

**Konzeption zur Gründung**

# **Eigenbetrieb Bauland Stadt Rheinau**

**STADTRHEIN**  **U**

## **Impressum**

Stadt Rheinau  
Stadtkämmerei  
Rheinstraße 52  
77866 Rheinau  
Tel.: +49 (0)7844 400-0  
Fax: +49 (0)7844 400-13

E-Mail: [mailpost@rheinau.de](mailto:mailpost@rheinau.de)

Internet: [www.rheinau.de](http://www.rheinau.de)

## **Hinweis**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde in der Regel die männliche Schreibweise verwendet. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verwendung der männlichen Form explizit als geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Präambel</b> .....	<b>1</b>
<b>Ausgliederung der Baulanderschließung</b> .....	<b>2</b>
<b>Rechtliche Aspekte</b> .....	<b>2</b>
<b>Gründe für eine Ausgliederung</b> .....	<b>4</b>
<b>Struktur und Finanzierung</b> .....	<b>5</b>
<b>Aufgaben und Finanzierung im Teilplan 1 – Rheinauer Erschließungsmodell</b> .....	<b>5</b>
Produktgruppe 11.33 - Grundstücksmanagement .....	5
Produktgruppen 53.30, 53.60, 53.80 und 54.10 .....	7
Anschlussbeiträge .....	7
Erschließungsbeiträge .....	8
Selbstveranlagung von Beiträgen .....	9
<b>Aufgaben und Finanzierung im Teilplan 2 – Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto</b> .....	<b>10</b>
<b>Aufgaben und Finanzierung im Teilplan 3 – Allgemeine Finanzwirtschaft</b> .....	<b>10</b>
<b>Finanzwirtschaft</b> .....	<b>11</b>
<b>Bilanzielle Gründung</b> .....	<b>11</b>
<b>Wirtschaftsplan und Finanzplan</b> .....	<b>13</b>
<b>Buchführung</b> .....	<b>14</b>
<b>Kassenwesen</b> .....	<b>14</b>
<b>Organisation und Personal</b> .....	<b>15</b>
<b>Prüfungswesen</b> .....	<b>15</b>

<b>Vergabewesen .....</b>	<b>15</b>
<b>Betriebssatzung .....</b>	<b>15</b>
<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>16</b>
<b>Anlage 1 - Eröffnungsbilanz (Entwurf) .....</b>	<b>III</b>
<b>Anlage 2 - Betriebssatzung (Entwurf) .....</b>	<b>IV</b>
<b>Anlage 3 - Wirtschaftsplan (Entwurf) .....</b>	<b>VII</b>

## Präambel

Die Stadt Rheinau hat in den vergangenen 10 Jahren in großem Umfang Baulandentwicklung betrieben. So wurden in den Jahren von 2011 bis 2017 im Rahmen des sogenannten Rheinauer Erschließungsmodells (kurz: **REM**) insgesamt acht Wohnbaugebiete und ein Gewerbegebiet erschlossen. Dabei entstanden für den privaten Wohnungsbau 92 stadteigene Baugrundstücke auf einer Fläche von 55.198 qm (zzgl. Baugrundstücke von Dritten). Seit 2018 befinden sich weitere Neubaugebiete in der Erschließung, u. a. das Baugebiet „Quan“, „Breitenwert“ oder ganz aktuell „Neuländ II“. Hierbei entstehen im Eigentum der Stadt Rheinau ca. weitere 105 Baugrundstücke bzw. 66.689 qm (aktuelle Planung) Wohnbaufläche.

Die Erschließungen dieser Wohnbaugebiete und des Gewerbegebiets erfordern insgesamt Kosten in Höhe von mehr als 17 Mio. Euro.

Ziel der Stadt Rheinau bei der Baulanderschließung ist es, den Interessenten alle Baugrundstücke im gesamten Stadtgebiet unabhängig von der örtlichen Lage und konjunkturellen Schwankungen zu einem einheitlichen Preis anbieten zu können.

Da jedoch die Kosten der Erschließung von Stadtteil zu Stadtteil aufgrund der unterschiedlichen Gegebenheiten erheblich voneinander abweichen (z. B. kostete die Erschließung des Baugebietes „Ringelplatz“ etwa 55 Euro je Quadratmeter, wohingegen die Erschließung des Baugebiets „Stiermatt II“ mit rund 158 Euro je Quadratmeter zu Buche schlug), berechnet die Stadt Rheinau einen einheitlichen Bauplatzpreis innerhalb des REM.

Hierbei wird auf Basis der Erschließungskosten der aktuellen sowie der zukünftigen Baugebiete ein Mischbauplatzpreis kalkuliert. Dieser lag zunächst bei 106 Euro je Quadratmeter und ist zuletzt im Jahr 2018 auf 176 Euro je Quadratmeter gestiegen.

In diesem Quadratmeterpreis sind neben den reinen Erschließungskosten auch die Preise für den ursprünglichen Erwerb der zukünftigen Baulandflächen und weitere Verwaltungskosten enthalten. Durch eine ausdifferenzierte Kalkulation wird sichergestellt, dass die Baugrundstücke letztendlich maximal zu den Selbstkosten und somit ohne eine Subventionierung durch Steuergelder veräußert werden können. Dabei ist die finanztechnische Abwicklung von der Baulandumlegung bis hin zum Verkauf der Grundstücke äußerst komplex. Um den Aufwand für die Verwaltung zu senken und die Transparenz für den Gemeinderat und die Bürger zu erhöhen, sollen alle Geschäfte, welche im Zusammenhang mit der Baulanderschließung stehen, zukünftig im „Eigenbetrieb Bauland Stadt Rheinau“ abgewickelt werden.

## Ausgliederung der Baulanderschließung

### Rechtliche Aspekte

Für die Ausgliederung von wirtschaftlichen und nichtwirtschaftlichen Bereichen gelten diverse rechtliche Anforderungen und Zulässigkeitsvoraussetzungen. Für eine stetige und wirtschaftliche Aufgabenerfüllung bietet das Kommunalrecht verschiedene Organisationsmöglichkeiten, zu denen u. a. der Regiebetrieb, der Eigenbetrieb oder Unternehmen in Privatrechtsform, vorzugsweise die GmbH gehören.

#### **Regiebetrieb**

Der Regiebetrieb ist die einfachste und älteste Form der wirtschaftlichen und nichtwirtschaftlichen Betätigung. Er ist in haushaltsrechtlicher, rechnungstechnischer, organisatorischer und personeller Hinsicht ein unselbständiger Bestandteil der Gemeindeverwaltung, also ein voll integrierter Zweig der Kommunalverwaltung. Die selbständige Willensbildung fehlt ebenso wie eine eigene Haushaltsführung. Sein Vermögen ist integrierter Bestandteil des Gemeindevermögens (Kernhaushalt), das Personal wird meist auch noch für andere kommunale Aufgabengebiete eingesetzt.

Aktuell wird die Baulandentwicklung komplett im Kernhaushalt abgewickelt. Aufgrund der bereits eingangs erwähnten Komplexität, lässt sich dies nur mit erheblichem Aufwand separat bzw. transparent darstellen.

#### **Eigenbetrieb**

Der Eigenbetrieb ist zwar wie der Regiebetrieb ein Unternehmen der Gemeinde ohne eigene Rechtspersönlichkeit, er ist jedoch kein Teil des freien Gemeindevermögens mehr, sondern stellt Sondervermögen der Gemeinde dar. Der Eigenbetrieb besitzt damit eine organisatorische und vor allem wirtschaftliche Selbständigkeit gegenüber der Gemeinde. Die Willensbildung im Eigenbetrieb kann über einen eigenen Betriebsausschuss erfolgen. Die Leitung des Eigenbetriebs kann einem hierfür eingesetzten Betriebsleiter übertragen werden. Der Eigenbetrieb hat einen eigenen Wirtschaftsplan außerhalb des städtischen Kernhaushaltes sowie

eine eigene Kreditwirtschaft. Die Bücher werden nach den Grundsätzen der kaufmännischen doppelten Buchführung geführt. Die Abrechnung erfolgt im Rahmen eines Jahresabschlusses mittels Bilanz, Erfolgs- und Liquiditätsrechnung. Das öffentliche Dienstrecht, das Personalvertretungsrecht, das Haftungsrecht, die Prüfungspflichten, das Steuerrecht sowie das Vergaberecht finden im Wesentlichen in gleicher Weise Anwendung wie beim Regiebetrieb.

### **Unternehmen in Privatrechtsform**

Hier handelt es sich um eine rechtlich selbständige juristische Person, vorrangig in der Rechtsform einer GmbH, jedoch auch als Aktiengesellschaft denkbar. Die Gesellschaft ist handels- und steuerrechtlich ein eigenständiges Rechtssubjekt. Die Leitung und Willensbildung erfolgt zwingend über einen gesetzlichen Vertreter, bei der GmbH den Geschäftsführer, und fakultativ oder zwingend über einen Aufsichtsrat. Die Geschäftsführung ist nach außen unbegrenzt vertretungsberechtigt. Das Personalwesen ist losgelöst vom öffentlichen Dienstrecht. Die Haftung der Gemeinde ist beschränkt. Im Übrigen besteht auch hier wie beim Eigenbetrieb eine vom Haushalt der Gemeinde losgelöste Wirtschafts-, Kassen- und Rechnungsführung, die sich nur nach dem Handelsrecht richtet. Ein Unternehmen in Privatrechtsform ist darüber hinaus steuerlich immer relevant und unterliegt dementsprechend grundsätzlich allen Steuerarten. Des Weiteren bestehen Erleichterungen bei der Anwendung des Vergaberechts. Schließlich besteht bei Unternehmen in Privatrechtsform die Möglichkeit der Beteiligung von Dritten.

## Gründe für eine Ausgliederung

Die Gründe für eine Ausgliederung einer bisher im Haushalt geführten Einrichtung in einen Eigenbetrieb oder ein Unternehmen mit Privatrechtsform können vielgestaltig sein. Meist sind diese abhängig von der organisatorischen und finanzwirtschaftlichen Größe und Bedeutung der Einrichtung im Gesamtgefüge der Gemeinde.

Große Organisationseinheiten mit entsprechender personeller und sächlicher Ausstattung und abgegrenztem Aufgabenbereich oder Einrichtungen mit eigener Finanzkraft und Gewinnerzielungsabsicht, wie z. B. Einrichtungen der Energie- und Wasserversorgung, sind bereits sehr früh in vielen Gemeinden unterschiedlichster Größenordnung in selbständige Organisations- und/oder Wirtschaftseinheiten ausgegliedert worden.

Neben dem finanzwirtschaftlichen Aspekt, der in den meisten Fällen im Vordergrund einer Auslagerung steht, spielen bei großen Organisationseinheiten auch die mit einer Ausgliederung möglichen Veränderungen bei der Willensbildung und Entscheidungsfindung, personelle Entscheidungsspielräume sowie steuer- und vergaberechtliche Gründe eine große Rolle. In diesen Fällen bietet sich in der Regel die Ausgliederung in ein Unternehmen in Privatrechtsform an, da hier eine breitere Verselbständigung möglich ist als beim Eigenbetrieb.

Bei kleineren Einheiten, die sich wirtschaftlich selbst tragen, sind es dagegen nahezu ausschließlich finanzwirtschaftliche Aspekte, die eine Ausgliederung begründen. Hier reicht dann in der Regel die Rechtsform eines Eigenbetriebs völlig aus, da dieser regelmäßig alle Möglichkeiten für eine maßgeschneiderte Verselbständigung eines Betriebs bietet, ohne diesen den kommunalpolitischen Entscheidungsprozessen zu entziehen.

So verhält es sich auch bei der Baulandentwicklung der Stadt Rheinau. Die Gründe für eine Ausgliederung des Betriebs aus dem Haushalt sind rein finanzwirtschaftlicher Natur. Eine Lösung von der kommunalpolitischen Willensbildung ist nicht angestrebt. Insoweit kommt für eine Ausgliederung der Baulanderschließung der Stadt Rheinau nur die Rechtsform des Eigenbetriebs in Frage. Möglichkeiten der Ausgliederung in ein Unternehmen in Privatrechtsform werden daher im Folgenden nicht mehr betrachtet.



## Struktur und Finanzierung

Der Eigenbetrieb Bauland soll in drei Teilpläne gegliedert werden:

Teilplan 1: Rheinauer Erschließungsmodell

Teilplan 2: Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto

Teilplan 3: Allgemeine Finanzwirtschaft

### Aufgaben und Finanzierung im Teilplan 1 – Rheinauer Erschließungsmodell

#### Produktgruppe 11.33 - Grundstücksmanagement

##### **Kauf von Grundstücken für das Erschließungsgebiet**

Im Teilplan 1 findet die eigentliche Erschließung von Baulandflächen statt. Hierzu finanziert der Eigenbetrieb in der Produktgruppe 11.33 den Kauf der benötigten Grundstücke (Eigen- oder Fremdfinanzierung). Diese werden zunächst in der Bilanz der Stadt mit einem entsprechenden Sonderposten ausgewiesen, da zu Beginn noch nicht feststeht, welche Flächen auf den Grundstücken tatsächlich als Bauflächen ausgewiesen werden. Ein Ausweis in der Bilanz des Eigenbetriebs unter Bilanzposition 1.2.9 (Geleistete Anzahlungen; Anlagengruppe 09110 „Geleistete Anzahlungen für Grundstückskäufe“) stellt sicher, dass dieses Finanzierungsmodell entsprechend den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung dargestellt wird. Ein eventuell anfallender Wertausgleich infolge einer Mehr- oder Minderzuteilung bei der Umlegung wird bei der Finanzierung ebenfalls entsprechend berücksichtigt.

Sobald die eigentlichen Baugrundstücke im Rahmen einer Umlegung oder mittels eines Fortführungsnachweises gebildet sind, gehen diese in die Bilanz des Eigenbetriebs über (wirtschaftlicher Eigentumsübergang). Die öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, Spielplätze oder Grünflächen etc.) verbleiben im Kernhaushalt. Damit wird aus der Differenz der geleisteten Anzahlungen und dem Wert der letztendlich übertragenen Baugrundstücke auch der Wert der Abzugsflächen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ersichtlich.

## **Erschließung der Baugrundstücke**

Die Erschließung der Grundstücke inklusive der hierfür notwendigen Finanzierung (Eigen- oder Fremdfinanzierung) wird anschließend ebenfalls in diesem Teilhaushalt in der Produktgruppe 11.33 abgebildet. Die Erschließungskosten werden dabei aus Vereinfachungsgründen nicht anteilig bei den einzelnen Flurstücken verbucht, sondern in Summe je Baugebiet unter der Bilanzposition 1.2.9 (Geleistete Anzahlungen; Anlagengruppe 09120 „Geleistete Anzahlungen für Erschließungskosten“) ausgewiesen.

