Beilage 2.6.1

Wirtschaftsplan 2005

für das

Sondervermögen

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Herpersdorf

(STEM Herpersdorf)

Wegen des Umfanges des Wirtschaftsplanes wird hier von einem Abdruck abgesehen. **Zu den Haushaltsberatungen bitten wir den als Beilage 14.1 bis 14.3 zur Tagesordnung des Stadtplanungsausschusses vom 16.09.2004 abgedruckten Wirtschaftsplan, der allen Mitgliedern des Stadtrates zugegangen ist, mit heranzuziehen.**

Wirtschaftsplan 2005

Finanzplan 2004 bis 2008

Inhalt:

1 Allgemeines

1.1 Aufgaben Regiebetrieb
1.2 Einführung
1.3 Vorbericht
1.4 Erläuterungen Vermögensplan/Finanzplan
1.5 Erläuterungen Erfolgsplan
1.6 Übersichtsplan Entwicklungsbereich STEM Herpersdorf

2 Wirtschaftsplan 2005

2.1 Vermögensplan 2005
2.2 Verpflichtungsermächtigungen
2.3 Erfolgsplan 2005
2.4 Kreditentwicklung 2004 bis 2008

3 Finanzplan 2004 bis 2008

3.1 Entwicklung der Ausgaben und Deckungsmittel des Vermögensplans
3.2 Entwicklung der Einnahmen und Ausgaben des Regiebetriebs
3.3 Investitionsprogramm

1. ALLGEMEINES

1.1 Aufgaben des Regiebetriebes

Mit Beschluss des Stadtrates vom 30.05.2001 hat die Stadt Nürnberg zur weiteren Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Herpersdorf den „Regiebetrieb Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Herpersdorf“ eingerichtet. Als dessen Aufgabe wurde hierin neben dem Erwerb, der Neuordnung und Veräußerung von Grundstücken, der Weiterentwicklung der Planung sowie der Erstellung der technischen und sozialen Infrastruktur auch die Verwaltung des Regiebetriebes mit der Erstellung des Wirtschaftsplanes festgelegt.

1.2 Einführung

Der Vermögensplan enthält gemäß § 15 EBV insbesondere die Ausgaben für diejenigen Anlagen, welche nach Beendigung der Entwicklungsmaßnahme ins Eigentum der Stadt Nürnberg übergehen. Seine Gliederung orientiert sich an dem entsprechenden Formblatt des Staatsministeriums des Inneren. Zur Abstimmung zwischen den Einnahmen und den Ausgaben des Vermögensplanes wurden die Abgänge an sonstiger Aktiva (z.B. Reduzierung der Grundstückswerte durch Verkauf, Wertabgänge durch Abschreibungen, Reduzierung des Kontostandes des Geschäftskontos etc.) und die Zugänge an sonstiger Aktiva (z.B. Erhöhung des Bestandes des Geschäftskontos, Erhöhung der Forderungen etc.) eingestellt.

Ein Stellenplan und eine Stellenübersicht nach § 16 EBV wurden nicht erstellt, da die diesbezüglichen Vorschriften für den Regiebetrieb vom Stadtrat der Stadt Nürnberg als nicht anwendbar erklärt wurden.

1.3. Vorbericht

Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 KommHV ist dem Haushaltsplan der Stadt Nürnberg ein Vorbericht beizufügen. Nach § 3 Nr. 6 KommHV müssen in diesem Vorbericht für den Regiebetrieb Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Herpersdorf die wesentlichen wirtschaftlichen Entwicklungen der vergangenen Jahre sowie des aktuellen Wirtschaftsjahres dargestellt werden.

Jahr 2002

Das Wirtschaftsjahr 2002 war durch die Abwicklung der Beendigung des Treuhandverhältnisses mit der DKB (vormals LWS, nunmehr DKB Wohnungsbau- und Stadtentwicklung GmbH) geprägt. Insbesondere die Prüfung des Treuhänders durch die Prüfungsgesellschaft Rödl & Partner hat im Rahmen der sehr aufwendigen Informationsbeschaffung für die Prüfer umfangreiche Kapazitäten des Regiebetriebes gebunden. Die hierfür veranschlagten Kosten erwiesen sich im Nachhinein als zu niedrig kalkuliert und waren zusammen mit den nicht mehr im Jahr 2002 zu realisierenden Grundstücksverkäufen ursächlich für die Notwendigkeit eines Nachtragshaushaltes.

Das vorläufige Rechnungsergebnis 2002 weist eine Unterdeckung zwischen Einnahmen und Ausgaben i.H.v. T€ 1.876 auf. Die im Nachtragshaushalt 2002 prognostizierte Unterdeckung von T€ 2.421 konnte somit um T€ 544,6 unterschritten werden. Dazu muss jedoch angemerkt werden, dass die Eröffnungsbilanz und der Jahresabschluss 2001 erst im September 2003 vom Bayerischen Kommunalen Prüfungsver-

band (BKPV) testiert werden konnten. Von Seiten des Auftragnehmers war seinerzeit eine frühere Prüfung nicht möglich. Mittlerweile wurden die Eröffnungsbilanz und der Jahresabschluss 2001 am 25.03.2004 vom Stadtplanungsausschuss und am 26.07.2004 vom Rechnungsprüfungsausschuss begutachtet. Am 22.09.2004 wird die Feststellung der Eröffnungsbilanz und des Jahresabschlusses 2001 Gegenstand der Sitzung des Stadtrates sein.

Jahr 2003

Im Wirtschaftsjahr 2003 konnten durch vorsichtiges Agieren des Regiebetriebes die geplanten Ausgaben in kostenrelevanten Bereichen gesenkt werden. Statt der ursprünglich prognostizierten Ausgaben in Höhe von 3,2 Mio. € beliefen sich die Ausgaben nur auf etwa 1,1 Mio. €. Es konnten auf der Ertragsseite Grundstücksverkäufe in Höhe von ca. 3,5 Mio. € abgeschlossen werden. Davon waren ca. 2,6 Mio. € noch im Jahr 2003 kassenwirksam. Die in den Jahren 2004 und 2005 fälligen Forderungen wurden durch unbefristete Bankbürgschaften abgesichert. Die Einnahmen des Jahres 2003 wurden hauptsächlich zum Ausgleich des negativen Saldos des bei der Stadtkasse geführten Kontokorrentkontos verwendet.

Jahr 2004

Das aktuelle Jahr 2004 verlief für den Regiebetrieb bisher außerordentlich erfolgreich. Zum derzeitigen Zeitpunkt konnten Grundstückskaufverträge in Höhe von ca. 5,5 Mio. € abgeschlossen werden. Kassenwirksame Geldeingänge wird der Regiebetrieb in diesem Wirtschaftsjahr voraussichtlich in Höhe von 4,2 Mio. € verbuchen können.

Insgesamt beläuft sich die Kreditlinie auf 23 Mio. €. Zur Ausnutzung der derzeit günstigen Zinsentwicklung und zur Wahrung positiver Auswirkungen auf der Ausgabenseite des Regiebetriebes, wurde der Kreditrahmen in einen kurzfristigen sowie ein langfristig laufenden Kredit gesplittet. Der alle 3 Monate zu verlängernde Kredit auf Euribor-Basis konnte aktuell mit einem Zinssatz von 2,156 % prolongiert werden. Mittlerweile wurde dieser Kreditanteil auch von 11 Mio. € auf 10 Mio. € reduziert. Da ein Anhalten der günstigen Zinsentwicklung langfristig nicht zu erwarten ist, hat der Regiebetrieb in Abstimmung mit dem Finanzreferat einen Betrag von 12 Mio. € langfristig bis zum 31.12.2006 zu einem Prozentsatz von 3,42 umgeschuldet. Um günstigere Kreditkonditionen zu erreichen, ist eine Tilgung ab 2005 von jährlich 312.000,-- € vereinbart. Diese Tilgungsleistungen werden im Wirtschaftsplan für die Jahre 2005 und 2006 nicht dargestellt, da sie mit dem Kreditbedarf dieser Jahre verrechnet werden.

Als Folge des im Entwicklungsgebiet neu angesiedelten Lebensmittelmarktes und des Zuwachses an Wohnbevölkerung hat der Fußgängerverkehr auf der Hauptverkehrsstraße „An der Radrunde“ stark zugenommen. Durch die weitere Siedlungstätigkeit, insbes. aber bei Inbetriebnahme des Kindergartens im Jahr 2005 wird sich diese Entwicklung noch verstärken. Zur Entschärfung dieser gefährlichen Situation bei Überquerung der Straße ist die Errichtung einer Lichtsignalanlage erforderlich. Die Aufwendungen hierfür sind entsprechend dem aus der Entwicklungsmaßnahme resultierenden Bevölkerungsanteil zu tragen und wurden anteilig mit ca. T€ 67 kalkuliert. Diese anteiligen Kosten für die Ampelanlage werden (wie auch bei privaten Investoren üblich) an den Regiebetrieb verrechnet. Für den Regiebetrieb stellt die Anteilsfinanzierung der Lichtsignalanlage somit eine „äußere Erschließungsmaßnahme“ dar, da der Standort außerhalb des Entwicklungsbereiches liegt.

Die Versorgungsleitungen im nördlichen Entwicklungsgebiet wurden im Rahmen der Vorerschließung entsprechend den ursprünglichen Planungen vom ehemaligen Treu-

händer verlegt. Durch die vom Stadtrat beschlossenen Planungsänderungen sind Anpassungsarbeiten an den bereits bestehenden Leitungen notwendig. Die Kosten hierfür können nur begrenzt an die Käufer weitergegeben werden. Der Regiebetrieb rechnet hier noch im Jahr 2004 mit Kosten in Höhe von ca. T€ 20.

Erste archäologische Beobachtungen bei der Oberbodenbergung eines Teilbereiches an der Röthestraße/Kubinstraße haben den Verdacht bestätigt, dass Funde in Herpersdorf-Süd zu erwarten sind. Derzeit werden vertiefende, archäologische Untersuchungen ausgeschrieben, die möglichst noch ab Herbst 2004 durchgeführt werden sollen; geschätzte Kosten: 40.000,- €.

Ausblick auf das Jahr 2005

Die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme in der Größenordnung von ca. 23 ha und ca. 700 Wohneinheiten einschließlich der dazu erforderlichen Infrastruktur basiert auf einem Stufenkonzept, ausgehend von den unterschiedlichen Teilen Nord und Süd.

Im nördlichen Entwicklungsbereich stehen noch die beiden Grundstücke N4 und N9 zur Vermarktung an. Im Hinblick auf die absehbare Bautätigkeit müssen diese Grundstücke jedoch im Jahr 2005 noch für die weitere Durchführung vorgehalten werden (Ablagerung Oberboden, Erdaushub, Baustelleneinrichtung, etc.). Im Rahmen der weiteren Vermarktungstätigkeit ist jedoch der Abschluss von Optionsverträgen vorgesehen, insbes. für den Fall, dass die Grundstücke vorzeitig geräumt werden können. Für eines der beiden dort noch im Eigentum des Regiebetriebes befindlichen Grundstücke wird bereits im Stadtplanungsausschuss am 16.09.2004 ein Beschluss begehrt, in dem einer Bauträgergesellschaft per Optionsvertrag der Weg zur Bewerbung dieses Grundstückes eröffnet wird. Nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip wird jedoch für Grundstücksverkäufe kein Ansatz in 2005 hierfür eingestellt.

