

**Vorlage Nr. 19/369-S**  
**für die städtische Sitzung der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen**  
**in ihrer Funktion als Sondervermögensausschuss für das Sondervermögen**  
**Überseestadt**  
**am 09. August 2017**

**Sonstiges Sondervermögen Überseestadt**  
**Aufstellung der Wirtschaftspläne für 2018/2019 sowie der Finanzpläne für**  
**2020/2021**

**A. Problem**

Gemäß § 17 Absatz 1 in Verbindung mit § 35 des Bremischen Gesetzes für Eigenbetriebe und Sonstige Sondervermögen des Landes und der Stadtgemeinden (BremSVG) ist im Rahmen der Haushaltsaufstellung ein Wirtschaftsplan aufzustellen, der durch den Sondervermögensausschuss und als Anlage zum Haushaltsplan durch die Bürgerschaft festzusetzen ist. Die Funktion des Sondervermögensausschusses für das Sonstige Sondervermögen Überseestadt übernimmt die Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen.

Gem. § 22 Abs. 1 des BremSVG ist ein fünfjähriger Finanzplan mit dem Wirtschaftsplan vorzulegen.

**B. Lösung**

Der Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen werden die als Anlage 1 beigefügten Wirtschaftspläne des Sonstigen Sondervermögens Überseestadt mit der Differenzierung der Geschäftsbesorgungsentgelte und der Zusammenstellung der Einzelansätze über Zahlungen und Forderungen an den Haushalt zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Finanzplan wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit in das Formular des Wirtschaftsplans integriert.

Die Erläuterungen zum Wirtschaftsplan sind als Anlage 2 beigefügt.

Die vorgesehenen Zuführungen aus dem Haushalt sind mit dem aktuellen Entwurf des Haushaltsplanes abgestimmt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass auch in 2018 und 2019 bzw. perspektivisch in 2020 und 2021 die erforderlichen Mittel für eine erfolgreiche Weiterführung der Entwicklungen in der Überseestadt bereitstehen werden. Im Wesentlichen wird in dem genannten Zeitraum die Errichtung der sogenannten „Weichen Kante“, ein hochwertiger wasserorientierter Naherholungsort, als nordwestlicher Abschluss der Überseestadt entstehen. Ferner sollen die wesentlichen Maßnahmen zur Erschließung des Kaffeequartiers und des südlichen Bereichs des Quartiers Hafenkante fertiggestellt werden. Neben der sukzessiven Anpassung des Hochwasserschutzes am Holz- und Fabrikenhafen stehen die vorbereitenden Planungen und strategischen Grundstücksankäufe zur Entwicklung der Südseite des Europahafens im Fokus der kommenden Jahre. Wesentliche Anforderung an eine Fortsetzung der Erfolgsgeschichte Überseestadt wird auch die Optimierung der Verkehrsabläufe auf der Grundlage des aktuell in Erarbeitung befindlichen Integrierten Verkehrskonzeptes für die Überseestadt sein. Ferner wird mit der Sanierung der Straßen im Bereich des Holz- und Fabrikenhafens ein weiterer Schwerpunkt in die nachhaltige Wertsicherung des Anlagevermögens des Sondervermögens Überseestadt gelegt.

Die Finanzierung der im Sondervermögen Überseestadt beschlossenen sowie geplanten Investitionsmaßnahmen erfolgt maßgeblich durch die Einwerbung von Drittmitteln sowie durch die infolge der insbesondere in den Vorjahren durch Grundstücksverkäufe erwirtschafteten Eigenmittel des Sondervermögens.

### **C. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen, Gender-Prüfung**

Der Wirtschaftsplan des Sonstigen Sondervermögens Überseestadt hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Die finanziellen Auswirkungen der bewilligten Maßnahmen sind bereits bekannt und wurden berücksichtigt. Die aufgezeigten, geplanten Maßnahmen bedürfen in der Regel einer konkreten Beschlussfassung durch die parlamentarischen Gremien. Personalwirtschaftliche Auswirkungen sind mit der Aufstellung des Wirtschaftsplans nicht verbunden.

Die Gender-Aspekte wurden geprüft. Die Informationen des Wirtschaftsplans des Sonstigen Sondervermögens Überseestadt richten sich an alle Bevölkerungsgruppen.

