

<b>Vorlagen-Nr.:</b> BV/1218/2016-2021		
<b>Vorlage-Art:</b> Beschlussvorlage	<b>Datum:</b> 07.10.2020	
	<b>Ansprechpartner/in:</b> Herr Rüstmann	
<b>Gremium:</b>	<b>Datum:</b>	<b>Status:</b>
Ausschuss für Finanzen, Wirtschaft und Liegenschaften	26.10.2020	Ö
Verwaltungsausschuss	03.11.2020	N
Rat der Stadt Jever	12.11.2020	Ö

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

### Beratungsgegenstand:

#### Masterplan "Perspektive Jever"; Fortschreibung 2021

#### Sachverhalt:

Im Dezember 2015 wurde der Masterplan „Perspektive Jever“ für das Haushaltsjahr 2016 beschlossen, der die notwendigen Investitionen für einen Planungszeitraum von 5 Jahren mit den jeweiligen Auszahlungen und möglichen Einzahlungen darstellte und nach Jahren priorisiert. 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/Liquiditätsüberschüsse ausgeglichen werden musste.

Mit der jährlichen Fortschreibung bis 2020 haben sich die Auszahlungen auf 41.303.000 € sowie die Einzahlungen auf 31.646.000 € erhöht. Die Deckungslücke beträgt auf der Grundlage des Masterplans 2020 9.657.000 €.

Die Fortschreibung des Masterplans um das Jahr 2021 stellt sich im Gesamtergebnis wie folgt dar, wobei die bereits realisierten bzw. veranschlagten Maßnahmen in Fettschrift ausgewiesen sind:

Maßnahmen	Auszahl.	Einzahlungen	
		2.500.000 €	Liquidität 01.01.2020
Beiträge an EWE realisiert	984.575 €	7.271.872 €	Verkauf Baugeb. realisiert
Grundstück Wohnungsbau real.		-300.218 €	Grundst. Wohnungsb. real.
Kindergarten Hammer. realisiert	1.710.000 €	180.000 €	Landeszuweisung real.

Neubau Krippe Schützenh. real.	930.000 €	360.000 €	Landeszuweisung real.
Mitarbeiterrau. Kita Moorw. real.	137.000 €	100.000 €	KIP I real.
Neubau Kita Schurfenser Weg r.	2.280.000 €	360.000 €	Landeszuschuss
Darlehenstilgung Grunderw. Normannenv. realisiert	1.250.000 €		
Ausbau Normannenv. realisiert	1.796.343 €		
FSV realisiert	1.245.000 €		
Turnhalle real.	1.235.000 €	158.000 €	KIP II real.
Dachsanierung Harl. Weg real.	128.195 €	110.800 €	KIP I real.
Sanierungsgebiet IV real.	514.212 €	320.000 €	Städtebauförderung real.
Ausbau Oestringer Weg real.	331.416 €	242.073 €	Ausbaubeiträge
Memeler Straße I realisiert	247.308 €	182.000 €	Ausbaubeiträge
Grenze realisiert	63.911 €	57.519 €	Ausbaubeiträge
Ausbau Breslauer Str. realisiert	140.500 €	70.200 €	Beiträge Breslauer Str. real.
Ausbau Spielplätze veranschla.	120.000 €	121.000 €	Verkauf Spielplätze
Ansch. Einsatzleitwagen real.	147.100 €	26.000 €	Zuschuss
Anschaffung KLF realisiert	120.000 €	24.000 €	Zuschuss
Feuerwehrfahrzeug LF 10 veran.	342.000 €	50.000 €	Zuschuss
Feuerwehrfahrzeug LF 20 veran.	120.000 €		
Erstausbau Gewerbegeb. real.	450.500 €	120.000 €	Verkaufserlöse
Sanierung Feuerwache Cleverns	1.047.000 €	25.650 €	Förderung
Grunderwerb Baugebiete realis.	3.900.000 €	11.470.000 €	Verkaufserlöse
Endausbau Voßhorn	318.075 €		
Erschließung Schöf. Dünkagel inkl. Kanal realisiert	290.002 €	1.250.000 €	Verkaufserlöse realisiert
Erschließung Schöf. 1. Abschn. inkl. Kanal veranschlagt	1.275.607 €		
Inklusion Schulen, Belüft. realis.	260.000 €		
Parkplatz Blaue Str. HH 18	53.200 €		
Planungskosten Bismarckstr.	30.000 €		
Feuerwehrfahrzeug LF 20	243.831 €	60.000 €	Zuschuss
Sanierungsgebiet IV	1.984.787 €	1.346.666 €	Städtebauförderung
Erweiterung Sanierungsgeb. IV	3.000.000 €	2.000.000 €	Städtebauförderung
Ausbau Memeler Str. II.	153.000 €	91.700 €	Ausbaubeiträge
Ausbau Kolberg./Trak. Str. I Ab.	230.000 €	172.500 €	Beiträge
Ausbau Bismarckstraße letzter Ab.	461.000 €	294.000 €	Beiträge
Ausbau Kolberger Str. II Ab.	180.000 €	110.000 €	Beiträge
Ausbau Seilerweg	166.000 €	124.500 €	Beiträge
Ausbau Schützenhof	1.700.000 €	2.400.000 €	Verkaufserlöse
Endausbau Gewerbegebiet	350.000 €	100.000 €	Verkaufserlöse
Grunderwerb Feuerwache Jever	500.000 €		
Sanierung Feuerwache Jever	1.000.000 €		
Grunderwerb Baugebiete neu	800.000 €		
Erschließung Schöfelwiesen	3.434.391 €		
Anbindung Jahnstraße	80.000 €		
Radweg L813	200.000 €		