Auf Grund der Vermarktungserfolge ist absehbar, dass im nördlichen Entwicklungsbereich die Siedlungstätigkeit voraussichtlich 2007 abgeschlossen sein wird. Zur Aufrechterhaltung einer kontinuierlichen Entwicklung und Durchführung ist es erforderlich im Jahr 2005 mit den weiteren Erschließungstätigkeiten im südlichen Entwicklungsbereich zu beginnen. Grundlage hierfür ist der Bebauungsplan Nr.4502, der sich derzeit im Aufstellungsverfahren befindet. Es wird davon ausgegangen, dass die Rechtsverbindlichkeit 2005 erreicht wird. Die weitere Zeitplanung für die Vermarktung wird im Wesentlichen von den Ergebnissen der derzeit laufenden Sondierungen hinsichtlich der Bodendenkmäler, der Überprüfung der Entwässerungsmöglichkeit – insbesondere im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des Wochenendhausgebiets „Eichenlöhlein“ – und den Erfordernissen des ökologischen Ausgleichs abhängen. Eine zeitlich gestaffelte, stufenweise Umsetzung ist auch im Hinblick auf den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb notwendig, um hier eine geordnete Umstrukturierung hinsichtlich der Verträglichkeit mit der vorhandenen, aber auch der geplanten Wohnbebauung zu erreichen. Gegenstand der Prüfungen und Verhandlungen sind sowohl die Erhaltung des Betriebs am jetzigen Standort als auch eine vollständige Aussiedlung. Beide Alternativen gehen jedoch von einer Aufgabe der Viehhaltung aus. Es ist auf Grund des Verhandlungsstandes davon auszugehen, dass 2005 eine einvernehmliche Lösung mit dem Grundstückseigentümer und Betriebsinhaber erzielt werden kann. Trotz dieser sich auf die Zeitplanung auswirkenden Rahmenbedingungen werden im Hinblick auf eine weitere zügige Entwicklung und Vermarktung bestehende Kontakte mit bereits interessierten Bauträgergesellschaften aufrechterhalten. Unabhängig davon werden die Grundstücke nach den sich konkretisierenden Baustufen beworben, um gegebenenfalls bereits im Vorfeld Optionsverträge zu schließen.

Für den südlichen Entwicklungsbereich stehen deshalb die für die Erschließung der Verkaufsgrundstücke notwendigen Investitionen (überwiegend Verkehrsanlagen und Bodendenkmäler), der Aufkauf der für die Abwasserbeseitigung des Entwicklungsgebietes sowie der für den ökologischen Ausgleich benötigten Grundstücke an. Das prognostizierte negative Ergebnis ergibt sich auch auf Grund von Entschädigungen für Vermögensnachteile und Härteausgleich der von der Entwicklungsmaßnahme betroffenen Betriebe und Personen sowie der nachhaltig übernommenen Zinsbelastung aus den aus dem Treuhandvermögen übernommenen, bereits erworbenen Grundstücken. Es liegt in der Natur einer Entwicklungsmaßnahme, dass erst Vorleistungen zur Erschließung erbracht werden müssen, bevor Einnahmen aus der Veräußerung der Grundstücke erzielt werden können.

1.4 Erläuterungen - Vermögensplan 2005 / Finanzplan 2004 bis 2008

1.4.1 Positionen Vermögensplan 2005 / Finanzplan 2004 bis 2008

In der nachfolgenden Tabelle werden die einzelnen Positionen des Vermögensplans erklärt. Da sich der Vermögensplan und der Erfolgsplan in ihrer Gliederung entsprechen, wurden die einzelnen Ansätze bis zum Jahr 2008 fortgeführt. Die entsprechende Position des Finanzplans wurde in Klammern stehend mit aufgeführt.

1.4.2 Prämissen

Umlaufvermögen

Da ein großer Teil der Vermögenswerte des Regiebetriebes in den zu veräußernden Grundstücken gebunden ist, mussten diese Werte als Umlaufvermögen in den Vermögensplan integriert werden. Die entsprechenden Positionen stellen jedoch keine Investitionen dar, da sie nicht in das Eigentum der Stadt Nürnberg übergehen, sondern entsprechend den Regelungen des Baugesetzbuches zu reprivatisieren sind. Die Darstellung des Umlaufvermögens wurde analog der Ausgaben des Erfolgsplans vorgenommen.

Anlagevermögen

Als Anlagevermögen wurden alle Positionen im Vermögensplan erfasst, welche in das Eigentum der Stadt Nürnberg übergehen, also Investitionen für die Stadt Nürnberg darstellen.

Rechnungsergebnis 2003

Eine Vorlage der Jahresabschlüsse 2002 und 2003 war bisher nicht möglich, da die Vermögenswerte des Regiebetriebes erst durch umfangreiche Vorarbeiten bewertet und die Geschäftsvorfälle bis zur vollständigen Einrichtung der kaufmännischen Buchführung nachträglich erfasst werden mussten. Die Prüfung der Jahresabschlüsse 2002 und 2003 soll gemeinsam erfolgen und ist bereits beauftragt. Der Bayerische Kommunale Prüfungsverband (BKPV) wird nach dem mitgeteilten Sachstand voraussichtlich im September 2004 die Prüfung durchführen. Wenn die Testate des BKPV vorliegen, werden beide Jahresabschlüsse unverzüglich dem Stadtplanungsausschuss und dem Rechnungsprüfungsausschuss zur Begutachtung vorgelegt..

Durch die gemeinsame Prüfung beider Jahresabschlüsse werden sowohl Prüfungskosten eingespart, als auch der zeitliche Aufwand gering gehalten.

Der Regiebetrieb geht davon aus, dass nach der nunmehr erreichten Funktionsfähigkeit des Regiebetriebes zukünftig die Jahresabschlüsse zeitlich entsprechend der Geschäftsordnung innerhalb von 6 Monaten nach Ende des Wirtschaftsjahres vorgelegt werden können.

Kreditwirtschaft des Regiebetriebes

Es wird hier im Wesentlichen auf die Ausführungen im Vorbericht zum laufenden Jahr 2004 verwiesen.

Durch die Verschiebung von Infrastrukturmaßnahmen einerseits und andererseits durch Grundstücksverkäufe, die umfangreicher als erwartet abgeschlossen werden konnten, war die im Wirtschaftsplan 2004 vorgesehene Kreditaufnahme nicht notwendig. Da im Jahr 2005 neue Infrastukturmaßnahmen durchgeführt werden müssen und ein Bestand an verfügbaren Mitteln zur Sicherstellung der Liquidität und Handlungsfähigkeit des Regiebetriebes notwendig ist, benötigt der Regiebetrieb weiterhin einen Kreditrahmen in Höhe von insgesamt 23 Mio. €.

1.4.3 Erläuterungen Vermögensplan/Finanzplan

Pos.	Erläuterungen
2.1.1.1.1 (3.1.1.1.1)	Verkehrsanlagen/Herstellung Nach den Erfahrungen im Baugebiet Nord und den sich daraus ergebenden Änderungen an den technischen Infrastrukturanlagen ist geplant, den südlichen Entwicklungsbereich in einzelnen Bauabschnitten zu erschließen. Der im Wirtschaftsplan 2004 eingeplante Ansatz von T€ 660 fällt daher nicht mehr im laufenden Wirtschaftsjahr gesamt an, sondern wird auf die folgenden Wirtschaftsjahre aufgeteilt. Es wird im Jahr 2004 noch mit Aufwendungen von T€ 11 gerechnet. Im Jahr 2005 werden T€ 160, im Jahr 2006 T€ 305, im Jahr 2007 T€ 340 und im Jahr 2008 T€ 80 eingestellt. Verpflichtungsermächtigungen werden im Jahr 2005 für das Jahr 2006 in Höhe von T€ 350 benötigt. Der Gesamtausgabebedarf für die Verkehrsanlagen reduziert sich im Vergleich zu der Angabe im Wirtschaftsplan 2004, da der Teilausbau der Kubinstraße nunmehr als Kosten der äußeren Erschließung im Erfolgsplan enthalten sind.
2.1.1.1.2 (3.1.1.1.2)	Verkehrsanlagen/Planung Im nördlichen Entwicklungsgebiet fallen keine weiteren Planungsausgaben an. Für den südlichen Entwicklungsbereich werden im Jahr 2005 T€ 10 an Ausgaben prognostiziert. Verpflichtungsermächtigungen werden im Jahr 2005 für nachfolgende Wirtschaftsjahre in Höhe von T€ 55 benötigt. Für das Jahr 2006 stellt der Regiebetrieb T€ 20, für das Jahr 2007 T€ 40 und für das Jahr 2008 T€ 10 ein.
2.1.1.1.3 (3.1.1.1.3)	Abwasseranlagen/Herstellung Durch den Regiebetrieb werden keine Abwasseranlagen im Entwicklungsgebiet errichtet. Die Abwasseranlagen im nördlichen Entwicklungsgebiet wurden durch eine Vereinbarung am 17.12.2003 an den Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Nürnberg (StEB) übertragen. Die abwassertechnische Erschließung des südlichen Entwicklungsgebietes erfolgt durch den Stadtentwässerungsbetrieb (siehe auch Nr. 2.1.1.3.7). Die Kanalanschlussbeiträge werden entsprechend der Entwässerungsgebührensatzung an den Regiebetrieb verrechnet.
2.1.1.1.4 (3.1.1.1.4)	Abwasseranlagen/Planung Im Betrachtungszeitraum fallen keine Kosten an.
2.1.1.1.5 (3.1.1.1.5)	Grünanlagen/Herstellung Der Kinderspielplatz im nördlichen Entwicklungsgebiet befindet sich bereits in Nutzung. Die Arbeiten am nördlichen Grünzug sind weitgehend beendet. Nach Erstellung der Verkehrsanlagen im nördlichen Entwicklungsgebiet wird hier mit der Pflanzung des restlichen Straßenbegleitgrüns begonnen. Im Jahr 2005 veranschlagt der Regiebetrieb STEM Herpersdorf entsprechend den Angaben des beauftragen Landschaftsarchitekten T€ 20 und im Jahr 2006 T€ 45. Die weitere Herstellung des Grünzuges südlich der Straße „An der Radrunde“ und der Grünanlagen im Bereich des B-Plans 4502 erfolgt nach Fertigstellung der Verkehrsanlagen (um Beschädigungen im Rahmen der Bauarbeiten zu vermeiden). Im Jahr 2007 werden T€ 121 und im Jahr 2008 T€ 54 veranschlagt Da die Auftragsvergabe für die Herstellung der Grünanlagen im südlichen Entwicklungsbereich - B-Plan 4502 - bereits im Jahr 2005

Pos.	Erläuterungen
	erfolgen soll, werden Verpflichtungsermächtigungen i.H.v. T€ 45 benötigt.