Mit dem Verkauf der Bauflächen werden die entsprechenden Flurstücke, sowie anteilige Erschließungskosten in Abgang genommen. Sobald die Anlagengruppe 09120 wieder einen Wert von 0,00 EUR erreicht hat, entstehen durch den Verkauf der ggf. restlichen Flurstücke Überschüsse, die dem REM als zweckgebundene Rücklage zufließen. Kann die Anlagengruppe 09120 mit dem Verkauf aller Bauflächen in einem Erschließungsgebiet nicht wieder auf 0,00 EUR zurückgeführt werden, entsteht ein entsprechender Fehlbetrag, welcher durch Rücklagen des REM auszugleichen oder auf neue Rechnung vorzutragen ist. Dies wird je Baugebiet in den Büchern abgebildet, sodass im Nachhinein auch eine differenzierte Abrechnung je Baugebiet möglich ist. Dabei ist es unerheblich, ob eine Erschließung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages über einen Erschließungsträger oder durch die Stadt Rheinau selbst durchgeführt wird.

Diese Vorgehensweise führt zwar dazu, dass ein Überschuss bzw. Fehlbetrag erst verzögert in der Ergebnisrechnung dargestellt wird. Da jedoch regelmäßig Baugrundstücke bereits vor der vollständigen Abrechnung der Erschließung verkauft werden, stände ein sofortiger Ausweis von Überschüssen bzw. Fehlbeträgen stets unter dem Vorbehalt, dass die noch ausstehenden Kosten auch im geplanten Umfang anfallen werden. Ein finaler Überschuss bzw. Fehlbetrag je Baugebiet kann somit letztendlich in beiden Fällen erst mit der endgültigen Abrechnung und dem Verkauf aller Baugrundstücke ermittelt werden.

Die oben dargestellte Abwicklung ist daher gemäß dem Realisationsprinzip und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten, da nicht sämtliche Rechnungen anteilig auf die Bauflächen verteilt und diesen wertsteigernd zugerechnet werden müssen, zu bevorzugen.

Alle in der Produktgruppe 11.33 abgebildeten Vorgänge sind investiver Natur, da es sich entweder um den Erwerb oder Verkauf von Grundstücken, um wertsteigernde Maßnahmen (Erschließung) oder dergleichen handelt. Eine Kreditfinanzierung ist somit kommunalrechtlich in jedem Fall zulässig.

## Produktgruppen 53.30, 53.60, 53.80 und 54.10

### Herstellung von Erschließungsanlagen

Da bei Erschließungen auch unmittelbar neue Vermögensgegenstände in Form der zu errichtenden Infrastruktur (Straßen, Wege, Ver- und Entsorgungsleitungen, Telekommunikationsleitungen, Spielplätze etc.) entstehen, sind diese ebenfalls bilanziell darzustellen. Wird die Erschließung komplett über einen Erschließungsträger abgewickelt, werden diese Vermögenswerte vollständig extern bilanziert (Bilanz des Erschließungsträgers für das Erschließungsgebiet). Mit der Endabrechnung des Erschließungsgebietes findet eine unentgeltliche Überlassung an die jeweiligen wirtschaftlichen Eigentümer (Stadt, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, Eigenbetrieb Stadtwerke bzw. Zweckverband Gruppenwasserversorgung Korkerwald) statt.

In Erschließungsgebieten, die ohne (oder nur teilweise mit einem) Erschließungsträger erschlossen werden, sind die entsprechenden Herstellungskosten dieser Vermögenswerte zunächst im Eigenbetrieb Bauland in den Produktgruppen 53.30, 53.60, 53.80 bzw. 54.10 zu bilanzieren. Die Refinanzierung erfolgt hierbei über eine interne Verrechnung mit der Produktgruppe 11.33. Hier stellen diese Kosten wertsteigernde Erschließungskosten bezogen auf die Bauflächen dar (siehe Ausführungen oben). Durch diese Refinanzierung entstehen entsprechende Sonderposten für die hergestellten Vermögensgegenstände. Sowohl das hergestellte Sachanlagevermögen, wie auch die jeweiligen Sonderposten werden im Zuge der Endabrechnung des Erschließungsgebietes unentgeltlich den jeweiligen wirtschaftlichen Eigentümern (Stadt, Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung, Eigenbetrieb Stadtwerke bzw. Zweckverband Gruppenwasserversorgung Korkerwald) überlassen.

Ob es sich bei den Erschließungskosten um aktivierungsfähige Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für Straßen, Kanäle, Leitungen usw. handelt, richtet sich nach den rechtlichen Vorgaben.

### Anschlussbeiträge

#### Beiträge für die öffentliche Kanalisation und Wasserversorgungsbeiträge

Um eine unangemessene Kostenbelastung zu vermeiden, sagt die Stadt Rheinau bzw. je nach Stadtteil der Zweckverband Gruppenwasserversorgung Korkerwald dem jeweiligen Erschließungsträger im Rahmen einer Regelung im Erschließungs- und Städtebaulichen Vertrag zu, dass sich die Stadt bzw. der Zweckverband Gruppenwasserversorgung Korkerwald im Er-

schließungsvertragsgebiet an den Kosten der vom Erschließungsträger hergestellten Wasserversorgungs- und Abwasserbeseitigungsanlage in der Höhe beteiligt, in der für die Grundstücke im Vertragsgebiet ein Wasserversorgungsbeitrag und ein Teilbeitrag für den öffentlichen Abwasserkanal aufgrund der öffentlichen Satzungen entstehen. Dies wird auf der Grundlage der zwischen den Grundstückseigentümern und dem Erschließungsträger abzuschließenden Kostenerstattungsvereinbarungen im Erschließungsvertragsgebiet in der Weise realisiert, dass die Stadt und ggfs. der Zweckverband Gruppenwasserversorgung Korkerwald mit dem Erschließungsträger als Vertreter der Eigentümer im Erschließungsvertragsgebiet eine Ablösevereinbarung über die im Gebiet entstehenden Abwasserbeiträge für den öffentlichen Kanal sowie die Wasserversorgungsbeiträge abschließen. Der sich hieraus ergebende Anspruch der Stadt bzw. des Zweckverbands Gruppenwasserversorgung Korkerwald auf Zahlung der Beiträge wird mit dem Anspruch des Erschließungsträgers auf Kostenbeteiligung verrechnet.

### **Klärbeiträge**

Beiträge für den mechanisch-biologischen Teil der Kläranlage Rheinau werden nach der jeweils gültigen Beitragssatzung erhoben und fällig. Klärbeiträge für Bauflächen, die sich im wirtschaftlichen Eigentum des Eigenbetriebs Bauland befinden, stellen Erschließungskosten im Teilhaushalt 1 bei Produktgruppe 11.33 dar und sind an den Beitragsgläubiger (Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung) zu entrichten. Der Klärbeitrag wird i. d. R. vor dem Verkauf von städtischen Baugrundstücken festgesetzt, weshalb die Bauplatzkäufer den Beitrag nicht separat bezahlen müssen. Der Klärbeitrag ist im Bauplatzpreis (derzeit 176 Euro/m<sup>2</sup>) enthalten.

### **Erschließungsbeiträge**

Erschließungsbeiträge für Straßen und sonstige Erschließungsanlagen gemäß § 33 Kommunalabgabengesetz (KAG) entstehen nur insoweit beitragsfähige Erschließungskosten vorliegen, die anderweitig nicht gedeckt sind (§ 35 KAG). Im Rahmen einer Erschließung über einen Erschließungsträger werden die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen im Rahmen einer Kostenerstattungsvereinbarung von den Grundstückseigentümern übernommen. Der Stadt entstehen insoweit folglich keine Kosten, die eine Erhebung von Erschließungsbeiträgen rechtfertigen.

## Selbstveranlagung von Beiträgen

Eine Selbstveranlagung von Anschluss- und Erschließungsbeiträgen für Grundstücke, die sich im wirtschaftlichen Eigentum des Eigenbetriebs Bauland befinden, wird entsprechend den Ausführungen im „Leitfaden zu Bodenneuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen sowie deren Sonderfinanzierung im NKHR“ bei den jeweiligen Mandanten verbucht und ggf. intern verrechnet (mit Ausnahme des Zweckverbandes Gruppenwasserversorgung Korkerwald).

## Bilanzielle Darstellung

Im Sinne der Transparenz und zur Wahrung kommunalabgabenrechtlicher Erfordernisse werden auch alle o. g. zu verrechnenden Beiträge als separater Sonderposten bilanziert. Die Höhe der Beiträge richtet sich nach den jeweils gültigen Beitragssatzungen bzw. den kommunalabgabenrechtlichen Vorgaben.

Über die Höhe der Beiträge hinausgehende Kostenerstattungen werden als weiterer Sonderposten bilanziert.

## **Aufgaben und Finanzierung im Teilplan 2 – Ausgleichsmaßnahmen / Ökoko- konto**

Über den Teilplan 2 werden die für ein Baugebiet notwendigen Ausgleichsmaßnahmen abgebildet. Hierbei ist es unerheblich, ob es sich um eine CEF-Maßnahme, eine unmittelbare Ausgleichsmaßnahme oder um einen Eingriffsausgleich mittels Ökopunkten handelt. Um einen Ausgleich mittels Ökopunkten vorzunehmen, kann der Eigenbetrieb im Vorfeld und unabhängig von einem Erschließungsgebiet, Maßnahmen zur Generierung von Ökopunkten durchführen und finanzieren. Dies erfolgt in Abhängigkeit von dem voraussichtlichen Bedarf an Ökopunkten in zukünftigen Jahren, der Finanzlage und letztendlich der Entscheidung des Gemeinderats.

Die Refinanzierung für durchgeführte Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den Teilplan 1 unmittelbar oder im Fall von eingesetzten Ökopunkten, zeitversetzt. Zu den zu finanzierenden Kosten einer Ausgleichsmaßnahme zählen neben den Herstellungskosten auch die Unterhaltungskosten (Pflege) für einen festgesetzten Zeitraum (i. d. R. 25 Jahre).

Werden für Ausgleichsmaßnahmen für ein Baugebiet Ökopunkte eingesetzt, erfolgt der Verkauf der benötigten Ökopunkte an den Teilplan 1 zum jeweils aktuellen Marktpreis bzw. den vom Gemeinderat im Einzelfall festgelegten Preis. Die Differenz aus den Generierungskosten und dem Verkaufserlös wird, sofern es sich um einen Überschuss handelt, einer (zweiten) zweckgebundenen Rücklage zugeführt. Diese Rücklage soll weiteren ökologisch nachhaltigen Maßnahmen (als Beitrag zum Natur- und Klimaschutz) dienen, welche nicht im Zusammenhang mit einer Ausgleichsmaßnahme stehen. Die endgültige Verwendung wird durch einen Gemeinderatsbeschluss festgelegt.

Darüber hinaus kann der Eigenbetrieb Bauland auch Ökopunkte an den Kernhaushalt, die städtischen Eigenbetriebe oder die angegliederten Zweckverbände veräußern, sofern diese nicht über eigene Ökopunkte verfügen.

## **Aufgaben und Finanzierung im Teilplan 3 – Allgemeine Finanzwirtschaft**

Der Teilplan 3 dient im Wesentlichen der Aufnahme und Tilgung von Darlehen. Dabei ist zu beachten, dass lediglich investive Maßnahmen über Kredite finanziert werden dürfen (§ 12 Abs. 4 EigBG i. V. m. § 87 Abs. 1 GemO).

## Finanzwirtschaft

Die Ausgliederung einer Einrichtung aus dem Haushalt in einen rechtlich unselbständigen Eigenbetrieb wirft einige finanzwirtschaftliche Fragen und Probleme auf, über die im Rahmen der Neugründung zum Teil über die erforderliche Betriebssatzung zu entscheiden ist.

Der Eigenbetrieb ist finanzwirtschaftlich als Sondervermögen der Gemeinde gesondert zu verwalten und nachzuweisen (§ 12 EigBG). Diese gesetzliche Vorgabe erfordert eine klare Abgrenzung des künftigen Eigenbetriebsvermögens vom Vermögen der Gemeinde. Dies erfolgt durch eine eigenständige Planung (Wirtschaftsplan) und eine eigene Buchführung mit Bilanz sowie einer Erfolgsrechnung und einer Liquiditätsrechnung.

## Bilanzielle Gründung

Der Eigenbetrieb führt seine Bücher nach den Grundlagen der Kommunalen Doppik. Zur Darstellung der tatsächlichen Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist die Erstellung einer Eröffnungsbilanz zum 01.01.2022 erforderlich (siehe auch § 7 EigBVO-Doppik; die Eröffnungsbilanz ist als Anlage 1 beigefügt). Hierzu gelten folgende Aspekte:

### a) Übertragung und Bewertung des Anlagevermögens

Das Anlagevermögen des Eigenbetriebs wird bis zum 31.12.2021 in der Bilanz des Stadthaushaltes geführt und im Zuge der Eigenbetriebsgründung im Laufe des 01.01.2022 auf diesen übertragen.

Da zu dem Sachvermögen des Eigenbetriebs lediglich die am Eröffnungsbilanzstichtag erschlossenen bzw. noch zu erschließenden Bauflächen (Bilanzposition 1.2.1) sowie Anzahlungen und Anlagen im Bau (Bilanzposition 1.2.9) gehören, ergibt sich keine Bewertungsproblematik (diese Vermögenswerte unterliegen keiner planmäßigen Abschreibung). Die Buchwerte der städtischen Bilanz können daher ohne weitere Prüfung übernommen werden. Im Einzelnen sind dies folgende Positionen:

Bilanz- position	Anlagen- gruppe	Bezeichnung	Wert in EUR
1.2.1	01900	sonstige unbebaute Grundstücke	259.374,71
1.2.9.1	09600	Anlagen im Bau (Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen etc.)	0,00
1.2.9.2	09110	Geleistete Anzahlungen für Grundstückskäufe	721.000,51
1.2.9.3	09120	Geleistete Anzahlungen für Erschließungs- kosten	6.047.119,47
1.2.9.4	09130	Geleistete Anzahlungen für Kontrollschächte	105.315,00

Liquide Mittel stehen dem Eigenbetrieb bei Gründen 391.496,19 EUR zur Verfügung. Der Übertrag der liquiden Mittel erfolgt für den Stadthaushalt ergebnisneutral, da die Überschüsse bereits in der Eröffnungsbilanz des Stadthaushaltes zum 01.01.2018 als Verbindlichkeiten ausgewiesen und seither entsprechend fortgeschrieben wurden.

#### **b) Ausstattung mit Eigen- und Fremdkapital**

Da der Eigenbetrieb Bauland Stadt Rheinau ein nichtwirtschaftliches Unternehmen i. S. d. § 102 Abs. 4 GemO darstellt, wird von der Festsetzung eines Stammkapitals abgesehen (§ 12 Abs. 2 Satz 3 EigBG). Der Saldo der seit 2011 erwirtschafteten Überschüsse und Fehlbeträge aus dem REM wird dem Eigenbetrieb als zweckgebundene Gewinnrücklage zugewiesen („Gewinnrücklage REM“). Diese Rücklage dient ausschließlich dazu, das Bauplatzpreisniveau auch zukünftig stabil zu halten.

Der Übertrag dieser Gewinnrücklage i. H. v. 1.207.181,96 EUR erfolgt für den Stadthaushalt ergebnisneutral, da es sich hierbei um den Wert der bereits selbstfinanzierten Erschließungskosten zzgl. dem Bestand der liquiden Mittel abzgl. dem Wert der Gewinnrücklage Ökokonto und des passiven Rechnungsabgrenzungspostens handelt. Die Finanzierung der Erschließungskosten über den zu gründenden Eigenbetrieb wurde in der städtischen Eröffnungsbilanz mit einem entsprechenden Sonderposten kenntlich gemacht und bis zum 31.12.2017 fortgeschrieben.