### **D. Negative Mittelstandsbetroffenheit**

Die Prüfung nach dem Mittelstandsförderungsgesetz hat keine qualifizierte Betroffenheit für kleinste, kleine und mittlere Unternehmen ergeben.

### **E. Beschlussvorschlag**

Die städtische Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen setzt in ihrer Funktion als Sondervermögensausschuss des Sonstigen Sondervermögens Überseestadt die

vorgelegten Wirtschaftspläne für die Jahre 2018 und 2019 fest und nimmt den Finanzplan 2020 und 2021 zur Kenntnis.

<b>Wirtschaftsplan für das</b>	
<b>Sonstige Sondervermögen Überseestadt 2018 / 2019</b>	
<b>zuständiges Fachressort:</b>	<b>Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen</b>
<b>Inhaltsübersicht</b>	
1. Erfolgsplan	
2. Vermögensplan	
3. Investitionsplan	
4. Differenzierung der Geschäftsbesorgungsentgelte	
5. Einzelansätze zu Zahlungen und Forderungen an den Haushalt	

**Wirtschaftsplan  
für sonstige Sondervermögen**

Alle Angaben in T€, sofern nicht anders angegeben

1. Erfolgsplan									
Sonst. Sondervermögen:		Sondervermögen Überseestadt							
Planungszeitraum:		Jahre 2018 bis 2021							
		Wirtschaftsplan				Finanzplan			
lfd. Nr.	Planungsgrößen	Ist 2015	Ist 2016	Prognose 2017	Planung 2017	Planjahr 2018	Planjahr 2019	Planjahr 2020	Planjahr 2021
1	Umsatzerlöse	20.187	7.733	25.349	6.648	8.789	6.746	6.701	5.901
1a	davon Mieten und Erbbauzinsen	2.158	2.298	2.148	2.003	1.586	1.543	1.498	1.498
1b	davon Grundstückserlöse	17.744	5.094	23.000	4.500	7.000	5.000	5.000	4.200
1c	davon übrige Erlöse	285	341	201	145	203	203	203	203
2	Bestandsveränderung	-4.562	-3.396	-15.333	-3.000	-4.667	-3.333	-3.333	-2.800
3	sonstige Erträge	706	149	92	92	92	92	92	46
4	<b>Gesamtleistung</b>	<b>16.331</b>	<b>4.486</b>	<b>10.108</b>	<b>3.740</b>	<b>4.214</b>	<b>3.505</b>	<b>3.460</b>	<b>3.147</b>
5	Roh-, Hilfs- u. Betriebsstoffe/bezogene Waren	0	0	0	0	0	0	0	0
6	bezogene Leistungen	2.633	2.111	2.498	3.431	2.389	2.440	2.445	2.609
6a	davon Geschäftsbesorgungsentgelte	457	400	460	460	472	495	508	520
6b	davon liegenschaftsbezogen	594	547	402	401	521	431	386	381
6c	davon Unterhaltung Infrastruktur	1.127	949	1.138	1.138	1.364	1.482	1.519	1.676
6d	davon Sanierung Infrastruktur	0	0	400	1.100	0	0	0	0
6e	davon Sanierung Gebäude	325	175	66	300	0	0	0	0
6f	davon Spiel- und Sportanlagen	0	0	29	29	29	29	29	29
6g	davon übriger Aufwand	130	40	3	3	3	3	3	3
7	Abschreibungen	4.196	3.974	3.993	3.309	3.945	3.914	3.815	3.653
8	sonstiger betrieblicher Aufwand	2.191	2.536	2.468	2.491	2.503	2.583	2.616	2.639
8a	davon Geschäftsbesorgungsentgelte	818	960	800	823	808	816	824	832
8b	davon Marketing	308	308	307	307	301	306	296	275
8c	davon Infrastrukturaufwand	1.001	1.171	1.310	1.310	1.343	1.410	1.445	1.481
8d	davon übriger Aufwand	64	97	51	51	51	51	51	51
9	<b>Summe Aufwand</b>	<b>9.020</b>	<b>8.621</b>	<b>8.959</b>	<b>9.231</b>	<b>8.837</b>	<b>8.937</b>	<b>8.876</b>	<b>8.901</b>
10	<b>Betriebsergebnis</b>	<b>7.311</b>	<b>-4.135</b>	<b>1.149</b>	<b>-5.491</b>	<b>-4.623</b>	<b>-5.432</b>	<b>-5.416</b>	<b>-5.754</b>
11	Beteiligungsergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0
12	Zinserträge	3	2	0	2	0	0	0	0
13	Zinsaufwand	1.061	3.000	1.000	3.000	1.000	1.000	1.000	1.000
14	<b>Finanzergebnis</b>	<b>-1.058</b>	<b>-2.998</b>	<b>-1.000</b>	<b>-2.998</b>	<b>-1.000</b>	<b>-1.000</b>	<b>-1.000</b>	<b>-1.000</b>
15	<b>Ergeb. d. gewöhnl. Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.253</b>	<b>-7.133</b>	<b>149</b>	<b>-8.489</b>	<b>-5.623</b>	<b>-6.432</b>	<b>-6.416</b>	<b>-6.754</b>
16	a.o. Erträge	0	0	0	0	0	0	0	0
17	a. o. Aufwand	0	0	0	0	0	0	0	0
18	<b>a.o. Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
19	Steuern vom Eink. und Ertrag	0	0	0	0	0	0	0	0
20	sonstige Steuern	368	409	368	368	268	268	268	268
21	<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.885</b>	<b>-7.542</b>	<b>-219</b>	<b>-8.857</b>	<b>-5.891</b>	<b>-6.700</b>	<b>-6.684</b>	<b>-7.022</b>