Pos.	Erläuterungen
2.1.1.1.6 (3.1.1.1.6)	Grünanlagen/Planung Für die Erstellung der unter 2.1.1.1.5 aufgeführten Grünanlagen werden Ausgaben für Planungsleistungen wie folgt anfallen: Im nördlichen Entwicklungsbereich fallen für das Jahr 2005 Planungskosten für das noch zu erstellende Straßenbegleitgrün in Höhe von T€ 2,5 und für das Jahr 2006 in Höhe von T€ 4,5 an. Für die Erstellung der öffentlichen Grünflächen im südlichen Entwicklungsgebiet werden im Jahr 2007 Planungskosten von T€ 10,5 prognostiziert. Für das Jahr 2008 setzt der Regiebetrieb hierfür nochmals T€ 7 an. An Verpflichtungsermächtigungen im Jahr 2005 benötigt der Regiebetrieb T€ 4,5.
2.1.1.1.7 (3.1.1.1.7)	Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/Herstellung Im Betrachtungszeitraum fallen keine Kosten an.
2.1.1.1.8 (3.1.1.1.8)	Ökologische Ausgleichsmaßnahmen/Planung Im Betrachtungszeitraum fallen keine Kosten an.
2.1.1.1.9 (3.1.1.1.9)	Kindergarten/Herstellung Für den Bau des Kindergartens besteht bereits ein Ansatz für das Jahr 2004 in Höhe von T€ 1.110. Das Hochbauamt geht weiterhin vom bereits kalkulierten Kostenumfang des Vorhabens aus, so dass diese Ausgaben voraussichtlich noch im Jahr 2004 anfallen werden. Da die Buchhaltung des Regiebetriebes keine Kassenreste abbildet, werden nach dem Sicherheitsprinzip für eine eventuelle Verzögerung T€ 150 eingestellt.
2.1.1.1.10 (3.1.1.1.10)	Kindergarten/Planung Es wird davon ausgegangen, dass im Jahr 2005 keine weiteren Kosten anfallen.
2.1.1.1.11 (3.1.1.1.11)	Kindergarten/Sonderingenieure Für die Tragwerksplanung und Planung der Haustechnik werden die Ansätze voraussichtlich abschließend im Jahr 2004 anfallen. Für den Fall von Verzögerungen werden zur Sicherheit T€ 50 für das Jahr 2005 kalkuliert.
2.1.1.1.12 (3.1.1.1.12)	Vermessung öffentlicher Grundstücke Die öffentlichen Grundstücke (Verkehrsflächen, Kindergarten, Spielplatz und Grünanlagen) werden vor Vergabe eigener Flurnummern und Eintragung ins Grundbuch gebildet und aus dem Gesamtbestand heraus gemessen. Diese Ausgaben werden aktiviert und den Anlagen zugerechnet. Eine direkte Zuordnung dieser Ausgaben ist derzeit noch nicht vollständig möglich, daher wurden entsprechende Ausgaben separat im Anlagevermögen aufgeführt. Für Vermessungsarbeiten werden jährlich mit T€ 5 gerechnet.
2.1.1.2.1 (3.1.1.2.1)	Tilgung Kredite Im Jahr 2004 kann der variabel auf Euribor-Basis aufgenommene Kredit von 11. Mio. € vorübergehend auf 10 Mio. € verringert werden. Trotz weiterer Einnahmen wird keine höhere Tilgung vorgenommen, da im Jahr 2005 keine Einnahmen aus Grundstücksverkäufen zu erwarten sind. Entsprechend des Tilgungsplanes für den längerfristig aufgenommenen Kredit ist der Regiebetrieb verpflichtet, bis zum Jahr 2007 jährlich T€ 312 zu tilgen. Diese vertraglich festgelegte Tilgung (wegen günstigeren Konditionen vereinbart) wird jeweils mit der benötigten Kreditaufnahme aufsaldiert, da sich der Gesamtkreditbestand hierdurch

Pos.	Erläuterungen
	nicht verändert. Für die Jahre 2005 und 2006 sind somit keine Tilgungsleistungen ausgewiesen (siehe Nr.2.1.2.4). Die kurzfristig nicht benötigten Mittel sind an die Stadt Nürnberg überwiesen und dort auf dem Betriebsmittelkonto verbucht. Im Jahr 2007 wird der Regiebetrieb voraussichtlich ca. 1,3 Mio. € und im Jahr 2008 ca. 2,4 Mio. € Kredite tilgen.
2.1.1.3.1 (3.1.1.3.1)	Grunderwerb Im nördlichen Entwicklungsgebiet sind alle benötigten Grundstücke erworben. Um das südliche Entwicklungsgebiet, insbesondere den Bereich innerhalb des B-Plans 4502 zu erschließen, müssen (z.B. für den Bau der Abwasseranlagen) noch Grundstücke erworben werden. Auch zur Bereitstellung der gesetzlich vorgeschriebenen ökologischen Ausgleichsflächen sind noch Flächen zu erwerben. Die Ausgaben für den Grundstücksaufkauf belaufen sich im Jahr 2005 auf T€ 1.366 und im Jahr 2006 auf T€ 893.
2.1.1.3.4 (3.1.1.3.4)	Verkehrswertermittlung Die Erstellung von Verkehrswertgutachten und Prüfung der Angemessenheit der Preise erfolgt durch den Gutachterausschuss. Die Aufwendungen hierfür werden in den Jahren 2005 und 2007 jeweils mit T€ 8 eingeplant. Für die Jahre 2006 und 2008 werden T€ 4 prognostiziert.
2.1.1.3.5 (3.1.1.3.5)	Freimachen Im südlichen Entwicklungsgebiet sind die Beseitigung eines Wochenendhauses, umfangreiche Rodungsarbeiten und die Bergung von Oberboden notwendig. Diese Arbeiten erhöhen den Wert der Grundstücke und werden dem Grundstückswert zugeordnet. Für das Jahr 2005 werden T€ 100 und für die Jahre 2006 bis 2008 jeweils T€ 50 kalkuliert.
2.1.1.3.6 (3.1.1.3.6)	Bodendenkmäler Im südlichen Entwicklungsgebiet werden Bodendenkmäler aus der Frühzeit (Urnenfelderzeit, La Tène) vermutet. Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalschutz handelt es sich hier um für die Frühgeschichte Bayerns bedeutsame Funde. Zur Sicherstellung und Erkundung sind Untersuchungen und Grabungen notwendig. Für das Jahr 2005 sind für die archäologische Erkundung, Sicherstellung und Dokumentation T€ 100 notwendig. Für das Jahr 2006 werden entsprechend des Erschließungsbedarfes weitere T€ 50 eingestellt.

Pos.	Erläuterungen
2.1.1.3.7	Erschließungskosten Abwasseranlagen StEB Die Abwasseranlagen im nördlichen Entwicklungsgebiet sind fertig gestellt und wurden im Jahr 2003 an StEB übertragen (siehe Nr. 2.1.1.1.3). Im Gegenzug verpflichtete sich StEB, das nördliche Entwicklungsgebiet abwassertechnisch zu versorgen. Für den südlichen Entwicklungsbereich ist die Erstellung der Abwasseranlagen in Eigenregie durch StEB vorgesehen. Die Beiträge für diese Erschließungsmaßnahme werden anhand der Entwässerungsbeitragssatzung der Stadt Nürnberg dem Regiebetrieb verrechnet. Die konkrete Zurechnung auf die Grundstücke ist erst bei Verkauf möglich, da dann die genaue Vermessung der Verkaufsgrundstücke erfolgen wird. Die Kosten werden von StEB sukzessive an den Regiebetrieb berechnet. Entsprechend den Planungen des Regiebetriebes fallen im Jahr 2006 T€ 62, im Jahr 2007 T€ 173 und im Jahr 2008 T€ 26 an.
2.1.1.3.8 (3.1.1.3.8)	Zuschuss Energieversorgung N-Ergie Mit der N-Ergie wurde ein Vertrag geschlossen, in welchem sich diese verpflichtet, das Entwicklungsgebiet mit Energie zu versorgen. Da die Anschlusszahlen im Rahmen von Änderungen des Bebauungsplanes nicht erreicht werden konnten, war eine Modifikation des Vertrages notwendig. Durch die Zahlung von 2 Raten à T€ 158,5 wurde diesen veränderten Bedingungen Rechnung getragen. Ursprünglich sollte die erste Rate bereits im Jahr 2002 anfallen (der entsprechende Ansatz wurde in den Nachtragshaushalt 2002 eingestellt). Im Rahmen von Verhandlungen mit der N-Ergie, konnte die Zahlung der ersten Rate jedoch auf das Jahr 2003 verschoben werden. Die zweite Rate ist im Jahr 2004 zu begleichen. Weitere Kosten fallen nicht mehr an.
2.1.1.3.9 (3.1.1.3.9)	Einstellung negatives Ergebnis aus Erfolgsplan Für das Jahr 2005 rechnet der Regiebetrieb mit einem negativen Ergebnis in Höhe von T€ 2.397,1. Ursächlich für diesen Wert ist, dass ursprünglich für 2005 prognostizierte Verkäufe bereits im Jahr 2004 getätigt werden konnten und die restlichen Verkaufsgrundstücke erst nach Erschließung des südlichen Teilbereiches vermarktet werden können. Das ursprünglich negativ prognostizierte Rechnungsergebnis 2004 wird dagegen voraussichtlich mit einem Ertrag in Höhe von ca. 2,5 Mio. € abschließen. Für das Jahr 2006 ist nach den Berechnungen des Regiebetriebes von einem negativen Ergebnis von T€ 1.050,8 auszugehen.
2.1.1.3.10 (3.1.1.3.10)	Erhöhung sonstiger Aktiva Der Vermögensplan enthält alle Einnahmen und Ausgaben des Anlage- und Umlaufvermögens, während der Erfolgsplan alle Erträge und Aufwendungen enthält. Somit sind im Erfolgsplan Erträge enthalten, die erst in anderen Abrechnungsperioden kassenwirksam werden. Diese in der jeweiligen Periode nicht kassenwirksamen Erträge stellen eine Mehrung der Forderungen und damit des Umlaufvermögens dar. Um eine Abstimmung zwischen Erfolgsplan und Vermögensplan zu erreichen, wurde die Erhöhung dieser Aktiva bei den Ausgaben des Vermögensplans eingestellt. Die Berechnungen des Regiebetriebes gehen für die Jahre 2005 und 2006 von keinen Forderungen aus, welche erst in anderen Abrechnungsperioden kassenwirksam werden. Im Jahr 2007 wird mit Forderungen zum Jahresende in Höhe von T€ 26,7 und im Jahr 2008 in Höhe von T€ 625,7 gerechnet.

Pos.	Erläuterungen
2.1.2.1 (3.1.2.1)	Zuweisung Städtebauförderung Bei der Regierung von Mittelfranken wurde ein Antrag auf Zuweisung von Mitteln aus der Städtebauförderung gestellt. Bisher erfolgte keine Zuweisung. Nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip wird kein Ansatz eingestellt.
2.1.2.2 (3.1.2.2)	Zuweisung Wohnbaulandprogramm Der Regiebetrieb erstellte im Jahr 2004 einen Verwendungsnachweis über die bisher erbrachten Investitionen. Nach Prüfung durch die Regierung von Mittelfranken wurden im Jahr 2004 € 476.524,00 an Fördermitteln überwiesen. Da das Wohnbaulandprogramm eingestellt ist, kann der Regiebetrieb mit keinen weiteren Fördermitteln rechnen.
2.1.2.3 (3.1.2.3)	Zuweisung Fördermittel für den Kindergarten Der im Rahmen der sozialen Infrastruktur des Entwicklungsgebietes notwendige Kindergarten erhält Zuwendungen, wenn er aus der Entwicklungsmaßnahme nicht kostendeckend finanziert werden kann. Da diese Entwicklung abzusehen ist, wurde der zuständigen Fachdienststelle ein Exemplar des Finanzierungsplans übermittelt, damit die Zuweisung für den Kindergarten fristgerecht beantragt werden konnte. Mittlerweile wurde der förderungsunschädliche Baubeginn des Kindergartens durch die Regierung von Mittelfranken bescheinigt. Da nicht kalkuliert werden kann, wie das (sich abzeichnende) negative Gesamtergebnis der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bewertet wird und auch die zeitliche Gewährung der Zuwendung noch nicht absehbar ist, wird nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip kein Ansatz eingestellt.
2.1.2.4 (3.1.2.4)	Kredite Die bisher auf die Stadt Nürnberg laufenden Kredite wurden auf den Regiebetrieb STEM Herpersdorf im Jahr 2004 umgeschuldet. Es wurde ein langfristiger Kredit mit einer Laufzeit bis Ende 2006 in Höhe von 12 Mio. € und ein weiterer, vierteljährlich zu prolongierender Kredit, in Höhe von 11 Mio. € aufgenommen. Im Laufe des Jahres 2004 wurde 1 Mio. € getilgt, um die Zinslast zu reduzieren. Im Jahr 2005 benötigt der Regiebetrieb für Investitionsmaßnahmen eine Inanspruchnahme des Kreditrahmens in Höhe von T€ 247,3 (siehe auch Nr. 2.1.1.2.1). Im Jahr 2006 werden unter Aufsaldierung der vertraglich fest vereinbarten Tilgung (siehe oben) nochmals Kreditmittel in Höhe von ca. T€ 428 benötigt. Eine Inanspruchnahme von Kreditmitteln ist in den Folgejahren nicht mehr vorgesehen.
2.1.2.5 (3.1.2.5)	Einstellung positives Ergebnis aus Erfolgsplan Das Wirtschaftsjahr 2004 wird entgegen der Prognose des Wirtschaftsplanes 2004 voraussichtlich mit einem positiven Jahresergebnis in Höhe von T€ 2.556,4 abschließen. Im Jahr 2007 rechnet der Regiebetrieb mit einem Ergebnis von T€ 77,1 und im Jahr 2008 mit T€ 1.318,2
2.1.2.6 (3.1.2.6)	Minderung sonstige Aktiva Die Abgänge an Vermögenswerten werden zur Abstimmung mit dem Erfolgsplan bei den Einnahmen des Vermögensplanes eingestellt. Sie bestehen aus den nachfolgend dargestellten Einzelansätzen: Durch die Grundstücksabgänge reduzieren sich die Verkaufsflächen und damit das Umlaufvermögen. Den Grundstückswerten sind dabei die Anschaffungs- und Herstellkosten (wie für die Eröffnungsbilanz ermittelt) zu Grunde zu legen (nördlicher Entwicklungsbereich: Mischwert von

