die Entwicklung der Investitionsmaßnahmen wie folgt dar, wobei die bereits realisierten bzw. veranschlagten Maßnahmen in Fettschrift ausgewiesen sind:

<b>Maßnahmen</b>	<b>Auszahl.</b>	<b>Einzahlungen</b>	
<b>Beiträge an EWE realisiert</b>	<b>954.575 €</b>	<b>6.671.872 €</b>	<b>Verkauf Baugeb. realisiert</b>
Beiträge an EWE offen	100.000 €	400.000 €	Verkauf Baugebiete offen
<b>Grundstück Wohnungsbau real.</b>		<b>-300.218 €</b>	<b>Grundst. Wohnungs b. real.</b>
<b>Kindergarten realisiert</b>	<b>1.710.000 €</b>	<b>180.000 €</b>	<b>Landeszuweisung real.</b>
<b>Neubau Krippengruppe real.</b>	<b>930.000 €</b>	<b>360.000 €</b>	<b>Landeszuweisung real.</b>
<b>Mitarbeiter. Kita Moorw. real.</b>	<b>155.000 €</b>	<b>100.000 €</b>	<b>KIP I real.</b>
Neubau Kita Schurfenser Weg	1.900.000 €	360.000 €	Landeszuschuss
<b>Kita Schurfenser Weg HH 18</b>	<b>200.000 €</b>		
<b>Darlehenstilgung Grunderw. Normannenv. realisiert</b>	<b>750.000 €</b>		
Darlehenstilgung Grunderwerb Normannenviertel	500.000 €		
Ausbau Normannenviertel	1.200.000 €		
<b>Ausbau Normannenviertel realisiert</b>	<b>866.300 €</b>		
<b>FSV realisiert</b>	<b>1.245.000 €</b>		
<b>Turnhalle real.</b>	<b>1.235.000 €</b>	<b>158.000 €</b>	<b>KIP II real.</b>
<b>Dachsanierung Harl. Weg real.</b>	<b>128.195 €</b>	<b>110.800 €</b>	<b>KIP I real.</b>
<b>Sanierungsgebiet IV HH 17/18</b>	<b>498.000 €</b>	<b>332.000 €</b>	<b>Städtebauförderung real.</b>
Sanierungsgebiet IV	2.001.000 €	1.334.000 €	Städtebauförderung
<b>Ausbau Oestringer Weg HH 18</b>	<b>443.800 €</b>	<b>266.400 €</b>	<b>Ausbaubeiträge</b>
<b>Ausbau Memeler Str. II. HH 18</b>	<b>153.000 €</b>	<b>91.700 €</b>	<b>Ausbaubeiträge</b>
<b>Memeler Straße realisiert</b>	<b>247.308 €</b>	<b>182.000 €</b>	<b>Ausbaubeiträge</b>
<b>Grenze realisiert</b>	<b>63.911 €</b>	<b>57.519 €</b>	<b>Ausbaubeiträge</b>
<b>Breslauer Straße realisiert</b>	<b>140.500 €</b>	<b>70.200 €</b>	<b>Beiträge Breslauer Str. real.</b>
Ausbau Schützenhof	1.700.000 €	2.400.000 €	Verkaufserlöse
<b>Ausbau Spielplätze veranschla.</b>	<b>200.000 €</b>	<b>200.000 €</b>	<b>Verkauf Spielplätze</b>
Feuerwehrfahrzeuge	535.000 €	160.000 €	Zuschüsse Feuerwehr
<b>Anschaffung KLF realisiert</b>	<b>120.000 €</b>		
<b>Einsatzleitwagen realisiert</b>	<b>147.100 €</b>		
<b>Erstausbau Gewerbegeb. HH 18</b>	<b>400.000 €</b>		
Endausbau Gewerbegebiet	350.000 €	100.000 €	Verkaufserlöse
Dorfgemeinschaftshaus Cleverns	181.000 €	120.600 €	Städtebauförderung
Sanierung Feuerwache Cleverns	817.500 €	25.650 €	Förderung
<b>San. Feuerw. Cleverns HH 18</b>	<b>60.000 €</b>		
Sanierung Feuerwache Jever	660.500 €		
<b>Grunderwerb Baugebiete realis.</b>	<b>3.089.000 €</b>	<b>11.520.000 €</b>	<b>Verkaufserlöse</b>
Grunderwerb Baugebiete	711.000 €		
Erschließung Schöfelwiesen	4.822.500 €		
<b>Erschließung Schöf. HH 18</b>	<b>177.500 €</b>		