**Wirtschaftsplan  
für sonstige Sondervermögen**

Alle Angaben in T€, sofern nicht anders angegeben

<b>2. Vermögensplan</b>									
Sonst. Sondervermögen: <b>Sondervermögen Überseestadt</b>									
						<b>Wirtschaftsplan</b>		<b>Finanzplan</b>	
lfd. Nr.	Bezeichnung	Ist 2015	Ist 2016	Prognose 2017	Planung 2017	Planjahr 2018	Planjahr 2019	Planjahr 2020	Planjahr 2021
1	Investitionen	5.692	4.664	19.990	12.878	28.397	5.135	4.530	13.010
1a	<i>davon beschlossene Maßnahmen</i>	5.692	4.664	12.292	6.849	10.582	755	1.008	605
1b	<i>davon geplante Maßnahmen</i>	0	0	7.698	6.029	17.816	4.380	3.522	12.405
2	Mittelverwendung Umlaufvermögen	0	0	0	0	0	0	0	0
3	Zuführungen von Rücklagen	7.303	2.938	20.015	452	3.629	1.455	7.372	5.615
4	Kredittilgung	9.000	0	0	0	0	0	0	0
5	Abführung an den Haushalt	0	0	0	0	2.880	8.350	0	0
6	<b>Summe Mittelbedarf</b>	<b>21.995</b>	<b>7.602</b>	<b>40.005</b>	<b>13.330</b>	<b>34.907</b>	<b>14.940</b>	<b>11.902</b>	<b>18.625</b>
7	Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	5.885	-7.542	-219	-8.857	-5.891	-6.700	-6.684	-7.022
8	Abschreibungen	4.196	3.974	3.993	3.309	3.945	3.914	3.815	3.653
9	Restbuchwerte Anlagenabgänge	349	0	0	0	0	0	0	0
10	Saldo sonst. nicht liquiditätsw. Aufwendungen/Erträge	5.530	6.304	16.241	6.000	5.575	4.241	4.241	3.754
11	Entnahme von Eigenmitteln	2.415	1.879	11.222	2.099	20.387	10.640	2.530	11.010
11a	<i>davon für Deckung Erfolgsplan</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
11b	<i>davon für beschlossene Maßnahmen</i>	2.415	1.879	3.524	2.024	6.192	755	1.008	605
11c	<i>davon für geplante Maßnahmen</i>	0	0	7.698	75	11.316	1.535	1.522	10.405
11c	<i>davon für Abführung an den Haushalt (Pos. 5)</i>	0	0	0	0	2.880	8.350	0	0
12	Kreditaufnahme	0	0	0	0	0	0	0	0
13	Erhaltene Drittmittel	3.549	873	5.574	8.979	8.850	1.900	2.000	2.000
13a	<i>davon GRW-Mittel</i>	90	675	797	1.160	0	0	0	0
13c	<i>davon GAK-Mittel</i>	-199	-4	40	0	0	0	0	0
13d	<i>davon GAK-Mittel für geplante Maßnahmen</i>	0	0	0	2.974	5.200	1.900	2.000	2.000
13e	<i>davon EFRE-Mittel</i>	3.316	0	3.065	0	2.532	0	0	0
13f	<i>davon EFRE-Mittel für geplante Maßnahmen</i>	0	0	0	2.955	0	0	0	0
13g	<i>davon Nationale Projekte Städtebau (BUND)</i>	0	0	1.673	1.865	1.118	0	0	0
13h	<i>davon Beitrag Privater Spiel- u Sportanlagen</i>	342	202	0	0	0	0	0	0
13i	<i>davon ÖPNVG für geplante Maßnahmen</i>	0	0	0	25	0	0	0	0
14	Zuführungen aus dem Haushalt	71	2.114	3.193	1.800	2.040	945	6.000	5.230
14a	<i>davon für beschlossene Maßnahmen</i>	71	2.114	3.193	1.800	740	0	0	0
14b	<i>davon für geplante Maßnahmen</i>	0	0	0	0	1.300	945	0	0
14b	<i>davon als Liquiditätsrückführung</i>	0	0	0	0	0	0	6.000	5.230
15	<b>Summe Mittelherkunft</b>	<b>21.995</b>	<b>7.602</b>	<b>40.005</b>	<b>13.330</b>	<b>34.907</b>	<b>14.940</b>	<b>11.902</b>	<b>18.625</b>