Pos.	Erläuterungen
	133,-- €/qm; südlicher Entwicklungsbereich; Mischwert von 110,-- €/qm). Für das Jahr 2005 stellt der Regiebetrieb keinen Ansatz ein. Für das Jahr 2006 werden T€ 790,0 für das Jahr 2007 T€ 1.215,0 und für das Jahr 2008 T€ 1.601,0 veranschlagt. Der Zuschuss an die N-Ergie (siehe Nr. 2.1.1.3.8) stellt ein immaterielles Wirtschaftsgut des Regiebetriebes dar. Nutznießer der Verpflichtung der N-Ergie, das Entwicklungsgebiet zu versorgen, sind die späteren Eigentümer. Dies bedeutet, dass der Wert der mit der N-Ergie geschlossenen Vereinbarung mit zunehmendem Verkauf der Grundstücke für den Regiebetrieb abnimmt. Es werden für diese Position Abgänge an Aktiva (entsprechender Aufwand ist im Erfolgsplan veranschlagt) für das laufende Jahr 2004 in Höhe von T€ 222,0 veranschlagt. Im Jahr 2005 stellt der Regiebetrieb hier keinen Wertabgang ein. Im Jahr 2006 werden T€ 82,5, im Jahr 2007 T€ 81,8 und im Jahr 2008 T€ 179,4 eingestellt. Ebenfalls als Reduzierung der Aktiva sind die Geldeingänge aus vorhergegangen Wirtschaftsjahren zu veranschlagen, da diese das aktive Bestandskonto Forderungen mindern. Zur Abstimmung des Vermögensplans mit dem Erfolgsplan werden diese Werte ebenfalls unter Minderungen sonstiger Aktiva veranschlagt. Es wird mit Eingängen aus vorhergegangen Wirtschaftsjahren im laufenden Jahr 2004 in Höhe von T€ 1.465,6 im Jahr 2005 in Höhe von T€ 1.049,5, im Jahr 2006 in Höhe von T€ 1.134 und im Jahr 2007 in Höhe von T€ 579,3 gerechnet. Für das Jahr 2008 wird mit einer zeitlichen Übereinstimmung zwischen Ertrag und Kassenfälligkeit gerechnet. Die Abschreibungen für die Grün- und Verkehrsanlagen sowie für den Kindergarten reduzieren ebenfalls die Aktiva des Regiebetriebes. Der Regiebetrieb rechnet für das laufende Jahr 2004 mit T€ 79,7. Im Jahr 2005 werden T€ 95,4, im Jahr 2006 T€ 123,9, im Jahr 2007 T€ 143,2 und im Jahr 2008 T€ 155,1 veranschlagt. Aus den Geldeingängen des Jahres 2004 bestehen Guthaben auf dem Betriebsmittelkonto und dem Geschäftskonto des Regiebetriebes. Diese Guthaben werden zur Deckung der Ausgaben verwendet, womit das Aktivvermögen reduziert wird. Im Jahr 2005 vermindern sich die Guthaben um T€ 3.071,5. Zusammengefasst prognostiziert der Regiebetrieb eine Minderung der sonstigen Aktiva für 2005 in Höhe von T€ 4.216,4. Für das Jahr 2006 werden T€ 2.130,4, für das Jahr 2007 T€ 2.019,3 und für das Jahr 2008 T€ 1.935,5 eingestellt.

1.5 Erläuterungen Erfolgsplan

1.5.1 Erläuterungen Erfolgsplan

Pos.	Erläuterungen
2.3.1.1	Grundstücksverkauf Entgegen den Annahmen bei der Erstellung des Wirtschaftsplanes 2004 wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke im nördlichen Entwicklungsgebiet bereits im laufenden Wirtschaftsjahr bis auf zwei Baugrundstücke vermarktet werden können, die jedoch für die weitere Durchführung vorgehalten werden müssen. Die Prognose für das Wirtschaftsjahr 2004 geht von einem Ertrag in Höhe von T€ 5.518 aus. Die erzielten Erträge sind jedoch nur teilweise im Jahr 2004 kassenwirksam, da mit den Investoren Zahlungsziele in den folgenden Jahren vereinbart wurden. Die Zahlungseingänge wurden grundsätzlich durch die Hinterlegung von Bankbürgschaften abgesichert. Da für die Vermarktung der Grundstücke im südlichen Entwicklungsgebiet weitgehende Erschließungsmaßnahmen notwendig sind und der Umfang der vermuteten Bodendenkmäler erst festgestellt bzw. deren Sicherung durchgeführt werden muss, können Verkaufsabschlüsse erst wieder im Jahr 2006 eingestellt werden.
2.3.1.2	Erträge durch Nachvermessung Da erst wieder im Jahr 2006 Vertragsabschlüsse eingeplant werden (siehe Nr. 2.3.1.1), können für das Jahr 2005 auch keine Erträge aus Nachvermessungen erzielt werden.
2.3.1.3	Erlösminderung durch Nachvermessung Für Erlösminderungen durch Nachvermessungen bereits verkaufter Grundstücke stellt der Regiebetrieb T€ 10 in den Erfolgsplan ein.
2.3.2.1	Verrechnung Hausanschlüsse Verrechnungen für Hausanschlüsse können erst wieder im Jahr 2006 (siehe Nr. 2.3.1.1) erzielt werden.
2.3.2.2	Erträge aus Kanalerweiterungs- und Verbesserungsbeitragssatzung Erträge aus Kanalerweiterungs- und Verbesserungsbeitragssatzung können erst wieder im Jahr 2006 (siehe Nr. 2.3.1.1) erzielt werden.
2.3.2.3	Erträge aus dem Verkauf von Wertstoffen Für den Verkauf von Wertstoffen, insbesondere für den nicht mehr benötigten Mutterboden, werden nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip noch keine Ansätze gebildet.
2.3.2.4	Sonstige weitere betriebliche Erträge Für das Jahr 2005 ist kein Ansatz vorgesehen.
2.3.2.5	Miet- und Pachterträge Für das Jahr 2005 ist kein Ansatz vorgesehen.
2.3.2.6	Beschleunigung abwassertechnische Erschließung Für die abwassertechnische Erschließung des südlichen Entwicklungsgebietes und des nicht in die Zuständigkeit des Regiebetriebes fallenden Gebietes Eichenlöhlein müssen vorzeitig Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Die hierfür anfallenden Kosten in Höhe von ca. T€ 300,-- müssen im Jahr 2005 geleistet werden. Diese Kosten werden dem Regiebetrieb von StEB vergütet (siehe 2.3.5.23).
2.3.3.1	Abgang von Umlaufvermögen Grundstücksverkauf

Pos.	Erläuterungen
	Es wurden keine Wertabgänge durch die Übertragung von Grundstücken an Käufer veranschlagt, da Eigentumsübertragungen erst wieder im Jahr 2006 möglich sind (siehe Nr. 2.3.1.1).
2.3.3.2	Wertabgang immaterielle Wirtschaftsgüter (Vertrag N-Ergie) Weiterhin besteht die Verpflichtung der N-Ergie, das Entwicklungsgebiet zu versorgen. Zum Jahresanfang 2002 lag der Wert dieser Verpflichtung bei € 1.320.069,--. Da das Anrecht auf Versorgung der Verkaufsgrundstücke mit den Grundstücksverkäufen auf die neuen Eigentümer übergeht, ist das immaterielle Wirtschaftsgut aus dem Vertrag mit der N-Ergie anteilig zu reduzieren. Im vorläufigen Rechnungsergebnis wurde anhand der Grundstücksverkäufe ein Abgang von € 122.386,68 errechnet.
2.3.3.3	Wertabgang immaterielle Wirtschaftsgüter (Vereinbarung StEB) Mit StEB wurde im Jahr 2003 die Vereinbarung geschlossen, dass der Regiebetrieb die im nördl. Entwicklungsgebiet erstellten Kanalanlagen an StEB überträgt und sich StEB im Gegenzug verpflichtet, dieses Gebiet abwassertechnisch zu entsorgen. Dieses Anrecht auf Abwasserversorgung stellt ein immaterielles Wirtschaftsgut dar, welches mit den Grundstücksverkäufen auf die neuen Eigentümer übergeht. Für das Jahr 2005 sind keine Ansätze für diese Position eingestellt. Im vorläufigen Rechnungsergebnis 2003 wird diese Position mit € 225.351,75 angesetzt. Bezüglich der vor 2003 verkauften Grundstücke wird eine Sonderabschreibung im vorläufigen Rechnungsergebnis 2003 vorgenommen (siehe Nr. 2.3.3.6).
2.3.3.4	Abschreibung Grünanlagen Im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2001 wurde festgestellt, dass bereits im Jahr 2002 Abschreibungen für die Grünanlagen vorzunehmen sind. Es fallen Abschreibungen für Grünanlagen im Jahr 2005 in Höhe von T€ 47 an.
2.3.3.5	Abschreibung Verkehrsanlagen Im Zusammenhang mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2001 wurde festgestellt, dass bereits ab dem Jahr 2003 Abschreibungen für die Verkehrsanlagen vorzunehmen sind. Es fallen hier Abschreibungen im Jahr 2005 von T€ 46,0 an.
2.3.3.6	Sonderabschreibung Vertrag StEB Mit StEB wurde im Jahr 2003 die Vereinbarung geschlossen, dass der Regiebetrieb die im nördl. Entwicklungsgebiet erstellten Kanalanlagen an StEB überträgt und sich StEB im Gegenzug verpflichtet, dieses Gebiet abwassertechnisch zu entsorgen. Dieses Anrecht auf Abwasserversorgung stellt ein immaterielles Wirtschaftsgut dar, welches mit den Grundstücksverkäufen auf die neuen Eigentümer übergeht. Bezüglich der vor 2003 verkauften Grundstücke wird eine Sonderabschreibung im vorläufigen Rechnungsergebnis 2003 in Höhe von T€ 493 vorgenommen (Siehe auch Nr. 2.3.3.3).
2.3.3.7	Abschreibung Kindergarten Der vom Regiebetrieb erstellte Kindergarten nimmt voraussichtlich Mitte 2005 den Betrieb auf. Für das Jahr 2005 werden deshalb Abschreibungen in Höhe von T€ 7 eingestellt.
2.3.4.1	Personal Die Berechnung der Personalkosten für das Jahr 2005 erfolgte aufgrund der Bruttopersonalkosten aus der Tabelle „Durchschnittliche