Umbau Kreisel	750.000 €		
Ausbau Ganztagschule P.-S.-Sch	5.000.000 €		
Mehrgenerationenspielplatz	000.000 €		
Spielleitplanung weitere 4 Jahre	300.000 €		
<b>Gesamt</b>	<b>42.075.953 €</b>	<b>31.398.262 €</b>	
<b>Unterfinanzierung</b>	<b>10.677.691 €</b>	<b>25,4 %</b>	

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

Maßnahme	Mehr-/Minderaus.
Kindergarten Schurfenser Weg	-20.000 €
Endausbau Normannenviertel	-12.177 €
Ausbau Oestringer Weg	-56.384 €
Spielleitplanung	+296.000 €
Feuerwehrfahrzeuge	+85.831 €
Erschließung Schöfelwiesen/Dünkagel	-790.002 €
Ausbau Bismarckstraße	+491.000 €
Ausbau Kolberger Str. II	+180.000 €
Radweg L 813	-500.000 €
Umbau Kreisel	+673.000 €
Ganztagschule	+1.500.000 €
Mehrgenerationenspielplatz	-900.000 €
Dorftreff Cleverns	-181.000 €
<b>Summe</b>	<b>+766.268 €</b>

Bei den Einzahlungen sind folgende Veränderungen eingetreten:

Maßnahme	Mehreinzahlung
Straßenausbaubeiträge Oestringer Weg	-24.327 €
Verkauf Spielplätze	-79.000 €
Verkaufserlöse Gewerbegrundstücke	+120.000 €
Verkaufserlöse Schöfelwiesen	+1.200.000 €
Straßenausbaubeiträge Bismarckstraße	+294.000 €
Straßenausbaubeiträge Kolberger Straße II	+110.000 €
Darlehen Kreisschulbaukasse Ganztagschule	-1750.000 €
Förderung Dorftreff Cleverns	-120.600 €
<b>Summe</b>	<b>-249.927 €</b>