Für die bereits generierten Ökopunkte übernimmt der Eigenbetrieb Bauland gegenüber der Stadt die hierfür bis zum 31.12.2021 entstandenen Kosten i. H. v. 203.639,02 EUR.



Im Gegenzug werden dem Eigenbetrieb Bauland die Erlöse über 478.012,00 EUR aus den zum 31.12.2021 bereits eingesetzten Ökopunkten gutgeschrieben. Im Saldo ergibt sich zum 31.12.2021 somit ein Betrag von 274.372,98 EUR, welcher als weitere zweckgebundene Gewinnrücklage Ökokonto in der Eröffnungsbilanz ausgewiesen wird. Der Ökopunktstand zum 01.01.2022 beträgt 201.498 Ökopunkte.

Das Fremdkapital bei Gründung setzt sich aus einem Trägerdarlehen des Stadthaushaltes in Höhe von 5.633.562,52 EUR für die Vorfinanzierung von Grundstückskäufen, Erschließungskosten und Klärbeiträgen (Bilanzposition 4.2.1) zusammen.

Darüber hinaus besteht ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von 409.188,42 EUR. Dieser bildet die in Vorjahren vereinnahmten und noch nicht verausgabten Kosten für die Unterhaltung von Ausgleichsmaßnahmen ab (Bilanzposition 5).

## Wirtschaftsplan und Finanzplan

Eigenbetriebe müssen nach § 14 EigBG für jedes Wirtschaftsjahr einen Wirtschaftsplan aufstellen, dem eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde liegt. Der Wirtschaftsplan besteht aus dem Erfolgsplan, dem Liquiditätsplan mit Investitionsprogramm und der Stellenübersicht.

Zuständig für die Aufstellung des Wirtschaftsplanes ist der Fachdienst für das Finanzwesen der Stadt Rheinau. Die Festsetzung des Wirtschaftsplanes ist Aufgabe des Gemeinderats (§ 39 Abs. 2 Nr. 14 GemO). Der Wirtschaftsplan muss dem kommunalen Haushaltsplan als Anlage beigefügt werden.

Da die Baulanderschließung zum 01.01.2022 in einen Eigenbetrieb ausgelagert wird, ist erstmals zum Jahr 2022 ein Wirtschaftsplan aufzustellen (Entwurf in Anlage 3).

## Buchführung

Der Eigenbetrieb wird seine Bücher gemäß § 12 Abs. 3 EigBG nach den Regeln der Kommunalen Doppik führen. Dies geschieht innerhalb des bereits für den Kernhaushalt und die anderen Eigenbetriebe der Stadt Rheinau genutzten Finanzmanagementsystems *Finanz+* der DataPlan Computer Consulting GmbH im Rahmen eines separat eingerichteten Mandanten. Zusätzliche Kosten fallen hierdurch nicht an.

## Kassenwesen

Gemäß § 98 GemO sind für Sondervermögen mit Sonderrechnung, wie z. B. Eigenbetriebe, Sonderkassen einzurichten. Die Sonderkassen bilden einen selbständigen Teil der Kassenorganisation der Stadt. Dem Wesen des Sondervermögens entsprechend werden die Bücher gesondert geführt und ein von der übrigen Gemeindeverwaltung getrennter Jahresabschluss für den Eigenbetrieb gefertigt.

Die Sonderkasse soll mit der Gemeindekasse verbunden werden, wenn nicht die Größe des Eigenbetriebs eine getrennte Kassenführung und auch die Errichtung eines besonderen Girokontos empfiehlt. Dies ist beim Eigenbetrieb Bauland nicht der Fall. Hier sollten die Kassengeschäfte mit denen der Gemeindekasse eng verbunden werden (Einheitskasse). Insbesondere sollte die Gemeindekasse die Kassengeschäfte für den Eigenbetrieb wahrnehmen.

Die Kassenmittel des Eigenbetriebs werden zusammen mit den Kassenmitteln der Gemeindekasse verwaltet (Cash-Pooling). Dabei ist zum einen auf die Zahlungsbereitschaft des Eigenbetriebs Rücksicht zu nehmen. Zum anderen sind unterjährige Kassenüberschüsse oder Kassenvorgriffe des Eigenbetriebs durch Berechnung von entsprechenden Haben- bzw. Sollzinsen angemessen auszugleichen.

Die Vorschriften der Gemeindekassenverordnung gelten sinngemäß. Die Prüfung der Sonderkasse richtet sich nach der Gemeindeprüfungsordnung.

## Organisation und Personal

Der Eigenbetrieb kann eigene Bedienstete haben. Die Überführung von Bediensteten der Stadtverwaltung in den Eigenbetrieb ist dort angezeigt, wo Bedienstete in vollem Umfang ihrer Beschäftigung Tätigkeiten für den Eigenbetrieb wahrnehmen. Für die Aufgaben des Eigenbetriebs Bauland trifft dies auf keinen der städtischen Beschäftigten zu, weshalb der Eigenbetrieb kein eigenes Personal beschäftigen wird. Die für den Eigenbetrieb erbrachten Leistungen sind über einen entsprechenden Verwaltungskostenbeitrag zu vergüten, der im Rahmen des REM berücksichtigt wird.

## Prüfungswesen

Der Eigenbetrieb unterliegt im Rahmen der turnusmäßigen allgemeinen Finanzprüfung der überörtlichen Prüfung durch die Gemeindeprüfungsanstalt gemäß § 114 GemO i. V. m. der Gemeindeprüfungsordnung.

## Vergabewesen

Im Vergabewesen ergibt sich durch die Eigenbetriebsform keine größere Flexibilität, da die für die Vergabe von Aufträgen geltenden Rechtsgrundlagen und Vergabegrundsätze entsprechend auch für Eigenbetriebe gelten (z. B. §§ 16 EigBVO-Doppik, § 31 GemHVO; VergabewV).

## Betriebssatzung

Die Rechtsverhältnisse des Eigenbetriebs sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften durch eine Betriebssatzung zu regeln (§ 3 Abs. 2 EigBG). Diese trifft die Regelungen, die nach dem Eigenbetriebsrecht der Betriebssatzung vorbehalten sind und berücksichtigt dabei die örtlichen und betrieblichen Besonderheiten. Der Entwurf einer Betriebssatzung ist dieser Konzeption als Anlage 2 beigelegt.

## Zusammenfassung

Die vorstehende Konzeption kommt zu dem Ergebnis, dass eine Ausgliederung der Baulanderschließung in einen Eigenbetrieb in der gegenwärtigen Situation angezeigt und zu empfehlen ist. Ein entsprechender Grundsatzbeschluss hat der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung vom 21.03.2018 gefasst.

Motivation und Gründe für die Ausgliederung liegen dabei ausschließlich im finanzwirtschaftlichen Bereich. Die Herauslösung der Baulanderschließung aus dem Haushalt und Überführung in eine Sonderrechnung soll vor allem die Finanzierung der Erschließungskosten im Rahmen des Rheinauer Erschließungsmodells losgelöst von den Zwängen des Gesamthaushalts erleichtern und zur nachvollziehbaren Finanzierung beitragen. Ferner wird auch die zweckentsprechende Verwendung der in einzelnen Erschließungsgebieten erwirtschafteten Überschüsse transparent dargestellt.

Dabei werden kommunalpolitische Handlungs- und Entscheidungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt. Auch beim Eigenbetrieb verbleiben die sachlichen und finanziellen Entscheidungsbefugnisse in unverändertem Umfang beim Gemeinderat (z. B. Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan, Feststellung des Jahresabschlusses, Entscheidung über die Behandlung des Jahresergebnisses, Festsetzung des Bauplatzpreises u. a.).

Auswirkungen auf die Bauplatzinteressenten entstehen durch die Eigenbetriebsgründung ebenfalls nicht. Die Entwicklung des Bauplatzpreises erfolgt ebenfalls unabhängig von der konkreten Rechts- bzw. Organisationsform der Baulanderschließung.

Die Kapitalausstattung des Eigenbetriebs sollte so erfolgen, dass auf der einen Seite die Interessen des Eigenbetriebs, gerichtet auf eine solide, zukunftsfähige Finanzausstattung, und auf der anderen Seite die Interessen der Stadt, für die die Ausgliederung der Baulanderschließung haushaltsneutral verläuft, angemessen berücksichtigt werden. Dies wird durch die bereits bisher angewandte, differenzierte Verbuchung von Grunderwerbs- und Erschließungskosten, der inneren Verrechnung von Verwaltungskosten und der Festlegung des Baulandpreises zwischen Eigenbetrieb und Stadthaushalt sichergestellt. Aus den in dieser Konzeption dargestellten Vermögens- und Kapitalübertragungen resultiert eine für beide Seiten ergebnisneutrale Ausgliederung der Baulanderschließung.

Die Gründung des Eigenbetriebs Bauland Stadt Rheinau soll zum 01.01.2022 erfolgen.

## Anlage 1 - Eröffnungsbilanz (Entwurf)

Aktiva	verkürzte, detaillierte Eröffnungsbilanz 01.01.2022		Passiva	
	EUR		EUR	
1.2 Sachvermögen	<b>7.132.809,69</b>		1. Eigenkapital	<b>1.481.554,94</b>
1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	<b>259.374,71</b>		1.1 - Gezeichnetes Kapital	<b>0,00</b>
- Bauflächen in Erschließungsgebieten			1.3 Gewinnrücklagen	<b>1.481.554,94</b>
- BG Groß-Bahnwörtel	136.595,03		1.3.1 - zweckgebundene Gewinnrücklage REM	1.207.181,96
- BG Quan	107.571,84		1.3.2 - zweckgebundene Gewinnrücklage Ökokonto	274.372,98
- BG Neuländ II	0,00			
- BG Breitenwert	0,00		4. Verbindlichkeiten	<b>5.633.562,52</b>
- BG Westendstraße	0,00		4.2 Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen	<b>5.633.562,52</b>
- BG Alfengraben	0,00		4.2.1 gegenüber der Gemeinde	<b>5.633.562,52</b>
- BG Am Rheinniederungskanal	0,00		- für Grundstückskäufe	<b>964.770,54</b>
- BG Umlandstraße	15.207,84		- BG Groß-Bahnwörtel	136.595,03
			- BG Quan	93.900,00
1.2.9 Geleistete Anzahlungen, Anlagen im Bau	<b>6.873.434,98</b>		- BG Neuländ II	457.703,81
			- BG Breitenwert	263.296,70
1.2.9.2 Geleistete Anzahlungen für Grundstückskäufe	<b>721.000,51</b>		- BG Westendstraße	0,00
- BG Quan	0,00		- BG Alfengraben	0,00
- BG Neuländ II	457.703,81		- BG Am Rheinniederungskanal	0,00
- BG Breitenwert	263.296,70		- BG Umlandstraße	13.275,00
- BG Westendstraße	0,00		- Verwaltungskostenanteil für Grundstückskäufe	<b>15.604,68</b>
- BG Alfengraben	0,00		- BG Groß-Bahnwörtel	0,00
- BG Am Rheinniederungskanal	0,00		- BG Quan	13.671,84
1.2.9.3 Geleistete Anzahlungen für Erschließungskosten	<b>6.047.119,47</b>		- BG Neuländ II	0,00
- Kosten Stadt	<b>1.499.247,17</b>		- BG Breitenwert	0,00
- BG Groß-Bahnwörtel	0,00		- BG Westendstraße	0,00
- BG Quan	99.164,96		- BG Alfengraben	0,00
- BG Neuländ II	962.208,91		- BG Am Rheinniederungskanal	0,00
- BG Breitenwert	113.245,50		- BG Umlandstraße	1.932,84
- BG Westendstraße	91.297,64		- für Erschließungskosten inkl. Hauskontrollschächte	<b>4.621.023,14</b>
- BG Alfengraben	11.041,27		- BG Groß-Bahnwörtel	668.083,02
- BG Am Rheinniederungskanal	107.262,43		- BG Quan	819.137,46
- BG Umlandstraße	115.026,46		- BG Neuländ II	1.725.618,04
- Kosten Erschließungsträger	<b>4.515.708,14</b>		- BG Breitenwert	1.408.184,62
- BG Groß-Bahnwörtel	668.083,02		- BG Westendstraße	0,00
- BG Quan	713.822,46		- BG Alfengraben	0,00
- BG Neuländ II	1.725.618,04		- BG Am Rheinniederungskanal	0,00
- BG Breitenwert	1.408.184,62		- BG Umlandstraße	0,00
- BG Westendstraße	0,00		- Klärbeträge	<b>32.164,16</b>
- BG Alfengraben	0,00		- BG Groß-Bahnwörtel	19.233,72
- BG Am Rheinniederungskanal	0,00		- BG Quan	11.363,40
- Klärbeträge	<b>32.164,16</b>		- BG Neuländ II	0,00
- BG Groß-Bahnwörtel	19.233,72		- BG Breitenwert	0,00
- BG Quan	11.363,40		- BG Westendstraße	0,00
- BG Neuländ II	0,00		- BG Alfengraben	0,00
- BG Breitenwert	0,00		- BG Am Rheinniederungskanal	0,00
- BG Westendstraße	0,00		- BG Umlandstraße	1.567,04
- BG Alfengraben	0,00			
- BG Am Rheinniederungskanal	0,00		5. Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	<b>409.188,42</b>
- BG Umlandstraße	1.567,04		- Ausgleichsmaßnahmen	<b>409.188,42</b>
1.2.9.4 Geleistete Anzahlungen für Kontrollschächte	<b>105.315,00</b>		- BG Schänzel	39.000,00
- BG Groß-Bahnwörtel	0,00		- BG Stiermatt	12.831,37
- BG Quan	105.315,00		- BG Rechen	48.802,99
- BG Neuländ II	0,00		- BG Groß Bahnwörtel	180.326,29
- BG Breitenwert	0,00		- BG Quan	12.115,32
- BG Westendstraße	0,00		- BG Breitenwert	0,00
- BG Alfengraben	0,00		- BG Neuländ II	116.112,45
- BG Am Rheinniederungskanal	0,00		- BG Westendstraße	0,00
			- BG Alfengraben	0,00
1.3 Finanzvermögen	<b>391.496,19</b>		- BG Am Rheinniederungskanal	0,00
1.3.7 Liquide Mittel	<b>391.496,19</b>			
<b>Summe Aktiva</b>	<b>7.524.305,88</b>		<b>Summe Passiva</b>	<b>7.524.305,88</b>

## Anlage 2 - Betriebssatzung (Entwurf)

### **Betriebssatzung** **für den Eigenbetrieb Bauland Stadt Rheinau**

Aufgrund von § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) und § 3 Absatz 2 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBG) hat der Gemeinderat der Stadt Rheinau am 23.02.2022 folgende Betriebssatzung beschlossen:

#### **§**

##### **Name des Eigenbetriebs**

- (1) Der Eigenbetrieb führt den Namen „Bauland Stadt Rheinau“.