Pos.	Erläuterungen
	Personalkosten“ der Stadt Nürnberg für das Jahr 2004. Um eventuelle Kostenänderungen bei den Personalaufwendungen einzurechnen, wurde ein Aufschlag von 3 % auf die Verrechnungssätze des Jahres 2004 aufgerechnet. Insgesamt werden die Personalkosten für das Jahr 2005 mit T€ 220 kalkuliert. Der Unterschied zwischen den Ansätzen der Jahre 2004 und 2005 resultiert aus auslaufenden Vereinbarungen bezüglich Teilzeitarbeit.
2.3.5.1	Topographische Vermessung Im Jahr 2005 fallen Aufwendungen i.H.v. T€ 10 an.
2.3.5.2	Weitere Vorbereitung Im Wirtschaftsjahr werden T€ 10 angesetzt.
2.3.5.3	Öffentlichkeitsarbeit Insbesondere zur Information der örtlichen Bevölkerung werden für das Jahr 2005 T€ 20 eingestellt.
2.3.5.4	Baugrundgutachten Die Ansätze für Baugrundgutachten wurden hauptsächlich für die Erstellung der Abwasseranlagen gebildet. Da diese nunmehr durch StEB erstellt werden, fallen diese Aufwendungen für den Regiebetrieb nicht mehr an.
2.3.5.5	Trassenkoordinierung Im Wirtschaftsjahr werden T€ 10 angesetzt.
2.3.5.6	Trassenänderungen Für planungsbedingte Änderungen der bereits verlegten Leitungen (Strom, Abwasser, Fernwärme, etc.) fallen im Jahr 2005 T€ 150 an.
2.3.5.7	Entwurfs- und Bauvermessung – Höhenpunkte Zur Ermittlung der Höhenpunkte auf dem Gelände der Entwicklungsmaßnahme wird ein Ansatz für das Jahr 2005 in Höhe von T€ 15 eingerichtet.
2.3.5.8	Grundstücksgebühren/Grundabgaben An Grundstücksgebühren fallen für den Abschnitt des Grünzuges "An der Radrunde" Straßenreinigungsgebühren an. Ansonsten bestehen die Grundabgaben hauptsächlich aus der Grundsteuer. Diese wird unter Berücksichtigung der Grundstückszu- und -abgänge berechnet. Für das Jahr 2005 werden unter Berücksichtigung der geplanten Erhöhung der Grundsteuer und der Grundstücksankäufe T€ 38 kalkuliert.
2.3.5.9	Kosten Sozialplan (§ 180 BauGB) Zur Sicherung eines landwirtschaftlichen Betriebes, der von der Entwicklungsmaßnahme betroffen ist, muss ein Sozialplan gemäß § 180 BauGB aufgestellt werden. Zur Existenzsicherung und Umstrukturierung des Betriebes wird voraussichtlich noch im Jahr 2004 ein Grundstück erworben. Der 2004 eingeplante Ansatz von T€ 220 für den Sozialplan wird nicht mehr im Jahr 2004 beansprucht werden. Für das Jahr 2005 wird hier mit einem Ansatz von T€ 300 kalkuliert.
2.3.5.10	Rechtskosten Sozialplan Für die juristische Beratung des Landwirts wurden für das Jahr 2004 T€ 20 kalkuliert, dieser Ansatz wird voraussichtlich erst im Jahr 2005 anfallen und ist durch den Entwicklungsträger zu leisten.
2.3.5.11	Sachverständigenkosten Sozialplan

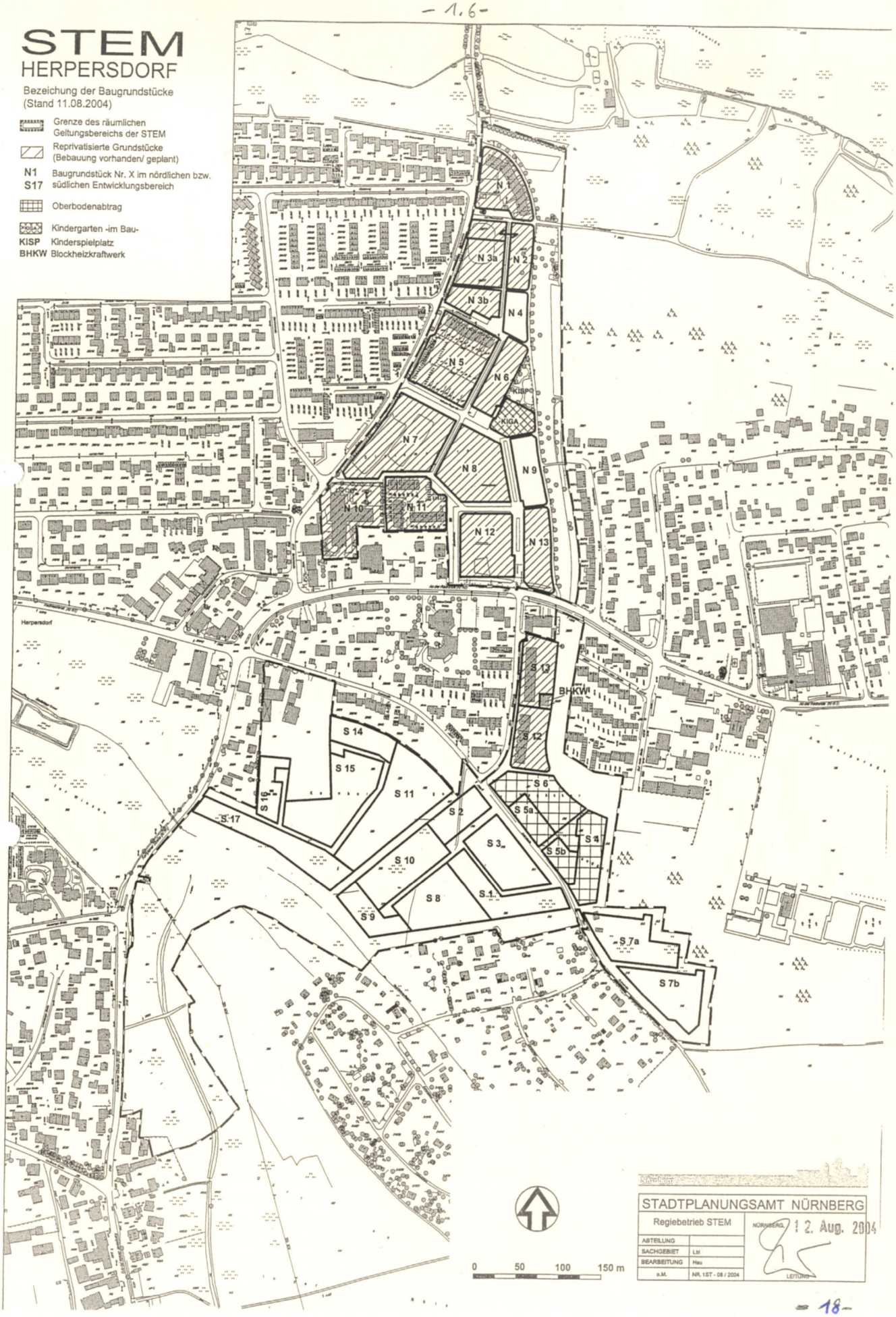
Pos.	Erläuterungen
	Ebenfalls wurden für Gutachten zur Erstellung des Sozialplans im Jahr 2004 T€ 10 angesetzt, welche voraussichtlich erst im Jahr 2005 anfallen werden.
2.3.5.12	Härteausgleich (§ 181 BauGB) Der Regiebetrieb hat zur Vermeidung wirtschaftlicher Nachteile (auch im sozialen Bereich) Härteausgleich in Geld zu leisten. Der im Jahr 2004 eingestellte Ansatz in Höhe von T€ 200 wird voraussichtlich nicht im Jahr 2004, sondern erst im Jahr 2005 anfallen.
2.3.5.13	Entschädigungen (§§ 95, 96 BauGB) Für Rechtsverluste und Vermögensnachteile von Betroffenen, die durch die Entwicklungsmaßnahme begründet sind, ist gemäß § 95 und § 96 BauGB Entschädigung zu leisten. Der Ansatz des Jahres 2004 fiel nicht an. Für das Jahr 2005 werden T€ 300 angesetzt.
2.3.5.14	Treuhänderhonorar Im Betrachtungszeitraum fallen keine weiteren Aufwendungen an.
2.3.5.15	Dienstleister Für die Bereitstellung der Finanzbuchhaltungssoftware Navision und die kaufmännische Betreuung durch StEB fallen Kosten an. Für diese Leistungen sowie sonstige Dienstleistungen werden im Jahr 2005 Kosten in Höhe von T€ 38 eingestellt. Die Kalkulation erfolgte aufgrund eines Kostenvoranschlages von StEB.
2.3.5.16	Bankgebühren Für das Geschäftskonto und das Kreditkonto fallen jährlich ca. T€ 1 an Bankgebühren an.
2.3.5.17	Prüfungsgebühren Der Stadtrat hat den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband (BKPV) mit der Prüfung des Regiebetriebes beauftragt. Es steht im Jahr 2005 die Prüfung des Jahresabschlusses 2004 an. Voraussichtlich werden T€ 20 anfallen.
2.3.5.18	Marketing Der Regiebetrieb inseriert die Verkaufsgrundstücke in regionalen und überregionalen Tageszeitungen. Die Anzeigen werden auch durch das Presseamt kostenpflichtig bearbeitet. Der Regiebetrieb stellt hier Kosten in Höhe von T€ 20 für das Jahr 2005 ein.
2.3.5.19	Rechtsstreitigkeiten Im Jahr 2004 wird kein Rechtsstreit erwartet. Für nicht vorhergesehene Rechtsstreitigkeiten stellt der Regiebetrieb einen Kostenansatz T€ 50 für das Jahr 2005 ein.
2.3.5.20	Verwaltungskosten Regiebetrieb Für Verwaltungskosten des Regiebetriebes wie Büro- und Schreibmaterial werden jährlich pauschal T€ 5 eingestellt.
2.3.5.21	Übertragung Treuhandvertrag Im Berichtsjahr fallen keine weiteren Kosten an.
2.3.5.22	Aufwendungen aus Kanalerweiterungs- und Verbesserungsbeitragssatzung Die den Grundstückskäufern verrechneten Beiträge müssen StEB gutgeschrieben werden. Entsprechende Einnahmen/Aufwendungen (Nr. 2.3.2.2) werden 2005 allerdings nicht erwartet
2.3.5.23	Beschleunigung abwassertechnische Erschließung

Pos.	Erläuterungen
	Für die abwassertechnische Erschließung des südlichen Entwicklungsgebietes und des nicht in die Zuständigkeit des Regiebetriebes fallenden Gebietes Eichenlöhlein müssen vorzeitig Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Die hierfür anfallenden Kosten in Höhe von ca. T€ 300 müssen im Jahr 2005 geleistet werden. Diese Kosten werden dem Regiebetrieb wieder vergütet (siehe 2.3.2.6).
2.3.5.24	Kostenanteile äußere Erschließung Von der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verursachte Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Entwicklungsgebietes werden dem Regiebetrieb anteilig verrechnet. Im laufenden Jahr 2004 fällt die anteilige Verrechnung einer neuen Lichtsignalanlage in Höhe von T€ 67,6 an. Für das Jahr 2005 werden T€ 20 angesetzt.
2.3.5.25	Kostenverrechnung ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Entwicklungsgebietes Der Eingriffsausgleich im Entwicklungsgebiet wird nach Aussage der Fachdienststelle nicht alleine durch Maßnahmen auf den innerhalb des Entwicklungsgebietes liegenden Grundstücken erfolgen können. Es wird mit Kosten außerhalb des Entwicklungsbereiches von T€ 100 im Jahr 2005 gerechnet.
2.3.5.26	Sonstige betriebliche Kosten Für unvorhergesehene, nicht kalkulierbare Kosten werden jährlich pauschal T€ 6 eingestellt.
2.3.6.1	Zinsen und ähnliche Aufwendungen Die Zinsbelastung beläuft sich 2005 voraussichtlich auf T€ 721.