<b>Endausbau Voßhörn realisiert</b>	<b>318.075 €</b>		
<b>Inklusion Schulen, Belüft. realis.</b>	<b>260.000 €</b>		
<b>Parkplatz Blaue Str. HH 18</b>	<b>350.000 €</b>	<b>134.200 €</b>	<b>Ablösebetrag Landkreis</b>
Anbindung Jahnstraße	80.000 €		
Radweg L813	700.000 €		
Rückbau Kreisel	77.000 €		
<b>Gesamt</b>	<b>31.177.764 €</b>	<b>25.034.723 €</b>	
Unterfinanzierung	6.143.041 €	20 %	

Gegenüber dem Vorjahr sind die kalkulierten Maßnahmen bei den Auszahlungen um 13.643.371 € gestiegen. Die wesentlichen Gründe dafür liegen im Grunderwerb „Schöfelwiesen“ und dem Ausbau des Baugebietes, die mit 8,8 Mio. € zu Buche schlagen, sich aber über die Grundstücksverkäufe refinanzieren.

Ohne diese im Endeffekt kostenneutrale Maßnahme hat sich das Auszahlungsvolumen um 4.843.371 € erhöht. Hierzu haben insbesondere der Neubau einer weiteren Krippe, erhebliche Kostensteigerungen bei den Tiefbaumaßnahmen für die Baugebiete und Kostensteigerungen bei der Sanierung/Umbau der Feuerwache Cleverns beigetragen.

Die Veränderungen bei den Auszahlungen stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

Maßnahme	Mehrauszahlung
Beiträge Baugebiete	-174.524 €
Kindergarten Schurfenser Weg	2.100.000 €
Sportplatz FSV	35.000 €
Dachsanierung Harlinger Weg	-36.805 €
Ausbau Normannenviertel	866.000 €
Straßenausbau allgemein	-240.000 €
Ausbau Oestringer Weg	443.800 €
Ausbau Memeler Straße, 2. Abschnitt	153.000 €
Ausbau Sportplatz Schützenhof	1.080.300 €
Ausbau Spielplätze	200.000 €
Feuerwehrfahrzeuge	2.100 €
Gewerbegebiet Mitte mit Endausbau	-393.750 €
Dorfgemeinschaftshaus Cleverns	111.000 €
Grunderwerb Baugebiete	3.800.000 €
Ausbau Schöfelwiesen	5.000.000 €
Feuerwache Cleverns	354.500 €
Feuerwache Jever	2.750 €
Parkplatz Blaue Straße	350.000 €
<b>Summe</b>	<b>13.653.371 €</b>

Bei den Einzahlungen sind folgende Veränderungen eingetreten:

Maßnahme	Mehreinzahlung
Darlehen aus 2016 aufgenommen	-1.304.100 €
Bestand Zahlungsmittel 01.01.2018 aufgebraucht	-300.000 €
Anpassung Verkauf Baugrundstücke	-158.128 €
Verkaufserlöse Schützenhof	900.000 €
Landeszuschuss Kindergarten Schurfenser Weg	360.000 €
Förderung Feuerwache Cleverns	25.650 €

Ausbaubeiträge Oestringer Weg	266.400 €
Ausbaubeiträge Memeler Straße	91.700 €
Straßenausbaubeiträge allgemein	-180.000 €
Verkaufserlöse Schöfelwiesen	11.520.000 €
Verkauf Spielplätze	200.000 €
Städtebauförderung Bürgertreff Cleverns	120.600 €
Ablösebetrag Landkreis Parkplatz Blaue Straße	134.200 €
<b>Summe</b>	<b>11.676.322 €</b>

Insgesamt erhöhen sich die Einzahlungen damit um 11.676.322 €. Allerdings liegen 11.520.000 € in den Verkaufserlösen für das Baugebiet „Schöfelwiesen“ begründet und 900.000 € in zusätzlichen Erlösen für das Baugebiet „Schützenhof“. Wenn diese wegen des erforderlichen Realisierungszeitraumes zunächst einmal ausgeklammert werden, reduzieren sich die Einzahlungen gegenüber dem Vorjahr um 743.678 €. Ausschlaggebend hierfür ist, dass das Darlehen aus dem Jahr 2016 mittlerweile aufgenommen wurde. Weiterhin kann im Augenblick keine Aussage zur freien Liquidität für Investitionen getätigt werden, da viele Maßnahmen noch im Fluss sind bzw. erst im nächsten Jahr umgesetzt werden können, wie z.B. die Feuerwache Cleverns oder verschiedene Straßenausbaumaßnahmen.

In den Jahren 2016, 2017 und 2018 sind Maßnahmen von insgesamt **14.842.264 €** umgesetzt bzw. im Haushalt veranschlagt worden.

Aus dem Masterplan heraus konnten Einzahlungen von insgesamt **8.614.473 €** realisiert bzw. veranschlagt werden.