#### **§**

##### **Gegenstand des Eigenbetriebs**

- (1) Der Eigenbetrieb führt folgende Betriebszweige:
- a) heinauer Erschließungsmodell
  - b) Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto
- (2) Innerhalb der in Absatz 1 benannten Betriebszweige sind dem Eigenbetrieb nachfolgende Aufgaben zugewiesen:
- a) heinauer Erschließungsmodell  
Der Eigenbetrieb bildet den Erwerb von Grundstücken zur Baulandentwicklung, die Entwicklung und Erschließung von Bauland sowie die Vermarktung von Baugrundstücken der Stadt Rheinau finanzwirtschaftlich ab.
  - b) Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto  
Der Eigenbetrieb finanziert die in Zusammenhang mit der Baulandentwicklung erforderliche Durchführung und Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen, finanziert die Generierung von Ökopunkten und verwertet dieselben im Rahmen der städtischen Aufgabenerfüllung.
- (3) Der Eigenbetrieb kann alle Geschäfte betreiben, die unmittelbar oder mittelbar seinen Betriebszweck fördern oder ihn wirtschaftlich berühren. Er kann sich hierzu auch an rechtlich selbständigen Unternehmen oder öffentlich-rechtlichen Zusammenschlüssen beteiligen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe errichten und führen.

#### **§**

##### **Vermögen des Eigenbetriebs, Stammkapital, Rücklagen**

- (1) Der Eigenbetrieb ist finanzwirtschaftlich als Sondervermögen der Stadt gesondert zu verwalten und nachzuweisen.
- (2) Von der Festsetzung eines Stammkapitals (gezeichnetes Kapital) wird abgesehen.

(3) Neben den gesetzlich erforderlichen Eigenkapitalkonten führt der Eigenbetrieb folgende zweckgebundene Gewinnrücklagenkonten:

a) heinauer Erschließungsmodell (REM)

Auf dem Rücklagenkonto wird im Zuge der Feststellung des Jahresabschlusses der Teil des Jahresergebnisses gebucht, welcher sich aus der Veräußerung von Baugrundstücken ergibt, die im Rahmen des Rheinauer Erschließungsmodells erschlossen wurden. Ein insoweit positives Ergebnis wird der Rücklage zugeführt, ein negatives Ergebnis wird der Rücklage entnommen. Die Rücklage darf nicht negativ sein.

b) Ökokon

Auf dem Rücklagenkonto wird im Zuge der Feststellung des Jahresabschlusses der Teil des Jahresergebnisses gebucht, welcher sich aus dem Erwerb bzw. der Entwicklung von Ökopunkten sowie deren Verwertung ergibt. Ein insoweit positives Ergebnis wird der Rücklage zugeführt, ein negatives Ergebnis wird der Rücklage entnommen. Die Rücklage darf nicht negativ sein.

Die gesetzliche Zuständigkeit des Gemeinderats, im Rahmen der Feststellung des Jahresabschlusses über die Verwendung des Jahresüberschusses oder die Behandlung des Jahresfehlbetrags zu beschließen und hierbei eine andere Verwendung der unter Satz 1 Buchstabe a oder b genannten Ergebnisanteile zu bestimmen, bleibt unberührt. Die Verwendung der in den nach Satz 1 geführten Gewinnrücklagen ausgewiesenen Mittel für andere Zwecke bedarf der jeweiligen Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

## §

### **Wirtschaftsführung und Rechnungswesen, Wirtschaftsjahr**

- (1) D Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen erfolgen auf der Grundlage der für die Haushaltswirtschaft der Gemeinden geltenden Vorschriften für die Kommunale Doppik.
- (2) Wirtschaftsjahr des Eigenbetriebs ist das Kalenderjahr.

## §

### **Gemeinderat**

- (1) Für den Eigenbetrieb wird kein Betriebsausschuss gebildet. Der Gemeinderat beschließt über alle Angelegenheiten, die ihm durch die Gemeindeordnung und das Eigenbetriebsgesetz vorbehalten sind.
- (2) Die Aufgaben nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 Eigenbetriebsgesetz werden in dem Umfang auf den Bürgermeister übertragen, wie diese in vergleichbaren Angelegenheiten der Stadt Rheinau in der jeweils geltenden Hauptsatzung auf den Bürgermeister übertragen sind.

**§**

**Betriebsleitung**

- (1) Für den Eigenbetrieb wird keine Betriebsleitung bestellt.
- (2) Die nach dem Eigenbetriebsgesetz der Betriebsleitung obliegenden Aufgaben werden vom Bürgermeister wahrgenommen. Ihm obliegen insbesondere die laufende Betriebsführung und die Entscheidung in allen Angelegenheiten des Betriebs, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist.

**§**

**Inkrafttreten**

Diese Betriebssatzung tritt rückwirkend zum 01.01.2022 in Kraft.

Rheinau, den 24.02.2022

Michael Welsche  
Bürgermeister



## Anlage 3 - Wirtschaftsplan (Entwurf)

# WIRTSCHAFTSPLAN

## EIGENBETRIEB BAULAND RHEINAU

# 2022

### INHALT:

1. Feststellungsbeschluss des Gemeinderates
2. Vorbericht
3. Gesamtplan (einschließlich Finanzplanung)
4. Teilpläne (einschließlich Finanzplanung und Investitionsprogramm)
5. Übersicht über die Verpflichtungsermächtigungen
6. Schuldenübersicht
7. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung der Liquidität



# Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Bauland Rheinau für das Wirtschaftsjahr 2022

Aufgrund von § 14 Abs. 3 des Gesetzes über die Eigenbetriebe der Gemeinden vom 08.01.1992 (EigBG - GBl. S. 22) in der gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Rheinau am 23.02.2022 den Wirtschaftsplan für den Eigenbetrieb Bauland Rheinau für das Wirtschaftsjahr 2022 beschlossen:

## § 1 Wirtschaftsplan

Der Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 2022 wird wie folgt festgesetzt:

### 1. der Erfolgsplan mit den folgenden Gesamtbeträgen

1.1	Gesamtbetrag der Erträge	709.100 €
1.2	Gesamtbetrag der Aufwendungen	168.600 €
<b>1.3</b>	<b>Veranschlagtes Ergebnis</b>	<b>540.500 €</b>

### 2. der Liquiditätsplan mit den folgenden Gesamtbeträgen

2.1	Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	502.100 €
2.2	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	168.600 €
<b>2.3</b>	<b>Zahlungsmittelüberschuss /-bedarf des Erfolgsplans</b>	<b>333.500 €</b>
2.4	Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	2.027.300 €
2.5	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	3.182.000 €
<b>2.6</b>	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss /-bedarf aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-1.154.700 €</b>
<b>2.7</b>	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss /-bedarf</b>	<b>-821.200 €</b>
2.8	Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	3.182.000 €
2.9	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	1.584.700 €
<b>2.10</b>	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss /-bedarf aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.597.300 €</b>
<b>2.11</b>	<b>Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands</b>	<b>776.100 €</b>

## § 2 Kreditermächtigung

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigung) wird festgesetzt auf

3.182.000 €

### **§ 3**

#### **Verpflichtungsermächtigungen**

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Ermächtigungen zum Eingehen von Verpflichtungen, die künftige Wirtschaftsjahre mit Auszahlungen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen belasten (Verpflichtungsermächtigungen), wird festgesetzt auf 1.153.700 €

### **§ 4**

#### **Kassenkredite**

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf 2.000.000 €

Rheinau, den 24.02.2022

Welsche, Bürgermeister

# Vorbericht zum Wirtschaftsplan 2022

## I. ALLGEMEINES

Der Eigenbetrieb „Bauland Rheinau“ wurde zum 01.01.2022 gegründet. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden die Aufgaben des Eigenbetriebs im Stadthaushalt bzw. über kreditähnliche Rechtsgeschäfte mit Erschließungsträgern abgewickelt.

Zweck der Gründung ist die finanzwirtschaftliche Konzentration der städtischen Baulandentwicklung in einer Wirtschaftseinheit mit einer eigenen Erfolgs-, Liquiditäts- und Bestandsdarstellung. Hierfür eignet sich die kommunalwirtschaftliche Rechtsform eines Eigenbetriebs.

Gerade vor dem Hintergrund des in Rheinau seit vielen Jahren für die Erschließung und Vermarktung von Wohnbaugelände angewendeten „Rheinauer Erschließungsmodells“, mit Hilfe dessen die Stadt Erschließung und Verkauf von Wohnbaugrundstücken zu rein kostendeckenden Entgelten nachweist, übernimmt der Eigenbetrieb die komplette Abwicklung von städtebaulichen Verträgen, ergänzt diese um städtische Leistungen, und veräußert die Grundstücke im Rahmen der Vergaberichtlinie der Stadt Rheinau.

Der Stadthaushalt wird damit vollständig von (Vor- und Zwischen-)Finanzierungslasten aus der Entwicklung von Wohnbauflächen entbunden. Überschüsse im „Rheinauer Erschließungsmodell“ bleiben transparent im Eigenbetrieb erhalten und stehen zur Zwischenfinanzierung weiterer Baugebiete sowie zur Abdeckung von Kostenerhöhungen in späteren Baugebieten zur Verfügung.

Neben der Finanzierung der langfristig durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen, zu denen sich die Stadt im Zuge der Entstehung von Baugebieten und anderer, in die Natur und Landschaft eingreifenden Maßnahmen verpflichtet, wickelt der Eigenbetrieb das städtische Ökokonto ab und sorgt so für die Generierung von Ökopunkten, die - finanzwirtschaftlich transparent - zu Marktpreisen für städtische Entwicklungsmaßnahmen abgegeben und auf diese Weise refinanziert werden.

Je nach Bedarf kann der Eigenbetrieb auch für die Entwicklung von Gewerbeflächen Einsatz finden. Dies ist derzeit jedoch noch nicht beabsichtigt.

Der Eigenbetrieb „Bauland Rheinau“ ist ein rechtlich unselbständiges nicht wirtschaftliches Unternehmen der Stadt Rheinau. Für den Eigenbetrieb gelten die Vorschriften des Eigenbetriebsgesetzes (EigBG) vom 08.01.1992 (GBl. S. 22) und die hierzu erlassene Verordnung des Innenministeriums über die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen der Eigenbetriebe auf Grundlage der Kommunalen Doppik (Eigenbetriebsverordnung-Doppik – EigBVO-Doppik) vom 01.10.2020 (GBl. S. 827), in den jeweils geltenden Fassungen.

Der Eigenbetrieb ist organisatorisch in die Innenverwaltung eingebunden. Ein Betriebsausschuss sowie eine Betriebsleitung wurden nicht gebildet. Der Gemeinderat entscheidet neben den ihm durch die Gemeindeordnung und das Eigenbetriebsgesetz

zugewiesenen Aufgaben auch über die Angelegenheiten, die nach dem Eigenbetriebsgesetz dem beschließenden Betriebsausschuss obliegen. Die Aufgaben der Betriebsleitung werden vom Bürgermeister wahrgenommen.

Der Eigenbetrieb besitzt kein Stammkapital.

Der Eigenbetrieb wird von der Stadtkämmerei der Stadt Rheinau verwaltet. Wirtschaftsplan und Jahresabschluss werden vom Fachbediensteten für das Finanzwesen erstellt. Entsprechend § 12 Abs. 3 Satz 2 EigBG wendet der Eigenbetrieb für die Wirtschaftsführung und das Rechnungswesen die für die Haushaltswirtschaft der Gemeinden geltenden Vorschriften für die Kommunale Doppik an.

Der Eigenbetrieb führt derzeit folgende Betriebszweige, die in entsprechenden Teilplänen dargestellt sind:

- Teilplan 1: Rheinauer Erschließungsmodell
- Teilplan 2: Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto

Gegenstand des Unternehmens ist nach der derzeit geltenden Betriebsatzung:

#### **A. Rheinauer Erschließungsmodell**

Im Teilplan 1 wird die Erschließung von Wohnbaulandflächen sowie deren Verkauf im Rahmen des sog. „Rheinauer Erschließungsmodells“ abgebildet.

Der Eigenbetrieb finanziert die Erschließungskosten, welche regelmäßig über städtebauliche Verträge über einen Erschließungsträger abgewickelt werden, die Bodenwerte, die Klärbeiträge sowie weitere Kosten für die Baugebiete. Die Finanzierung erfolgt mittelfristig über den Verkauf der Bauplätze in den Baugebieten. Solange dieser Rückfluss noch nicht erfolgt ist, werden die erforderlichen investiven Mittel aus dem Stadthaushalt über entsprechende Trägerdarlehen oder über Fremddarlehen zwischenfinanziert.

Im Rahmen des „Rheinauer Erschließungsmodells“ ist es Ziel, über alle Wohnbaugebiete in allen Stadtteilen einen einheitlichen Bauplatzpreis (derzeit: 176 €) zu erheben. Dieser soll unabhängig von der Lage des Baugebiets und konjunkturellen Schwankungen über alle Baugebiete hinweg kostendeckend erhoben werden, so dass allen Bauplatzerwerbern in Rheinau ein einheitlicher Preis geboten werden kann. Überschüsse aus dem Verkauf von Bauplätzen aus Baugebieten, die günstiger erschlossen werden, tragen auf diese Weise zu den Kosten von Baugebieten bei, die teurer erschlossen werden.

Neben der Möglichkeit, sämtliche Erschließungskosten, die für die Realisierung eines Baugebiets entstehen, ohne Belastung des Stadthaushalts vorzufinanzieren, eignet sich die Verselbständigung der Abwicklung des „Rheinauer Erschließungsmodells“ in einem Eigenbetrieb insbesondere dafür, Überschüsse oder Deckungslücken aufzuzeigen, die beim Abverkauf von Grundstücken aus einzelnen Baugebieten entstehen. Überschüsse führen insoweit zu Erträgen aus der Veräußerung von Vermögen über Buchwert und sollen im Rahmen des jährlichen Beschlusses des Gemeinderats zum jeweiligen Jahresabschluss in eine spezielle

Rücklage fließen, welche dann Einsatz findet, um Kosten aus Gebieten zu finanzieren, die nicht in vollem Umfang über den einheitlichen Bauplatzpreis gedeckt werden können.

Das System ist weitgehend risikofrei, soweit Baugebiete zu einem marktfähigen Mischbauplatzpreis erschlossen werden können, und sich die Erschließung von Baugebieten an der Nachfrage nach Bauplätzen orientiert.