STEM
HERPERSDORF

Bezeichnung der Baugrundstücke
(Stand 11.08.2004)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der STEM
- Reprivatisierte Grundstücke (Bebauung vorhanden/ geplant)
- N1 / S17 Baugrundstück Nr. X im nördlichen bzw. südlichen Entwicklungsbereich
- Oberbodenabtrag
- Kindergarten -im Bau-
- KISP Kinderspielplatz
- BHKW Blockheizkraftwerk



STADTPLANUNGSAMT NÜRNBERG

Regiebetrieb STEM	
ABTEILUNG	
SACHGEBIET	Lbl
BEARBEITUNG	Hau
o.M.	NR. 1ST - 08 / 2004

NÜRNBERG 12. Aug. 2004

LEITUNG

2. WIRTSCHAFTSPLAN 2005

2.1 Vermögensplan 2005

Vermögensplan 2005 - Übersicht Ausgaben und Deckungsmittel gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 EBV i.V.m § 15 EBV

2.1.1	Ausgaben (Mittelverwendung)	Planansatz Mittelverwendung		Investitionen (nachrichtlich)	
	Bezeichnung	**Ausgaben 2005** T€	**Verpflichtungsermächtigungen 2005** [1] T€	**Gesamtausgabebedarf** T€	**bisher bereitgestellt** [2] T€
2.1.1.1	**Anlagevermögen**				
	Verkehrsanlagen				
2.1.1.1.1	**Verkehrsanlagen/Herstellung**	160,0	350,0	2.520,0	1.110,3
2.1.1.1.2	**Planung Verkehrsanlagen**	10,0	55,0	146,0	15,7
	Abwasseranlagen				
2.1.1.1.3	**Abwasseranlagen/Herstellung**	0,0	0,0	1.215,4	1.215,4
2.1.1.1.4	**Abwasseranlagen/Planung**	0,0	0,0	28,5	28,5
	Grünanlagen				
2.1.1.1.5	**Grünanlagen/Herstellung**	20,0	45,0	1.295,0	589,4
2.1.1.1.6	**Grünanlagen/Planung**	2,5	4,5	220,0	137,9
2.1.1.1.7	**Ökolog. Ausgleichsmaßnahmen/ Herstellung**	0,0	0,0	512,0	0,0
2.1.1.1.8	**Ökolog. Ausgleichsmaßnahmen/ Planung**	0,0	0,0	62,0	19,9
	Kindergarten				
2.1.1.1.9	**Kindergarten/Herstellung**	150,0	0,0	1.110,0	1.110,0
2.1.1.1.10	**Kindergarten/Planung**	0,0	0,0	10,1	10,1
2.1.1.1.11	**Kindergarten/Sonderingenieure**	50,0	0,0	70,0	70,0
2.1.1.1.12	**Vermessung öffentliche Grundstücke**	5,0	0,0	40,0	7,0
	Summe Anlagevermögen:	**397,5**	**454,5**	**7.229,0**	**4.314,2**
2.1.1.2	**Kreditwirtschaft**				
2.1.1.2.1	**Tilgung Kredite - bei Kreditinstituten**	0,0			
	Übertrag:	***397,5***			

1) Zur zeitlichen Aufteilung der Verpflichtungsermächtigungen siehe 2.2

2) Ausgaben der Vorjahre und Prognose des laufenden Jahres

2.1.1	**Ausgaben (Mittelverwendung)** **Bezeichnung**	**Planansatz (Mittelverwendung) Ausgaben 2005 T€**	**2003 vorläufiges Rechnungs-ergebnis T€**	**2004 Planansatz Wirtschafts-plan T€**
	Übertrag:	***397,5***		
2.1.1.3	**Umlaufvermögen**			
	Grundstücke			
2.1.1.3.1	**Grunderwerb**	1.366,0	0,0	1.020,0
2.1.1.3.2	**Nebenkosten Grunderwerb**	75,1	2,6	56,1
2.1.1.3.3	**Vermessung und Lastenfreistellung Grundstücke**	20,0	17,3	30,0
2.1.1.3.4	**Verkehrswertermittlung**	8,0	1,6	4,0
2.1.1.3.5	**Freimachen**	100,0	0,0	60,0
2.1.1.3.6	**Bodendenkmäler**	100,0	0,0	40,0
2.1.1.3.7	**Vereinbarung Erschließung südl. Entwicklungsgebiet durch StEB**	0,0	0,0	0,0
2.1.1.3.8	**Vereinbarung Energieversorgung N-Ergie**	0,0	158,5	158,5
2.1.1.3.9	**Einstellung negatives Ergebnis aus Erfolgsplan**	2.397,1	0,0	0,0
2.1.1.3.10	**Erhöhung sonstige Aktiva** (Nicht kassenwirksam)	0,0	0,0	0,0
	Summe Umlaufvermögen:	**4.066,2**	**180,0**	**1.368,6**
	Summe Vermögensplan- Ausgaben	**4.463,7**		

2.1.2	**Einnahmen (Mittelverwendung) Bezeichnung**	**Planansatz (Mittelherkunft) Einnahmen 2005 T€**
2.1.2.1	**Zuweisung Städtebauförderung**	0,0
2.1.2.2	**Zuweisung Wohnbaulandprogramm**	0,0
2.1.2.3	**Zuweisung Fördermittel für Kindergarten**	0,0
2.1.2.4	**Kredite auf dem Kreditmarkt**	247,3
2.1.2.5	**Einstellung positives Ergebnis aus dem Erfolgsplan**	0,0
2.1.2.6	**Minderung sonstige Aktiva**	4.216,4
	Summe Einnahmen Vermögensplan:	**4.463,7**

2.2 Verpflichtungsermächtigungen

Voraussichtlich fällige Ausgaben in - 1.000 EUR - :

VEs im Wirtschaftsplan [1)]	2005	2006	2007
1	2	3	4
2004	66,0	-	-
2005	-	374,5	80,0
Summe	**66,0**	**374,5**	**80,0**
Nachrichtlich im Finanzplan vorgesehene zusätzliche Kreditaufnahmen	247,3	428,0	-----

Erläuterungen:

1) In Spalte 1 sind das Wirtschaftsjahr und alle früheren Jahre aufgeführt, in denen Verpflichtungsermächtigungen aufgeführt sind, aus deren Inanspruchnahme noch Ausgaben fällig werden.

2.3 Erfolgsplan 2005

Erfolgsplan - Aufwendungen gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 EBV i.V.m. § 14 EBV

	Bezeichnung	Vorläufiges Rechnungsergebnis 2003		Planansatz Wirtschaftsplan 2004		Planansatz 2005	
		Aufwendungen T€	Erträge T€	Aufwendungen T€	Erträge T€	Aufwendungen T€	Erträge T€
2.3.1	Umsatzerlöse						
2.3.1.1	Grundstücksverkauf		3.524,0		3.956,2		0,0
2.3.1.2	Erträge durch Nachvermessungen		0,0		0,0		0,0
2.3.1.3	Erlösminderung - Rückerstattung an Käufer durch Nachvermessungen	15,0		10,0		10,0	
2.3.2	Sonstige betriebliche Erträge						
2.3.2.1	Verrechnung Hausanschlüsse Entwässerung		36,6		18,0		0,0
2.3.2.2	Erträge aus Kanalerweiterungs- und Verbesserungsbeitragssatzung		3,7		14,0		0,0
2.3.2.3	Erträge aus Verkauf von Wertstoffen		0,0		3,0		0,0
2.3.2.4	Sonstige weitere betriebliche Erträge		94,0		0,0		0,0
2.3.2.5	Miet.- und Pachterträge		1,5		0,0		0,0
2.3.2.6	Beschleunigung abwassertechnische Erschließung		0,0		0,0		300,0
2.3.3	Abgang von Umlaufvermögen						
2.3.3.1	Wertabgang durch Verkauf von Grundstücken (nicht kassenwirksam)	1.320,0		1.651,5		0,0	
2.3.3.2	Wertabgang Immaterielle Güter Umlaufvermögens (Vertrag N-Ergie)	122,4		162,0		0,0	
2.3.3.3	Wertabgang Immaterielle Güter des Umlaufvermögens (Vertrag mit StEB)	225,4		0,0		0,0	
2.3.3.4	Abschreibungen Grünanlagen	46,3		0,00		50,1	
2.3.3.5	Abschreibungen Verkehrsanlagen	30,8		0,00		46,0	
2.3.3.6	Sonderabschreibung Vertrag StEB	493,0		0,00		0,0	
2.3.3.7	Abschreibung Kindergarten	0,0		0,00		7,0	
2.3.4	Personalaufwendungen						
2.3.4.1	Personalüberlassung Stadt Nürnberg	181,2		188,00		220,0	
2.3.5	Sonstige betriebliche Aufwendungen						
2.3.5.1	Topographische Vermessung	0,0		10,00		10,0	
2.3.5.2	Weitere Vorbereitung	0,0		10,00		10,0	
	Übertrag:	*2.434,1*	*3.659,8*	*2.031,5*	*3.991,2*	*353,1*	*300,0*

	Bezeichnung	Vorläufiges Rechnungsergebnis 2003		Planansatz Wirtschaftsplan 2004		Planansatz 2005	
		Aufwendungen T€	Erträge T€	Aufwendungen T€	Erträge T€	Aufwendungen T€	Erträge T€
	Übertrag:	*2.434,1*	*3.659,8*	*2.031,5*	*3.991,2*	*353,1*	*300,0*
2.3.5.3	Öffentlichkeitsarbeit	0,1		15,00		20,0	
2.3.5.4	Baugrundgutachten	0,0		0,00		0,0	
2.3.5.5	Trassenkoordinierung	0,2		10,00		10,0	
2.3.5.6	Trassenänderungen	0,0		0,00		150,0	
2.3.5.7	Entwurf- und Bauvermessung (Höhenpunkte)	0,0		15,0		15,0	
2.3.5.8	Grundstücksgebühren / Grundabgaben	23,6		38,00		38,0	
2.3.5.9	Kosten Sozialplan (§ 180 BauGB)	0,0		220,00		300,0	
2.3.5.10	Rechtskosten Sozialplan	0,0		20,00		20,0	
2.3.5.11	Sachverständigenkosten Sozialplan	0,4		10,00		10,0	
2.3.5.12	Härteausgleich (§ 181 BauGB)	0,0		200,00		200,0	
2.3.5.13	Entschädigungen (§§ 95, 96 BauGB)	0,0		200,00		300,0	
2.3.5.14	Treuhänderhonorar	0,0		0,00		0,0	
2.3.5.15	Dienstleister (Buchhaltung etc.)	8,9		38,00		38,0	
2.3.5.16	Bankgebühren	0,2		1,00		1,0	
2.3.5.17	Prüfungsgebühren (ehemaliger Treuhänder, Regiebetrieb)	8,3		45,0		20,0	
2.3.5.18	Marketing, Inserate	7,1		20,00		20,0	
2.3.5.19	Rechtsstreitigkeiten	0,0		50,00		50,0	
2.3.5.20	Verwaltungskosten Regiebetrieb	0,0		5,00		5,0	
2.3.5.21	Übertragung Treuhandvertrag	0,0		0,00		0,0	
2.3.5.22	Aufwendungen aus Kanalerweiterungs- und Verbesserungssatzung	3,7		14,0		0,0	
2.3.5.23	Beschleunigung abwassertechnische Erschließung	0,0		0,0		300,0	
2.3.5.24	Kostenanteile äußere Erschließung	0,0		0,00		20,0	
2.3.5.25	Kostenverrechnung ökolog. Ausgleich außerhalb Entwicklungsgebiet	0,0		0,0		100,0	
2.3.5.26	Sonstige betriebliche Kosten	0,1		6,00		6,0	
2.3.6	Zinsen und ähnliche Aufwendungen						
2.3.6.1	Darlehenszinsen auf dem Kreditmarkt	514,7		951,50		721,0	
	Summen:	3.001,4	3.659,8	3.890,0	3.991,2	2.697,1	300,0
	Jahresergebnis	658,4		101,2			2.397,1