Die Differenz von 6.227.791 € wurde/wird zum einen durch ein zinsloses Darlehen aus der Kreisschulbaukasse von 602.100 € sowie zwei Darlehen des Kreditmarktes von jeweils 1,3 Mio. € abgedeckt. Der Rest konnte durch den Liquiditätsüberschuss aus dem Ergebnis-/Finanzhaushalt ausgeglichen werden.

Der Schuldenstand beläuft sich auf der Grundlage der bisherigen Planungen zum Ende des Haushaltsjahres auf 6.944.310,79 €. Damit sind alle Maßnahmen auf der Basis der Haushalte bis 2018 finanziert, auch der Großteil des Grunderwerbs für das Baugebiet „An den Schöfelwiesen“.

Die noch ausstehenden Maßnahmen des Masterplans haben ein Volumen von 16.335.500 €. Dem stehen kalkulierte Einzahlungen von 16.420.250 € gegenüber, so dass sich rechnerisch daraus nach Verkauf aller Grundstücke aus den Baugebieten „Schöfelwiesen“ und „Schützenhof“ ein Plus von 84.750 € ergibt.

Damit hätte die Stadt Jever Ende 2020 unter Berücksichtigung der zu erwartenden Tilgungen eine Verschuldung von ca. 5,9 Mio. €.

Die zeitliche Abfolge der Maßnahmen stellt sich wie folgt dar:

Jahr	Maßnahme	Kosten	Einnahmeart	Einnahme	Kredit
<b>2016</b>	Beiträge EWE	0,322 Mio	Verk. Grundstücke	2,180 Mio	
	Kindergarten Hammerschm.	1,710 Mio	Zuschuss	0,180 Mio	
	Schulen	0,260 Mio			
	Feuerwehrfahrzeug	0,120 Mio	Zuschuss	0,024 Mio	
	Ausbau Breslauer Straße	0,140 Mio	Beiträge	0,070 Mio	

	Ausbau Normannenviertel	0,339 Mio			
	Tilg. Grunderw. Normannenv.	0,250 Mio			
	Zwischensumme	<b>3,141 Mio</b>		<b>2,454 Mio</b>	<b>0,687 Mio</b>
<b>2017</b>	Turnhalle Harlinger Weg	1,235 Mio	Zuschuss KIP II	0,158 Mio	
	Dachsanierung Harlinger Weg	0,128 Mio	Zuschuss KIP I	0,111 Mio	
	Beiträge EWE	0,292 Mio	Verk. Grundstücke	2,012 Mio	
	Verlegung FSV	1,000 Mio			
	Mitarbeiteraum KiTa	0,155 Mio	Zuschuss KIP I	0,100 Mio	
	Neubau Krippe	0,400 Mio			
	3. BA Normannenviertel	0,257 Mio			
	Endausbau Vosshörn	0,318 Mio	Beiträge		
	Erschließung Grenze	0,064 Mio	Beiträge	0,058 Mio	
	Ausbau Memeler Straße	0,247 Mio	Beiträge	0,182 Mio	
	Sanierungsgebiet	0,249 Mio	Förderung	0,166 Mio	
	Tilg. Grunderw. Normannenv.	0,250 Mio			
	Übertragung Grundstück			<b>-0,300 Mio</b>	
	Zwischensumme	<b>4,595 Mio</b>		<b>2,487 Mio</b>	<b>2,108 Mio</b>
<b>2018</b>	Beiträge EWE	0,340 Mio	Grundstücke	2,479 Mio	
	Verlegung FSV	0,245 Mio			
	Neubau Krippe Schützenhofstr.	0,530 Mio	Förderung	0,360 Mio	
	Neubau KiTa Schurfenser Weg	0,200 Mio			
	Sanierungsgebiet	0,249 Mio	Förderung	0,166 Mio	
	Feuerwehrfahrzeug	0,147 Mio	Zuschuss	0,026 Mio	
	Feuerwache Cleverns Planung	0,060 Mio			
	Ausbau Oestringer Weg	0,444 Mio	Beiträge	0,266 Mio	
	Ausbau Memeler Straße II	0,153 Mio	Beiträge	0,091 Mio	
	Erschl. Gewerbegebiet	0,400 Mio	Grundstücksverkäufe	0,100	
	Teilendausbau Normannenviert.	0,270 Mio			
	Tilg. Grunderw. Normannenv.	0,250 Mio			
	Grunderwerb Schöfelwiesen	3,089 Mio			
	Erschließung Dünkagel	0,178 Mio			
	Parkplatz Blaue Straße	0,350 Mio	Ablöse Landkreis	0,134 Mio	
	Ausbau Spielplätze	0,200 Mio	Verkauf Spielplätze	0,200 Mio	
	Zwischensumme	<b>7,105 Mio</b>		<b>3,822 Mio</b>	<b>3,283 Mio</b>
<b>2019</b>	Beiträge EWE	0,100 Mio	19 Grundstücke	1,600 Mio	
	Sanierungsgebiet	0,249 Mio	Förderung	0,166 Mio	
	Feuerwehrfahrzeug	0,250 Mio	Zuschuss	0,050 Mio	
	Neubau KiTa Schurfenser Weg	1,900 Mio	Zuschuss	0,360 Mio	
	Grunderwerb Schöfelwiesen	0,711 Mio			
	Erschl. Schöfelwiesen Abschnitt A	1,391 Mio			
	Feuerwache Jever	0,100 Mio			