Im Rahmen des „Rheinauer Erschließungsmodells“ wurden bisher folgende Baugebiete erschlossen, bei denen die städtischen Bauplätze bereits vollständig verkauft sind:

- Menzbühnd – Gemeinbedarfsfläche (Freistett)
- Fehl (Honau)
- Helmlingen-Süd (Helmlingen)
- Ringelplatz BA IV Teil 2 (Rheinbischofsheim)
- Untermichelwörth III (Diersheim)
- Schänzel (Memprechtshofen)
- Stiermatt II (Holzhausen)
- Rechen (Linx)

Die Erschließung folgender Baugebiete ist aus Sicht des vorliegenden Wirtschaftsplans ebenfalls abgeschlossen, jedoch stehen noch städtische Grundstücke zum Verkauf zur Verfügung:

	noch nicht vergeben
• Quan (Rheinbischofsheim)	11 Bauplätze
• Wacholderfeld (Memprechtshofen)	2 Bauplätze
• Breitenwert (Honau)	17 Bauplätze

Folgendes Baugebiet befindet sich derzeit in der Erschließung:

- Neuländ II (Freistett) 73 Bauplätze

Im Rahmen des „Rheinauer Erschließungsmodells“ wird derzeit die Erschließung folgender Baugebiete geplant:

• Westendstraße (Hausgereut)	5 Bauplätze
• Am Rheinniederungskanal (Helmlingen)	5 Bauplätze
• Holzhauser Straße / Alfengraben (Linx)	2 Bauplätze
• Rheinau-Mitte (Wohnbaufläche)	noch unbestimmt

## **B. Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto**

Über den Teilplan 2 werden die für ein Baugebiet notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sowie das Ökokonto der Stadt Rheinau finanzwirtschaftlich abgebildet.

**Ausgleichsmaßnahmen:**

Soweit im Zusammenhang mit der Erschließung eines Baugebiets sog. CEF-Maßnahmen als vorgezogene oder begleitende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, werden die hierfür erforderlichen Kosten über den Teilplan 2 vor der Erschließung finanziert und dem betreffenden Baugebiet zum Zeitpunkt der Erschließung zur Weitergabe im Rahmen des „Rheinauer Erschließungsmodells“ (Teilplan 1) belastet.

Soweit als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, die über einen längeren Zeitraum zu Unterhaltungs- und Pflegekosten führen, werden diese Kosten im Rahmen eines Gutachtens berechnet und dem betreffenden Baugebiet in Teilplan 1 in einer Summe zur Weitergabe im Rahmen der Erschließungskosten belastet. Die insoweit liquidierten Maßnahmen werden über den erforderlichen Ausgleichszeitraum als Abgrenzungsposten geführt, so dass die jährlichen Maßnahme-Kosten jeweils durch eine Entnahme aus dem Abgrenzungsposten demjenigen erstattet werden können, der die Maßnahme durchführt. In der Regel ist das die Produktgruppe 5540 im Stadthaushalt, so dass der Eigenbetrieb insoweit jährlich eine Kostenerstattung an den Stadthaushalt leistet.

**Ökokonto:**

Der Eigenbetrieb bildet die finanzwirtschaftlichen Vorgänge um das städtische Ökokonto ab.

Dies bedeutet, dass der Eigenbetrieb auf der einen Seite die Generierung von Ökopunkten finanziert, z.B. im Rahmen des hierfür geschaffenen baurechtlichen Kompensationsflächenkatasters oder im Rahmen von städtischen Einzelmaßnahmen, wie z.B. das Ökokontokonzept für den Fledermausschutz im Korker Wald oder künftige Maßnahmen aus der Biotopverbundplanung Rheinau. Dies erfolgt in Abhängigkeit vom voraussichtlichen Bedarf an Ökopunkten in zukünftigen Jahren, der zur Verfügung stehenden Mittel und der jeweiligen Entscheidung des Gemeinderats.

Auf der anderen Seite stellt der Eigenbetrieb die Ökopunkte für städtische Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung und erhebt hierfür einen Marktpreis. Dies kann sowohl gegenüber den Erschließungsmaßnahmen im „Rheinauer Erschließungsmodell“ (Teilplan 1) wie auch für andere städtische Maßnahmen im Stadthaushalt (z.B. zur Erschließung von Gewerbegebieten) bzw. in den anderen städtischen Unternehmen (z.B. für die Realisierung von Wohnmobilstellplätzen im Eigenbetrieb Stadtwerke) oder zu anderen öffentlichen Zwecken erfolgen. Die Veräußerung von Ökopunkten an Dritte ist nicht vorgesehen bzw. bedürfte der Entscheidung des Gemeinderats.

Die Abbildung der finanzwirtschaftlichen Vorgänge um das Ökokonto erlaubt es, den marktwirtschaftlichen Effekt aus der Generierung von Ökopunkten transparent zu machen. Mit der Generierung von Ökopunkten beabsichtigt die Stadt ausdrücklich nicht, Gewinne zu erzielen. Die Ökopunkte sollen für öffentliche Zwecke eingesetzt werden, jedoch zu marktwirtschaftlichen Preisen. Die Erlöse stehen vollumfänglich für die erneute Generierung von Ökopunkten zur Verfügung. Sollten darüber hinaus Überschüsse entstehen, obliegt es dem Gemeinderat, einen angemessenen, sinnvollen Verwendungszweck im Rahmen von Entnahmen aus den Mitteln des Eigenbetriebs zu bestimmen. Mittel dieser Art eignen sich zum Beispiel hervorragend zum Einsatz für andere Naturschutzmaßnahmen oder zur Finanzierung von Maßnahmen des Klimaschutzes.

## II. WIRTSCHAFTSJAHR 2022

### 1. ERFOLGSPLAN

Der Erfolgsplan 2022 weist im Gesamtplan Erträge in einem Umfang von 709 T€ sowie Aufwendungen in Höhe von 169 T€ aus. Im Saldo entsteht ein Überschuss von 541 T€.

Im Einzelnen stellt sich die Entwicklung von Erträgen und Aufwendungen in den Betriebszweigen (Teilpläne) wie folgt dar:

#### A. Rheinauer Erschließungsmodell (Teilplan 1)

Der Erfolgsplan 2022 weist im Teilplan 1 für das „Rheinauer Erschließungsmodell“ Erträge in einer Gesamtsumme von 173 T€ auf. Die Aufwendungen sollen sich in der Summe auf 35 T€ belaufen und betreffen Zinsen für die Finanzierung der Erschließungskosten über Fremdkredite bzw. städtische Trägerdarlehen. Im Ergebnis verbleibt ein Überschuss von 138 T€.

Die ausgewiesenen Erträge stammen aus dem Verkauf von Grundstücken über Buchwert. Dies bringt zum Ausdruck, dass im Jahr 2022 größere Grundstücksflächen aus Baugebieten zur Veräußerung gelangen, wo der derzeit geltende Bauplatzpreis von 176 €/m<sup>2</sup> über den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten aus dem jeweiligen Baugebiet liegt, als umgekehrt. Soweit der planerische Überschuss auch im Jahresabschluss entsteht, wäre dieser im Rahmen der Beschlussfassung zum Jahresabschluss gemäß dem „Rheinauer Erschließungsmodell“ einer speziellen Rücklage zuzuführen, die zum Ausgleich künftiger Kostensteigerungen bzw. von Kosten teurerer Gebiete herangezogen werden kann.

Der Teilplan geht davon aus, dass im Wirtschaftsjahr 2022 Grundstücke aus folgenden Baugebieten veräußert werden:

- Quan (Rheinbischofsheim) 7 Bauplätze , davon 4 aus dem Jahr 2021
- Wacholderfeld (Memprechtshofen) 3 Bauplätze , davon 1 aus dem Jahr 2021
- Breitenwert (Honau) 4 Bauplätze

Es handelt sich hierbei nur um unverbindliche Prognosen. Es obliegt den jeweiligen Ortschaftsräten – auf der Grundlage der geltenden Bauplatzvergaberichtlinie – festzulegen, wie viele und welche Grundstücke im jeweiligen Jahr im Rahmen eines Zuteilungsverfahrens zur Veräußerung gelangen sollen.

#### B. Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto (Teilplan 2)

Im Betriebszweig „Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto“ (Teilerfolgsplan 2) sind Erträge in Höhe von 536 T€ und Aufwendungen in Höhe von 134 T€ geplant. Im Ergebnis ergibt sich ein Überschuss von rd. 402 T€.

Der hohe Überschuss ergibt sich infolge des geplanten Einsatzes von Ökopunkten im Stadthaushalt, im Eigenbetrieb Stadtwerke bzw. innerhalb des „Rheinauer Erschließungsmodells“ für folgende Maßnahmen:



• Erweiterung des Gewerbegebiets Süd (Memprechtshofen)	230 T€
• Erschließung des Gewerbegebiets Grün (Diersheim)	223 T€
• Erschließung des Wohnmobilstellplatzes Freistett	26 T€
• Erschließung an der Holzhauser Straße (Linx)	23 T€

Demgegenüber stehen Aufwendungen für die Generierung von Ökopunkten in einem Umfang von 100 T€ zur Verfügung, hiervon

• Maßnahmen im Stadtwald Rheinau im Rahmen des baurechtlichen Kompensationskatasters	49 T€
• Maßnahmen zur Durchführung des Fledermauskonzepts im Korkerwald	16 T€
• Sonstige Maßnahmen	35 T€

Als Kostenersatz für die Unterhaltung und Pflege von Ausgleichsmaßnahmen durch die Stadt Rheinau ist ein Betrag von 34 T€ vorgesehen (vgl. Zeile 18 des Teilerfolgsplans). Dieser Betrag wird aus den für die einzelnen Maßnahmen gebildeten Abgrenzungsposten entnommen, was in Zeile 10 des Teilerfolgsplans zu entsprechend hohen Erträgen führt. Ergänzend wird auf die Erläuterungen zu Produktgruppe 5540 in Teilhaushalt 6 des Stadthaushalts verwiesen.

## 2. LIQUIDITÄTSPLAN

Die im Liquiditätsplan veranschlagten Einzahlungen und Auszahlungen aus Erträgen und Aufwendungen des Erfolgsplans erbringen im Saldo einen Zahlungsmittelüberschuss von 333.500 €. Der Unterschied zum Ergebnis des Erfolgsplans begründet sich aus den dort veranschlagten Erträgen aus Veräußerungen über Restbuchwert sowie aus der Auflösung von Rechnungsabgrenzungsposten, die keine Liquiditätsvorgänge auslösen und damit im Liquiditätsplan nicht wirken.

Im investiven Teil des Liquiditätsplans plant der Eigenbetrieb mit Investitionsauszahlungen von 3.182 T€, allesamt in Zusammenhang mit der Erschließung von Baugebieten im Rahmen des „Rheinauer Erschließungsmodells“. Aus der Veräußerung von stadteigenen Grundstücken in Baugebieten sowie aus der Erstattung von Investitionskosten von Privateigentümern in Baugebieten erwartet der Eigenbetrieb im Wirtschaftsjahr 2022 investive Einzahlungen von 2.027 T€.

Im Saldo der investiven Einzahlungen und Auszahlungen verbleibt ein Liquiditätsbedarf von 1.155 T€.

Für die mittelfristige Finanzierung der Investitionsauszahlungen sieht der Liquiditätsplan in seinem Finanzierungsteil eine Kreditaufnahme in Höhe von 3.182 T€ vor. Gleichzeitig führt der Eigenbetrieb im Jahr 2022 einen Teil des bei der Gründung des Eigenbetriebs gewährten Trägerdarlehens (5,3 Mio. €) in den Stadthaushalt zurück. Hierfür ist eine Tilgungsauszahlung im Umfang von 1.585 T€ veranschlagt. Der Stand der mittelfristigen Verschuldung im Eigenbetrieb zum Ende des Wirtschaftsjahres beläuft sich hiernach auf 6.939 T€.

Nach Abzug der Tilgung ergibt sich im Jahr 2022 ein Finanzierungsmittelüberschuss aus Kredit-Finanzierungstätigkeit in Höhe von +1.597 T€.

Als Gesamtsaldo aller Positionen verbleibt ein planmäßiger Liquiditätsmittelüberschuss von 776 T€. Der Liquiditätsmittelbestand des Betriebs wird folglich von einem Betrag in Höhe von 536 T€ auf einen Betrag von 1.312 T€ steigen. In den Folgejahren ist wieder ein Abbau des Liquiditätsbestands vorgesehen.

Auf die dem Wirtschaftsplan beigefügte Übersicht über die Entwicklung der Liquidität wird ergänzend verwiesen.

Im Einzelnen stellt sich die Finanzierungssituation in den Betriebszweigen (Teilplänen) des Eigenbetriebs wie folgt dar:

#### **A. Rheinauer Erschließungsmodell** (Teilplan 1)

Der Teilliquiditätsplan weist infolge von Zinsauszahlungen für Investitionskredite einen anteiligen Zahlungsmittelbedarf aus dem Erfolgsplan in Höhe von 35 T€ aus.

Im investiven Teil sind Investitionsauszahlungen in Höhe von 3.182 T€ für die Finanzierung von Erschließungs- und sonstigen investiven Kosten in folgenden Baugebieten vorgesehen:

• Neuländ II (Freistett)	2.177 T€
• Quan (Rheinbischofsheim)	119 T€
• Westendstraße (Hausgereut)	198 T€
• Holzhauser Straße (Linx)	23 T€
• Breitenwert (Honau)	171 T€
• Wacholderfeld (Memprechtshofen)	17 T€
• Am Rheinniederungskanal (Helmlingen)	322 T€
• Groß-Bahnwörtel (Freistett) – Abwicklung außerhalb REM	<u>156 T€</u>
	3.182 T€

Bei den zu finanzierenden Maßnahmen handelt es sich um

• Zahlungen an Erschließungsträger für öffentliche Erschließungsanlagen (z.B. Straße, Kanal, Wasserleitungen)	2.402 T€
• Zahlungen an Erschließungsträger für Hausanschlusskontrollschächte	452 T€
• Zahlung von Klärbeiträgen	14 T€
• Übernahme von Grundstücken aus dem Stadthaushalt	291 T€
• Sonstiges	<u>23 T€</u>
	3.182 T€

Investitionseinzahlungen sind in einem Umfang von 2.027 T€ geplant, davon

• Einzahlungen aus der Veräußerung von Bauplätzen an Dritte	1.719 T€
• Erstattung von Erschließungskosten von Privateigentümern in Baugebieten	<u>308 T€</u>
	2.027 T€

Im Gesamtsaldo ergibt sich ein anteiliger Finanzierungsmittelbedarf von 1.189 T€.

## **B. Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto** (Teilplan 2)

Im Betriebszweig „Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto“ (Teilliquiditätsplan 2) ergibt sich ein Zahlungsmittelüberschuss aus dem operativen Betrieb in Höhe von 368 T€.

Aus dem Verkauf von Ökopunkten sind Einzahlungen in Höhe von 502 T€ geplant. Nachdem Mittel für die Generierung von neuen Ökopunkten bzw. für die Erstattung von Kosten aus laufenden Ökokonto-Maßnahmen nur in einem Umfang von 100 T€ erforderlich sind, ergibt sich hier ein Liquiditätsüberschuss von 402 T€, welcher im Eigenbetrieb zunächst zur weiteren Finanzierung von Ökokonto-Maßnahmen verbleiben soll.

Daneben erhält der Stadthaushalt für die Finanzierung von laufenden Ausgleichsmaßnahmen eine Kostenerstattung in einem Umfang von 34 T€, welche der hierfür vorgehaltenen Liquidität im Eigenbetrieb entnommen wird.