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			
	Sanierungsgebiet IV	0,095 Mio	Zuschuss	0,040 Mio	
	Zwischensumme	<b>3,236 Mio</b>		<b>2,494 Mio</b>	<b>-0,742 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	0,137 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 IV	0,070 Mio	Förderung	0,020 Mio	
	Tilg. Grunderw. Normannenv.	0,250 Mio			
	Übertragung Grundstück WoBau			<b>-0,300 Mio</b>	
	Zwischensumme	<b>4,398 Mio</b>		<b>2,341 Mio</b>	<b>- 2,057 Mio</b>
<b>2018</b>	Beiträge EWE	0,310 Mio	Grundstücke	2,679 Mio	
	Verlegung FSV	0,245 Mio			
	Neubau Krippe Schützenhofstr.	0,530 Mio	Förderung	0,360 Mio	
	Neubau KiTa Schurfenser Weg	0,200 Mio			
	Sanierungsgebiet IV	0,055 Mio	Förderung	0,080 Mio	
	Feuerwehrfahrzeug	0,147 Mio	Zuschuss	0,026 Mio	
	Feuerwache Cleverns Planung	0,060 Mio			
	Erschl. Gewerbegebiet	0,450 Mio	Grundstücksverk.	0,120 Mio	
	Teilendausbau Normannenviert.	0,270 Mio			
	Tilg. Grunderw. Normannenv.	0,250 Mio			
	Grunderwerb Schöfelwiesen	3,089 Mio			
	Zwischensumme	<b>5,606 Mio</b>		<b>3,265 Mio</b>	<b>- 2,341 Mio</b>
<b>2019</b>	Beiträge EWE	0,060 Mio	Grundstücksverk.	0,400 Mio	
	Sanierungsgebiet IV	0,274 Mio	Förderung	0,060 Mio	
	Feuerwehrfahrzeug	0,342 Mio	Zuschuss	0,050 Mio	
	Neubau KiTa Schurfenser Weg	2,080 Mio	Zuschuss	0,360 Mio	
	Grunderwerb Schöfelwiesen	0,811 Mio			
	Ausbau Oestinger Weg	0,331 Mio	Beiträge	0,242 Mio	
	Erschließung Schöfelw./Dünkagel	0,290 Mio			
	Feuerwache Cleverns	0,988 Mio	Zuschuss	0,026 Mio	
	Tilg. Grunderw. Normannenv.	0,250 Mio			
	Endausbau Normannenviertel	0,522 Mio			

	Parkplatz Blaue Straße	0,053 Mio			
	Zwischensumme	<b>6,001 Mio</b>		<b>1,138 Mio</b>	<b>-4,863 Mio</b>
<b>2020</b>	Liquidität			2,500 Mio	
	Erschl. Schöfelwiesen Abschnitt I	1,276 Mio	Grundstücksverk.	1,250 Mio	
	Grunderwerb	0,800 Mio			
	Tilg. Grunderw. Normannenv.	0,250 Mio			
	Teilendausbau Normannenv.	0,408 Mio			
	Planungskosten P.-S.-Schule	0,100 Mio			
	Spielleitplanung	0,120 Mio	Verkäufe Spielplätze	0,121 Mio	
	Planung Ausbau Bismarckstraße	0,030 Mio			
	Feuerwehrfahrzeug LF 20	0,120 Mio	Förderung	0,060 Mio	
	Sanierungsgebiet	0,019 Mio	Förderung	0,120 Mio	
	Zwischensumme	<b>3,123 Mio</b>		<b>4,051 Mio</b>	<b>+0,928 Mio</b>
<b>2021</b>	Grunderwerb Feuerwache Jever	0,500 Mio			
	Ausbau Bismarckstraße letzter Ab.	0,461 Mio	Beiträge	0,294 Mio	
	Ausbau Memeler Straße II	0,153 Mio	Beiträge	0,091 Mio	
	Ausbau Trak.-/Kolb.-Str. I. Ab.	0,230 Mio	Beiträge	0,173 Mio	
	Feuerwehrfahrzeug LF 20	0,244 Mio			
	Fortsetzung Spielleitplanung	0,113 Mio			
	Erschließung Schützenhof	1,020 Mio			
	Sanierungsgebiet IV mit Wallanl.	0,498 Mio	Förderung	0,332 Mio	
	Planung Ganztagschule P.-S.-Sch.	0,400 Mio			
	Erschließung Schöfelwiesen West	1,800 Mio	Grundstücksverk.	5,000 Mio	
	Zwischensumme	<b>5,419 Mio</b>		<b>5,890 Mio</b>	<b>+0,471 Mio</b>
2022	<b>Ausbau Feuerwache Jever</b>	1,000 Mio			
	<b>Bau Ganztagschule</b>	4,500 Mio			
	<b>Fortsetzung Spielleitplanung</b>	0,113 Mio			
	<b>Schöfelwiesen</b>		Grundstücksverkäuf.	5,000 Mio	
	<b>Sanierungsgebiet IV mit Wallanla.</b>	0,498 Mio	Förderung	0,332 Mio	
	<b>Ausbau Kolberger Straße II</b>	0,180 Mio	Beiträge	0,110 Mio	
	<b>Ausbau Seilerweg</b>	0,166 Mio	Beiträge	0,124 Mio	
	<b>Zwischensumme Darlehen</b>	<b>6.457 Mio</b>		<b>5.566 Mio</b>	<b>-0,891 Mio</b>