	Feuerwache Cleverns	0,818 Mio		0,026 Mio	
	Tilg. Grunderw. Normannenv.	0,250 Mio			
	Dorttreff Cleverns	0,181 Mio	Förderung	0,120 Mio	
	Endausbau Normannenviertel	1,200 Mio			
	Zwischensumme	<b>7,150 Mio</b>		<b>2,322 Mio</b>	<b>4,828 Mio</b>
<b>2020</b>	Erschließung Schützenhof	1,020 Mio			
	Erschl. Schöfelwiesen Abschnitt B	1,996 Mio			
	Beiträge im Ausbau enthalten	0,00 Mio	Grundstücksverkäufe	2,100 Mio	
	Tilg. Grunderw. Normannenv.	0,250 Mio			
	Feuerwehrfahrzeug	0,285 Mio	Förderung	0,060 Mio	
	Feuerwache Jever	0,560 Mio			
	Sanierungsgebiet	0,249 Mio	Förderung	0,166 Mio	
	Zwischensumme	<b>4,360 Mio</b>		<b>2,326 Mio</b>	<b>2,034 Mio</b>
	<b>Zwischensumme Darlehen</b>				<b>12,940 Mio</b>

### Folgende Maßnahmen stehen noch aus:

	Endausbau Schöfelwiesen	1,435 Mio	Grundstücksverk.	10.620 Mio	
	Endausbau Gewerbegebiet	0,350 Mio			
	Endausbau Schützenhof	0,680 Mio			
	Radweg L 813	0,700 Mio			
	Rückbau Kreisel	0,077 Mio			
	Anbindung Jahnstraße	0,080 Mio			
	Sanierungsgebiet	1,504 Mio	Förderung	1,002 Mio	
	Zwischensumme	<b>4,826 Mio</b>		<b>11,622 Mio</b>	<b>-6,796 Mio</b>
	<b>Gesamtsumme</b>	<b>31,177Mio</b>		<b>25,033 Mio</b>	<b>6,143 Mio</b>

Unter Berücksichtigung der seit Beginn des Masterplans geleisteten Investitionen

von **14.842.264 €**

sind bezogen auf die Zukunft noch Investitionen von **16.335.500 €**

zu leisten.

Dem stehen kalkulierte Einzahlungen von **16.420.250 €**

gegenüber.

Der zukünftige Darlehensbedarf beträgt **- 84.750 €**

Der gesamte Darlehensbedarf/Liquiditätsbedarf des Masterplans beläuft sich damit

auf **6.143.041 €.**

Auch wenn der Masterplan 2019 in dem Sinne aufgeht, dass aus ihm insgesamt betrachtet keine neuen Schulden resultieren, so ist doch zu bedenken, dass in den Jahren 19 und 20 eine Zwischenfinanzierung von rechnerisch 6,862 Mio. € erforderlich wird. Hieraus resultiert eine zusätzliche jährliche Zinsbelastung von 34.000 €, die mittelfristig jedoch über die Grundstücksverkäufe abgelöst werden kann. Um diese Belastung so gering wie möglich zu halten, ist es wichtig, die Baugebiete „Schützenhof“ und „Schöfelwiesen“ zeitnah zu vermarkten.

Ferner sind im Masterplan noch nicht sich abzeichnende Entwicklungen wie ein möglicher weiterer Bedarf bei der Kinderbetreuung und der schulischen Ganztagsbetreuung sowie eine Erweiterung der Ausbauplanung für die Feuerwache Jever berücksichtigt.

Deren Realisierung würde weitere Kreditaufnahmen notwendig machen und dem Rat klare Prioritäten abverlangen. Hierzu sind voraussichtlich in 2019 die notwendigen Grundsatzentscheidungen zu treffen.

Auf keinen Fall wird es möglich sein, sich ausschließlich auf den Masterplan zu fokussieren und nachfolgende Entwicklungen außer Acht zu lassen. Dieses würde die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt überfordern.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Veranschlagung im Haushalt:  ja  nein

**Beschlussvorschlag:**

***Der Masterplan 2019 wird zur Kenntnis genommen.***

**Anlagen:**

keine