Investive Ein- oder Auszahlungen sind nicht geplant. Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass das Ökokonto selbst keinen Vermögensgegenstand darstellt, weswegen Maßnahmen zur Generierung von Ökopunkten keine Investitionen darstellen können. Demgegenüber kann jedoch der Einsatz von Ökopunkten investiv wirken, insbesondere dann, wenn hierdurch Vermögensgegenstände in Form nachträglicher Anschaffungskosten so verändert werden, dass bei diesen eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung eintritt. Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn Ökopunkte im Rahmen der Erschließung von Baugebieten eingesetzt werden. Dann nämlich steigt der Wert der in diesen Baugebieten gelegenen Baugrundstücke durch sog. nachträgliche Anschaffungskosten, was eine Investition darstellt.

## **3. FINANZPLAN**

Nachdem die Ansätze für den Finanzplanungszeitraum sowohl im Gesamtplan als auch in den Teilplänen auf allen Betrachtungsebenen in die Wirtschaftsplanung eingebunden wurden, entfällt dessen Darstellung in einer gesonderten Anlage.

### **A. Rheinauer Erschließungsmodell** (Teilplan 1)

Im Betriebszweig „Rheinauer Erschließungsmodell“ sind für die Finanzplanungsjahre im Teilerfolgsplan jeweils Überschüsse geplant, was darauf hindeutet, dass es auch in Zukunft möglich ist, Bauplätze über Buchwert zu veräußern. Das bedeutet, dass der derzeit geltende Bauplatzpreis von 176 €/m<sup>2</sup> gut auskömmlich ist, um die entstehenden Erschließungskosten in den Baugebieten zu decken. Damit zeigt die Finanzplanung eine weitere Erhöhung der speziellen Rücklage für das „Rheinauer Erschließungsmodell“ auf, die zum Ausgleich künftiger Kostensteigerungen bzw. von Kosten teurerer Gebiete herangezogen werden kann.

Im Teilliquiditätsplan wird im Finanzplanungszeitraum ein Liquiditätsmittelbedarf aus den eingeplanten Zinszahlungen für Investitionskredite in Höhe von insgesamt 254 T€ erwartet.

Für Investitionsauszahlungen zur Finanzierung von weiteren Baugebieterschließungen wird ein Betrag von insgesamt 2.136 T€ vorgesehen. Demgegenüber wird

aus dem Verkauf von Bauplätzen aus bereits erschlossenen bzw. noch zu erschließenden Baugebieten sowie aus Kostenerstattungen von Privateigentümern bzw. aus Klärbeiträgen über alle Finanzplanjahre hinweg ein Betrag von insgesamt 6.730 T€ als Einzahlung erwartet.

Demzufolge entsteht im Saldo ein Liquiditätsmittelüberschuss von 4.594 T€, welcher unter Berücksichtigung der für die Rücklage aus dem „Rheinauer Erschließungsmodell“ vorzuhaltenden Liquidität zur Tilgung von Trägerdarlehen bzw. zur Tilgung von Fremdkrediten verwendet werden kann.

## **B. Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto** (Teilplan 2)

Im Betriebszweig „Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto“ wird im Saldo aller Finanzplanjahre ein positives Ergebnis von 320 T€ erwartet. Berücksichtigt sind jeweils Aufwendungen von 100 T€ pro Jahr für die Generierung weiterer Ökopunkte bzw. für die Erstattung von Kosten aus laufenden Ökokonto-Maßnahmen. Aus dem geplanten Einsatz von Ökopunkten im Baugebiet Rheinau-Mitte sind Erträge in einem Umfang von 620 T€ eingeplant.

Daneben berücksichtigt der Finanzplan die Aufwendungen für die Erstattung von Kosten für laufende Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Neutralisierung durch die Auflösung der jeweils gebildeten Abgrenzungsposten.

Im Teilliquiditätsplan wird im Finanzplanungszeitraum ein Liquiditätsmittelüberschuss in Höhe von insgesamt 214 T€ erwartet. Die für die Abgrenzungsposten vorzuhaltende Liquidität reduziert sich um 106 T€. Die im Betrieb vorzuhaltende Liquidität für weitere Ökokonto-Maßnahmen erhöht sich um 320 T€.

In der **Sicht auf die Entwicklung der Liquidität** (vgl. hierzu die entsprechende Anlage) ergibt sich nach Berücksichtigung der Tilgungsauszahlungen für Trägerdarlehen und Fremdkredite in Höhe von insgesamt 5.291 T€ im Gesamtsaldo aller Ein- und Auszahlungen ein Liquiditätsmittelrückgang um 738 T€. Der Liquiditätsmittelbestand soll sich am Ende des Finanzplanungszeitraums (31.12.2025) auf 574.000 € belaufen. Der Stand der mittelfristigen Verschuldung im Eigenbetrieb zum Ende des Finanzplanungszeitraums beläuft sich dann nur noch auf 1.648 T€.

## Erfolgsplan

Nr.		Ergebnis	Ansatz			Finanzplanung		
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
		1	2	3	4	5	6	
1	Steuern und ähnliche Abgaben	0	0	0	0	0	0	
2	Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen	0	0	0	0	0	0	
3	Aufgelöste Investitionszuwendungen und-beiträge	0	0	0	0	0	0	
4	Sonstige Transfererträge	0	0	0	0	0	0	
5	Entgelte für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen	0	0	0	0	0	0	
6	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	0	0	502.100	620.000	0	0	
7	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0	0	0	0	0	0	
8	Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0	
9	Aktivierete Eigenleistungen und Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0	0	
10	Sonstige Erträge	0	0	207.000	303.200	255.700	101.800	
11	<b>Erträge</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>709.100</b>	<b>923.200</b>	<b>255.700</b>	<b>101.800</b>	
12	Personalaufwendungen	0	0	0	0	0	0	
13	Versorgungsaufwendungen	0	0	0	0	0	0	
14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	0	0	100.000	100.000	100.000	100.000	
15	Abschreibungen	0	0	0	0	0	0	
16	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	34.700	105.300	80.500	68.300	
17	Transferaufwendungen	0	0	0	0	0	0	
18	Sonstige Aufwendungen	0	0	33.900	34.600	35.400	36.200	
19	<b>Aufwendungen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>168.600</b>	<b>239.900</b>	<b>215.900</b>	<b>204.500</b>	
20	<b>Veranschlagtes Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>540.500</b>	<b>683.300</b>	<b>39.800</b>	<b>-102.700</b>	
	<b>nachrichtlich</b>							
21	Vorauszahlungen der Gemeinde auf die spätere Fehlbetragsabdeckung							
22	Vorauszahlungen an die Gemeinde auf die spätere Überschussabführung							



## Liquiditätsplan

Nr.		Ergebnis	Ansatz			VE	Finanzplanung		
		2020	2021	2022	2022	2023	2024	2025	
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
	1	2	3	4	5	6	7		
1	Steuern und ähnliche Abgaben	0	0	0	0	0	0	0	
2	Zuweisungen und Zuwendungen und allgemeine Umlagen	0	0	0	0	0	0	0	
3	Sonstige Transfereinzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	
4	Entgelte für öffentliche Leistungen und Einrichtungen	0	0	0	0	0	0	0	
5	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	0	0	502.100	0	620.000	0	0	
6	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0	0	0	0	0	0	0	
7	Zinsen und ähnliche Einzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	
8	Sonstige haushaltswirksame Einzahlungen	0	0	0	0	0	0	0	
9	Einzahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	0	0	502.100	0	620.000	0	0	
10	Personalauszahlungen	0	0	0	0	0	0	0	
11	Versorgungsauszahlungen	0	0	0	0	0	0	0	
12	Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	0	0	100.000	0	100.000	100.000	100.000	
13	Zinsen und ähnliche Auszahlungen	0	0	34.700	0	105.300	80.500	68.300	
14	Transferauszahlungen (ohne Investitionszuschüsse)	0	0	0	0	0	0	0	
15	Sonstige haushaltswirksame Auszahlungen	0	0	33.900	0	34.600	35.400	36.200	
16	Auszahlungen aus laufender Geschäftstätigkeit	0	0	168.600	0	239.900	215.900	204.500	
17	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf des Erfolgsplans	0	0	333.500	0	380.100	-215.900	-204.500	
18	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0	0	0	0	0	0	0	
19	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnlichen Entgelten für Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	
20	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	0	2.027.300	0	2.831.100	2.348.800	1.550.000	
21	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen	0	0	0	0	0	0	0	
22	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	
23	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	2.027.300	0	2.831.100	2.348.800	1.550.000	
24	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	0	3.182.000	1.153.700	1.778.400	357.600	0	
25	Auszahlungen für Baumaßnahmen	0	0	0	0	0	0	0	
26	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen	0	0	0	0	0	0	0	
27	Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen	0	0	0	0	0	0	0	
28	Auszahlungen für Investitionsfördermaßnahmen	0	0	0	0	0	0	0	
29	Auszahlungen für den Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen	0	0	0	0	0	0	0	
30	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	3.182.000	1.153.700	1.778.400	357.600	0	
31	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit	0	0	-1.154.700	1.153.700	1.052.700	1.991.200	1.550.000	
32	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf	0	0	-821.200	1.153.700	1.432.800	1.775.300	1.345.500	
33	Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen	0	0	3.182.000	0	0	0	0	
33a	Einzahlungen aus der Veränderung des Eigenkapitals	0	0	0	0	0	0	0	
34	Auszahlungen für die Tilgung von Krediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen	0	0	1.584.700	0	2.194.500	1.681.700	1.415.200	
34a	Auszahlungen aus der Veränderung des Eigenkapitals	0	0	0	0	0	0	0	
35	Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit	0	0	1.597.300	0	-2.194.500	-1.681.700	-1.415.200	
36	Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Wirtschaftsjahres	0	0	776.100	1.153.700	-761.700	93.600	-69.700	
	<b>nachrichtlich</b>								
37	den voraussichtlichen Bestand an liquiden Eigenmitteln zum Jahresbeginn			535.700		1.311.800	550.100	643.700	
38	den voraussichtlichen Bestand an inneren Darlehen zum Jahresbeginn								

## Teilplan 1 Rheinauer Erschließungsmodell

Produktgruppe 1133  
Grundstücksmanagement

### Grundlagen

#### Inhalt:

Die vorliegende Produktgruppe stellt

- ▲ die Finanzierung der Erschließungskosten, welche regelmäßig über städtebauliche Verträge über einen Erschließungsträger abgewickelt werden,
  - ▲ die Finanzierung der Bodenwerte und der Klärbeiträge sowie
  - ▲ die Finanzierung weiterer Kosten
- für die Wohnbaugebiete der Gesamtstadt dar.

Die Finanzierung erfolgt mittelfristig über den Verkauf der Bauplätze in den Baugebieten. Solange dieser Rückfluss noch nicht erfolgt ist, werden die erforderlichen investiven Mittel aus dem Stadthaushalt über entsprechende Trägerdarlehen oder über Fremddarlehen zwischenfinanziert.

Im Rahmen des „Rheinauer Erschließungsmodells“ ist es Ziel, über alle Wohnbaugebiete in allen Stadtteilen einen einheitlichen Bauplatzpreis (derzeit: 176 €) zu erheben. Dieser soll unabhängig von der Lage des Baugebiets und konjunkturellen Schwankungen über alle Baugebiete hinweg kostendeckend erhoben werden, so dass allen Bauplatzwerbern in Rheinau ein einheitlicher Preis geboten werden kann. Überschüsse aus dem Verkauf von Bauplätzen aus Baugebieten, die günstiger erschlossen werden, tragen auf diese Weise zu den Kosten von Baugebieten bei, die teurer erschlossen werden.

Im Ergebnis des Teilplans werden Überschüsse oder Deckungslücken aufgezeigt, die beim Abverkauf von Grundstücken aus einzelnen Baugebieten entstehen. Überschüsse führen insoweit zu Erträgen aus der Veräußerung von Vermögen über Buchwert und sollen im Rahmen des jährlichen Beschlusses des Gemeinderats zum jeweiligen Jahresabschluss in eine spezielle Rücklage fließen, welche dann Einsatz findet, um Kosten aus Gebieten zu finanzieren, die nicht in vollem Umfang über den einheitlichen Bauplatzpreis gedeckt werden können.

#### Einzelprodukte:

11.33.01 Abwicklung von Grundstücksgeschäften

#### Produktverantwortung:

Stadtkämmerei

### Informationen

#### Allgemeines:

#### Wichtige Ressourcen im Einsatz:

Jahr	Personal Arbeitszeiteile	Gebäudeflächen Nutz- und Funktionsfläche	Anlagevermögen AHK	Bauhoheinsatz Arbeitsstunden
2022	0,00 Ak	0 m <sup>2</sup>	N.N.	0 h
2021	0,00 Ak	0 m <sup>2</sup>	0 €	0 h
2020	0,00 Ak	0 m <sup>2</sup>	0 €	0 h
2019	0,00 Ak	0 m <sup>2</sup>	0 €	0 h
2018	0,00 Ak	0 m <sup>2</sup>	0 €	0 h

### Steuerung

Bei entsprechendem Steuerungsbedarf können zur vorliegenden Produktgruppe an dieser Stelle Wirkungsziele, Leistungsziele oder Finanzziele in den Haushaltsplan eingebunden werden und mit geeigneten Kennzahlen zur Messung des Zielerreichungsgrads versehen werden.