### Folgende Maßnahmen stehen noch aus:

	Endausbau Schöfelwiesen	1,634 Mio	Grundstücksverk.	1,470 Mio	
	Sanierungsgebiet IV	1,581 Mio	Förderung	1,079 Mio	
	Erweiterung Sanierungsgebiet IV	2,400 Mio	Zuschuss	1,600 Mio	
	Mehrgenerationenspielplatz	0,000 Mio			
	Endausbau Gewerbegebiet	0,350 Mio	Grundstücksverkäufe	0,100 Mio	
	Endausbau Schützenhof	0,680 Mio	Grundstücksverk.	2,400 Mio	
	Radweg L 813	0,200 Mio			
	Rückbau Kreisel	0,750 Mio			
	Anbindung Jahnstraße	0,080 Mio			
	Fortsetzung Spielleitplanung	0,150 Mio			

Zwischensumme	7,825 Mio		6,649 Mio	-1,176 Mio
Gesamtsumme	42,065 Mi		31,394 Mio	-10,671 Mio

Die Zusammenfassung der Entwicklung im investiven Bereich ergibt folgende Teilergebnisse:

In den Jahren 2016, 2017, 2018, 2019 und 2020 sind aus dem Masterplan heraus Maßnahmen von insgesamt **22.364.000 €** umgesetzt bzw. im Haushalt veranschlagt worden.

Es konnten Einzahlungen von insgesamt **13.289.000 €** realisiert bzw. veranschlagt werden.

Trotz der **Differenz** von **9.075.000 €** zwischen Einzahlungen und Auszahlungen hat sich der Schuldenstand zwischen dem 01.01.2016 und dem 31.12.2020 lediglich um **1,302 Mio. €** von **4,6280 Mio. €** auf **5,930 Mio. €** erhöht. Allerdings sind im genannten Zeitraum Tilgungen von **2.736.400 €** erfolgt, die den zwischenzeitlichen Darlehnsbedarf wieder reduziert haben.

Dementsprechend sind tatsächlich **5.036.600 €** durch Liquiditätsüberschüsse bzw. nicht im Masterplan erfasste Einzahlungen gedeckt worden.

Unter weiterer Berücksichtigung der Jahre **2021 und 22** wird sich der Schuldenstand auf der Basis des Masterplans trotz der Finanzierung der Ganztagschule und der Erweiterung des Gebäudes der Feuerwehr Jever lediglich um **420.000 €** erhöhen. Voraussetzung ist allerdings der weitgehende Verkauf der Grundstücke aus dem Baugebiet „Schöfelwiesen“ und eine stabile Situation des Ergebnishaushaltes mit einem Ausgleich der Einzahlungen und Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit.

Die ab 2023 ausstehenden Maßnahmen ergeben eine **Unterdeckung von 1,176 Mio. €**, so dass der weitere Darlehnsbedarf insgesamt bei 1,596 Mio. € liegt.

Damit wären dann alle Maßnahmen des Masterplans finanziert. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass der Masterplan nur die wesentlichen Maßnahmen abbildet, so dass die Neuverschuldung sich noch in einem gewissen Umfang erhöhen wird.

In der Gesamtbetrachtung sind unter Berücksichtigung der seit Beginn des Masterplans geleisteten Investitionen

von **22.364.000 €**

bezogen auf die Zukunft noch Investitionen von **19.711.953 €**

zu leisten.

Dem stehen erzielte Einzahlungen von **13.289.000 €**  
und kalkulierte Einzahlungen von **18.109.262 €**  
gegenüber.

Der zukünftige Darlehensbedarf beträgt rechnerisch **1.602.057 €**

Der gesamte Darlehensbedarf/Liquiditätsbedarf des Masterplans beläuft sich rechnerisch damit

auf **10.677.953 €**

Hiervon sind bislang **9.075.896 €**

durch Liquiditätsüberschüsse/sonstige Einzahlungen/Tilgungen finanziert worden, so dass sich der verbleibende Darlehensbedarf des Masterplans lediglich auf beläuft.

**1.602.057 €**

Abschließend ist festzustellen, dass sich die Finanzierung der Investitionen des Masterplans trotz des großen Volumens nach wie vor sehr solide darstellt. Unwägbarkeiten liegen im Erreichen der Verkaufsziele bei den Baugrundstücken und dem Saldo der Ein-/Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Veranschlagung im Haushalt:  ja  nein

#### **Beschlussvorschlag:**

***Der Masterplan 2021 wird zur Kenntnis genommen.***

#### **Anlagen:**