**Wirtschaftsplan  
für sonstige Sondervermögen**

Alle Angaben in T€, sofern nicht anders angegeben

**4. Differenzierung der Geschäftsbesorgungsentgelte für die sonstigen Sondervermögen**

Sonst. Sondervermögen:	Sondervermögen Überseestadt			Entgeltzahlungen aus dem Sondervermögen							
Sondervermögen / Zahlungspflichtiger / HH-Stelle	Geschäftsbesorger / Zahlungsempfänger	Vertragsinhalt	Entgelt	Ist 2015	Ist 2016	Prognose 2017	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
SV Überseestadt	WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH	Erschließung / Hochbau, insbes. kaufm. Dienste, Immobilien	Entgelt (Ist-Kosten) auf der Basis im Jahr 2015 preisge- prüfter Stundensätze der WFB mit einer jährlichen Fortschreibung von +1%.	587 818	591 960	835 800	807 823	843 808	852 816	860 824	869 832
SV Überseestadt	bremenports GmbH	Hafenbezogene Aufgaben	bremenports erhält für ihre Tätigkeit ein Entgelt nach Stundensätzen, die als Selbstkostenerstattungs- preis gemäß der Verord-nung PR Nr. 30/53 über die Preise bei öffentlichen Auf-trägen in Verbindung mit den Leitsätzen für die Preiser- mittlung aufgrund von Selbstkosten (LSP, Anlage zur Verordnung PR Nr. 30/53) in der jeweils gültigen Fassung festzulegen sind, maximal pro Kalenderjahr das im jeweiligen Wirt- schaftsplan der bremenports ausgewiesene Entgelt.	457	400	460	460	472	495	508	520

**Wirtschaftsplan  
für sonstige Sondervermögen**

Alle Angaben in T€, sofern nicht anders angegeben

**5. Einzelansätze zu Zahlungen und Forderungen an den Haushalt  
Sonstiges Sondervermögen Überseestadt**

Haushaltsstelle	Zweckbestimmung/Zahlungsgrund	Ist 2015	Ist 2016	Prognose 2017	Plan 2017	Plan 2018	Plan 2019	Plan 2020	Plan 2021
<b>1. Zuführungen aus dem HH<sup>1</sup> bzw. Forderungen an den Haushalt<sup>2</sup></b>									
Aus den folgenden Haushaltsstellen wurden/werden die Zuführungen geleistet:									
3708/884 40-4	An das Sondervermögen Überseestadt für Erschließungsmaßnahmen (ohne EFRE)	71	2.114	3.193	1.800	2.040	945	6.000	5.230
<b>Zwischensumme:</b>	<b>0</b>	<b>71</b>	<b>2.114</b>	<b>3.193</b>	<b>1.800</b>	<b>2.040</b>	<b>945</b>	<b>6.000</b>	<b>5.230</b>
<b>2. Sonstige Zuführungen</b>									
EFRE (3708/884 40-4)	Hafenkante - Weiche Kante	3.317	0	3.065	2.955	2.532	0	0	0
GRW-Förderung (Bund/Land) <sup>3</sup>	Erschließung Hafenkante	90	675	797	1.160	0	0	0	0
GAK-Förderung (Bund/Land) <sup>4</sup>	Hochwasserschutz	-199	-4	40	2.974	5.200	1.900	2.000	2.000
<b>Zwischensumme:</b>	<b>0</b>	<b>3.208</b>	<b>671</b>	<b>3.902</b>	<b>7.089</b>	<b>7.732</b>	<b>1.900</b>	<b>2.000</b>	<b>2.000</b>
<b>Summe Zuführungen:</b>	<b>0</b>	<b>3.279</b>	<b>2.785</b>	<b>7.095</b>	<b>8.889</b>	<b>9.772</b>	<b>2.845</b>	<b>8.000</b>	<b>7.230</b>
<b>3. Zahlungen an den Haushalt</b>									
3708/334 02-1	Abführung vom Sondervermögen Überseestadt					2.880	8.350		
<b>Summe Abführungen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.880</b>	<b>8.350</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<sup>1</sup> betrifft die Jahre 2015 und 2016.