**Teilplan 1 Rheinauer Erschließungsmodell****Produktgruppe 1133****Grundstücksmanagement**

Nr.		Ergebnis	Ansatz			Finanzplanung		
		2020	2021	2022	2023	2024	2025	
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
	1	2	3	4	5	6		
1	Steuern und ähnliche Abgaben	0	0	0	0	0	0	
2	Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen	0	0	0	0	0	0	
3	Aufgelöste Investitionszuwendungen und-beiträge	0	0	0	0	0	0	
4	Sonstige Transfererträge	0	0	0	0	0	0	
5	Entgelte für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen	0	0	0	0	0	0	
6	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	0	0	0	0	0	0	
7	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0	0	0	0	0	0	
8	Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0	
9	Aktivierete Eigenleistungen und Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0	0	
10	Sonstige ordentliche Erträge	0	0	173.100	268.600	220.300	65.600	
11	Anteilige ordentliche Erträge	0	0	173.100	268.600	220.300	65.600	
12	Personalaufwendungen	0	0	0	0	0	0	
13	Versorgungsaufwendungen	0	0	0	0	0	0	
14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	0	0	0	0	0	0	
15	Abschreibungen	0	0	0	0	0	0	
16	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	34.700	105.300	80.500	68.300	
17	Transferaufwendungen	0	0	0	0	0	0	
18	Sonstige ordentliche Aufwendungen	0	0	0	0	0	0	
19	Anteilige ordentliche Aufwendungen	0	0	34.700	105.300	80.500	68.300	
20	Anteiliges veranschlagtes ordentliches Ergebnis	0	0	138.400	163.300	139.800	-2.700	
21	Erträge aus internen Leistungen	0	0	0	0	0	0	
22	Aufwendungen für interne Leistungen	0	0	0	0	0	0	
23	Kalkulatorische Kosten	0	0	0	0	0	0	
24	Veranschlagtes kalkulatorisches Ergebnis	0	0	0	0	0	0	
25	Veranschlagter Nettoressourcenbedarf/-überschuss	0	0	138.400	163.300	139.800	-2.700	

**Erläuterungen zu einzelnen Positionen im Haushaltsjahr:**

Nr.	Ertragsgruppe / Aufwandsgruppe	Ansatz 2022
10	Sonstige ordentliche Erträge	173.100
35839000	Erträge aus dem Rheinauer Erschließungsmodell	173.100

**Erläuterungen zu einzelnen Positionen im Finanzplanungszeitraum:**

Nr.	Ertragsgruppe / Aufwandsgruppe	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
10	Sonstige ordentliche Erträge	268.600	220.300	65.600
35839000	Erträge aus dem Rheinauer Erschließungsmodell	268.600	220.300	65.600

**Teilplan 1 Rheinauer Erschließungsmodell****Produktgruppe 1133****Grundstücksmanagement**

Nr.		Ergebnis	Ansatz			VE	Finanzplanung		
		2020	2021	2022	2022	2023	2024	2025	
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
		1	2	3	4	5	6	7	
1	Summe der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	
2	Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	0	0	34.700	0	105.300	80.500	68.300	
3	Anteiliger Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Verwaltungstätigkeit	0	0	-34.700	0	-105.300	-80.500	-68.300	
4	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0	0	0	0	0	0	0	
5	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnlichen Entgelten für Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	
6	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	0	2.027.300	0	2.831.100	2.348.800	1.550.000	
7	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen	0	0	0	0	0	0	0	
8	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	
9	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	2.027.300	0	2.831.100	2.348.800	1.550.000	
10	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	0	3.182.000	1.153.700	1.778.400	357.600	0	
11	Auszahlungen für Baumaßnahmen	0	0	0	0	0	0	0	
12	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen	0	0	0	0	0	0	0	
13	Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen	0	0	0	0	0	0	0	
14	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0	0	
15	Auszahlungen für den Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen	0	0	0	0	0	0	0	
16	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	3.182.000	1.153.700	1.778.400	357.600	0	
17	Anteiliger veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit	0	0	-1.154.700	1.153.700	1.052.700	1.991.200	1.550.000	
18	Anteiliger veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf	0	0	-1.189.400	1.153.700	947.400	1.910.700	1.481.700	

**Gesamtübersicht zu den Investitionsmaßnahmen im Haushalts- und Finanzplanungszeitraum**

Einzahlungen		Ansatz 2022	VE 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
1000	Neuländ II (Freistett)	308.200	0	1.462.800	1.019.000	941.900
1001	Quan (Rheinbischofsheim)	654.800	0	371.300	227.300	0
1002	Westendstraße (Hausgereut)	0	0	32.200	205.000	102.400
1005	Holzhauser Straße / Alfengraben (Linx)	0	0	160.400	135.500	0
1006	Breitenwert (Honau)	415.200	0	480.300	415.200	415.200
1007	Wacholderfeld (Memprechtshofen)	134.300	0	52.600	0	0
1008	Am Rheinniederungskanal (Helmlingen)	0	0	271.500	193.600	90.500
1009	Groß-Bahnwörtel (Freistett)	514.800	0	0	153.200	0
Auszahlungen		Ansatz 2022	VE 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
1000	Neuländ II (Freistett)	2.177.300	920.400	1.103.000	57.600	0
1001	Quan (Rheinbischofsheim)	118.900	0	0	0	0
1002	Westendstraße (Hausgereut)	197.700	89.100	132.000	0	0
1005	Holzhauser Straße / Alfengraben (Linx)	22.900	2.300	24.400	0	0
1006	Breitenwert (Honau)	171.000	0	0	0	0
1007	Wacholderfeld (Memprechtshofen)	16.700	0	0	0	0
1008	Am Rheinniederungskanal (Helmlingen)	321.700	141.900	194.000	0	0
1009	Groß-Bahnwörtel (Freistett)	155.800	0	0	0	0
1010	Rheinau-Mitte	0	0	325.000	300.000	0

**Teilplan 1 Rheinauer Erschließungsmodell****Produktgruppe 1133****Grundstücksmanagement****Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen**

<b>1 Neuländ II (Freistett)</b>								
Investition 1000		Ergebnis	Ansatz		VE	Finanzplanung		
		2020	2021	2022	2022	2023	2024	2025
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	0	308.200	0	1.462.800	1.019.000	941.900
6	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	308.200	0	1.462.800	1.019.000	941.900
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	0	2.177.300	920.400	1.103.000	57.600	0
13	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	2.177.300	920.400	1.103.000	57.600	0
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	0	0	-1.869.100	920.400	359.800	961.400	941.900
<b>Gesamtbedarf (Saldo)</b>		0	<b>Bisher finanziert (Saldo)</b>		0	<b>Später zu finanzieren (Saldo)</b>		0
<b>Schätzung der entstehenden jährlichen Ergebnisbelastungen (nach Inbetriebnahme der Maßnahme/n 2022):</b>								<b>0</b>

**Erläuterungen:**

Investition 1000

Nr.	Einzahlungsgruppe / Auszahlungsgruppe	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen				
	Veräußerung von Baugrundstücken	0	1.412.800	941.900	941.900
	Kostenerstattung von Grundstückseigentümern für Vorlaufkosten	308.200	0	77.100	0
	Kostenerstattung aus Erschließungsbeiträgen für Fremdanliegergrundstücke aus dem Stadthaushalt	0	50.000	0	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden				
	Übernahme von Grundstücken aus dem Stadthaushalt	0	240.200	0	0
	Erschließungskosten an Erschließungsträger	451.700	0	0	0
	Erschließungskosten an Erschließungsträger	1.725.600	862.800	0	0
	Klärbeiträge	0	0	57.600	0

<b>2 Quan (Rheinbischofsheim)</b>								
Investition 1001		Ergebnis	Ansatz		VE	Finanzplanung		
		2020	2021	2022	2022	2023	2024	2025
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	0	654.800	0	371.300	227.300	0
6	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	654.800	0	371.300	227.300	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	0	118.900	0	0	0	0
13	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	118.900	0	0	0	0
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	0	0	535.900	0	371.300	227.300	0
<b>Gesamtbedarf (Saldo)</b>		0	<b>Bisher finanziert (Saldo)</b>		0	<b>Später zu finanzieren (Saldo)</b>		0
<b>Schätzung der entstehenden jährlichen Ergebnisbelastungen (nach Inbetriebnahme der Maßnahme/n 2022):</b>								<b>0</b>

**Erläuterungen:**

Investition 1001

Nr.	Einzahlungsgruppe / Auszahlungsgruppe	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen				
	Veräußerung von Baugrundstücken	654.800	371.300	227.300	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden				
	Übernahme von Grundstücken aus dem Stadthaushalt	118.900	0	0	0

## Teilplan 1 Rheinauer Erschließungsmodell

### Produktgruppe 1133

### Grundstücksmanagement

#### Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen

3 Westendstraße (Hausgerecht)								
Investition 1002		Ergebnis	Ansatz		VE	Finanzplanung		
		2020	2021	2022	2022	2023	2024	2025
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	0	0	0	32.200	205.000	102.400
6	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	0	0	32.200	205.000	102.400
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	0	197.700	89.100	132.000	0	0
13	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	197.700	89.100	132.000	0	0
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	0	0	-197.700	89.100	-99.800	205.000	102.400
<b>Gesamtbedarf (Saldo)</b>		0	<b>Bisher finanziert (Saldo)</b>		0	<b>Später zu finanzieren (Saldo)</b>		0
<b>Schätzung der entstehenden jährlichen Ergebnisbelastungen (nach Inbetriebnahme der Maßnahme/n 2022):</b>								<b>0</b>

#### Erläuterungen:

Investition 1002

Nr.	Einzahlungsgruppe / Auszahlungsgruppe	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen				
	Veräußerung von Baugrundstücken	0	0	205.000	102.400
	Kostenerstattung von Grundstückseigentümern für Vorlaufkosten	0	32.200	0	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden				
	Übernahme von Grundstücken aus dem Stadthaushalt	0	42.900	0	0
	Erschließungskosten an Erschließungsträger	197.700	84.700	0	0
	Klärbeiträge	0	4.400	0	0

4 Holzhauser Straße / Alfengraben (Linx)								
Investition 1005		Ergebnis	Ansatz		VE	Finanzplanung		
		2020	2021	2022	2022	2023	2024	2025
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	0	0	0	160.400	135.500	0
6	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	0	0	160.400	135.500	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	0	22.900	2.300	24.400	0	0
13	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	22.900	2.300	24.400	0	0
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	0	0	-22.900	2.300	136.000	135.500	0
<b>Gesamtbedarf (Saldo)</b>		0	<b>Bisher finanziert (Saldo)</b>		0	<b>Später zu finanzieren (Saldo)</b>		0
<b>Schätzung der entstehenden jährlichen Ergebnisbelastungen (nach Inbetriebnahme der Maßnahme/n 2022):</b>								<b>0</b>

#### Erläuterungen:

Investition 1005

Nr.	Einzahlungsgruppe / Auszahlungsgruppe	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen				
	Veräußerung von Baugrundstücken	0	135.500	135.500	0
	Kostenerstattung von Grundstückseigentümern für Vorlaufkosten	0	24.900	0	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden				
	Erwerb von Ökopunkten	22.900	0	0	0
	Klärbeiträge	0	2.300	0	0
	Übernahme von Grundstücken aus dem Stadthaushalt	0	22.100	0	0

**Teilplan 1 Rheinauer Erschließungsmodell****Produktgruppe 1133  
Grundstücksmanagement****Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen**

<b>5 Breitenwert (Honau)</b>								
Investition 1006		Ergebnis	Ansatz		VE	Finanzplanung		
		2020	2021	2022	2022	2023	2024	2025
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	0	415.200	0	480.300	415.200	415.200
6	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	415.200	0	480.300	415.200	415.200
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	0	171.000	0	0	0	0
13	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	171.000	0	0	0	0
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	0	0	244.200	0	480.300	415.200	415.200
<b>Gesamtbedarf (Saldo)</b>		0	<b>Bisher finanziert (Saldo)</b>		0	<b>Später zu finanzieren (Saldo)</b>		0
<b>Schätzung der entstehenden jährlichen Ergebnisbelastungen (nach Inbetriebnahme der Maßnahme/n 2022):</b>								<b>0</b>

**Erläuterungen:**

Investition 1006

Nr.	Einzahlungsgruppe / Auszahlungsgruppe	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen				
	Veräußerung von Baugrundstücken	415.200	415.200	415.200	415.200
	Kostenerstattung der Stadt aus bereits angezahlten Grundstücken	0	65.100	0	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden				
	Erschließungskosten an Erschließungsträger	156.500	0	0	0
	Klärbeiträge	14.500	0	0	0

<b>6 Wacholderfeld (Memprechtshofen)</b>								
Investition 1007		Ergebnis	Ansatz		VE	Finanzplanung		
		2020	2021	2022	2022	2023	2024	2025
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	0	134.300	0	52.600	0	0
6	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	134.300	0	52.600	0	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	0	16.700	0	0	0	0
13	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	16.700	0	0	0	0
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	0	0	117.600	0	52.600	0	0
<b>Gesamtbedarf (Saldo)</b>		0	<b>Bisher finanziert (Saldo)</b>		0	<b>Später zu finanzieren (Saldo)</b>		0
<b>Schätzung der entstehenden jährlichen Ergebnisbelastungen (nach Inbetriebnahme der Maßnahme/n 2022):</b>								<b>0</b>

**Erläuterungen:**

Investition 1007

Nr.	Einzahlungsgruppe / Auszahlungsgruppe	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen				
	Veräußerung von Baugrundstücken	134.300	52.600	0	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden				
	Übernahme von Grundstücken aus dem Stadthaushalt	16.700	0	0	0

**Teilplan 1 Rheinauer Erschließungsmodell****Produktgruppe 1133  
Grundstücksmanagement****Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen**

<b>7 Am Rheinniederungskanal (Helmlingen)</b>								
Investition 1008		Ergebnis	Ansatz		VE	Finanzplanung		
		2020	2021	2022	2022	2023	2024	2025
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	0	0	0	271.500	193.600	90.500
6	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	0	0	271.500	193.600	90.500
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	0	321.700	141.900	194.000	0	0
13	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	321.700	141.900	194.000	0	0
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	0	0	-321.700	141.900	77.500	193.600	90.500
<b>Gesamtbedarf (Saldo)</b>		0	<b>Bisher finanziert (Saldo)</b>		0	<b>Später zu finanzieren (Saldo)</b>		0
<b>Schätzung der entstehenden jährlichen Ergebnisbelastungen (nach Inbetriebnahme der Maßnahme/n 2022):</b>								<b>0</b>

**Erläuterungen:**

Investition 1008

Nr.	Einzahlungsgruppe / Auszahlungsgruppe	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen				
	Veräußerung von Baugrundstücken	0	193.600	193.600	90.500
	Kostenerstattung von Grundstückseigentümern für Vorlaufkosten	0	33.900	0	0
	Kostenerstattung aus Erschließungsbeiträgen für Fremdanliegergrundstücke aus dem Stadthaushalt	0	44.000	0	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden				
	Übernahme von Grundstücken aus dem Stadthaushalt	0	52.100	0	0
	Erschließungskosten an Erschließungsträger	321.700	137.900	0	0
	Klärbeiträge	0	4.000	0	0

<b>8 Groß-Bahnwörtel (Freistett)</b>								
Investition 1009		Ergebnis	Ansatz		VE	Finanzplanung		
		2020	2021	2022	2022	2023	2024	2025
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	0	514.800	0	0	153.200	0
6	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	514.800	0	0	153.200	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	0	155.800	0	0	0	0
13	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	155.800	0	0	0	0
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	0	0	359.000	0	0	153.200	0
<b>Gesamtbedarf (Saldo)</b>		0	<b>Bisher finanziert (Saldo)</b>		0	<b>Später zu finanzieren (Saldo)</b>		0
<b>Schätzung der entstehenden jährlichen Ergebnisbelastungen (nach Inbetriebnahme der Maßnahme/n 2022):</b>								<b>0</b>

**Erläuterungen:**

Investition 1009

Nr.	Einzahlungsgruppe / Auszahlungsgruppe	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
3	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen				
	Veräußerung von Baugrundstücken	514.800	0	153.200	0
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden				
	Übernahme von Grundstücken aus dem Stadthaushalt	155.800	0	0	0

**Teilplan 1 Rheinauer Erschließungsmodell****Produktgruppe 1133  
Grundstücksmanagement****Einzeldarstellung der Investitionsmaßnahmen**

<b>9 Rheinau-Mitte</b>									
Investition 1010		Ergebnis	Ansatz			VE	Finanzplanung		
		2020	2021	2022	2022	2023	2024	2025	
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	0	0	0	325.000	300.000	0	
13	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	0	0	325.000	300.000	0	
14	Saldo aus Investitionstätigkeit	0	0	0	0	-325.000	-300.000	0	
<b>Gesamtbedarf (Saldo)</b>		0	<b>Bisher finanziert (Saldo)</b>		0	<b>Später zu finanzieren (Saldo)</b>			0
<b>Schätzung der entstehenden jährlichen Ergebnisbelastungen (nach Inbetriebnahme der Maßnahme/n 2022):</b>								<b>0</b>	

**Erläuterungen:**

Investition 1010

Nr.	Einzahlungsgruppe / Auszahlungsgruppe	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
7	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden				
	Erschließungskosten an Erschließungsträger	0	325.000	300.000	0

## Teilplan 2            Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto

Produktgruppe 5540  
Naturschutz und Landschaftspflege

### Grundlagen

#### Inhalt:

Über den Teilplan 2 werden die für ein Baugebiet notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sowie das Ökokonto der Stadt Rheinau finanzwirtschaftlich abgebildet.