2.4 Kreditentwicklung 2003 bis 2008

Jahr	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Verbindlichkeiten bei Stadt Nürnberg T€	Anfang des Jahres	22.183,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tilgung T€		22.183,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Neuaufnahme T€		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ende des Jahres T€	22.183,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kredit bei Kreditinstituten T€	Anfang des Jahres	0,0	22.000,0	22.247,3	22.675,3	21.375,3
Tilgung T€		1.000,0	0,0	0,0	1.300,0	2.370,0
Neuaufnahme T€		23.000,0	**247,3**	**428,0**	**0,0**	**0,0**
Ende des Jahres T€	0,0	22.000,0	22.247,3	22.675,3	21.375,3	19.005,3
Gesamtverbindlichkeiten Ende des Jahres T€	**22.183,0**	**22.000,0**	**22.247,3**	**22.675,3**	**21.375,3**	**19.005,3**
Liquiditäts/Sicherheitsreserve			752,7	324,7	624,7	294,7
Benötigter KreditrahmenT€			**23.000,0**	**23.000,0**	**22.000,0**	**19.300,0**

3. FINANZPLAN 2004 bis 2008

3.1 Entwicklung der Ausgaben und Deckungsmittel des Vermögensplans

Entwicklung der Ausgaben und Deckungsmittel des Vermögensplans gemäß § 17 Abs.1 Buchstabe a EBV

Nr.	Bezeichnung	Planansatz Mittelverwendung				
3.1.1	**Ausgaben (Mittelverwendung)**	**Prognose 2004**	**Ausgaben 2005**	**Ausgaben 2006**	**Ausgaben 2007**	**Ausgaben 2008**
		T€	**T€**	**T€**	**T€**	**T€**
3.1.1.1	**Anlagevermögen**					
	Verkehrsanlagen					
3.1.1.1.1	**Verkehrsanlagen/Herstellung**	11,0	160,0	305,0	340,0	80,0
3.1.1.1.2	**Verkehrsanlagen/Planung**	0,3	10,0	20,0	40,0	10,0
	Abwasseranlagen		0,0			
3.1.1.1.3	**Abwasseranlagen/Herstellung**	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3.1.1.1.4	**Abwasseranlagen/Planung**	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Grünanlagen					
3.1.1.1.5	**Grünanlagen/Herstellung**	27,6	20,0	45,0	121,0	54,0
3.1.1.1.6	**Grünanlagen/Planung**	2,4	2,5	4,5	10,5	7,0
3.1.1.1.7	**Ökolog. Ausgleichsmaßnahmen/ Herstellung**	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3.1.1.1.8	**Ökolog. Ausgleichsmaßnahmen/ Planung**	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kindergarten					
3.1.1.1.8	**Kindergarten/Herstellung**	1.030,0	150,0	0,0	0,0	0,0
3.1.1.1.9	**Kindergarten/Planung**	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
3.1.1.1.10	**Kindergarten/Sonderingenieure**	70,0	50,0	0,0	0,0	0,0
3.1.1.1.11	**Vermessung öffentliche Grundstücke**	1,2	5,0	5,0	5,0	5,0
	Summe Anlagevermögen	1.158,8	397,5	379,5	516,5	156,0
3.1.1.2	**Kreditwirtschaft**					
3.1.1.2.1	**Tilgung Kredite - bei Kredit-instituten**	1.000,0	0,0	0,0	1.300,0	2.370,0
	Übertrag:	***2.158,8***	***397,5***	***379,5***	***1.816,5***	***2.526,0***

Nr.	Bezeichnung	Planansatz Mittelverwendung				
3.1.1	**Ausgaben (Mittelverwendung)**	**Prognose 2004**	**Ausgaben 2005**	**Ausgaben 2006**	**Ausgaben 2007**	**Ausgaben 2008**
		T€	**T€**	**T€**	**T€**	**T€**
	Übertrag:	***2.158,8***	***397,5***	***379,5***	***1.816,5***	***2.526,0***
3.1.1.3	**Umlaufvermögen**					
	Grundstücke					
3.1.1.3.1	**Grunderwerb**	0,0	1.366,0	893,0	0,0	0,0
3.1.1.3.2	**Nebenkosten Grunderwerb**	3,0	75,1	49,1	2,0	2,0
3.1.1.3.3	**Vermessung und Lastenfrei-stellung Grundstück**	15,0	20,0	20,0	20,0	20,0
3.1.1.3.4	**Verkehrswertermittlung**	2,0	8,0	4,0	8,0	4,0
3.1.1.3.5	**Freimachen**	30,0	100,0	50,0	50,0	50,0
3.1.1.3.6	**Bodendenkmäler**	40,0	100,0	50,0	0,0	0,0
2.1.1.3.7	**Vereinbarung Erschließung südl. Entwicklungsgebiet durch StEB**	0,0	0,0	62,0	173,0	26,0
3.1.1.3.8	**Zuschuss Energieversorgung N-Ergie**	158,5	0,0	0,0	0,0	0,0
3.1.1.3.9	**Einstellung negatives Ergebnis aus Erfolgsplan**	0,0	2.397,1	1.050,8	0,0	0,0
3.1.1.3.10	**Erhöhung sonstige Aktiva** (Nicht kassenwirksam)	4.977,5	0,0	0,0	26,9	625,7
	Summe Umlaufvermögen:	5.226,0	4.066,2	2.178,9	279,9	727,7
	Summe Vermögensplan- Ausgaben	**7.384,8**	**4.463,7**	**2.558,4**	**2.096,4**	**3.253,7**

Nr.	Bezeichnung	Planansatz Mittelverwendung				
3.1.2	**Einnahmen (Mittelherkunft)**	**Prognose 2004**	**Ausgaben 2005**	**Ausgaben 2006**	**Ausgaben 2007**	**Ausgaben 2008**
		T€	**T€**	**T€**	**T€**	**T€**
3.1.2.1	**Zuweisung Städtebauförderung**	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3.1.2.2	**Zuweisung Wohnbaulandprogramm**	476,5	0,0	0,0	0,0	0,0
3.1.2.3	**Zuweisung Fördermittel für Kindergarten**	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3.1.2.4	**Kredite auf dem Kreditmarkt**	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3.1.2.5	**Einstellung positives Ergebnis aus Erfolgsplan**	2.556,4	0,0	0,0	77,1	1.318,2
3.1.2.6	**Minderung sonstige Aktiva**	4.351,9	4.216,4	2.130,4	2.019,3	1.935,5
3.1.2.7	**Kredite auf dem Kreditmarkt**	0,0	247,3	428,0	0,0	0,0
	Summe Einnahmen Vermögensplan:	**7.384,8**	**4.463,7**	**2.558,4**	**2.096,4**	**3.253,7**

3.2 Einnahmen- und Ausgabenübersicht

Einnahmen- und Ausgabenübersicht gemäß § 17 Abs. 1 Buchstabe b EBV

A	A U S G A B E N	Ausgabe-Stufe *)		Summe Ausgaben T€	vorl. Re.-erg. 2003 T€	Prognose 2004 T€	Jahr 2005 T€	Jahr 2006 T€	Jahr 2007 T€	Jahr 2008 T€
A.I	**Bisherige Vorbereitung**									
a)	Vorbereitung Entwicklungsmaßnahme	5		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b)	Verkehrswertgutachten	5		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Summe A.I. Bisherige Vorbereitung			0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A.II	**Weitere Vorbereitung**									
a)	Topographische Vermessung	2		20,0	0,0	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0
b)	Weitere Vorbereitung	2		35,0	0,0	10,0	10,0	10,0	5,0	0,0
c)	Umfangsermittlung	5		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d)	Verkehrswertermittlung	2		27,6	1,6	2,0	8,0	4,0	8,0	4,0
e)	Öffentlichkeitsarbeit	2		54,1	0,1	4,0	20,0	10,0	10,0	10,0
f)	Baugrundgutachten	2		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Summe A.II. Weitere Vorbereitung			136,7	1,7	26,0	48,0	24,0	23,0	14,0
A.III	**Grunderwerb**									
1.	**Kosten des Grunderwerbs**									
	Grunderwerb	2		2.259,0	0,0	0,0	1.366,0	893,0	0,0	0,0
2.	**Nebenkosten Grunderwerb**									
a)	Gebühren (Grunderwerbsteuer etc.)	2		133,8	2,6	3,0	75,1	49,1	2,0	2,0
b)	Laufende Kosten (Bewirtschaftungsverluste)	3		197,6	23,6	31,0	38,0	39,0	36,0	30,0
c)	Ausgaben durch Mindervermessung verkaufter Grundstücke (Rückzahlung)	1		67,0	15,0	12,0	10,0	10,0	10,0	10,0
	Summe A.III. Grunderwerb			2.657,4	41,2	46,0	1.489,1	991,1	48,0	42,0
A.IV	**Ordnungsmaßnahmen**									
1.	**Bodenordnung**									
a)	Vermessung u. Lastenfreistellung der Grundstücke	2		112,3	17,3	15,0	20,0	20,0	20,0	20,0
b)	Vermessung öffentlicher Flächen	2		27,0	5,8	1,2	5,0	5,0	5,0	5,0
2.	**Freilegung der Grundstücke**									
a)	Freimachen	2		280,0	0,0	30,0	100,0	50,0	50,0	50,0
3.	**Erschließung**									
a)	Abwasseranlagen	4		262,2	0,2	1,0	0,0	62,0	173,0	26,0
b)	Verkehrsanlagen	2		927,8	31,8	11,0	160,0	305,0	340,0	80,0
c)	Grünanlagen	2		306,0	38,4	27,6	20,0	45,0	121,0	54,0
d)	Ausgleichsmaßnahmen	1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
e)	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb	2		300,0	0,0	0,0	100,0	0,0	200,0	0,0
f)	Planung der Abwasseranlagen	3		15,0	0,0	15,0	0,0	0,0	0,0	0,0
g)	Planung der Verkehrsanlagen	2		80,3	0,0	0,3	10,0	20,0	40,0	10,0
h)	Planung Grün/Ausgleich	2		28,2	1,3	2,4	2,5	4,5	10,5	7,0
i)	Entwurfs-/Bauvermessung	2		75,0	0,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
j)	Zuschuss Fernwärmeversorgung	5		317,0	158,5	158,5	0,0	0,0	0,0	0,0
k)	Trassenkoordinierung	4		20,2	0,2	10,0	10,0	0,0	0,0	0,0
m)	Trassenänderungen	4		190,0	0,0	20,0	150,0	20,0	0,0	0,0
n)	Kostenanteile äußere Erschließung	4		687,6	0,0	67,6	20,0	550,0	50,0	0,0
	Summe A.IV. Ordnungsmaßnahmen			3.628,6	253,5	374,6	612,5	1.096,5	1.024,5	267,0