#### ▲ Ausgleichsmaßnahmen:

Soweit im Zusammenhang mit der Erschließung eines Baugebiets sog. CEF-Maßnahmen als vorgezogene oder begleitende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, werden die hierfür erforderlichen Kosten über den Teilplan 2 vor der Erschließung finanziert und dem betreffenden Baugebiet zum Zeitpunkt der Erschließung zur Weitergabe im Rahmen des „Rheinauer Erschließungsmodells“ (Teilplan 1) belastet.

Soweit als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden, die über einen längeren Zeitraum zu Unterhaltungs- und Pflegekosten führen, werden diese Kosten im Rahmen eines Gutachtens berechnet und dem betreffenden Baugebiet in Teilplan 1 in einer Summe zur Weitergabe im Rahmen der Erschließungskosten belastet. Die insoweit liquidierten Maßnahmen werden über den erforderlichen Ausgleichszeitraum als Abgrenzungsposten geführt, so dass die jährlichen Maßnahme-Kosten jeweils durch eine Entnahme aus dem Abgrenzungsposten demjenigen erstattet werden können, der die Maßnahme durchführt. In der Regel ist das die Produktgruppe 5540 im Stadthaushalt, so dass der Eigenbetrieb insoweit jährlich eine Kostenerstattung an den Stadthaushalt leistet.

#### ▲ Ökokonto:

Der Eigenbetrieb finanziert auf der einen Seite die Generierung von Ökopunkten, z.B. im Rahmen des hierfür geschaffenen baurechtlichen Kompensationsflächenkatasters oder im Rahmen von städtischen Einzelmaßnahmen, wie z.B. das Ökokontokonzept für den Fledermausschutz im Korker Wald oder künftige Maßnahmen aus der Biotopverbundplanung Rheinau. Dies erfolgt in Abhängigkeit vom voraussichtlichen Bedarf an Ökopunkten in zukünftigen Jahren, der zur Verfügung stehenden Mittel und der jeweiligen Entscheidung des Gemeinderats.

Auf der anderen Seite stellt der Eigenbetrieb die Ökopunkte für städtische Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung und erhebt hierfür einen Marktpreis. Dies kann sowohl gegenüber den Erschließungsmaßnahmen im „Rheinauer Erschließungsmodell“ (Teilplan 1) wie auch für andere städtische Maßnahmen im Stadthaushalt (z.B. zur Erschließung von Gewerbegebieten) bzw. in den anderen städtischen Unternehmen (z.B. für die Realisierung von Wohnmobilstellplätzen im Eigenbetrieb Stadtwerke) oder zu anderen öffentlichen Zwecken erfolgen. Die Veräußerung von Ökopunkten an Dritte ist nicht vorgesehen bzw. bedürfte der Entscheidung des Gemeinderats.

Die Abbildung der finanzwirtschaftlichen Vorgänge um das Ökokonto erlaubt es, den marktwirtschaftlichen Effekt aus der Generierung von Ökopunkten transparent zu machen. Mit der Generierung von Ökopunkten beabsichtigt die Stadt ausdrücklich nicht, Gewinne zu erzielen. Die Ökopunkte sollen für öffentliche Zwecke eingesetzt werden, jedoch zu marktwirtschaftlichen Preisen. Die Erlöse stehen vollumfänglich für die erneute Generierung von Ökopunkten zur Verfügung. Sollten darüber hinaus Überschüsse entstehen, obliegt es dem Gemeinderat, einen angemessenen, sinnvollen Verwendungszweck im Rahmen von Entnahmen aus den Mitteln des Eigenbetriebs zu bestimmen. Mittel dieser Art eignen sich zum Beispiel hervorragend zum Einsatz für andere Naturschutzmaßnahmen oder zur Finanzierung von Maßnahmen des Klimaschutzes.

#### Einzelprodukte:

55.40.01 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

#### Produktverantwortung:

Stadtkämmerei

### Informationen

#### Allgemeines:

### Steuerung

*Bei entsprechendem Steuerungsbedarf können zur vorliegenden Produktgruppe an dieser Stelle Wirkungsziele, Leistungsziele oder Finanzziele in den Haushaltsplan eingebunden werden und mit geeigneten Kennzahlen zur Messung des Zielerreichungsgrads versehen werden.*



**Teilplan 2            Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto****Produktgruppe 5540****Naturschutz und Landschaftspflege**

Nr.		Ergebnis		Ansatz			Finanzplanung		
		2020	2021	2022	2023	2024	2025		
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
		1	2	3	4	5	6		
1	Steuern und ähnliche Abgaben	0	0	0	0	0	0		
2	Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen	0	0	0	0	0	0		
3	Aufgelöste Investitionszuwendungen und-beiträge	0	0	0	0	0	0		
4	Sonstige Transfererträge	0	0	0	0	0	0		
5	Entgelte für öffentliche Leistungen oder Einrichtungen	0	0	0	0	0	0		
6	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	0	0	502.100	620.000	0	0		
7	Kostenerstattungen und Kostenumlagen	0	0	0	0	0	0		
8	Zinsen und ähnliche Erträge	0	0	0	0	0	0		
9	Aktivierete Eigenleistungen und Bestandsveränderungen	0	0	0	0	0	0		
10	Sonstige ordentliche Erträge	0	0	33.900	34.600	35.400	36.200		
11	Anteilige ordentliche Erträge	0	0	536.000	654.600	35.400	36.200		
12	Personalaufwendungen	0	0	0	0	0	0		
13	Versorgungsaufwendungen	0	0	0	0	0	0		
14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	0	0	100.000	100.000	100.000	100.000		
15	Abschreibungen	0	0	0	0	0	0		
16	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0	0	0	0	0	0		
17	Transferaufwendungen	0	0	0	0	0	0		
18	Sonstige ordentliche Aufwendungen	0	0	33.900	34.600	35.400	36.200		
19	Anteilige ordentliche Aufwendungen	0	0	133.900	134.600	135.400	136.200		
20	Anteiliges veranschlagtes ordentliches Ergebnis	0	0	402.100	520.000	-100.000	-100.000		
21	Erträge aus internen Leistungen	0	0	0	0	0	0		
22	Aufwendungen für interne Leistungen	0	0	0	0	0	0		
23	Kalkulatorische Kosten	0	0	0	0	0	0		
24	Veranschlagtes kalkulatorisches Ergebnis	0	0	0	0	0	0		
25	Veranschlagter Nettoressourcenbedarf/-überschuss	0	0	402.100	520.000	-100.000	-100.000		

**Erläuterungen zu einzelnen Positionen im Haushaltsjahr:**

Nr.	Ertragsgruppe / Aufwandsgruppe	Ansatz 2022
6	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte	Ansatz 2022
34210000	E Einsatz von Ökopunkten im Stadthaushalt für die Erweiterung des Gewerbegebiets Süd (Memprechtshofen)	230.000
	E Einsatz von Ökopunkten im Stadthaushalt für die Erschließung des Gewerbegebiets Grün (Diersheim)	223.000
	E Einsatz von Ökopunkten im Stadthaushalt für die Erschließung an der Holzhauser Straße im Rahmen einer Abrundungssatzung (Linx)	22.900
	E Einsatz von Ökopunkten im Eigenbetrieb Stadtwerke für die Erschließung des Wohnmobilstellplatzes Freistett	26.200
10	Sonstige ordentliche Erträge	Ansatz 2022
35839000	Erträge aus der Auflösung der Rechnungsabgrenzungsposten aus geleisteten Zahlungen für die Abwicklung von Ausgleichsmaßnahmen	33.900
14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	Ansatz 2022
42120000	Generierung von Ökopunkten durch Maßnahmen im Stadtwald Rheinau	49.400
	Generierung von Ökopunkten durch das Projekt "Bechsteinfledermaus" im Stadtwald Rheinau	15.600
	Weitere Maßnahmen zur Generierung von Ökopunkten	35.000

**Teilplan 2                    Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto****Produktgruppe 5540****Naturschutz und Landschaftspflege****Erläuterungen zu einzelnen Positionen im Finanzplanungszeitraum:**

Nr.	Ertragsgruppe / Aufwandsgruppe	Ansatz 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
6	Sonstige privatrechtliche Leistungsentgelte			
34210000	<b>E</b> Einsatz von Ökopunkten im Stadthaushalt für die Erschließung des Baugebiets Rheinau-Mitte (Freistett)	620.000	0	0
10	Sonstige ordentliche Erträge			
35839000	Erträge aus der Auflösung der Rechnungsabgrenzungsposten aus geleisteten Zahlungen für die Abwicklung von Ausgleichsmaßnahmen	34.600	35.400	36.200
14	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen			
42120000	Generierung von Ökopunkten durch Maßnahmen im Stadtwald Rheinau	49.100	48.800	48.500
	Generierung von Ökopunkten durch das Projekt "Bechsteinfledermaus" im Stadtwald Rheinau	15.900	16.200	16.500
	Weitere Maßnahmen zur Generierung von Ökopunkten	35.000	35.000	35.000

**Teilplan 2            Ausgleichsmaßnahmen / Ökokonto****Produktgruppe 5540****Naturschutz und Landschaftspflege**

Nr.		Ergebnis	Ansatz			VE	Finanzplanung		
		2020 EUR	2021 EUR	2022 EUR	2022 EUR	2023 EUR	2024 EUR	2025 EUR	
		1	2	3	4	5	6	7	
1	Summe der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	0	0	<b>502.100</b>	0	620.000	0	0	
2	Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	0	0	<b>133.900</b>	0	134.600	135.400	136.200	
3	Anteiliger Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Verwaltungstätigkeit	0	0	<b>368.200</b>	0	485.400	-135.400	-136.200	
4	Einzahlungen aus Investitionszuwendungen	0	0	0	0	0	0	0	
5	Einzahlungen aus Investitionsbeiträgen und ähnlichen Entgelten für Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	
6	Einzahlungen aus der Veräußerung von Sachvermögen	0	0	0	0	0	0	0	
7	Einzahlungen aus der Veräußerung von Finanzvermögen	0	0	0	0	0	0	0	
8	Einzahlungen für sonstige Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	
9	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	
10	Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden	0	0	0	0	0	0	0	
11	Auszahlungen für Baumaßnahmen	0	0	0	0	0	0	0	
12	Auszahlungen für den Erwerb von beweglichem Sachvermögen	0	0	0	0	0	0	0	
13	Auszahlungen für den Erwerb von Finanzvermögen	0	0	0	0	0	0	0	
14	Auszahlungen für Investitionsförderungsmaßnahmen	0	0	0	0	0	0	0	
15	Auszahlungen für den Erwerb von immateriellen Vermögensgegenständen	0	0	0	0	0	0	0	
16	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	
17	Anteiliger veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit	0	0	0	0	0	0	0	
18	Anteiliger veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf	0	0	<b>368.200</b>	0	<b>485.400</b>	<b>-135.400</b>	<b>-136.200</b>	

**Übersicht über die aus Verpflichtungsermächtigungen voraussichtlich fällig werdenden Auszahlungen**

Verpflichtungsermächtigungen im Wirtschaftsplan		voraussichtlich fällige Auszahlungen				
Jahr	Produktgruppe	Maßnahme	EUR			
			Gesamt	2023	2024	2025
2021						
2022	1133-1000	Baugebiet Neuländ II (Freistett)	920.400	862.800	57.600	
2022	1133-1002	Baugebiet Westendstraße (Hausgereut)	89.100	89.100		
2022	1133-1005	Baugebiet Holzhauser Straße / Alfengraben (Linx)	2.300	2.300		
2022	1133-1008	Baugebiet Am Rheinniederungs kanal (Helmingen)	141.900	141.900		
		<b>Summe</b>	<b>1.153.700</b>	<b>1.096.100</b>	<b>57.600</b>	<b>0</b>
<b>Nachrichtlich: im Finanzplan vorgesehene Kreditaufnahmen</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Kreditgeber	Darlehens- konto	Aufnahme- jahr	Ursprünglicher Kreditbetrag	Zins- satz	Laufzeit bis	Stand 01.01.21	Stand 01.01.22	Zinsen	Tilgung	Stand 31.12.22
1	Kreditmarkt										
1.1											
1	<b>Summe Kreditmarkt</b>			<b>0</b>	<b>3,256</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
2	Trägerdarlehen										
2.1	Gründungsdarlehen			5.341.800	3,23		0	5.341.800	0	1.584.700	3.757.100
2	<b>Summe Trägerdarlehen</b>			<b>5.341.800</b>			<b>0</b>	<b>5.341.800</b>	<b>0</b>	<b>1.584.700</b>	<b>3.757.100</b>
3	Neuaufnahmen										
3.1	Kreditermächtigung 2022			3.182.000	1,50		0	0	34.700	0	3.182.000
3	<b>Summe Neuaufnahmen</b>			<b>3.182.000</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34.700</b>	<b>0</b>	<b>3.182.000</b>
4	<b>Gesamtsumme</b>			<b>8.523.800</b>			<b>0</b>	<b>5.341.800</b>	<b>34.700</b>	<b>1.584.700</b>	<b>6.939.100</b>
	€/Einwohner			756			0	474	3	140	615

Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Liquiditätsplan		Finanzplanung		
		Vorjahr	Wirtschaftsjahr	Wirtschaftsjahr	Wirtschaftsjahr	Wirtschaftsjahr
		2021	2022	2023	2024	2025
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn	1	2	3	4	5
		0,00				
2a	+ Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln zum Jahresbeginn	0,00				
2b	+ Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere	0,00				
2c	+ Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	0,00				
3a	- Bestand an Kassenkrediten zum Jahresbeginn	0,00				
3b	- Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zum Kernhaushalt, zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen, selbständigen Kommunalanstalten und anderen Eigenbetrieben der Gemeinde	0,00				
<b>4</b>	<b>= liquide Eigenmittel zum Jahresbeginn</b>	<b>0,00</b>				
5	- Auszahlungen aufgrund von übertragenen Mitteln für einzelne Vorhaben der Vorvorjahre	0,00				
6	+ Einzahlungen aus nicht in Anspruch genommenen Kreditermächtigungen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen aus Vorvorjahr	0,00				
7	+ Einzahlungen aufgrund von übertragenen Mitteln für einzelne Vorhaben der Vorvorjahre	0,00				
8	+/- veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands	0,00	776.100,00	-761.700,00	93.600,00	-69.700,00
<b>9</b>	<b>= voraussichtliche liquide Eigenmittel zum Jahresende</b>	<b>0,00</b>	<b>1.311.800,00</b>	<b>550.100,00</b>	<b>643.700,00</b>	<b>574.000,00</b>
10	- für zweckgebundene Rücklagen gebunden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10a	- für sonstige Verwendungen gebunden	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	- a) Langfristige Rechnungsabgrenzung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>11</b>	<b>= voraussichtliche liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel</b>	<b>535.700,00</b>	<b>1.311.800,00</b>	<b>550.100,00</b>	<b>643.700,00</b>	<b>574.000,00</b>