A.	A U S G A B E N	Ausgabe-Stufe *)		Summe Ausgaben T€	vorl. Re.-erg. 2003 T€	Prognose 2004 T€	Jahr 2005 T€	Jahr 2006 T€	Jahr 2007 T€	Jahr 2008 T€
A.V	**Baumaßnahmen**									
a)	Kindergarten	2		1.180,0	0,0	1.030,0	150,0	0,0	0,0	0,0
b)	Planung Kindergarten	2		0,4	0,1	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0
c)	Sonderingenieure Kindergarten	2		122,8	2,8	70,0	50,0	0,0	0,0	0,0
d)	Schulische Einrichtung	5		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Summe A.V. Baumaßnahmen			1.303,2	2,9	1.100,3	200,0	0,0	0,0	0,0
A.VI	**Sonstige Kosten und Maßnahmen**									
a)	Kosten des Sozialplans (§ 180 BauGB)	1		300,0	0,0	0,0	300,0	0,0	0,0	0,0
aa)	Rechtskosten Sozialplan	1		30,0	0,0	0,0	20,0	10,0	0,0	0,0
ab)	Sachverständigenkosten Sozialplan	1		10,4	0,4	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0
b)	Härteausgleich (§181 BauGB)	2		200,0	0,0	0,0	200,0	0,0	0,0	0,0
c)	Entschädigung (§§ 95, 96 BauGB)	1		700,0	0,0	0,0	300,0	200,0	200,0	0,0
d-1)	Treuhänderhonorar (incl. Schlussrechnung)	5		51,1	51,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
d-2)	Vergütung Dienstleister (z.B. Buchhaltung)	3		198,9	8,9	38,0	38,0	38,0	38,0	38,0
d-3)	Personalkosten Regiebetrieb	4		1.289,9	181,2	178,7	220,0	230,0	235,0	245,0
e)	Bankgebühren	4		4,7	0,2	0,5	1,0	1,0	1,0	1,0
f)	Prüfungsgebühr - Regiebetrieb/Treuhänder	3		135,3	8,3	45,0	20,0	20,0	20,0	22,0
g)	Sonstige Kosten	3		26,1	0,1	2,0	6,0	6,0	6,0	6,0
h)	Grundstücksvermarktungskosten	2		87,1	7,1	10,0	20,0	20,0	15,0	15,0
i)	Rechtsverfahren, Gerichtskosten	1		125,0	0,0	0,0	50,0	25,0	25,0	25,0
j)	Verwaltungskosten Regiebetrieb	3		21,0	0,0	1,0	5,0	5,0	5,0	5,0
k)	Bodendenkmäler	1		190,0	0,0	40,0	100,0	50,0	0,0	0,0
l)	Beschleunigung abwassertechn. Erschließung	2		300,0	0,0	0,0	300,0	0,0	0,0	0,0
	Summe A.VI. Sonstige Kosten			3.669,5	257,3	315,2	1.590,0	605,0	545,0	357,0
A.VII	**Ausgabe als Kanalverbesserung- und -erweiterungsbeitrag**	2		42,4	3,7	12,6	0,0	5,2	9,6	11,3
A.VIII	**Übertragung Treuhandvermögen**	5		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
A.IX	**Finanzierungsausg. Festkredit**									
a)	Finanzierungsausgaben var. Kredit	1		2.968,2	514,7	125,0	360,5	395,5	815,0	757,5
b)	Finanzierungsausgaben Festkredit	5		1.167,7	0,0	411,5	360,5	395,7	0,0	0,0
	Summe Finanzierungsausgaben A.IX			4.135,9	514,7	536,5	721,0	791,2	815,0	757,5
A.X	**Tilgung Kredite (fest vereinbarte Tilgung)**	1,00		1.624,0	0,0	1.000,0	312,0	312,0	0,0	0,0
Summe Gesamtausgaben (Mit Tilgung fixer Kredit)				17.197,7	1.075,0	3.411,2	4.972,6	3.825,0	2.465,1	1.448,8

B.	E I N N A H M E N	Einnahme-Stufe *)		Summe Einnahmen T€	vorl. Re.-erg. 2003 T€	Prognose 2004 T€	Jahr 2005 T€	Jahr 2006 T€	Jahr 2007 T€	Jahr 2008 T€
B.I	**Grundstücksverkauf**									
a)	Grundstücksverkauf/Geldeingang	1		17.965,5	2.068,0	4.205,0	1.049,5	3.072,0	3.762,0	3.809,0
b)	Einnahmen durch Mindervermessung	1		3,5	0,0	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0
	Summe B.I. Grundstücksverkauf			17.969,0	2.068,0	4.208,5	1.049,5	3.072,0	3.762,0	3.809,0
B.II	**Fördermittel Dritter**									
a)	Kindergarten	1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
b)	Städtebauförderung	1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c)	Wohnbaulandprogramm	1		476,5	0,0	476,5	0,0	0,0	0,0	0,0
	Summe B.II. Fördermittel			476,5	0,0	476,5	0,0	0,0	0,0	0,0
B.III	**Sonstige Einnahmen**									
a)	Verrechnung Hausanschlüsse Entwässerung	1		86,7	36,6	39,5	0,0	6,9	3,7	0,0
b)	Miet- und Pachteinnahmen	2		2,5	1,5	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
c)	Verkauf von Wertstoffen	2		0,5	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0
d)	öff.-rechtl. Abgabenerstattungen	1		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
e)	Spielhof Beckmannstraße (Anteile Stadt)	1		94,0	94,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
f)	Zinserstattung aus Kaufpreisfälligkeit	2		39,9	0,0	39,9	0,0	0,0	0,0	0,0
g)	Zinseinnahmen	2		20,0	0,0	20,0	0,0	0,0	0,0	0,0
h)	Beschleunigung abwassertechn. Erschließung	2		300,0	0,0	0,0	300,0	0,0	0,0	0,0
i)	Sonstige Einnahmen	2		5,1	3,9	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0
	Summe B.III. Sonstige Einnahmen			548,7	136,0	102,1	300,0	6,9	3,7	0,0
B.IV	**Ausgleichsbetrag § 154 BauGB**	5		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
B.V	**Einnahme Kanalverbesserungsbeitrag**	1		42,4	3,7	12,6	0,0	5,2	9,6	11,3
B.VI	**Sonstige Einnahmen im Rahmen der Beendigung des Treuhandvertrages**	5		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Summe Gesamteinnahmen			19.036,6	2.207,7	4.799,7	1.349,5	3.084,1	3.775,3	3.820,3

C	Zusammenfassung	vorl. Re.-erg. 2003 T€	Prognose 2004 T€	Jahr 2005 T€	Jahr 2006 T€	Jahr 2007 T€	Jahr 2008 T€
	Einnahmen	2.207,7	4.799,7	1.349,5	3.084,1	3.775,3	3.820,3
	Ausgaben (inkl.fest vereinbarte Tilgung)	1.075,0	3.411,2	4.972,6	3.825,0	2.465,1	1.448,8
	Jährliche Über-/Unterdeckung	1.132,7	1.388,5	-3.623,1	-740,9	1.310,2	2.371,5

Einnahme- und Ausgabestufen

Um für den Betrachter die Sicherheit, mit der die im Wirtschafts- und Finanzierungsplan eingestellten Ansätze aufgestellt wurden darzustellen, sind die einzelnen Positionen mit Stufen von 1 bis 5 bewertet (1= relativ unsicher; 5 hohe Sicherheit). Die Klassifizierung gilt für die Wirtschaftsjahre 2004 bis 2008.

Stufe 1 = Ausgabe-/Einnahmeannahme
Der Ansatz wurde nach dem groben Konzept vorgenommen. Die Höhe und der zeitliche exakte Anfall können nur relativ unsicher angenommen werden. Es besteht hier ein hoher Unsicherheitsfaktor.

Stufe 2 = Ausgabe-/Einnahmeschätzung
Der Ansatz kann z.B. auf Grund der in der Vergangenheit gewonnenen Erfahrungen ungefähr geschätzt werden. Der Ansatz kann deshalb mit etwas höherer Wahrscheinlichkeit als Stufe 1 bewertet werden.

Stufe 3 = Ausgabe-/Einnahmeberechnung
Der Ansatz konnte auf Grund von Aussagen der entsprechenden Fachdienststellen bzw. von Fachleuten und den Annahmen des Regiebetriebes berechnet werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Ansätze in etwa (ca. +/- 20%) zutreffend aufgestellt wurden.

Stufe 4 = Ausgabe-/Einnahmeanschlag
Der Ansatz wird auf Grund von Kostenberechnungen, Angeboten bzw. Ausschreibungsergebnissen vorgenommen. Es ist von einer relativ hohen Wahrscheinlichkeit des Ansatzes auszugehen.

Stufe 5 = Ausgabe-/Einnahmeangabe
Die Ermittlung der Ansätze erfolgte auf Grund vereinbarter Festpreise, verbindlicher Angebote, vorliegender Schlussrechnungen etc. und trifft nach Einschätzung des Regiebetriebes in der eingestellten Höhe zu. Diese Einstufung wird auch vorgenommen, wenn die entsprechende Position bereits in vorhergehenden Rechnungsperioden endgültig abgeschlossen werden konnte.
Abweichungen ergeben sich nur auf Grund unvorhersehbarer Ereignisse.

3.3 Investitionsprogramm

Investitionsprogramm gemäß gemäß § 17 Abs. 2 EBV i.V.m. § 24 Abs. 2 KommHV

Investitionen	Bestand Ende 2003 T€	2004 Zugang T€	2004 AfA T€	Rest-buch-wert 2004 T€	2005 Zugang T€	2005 AfA T€	Rest-buch-wert 2005 T€	2006 Zugang T€	2006 AfA T€	Rest-buch-wert 2006 T€	2007 Zugang T€	2007 AfA T€	Rest-buch-wert 2007 T€	2008 Zugang T€	2008 AfA T€	Rest-buch-wert 2008 T€
Grün-anlagen	4.154	30	49	4.135	23	50	4.108	50	53	4.104	132	63	4.173	61	67	4.167
Öko. Aus-gleichs.-flächen	2.797	0	0	2.797	0	0	2.797	0	0	2.797	0	0	2.797	0	0	2.797
Verkehrs-anlagen	3.702	11	31	3.682	170	46	3.806	325	60	4.071	380	80	4.370	90	89	4.371
Kinder-garten	224	1.100	0	1.324	0	7	1.317	0	14	1.303	0	14	1.289	0	14	1.275

Anmerkungen:

Die Bestände enthalten den vorläufig aus den durchschnittlichen Grundstückskosten errechneten Grundstückswert. Diese betragen im nördlichen Entwicklungsgebiet 133,-- €/m^2 und für die Grundstücke im südlichen Entwicklungsgebiet 110,-- €/m^2.

Der Ansatz der ökologischen Ausgleichsflächen setzt sich aus den bisher aufgelaufenen Planungskosten und dem Grundstückswert (durchschnittlich für Grundstücke im südlichen Entwicklungsgebiet 110,-- €/m^2) zusammen. Der genaue Wert kann auch hier erst nach Ermittlung des konkreten Flächenbedarfs angegeben werden.