<sup>2</sup> betrifft die Jahre 2017 bis 2021.

<sup>3</sup> Die GRW-Förderungen werden im Rahmen der Beleihung über die Bremer Aufbau-Bank abgewickelt, weswegen keine Zuordnung zum Haushalt erfolgt.

<sup>4</sup> Die GAK-Förderungen werden durch SUBV abgewickelt, weswegen keine Zuordnung zum Haushalt erfolgt.

Hinweis: Die Zahlungen sind synchron im SV und im Kernhaushalt abzubilden.

# Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2018 und 2019 für das Sonstige Sondervermögen Überseestadt

## 1. Erfolgsplan

### Lfd. Nr. 1: Umsatzerlöse

Die Einnahmen aus Mieten und Erbbauzinsen verringern sich gegenüber der Prognose für 2017 um 562 T€ auf 1.586 T€ in 2018 und noch einmal um 43 T€ auf 1.543 T€ in 2019.

Maßgeblich für diese Reduzierung ist neben dem Verkauf der Getreideverkehrsanlage die geplante Aufhebung des Erbbaurechts für die Fläche des Schuppens 4.

Bei den Grundstückserlösen wurde bereits die Prognose für 2017 aufgrund der erwarteten Erträge aus dem Verkauf der Getreideverkehrsanlage und dem Schuppen 3 auf 23.000 T€ angehoben. Da weitere konkrete Vermarktungen von Grundstücken, wie insbesondere Projekte des Sofortprogramms Wohnungsbaus (Hafenpassage II, Kaffeequartier) für 2018 ff vorgesehen sind, werden für 2018 Grundstückserlöse in Höhe von 7.000 T€ sowie 5.000 T€ für 2019 eingeplant.

Bei den übrigen Erlösen handelt es sich um Erträge aus Betriebs- und Heizkosten durch Nebenkostenabrechnungen, die sich an der Prognose 2017 orientieren.

Insgesamt werden Umsatzerlöse in Höhe von 8.789 T€ für 2018 und 6.746 T€ für 2019 erwartet.

### Lfd. Nr. 2: Bestandsveränderung

Bei den Bestandsveränderungen handelt es sich um die Restbuchwerte der verkauften Grundstücke aus dem Umlaufvermögen, wobei die Restbuchwerte um ein Drittel geringer angesetzt werden als die Verkaufserlöse.

### Lfd. Nr. 3: Sonstige Erträge

Das Ortsgesetz über Kinderspielflächen regelt die genaue Anzahl und Größe der herzustellenden Spielflächen nebst Ausstattungsmerkmalen sowie den entsprechenden Ablösebetrag. Ab 2014 wurden hierzu diverse Verträge mit Ablöseregeln geschlossen und es erfolgte eine Einstellung in den Sonderposten in Höhe der Aktivierung. Der Sonderposten wird über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer aufgelöst und neutralisiert somit die Abschreibungsaufwendungen. Für 2018 und 2019 sind daher jeweils 92 T€ unter sonstige Erträge eingestellt.

### Lfd. Nr. 4: Gesamtleistung

Insgesamt werden für 2018 Erträge in Höhe von 4.214 T€ und für 2019 in Höhe von 3.505 T€ erwartet.

#### Lfd. Nr. 6: Bezogene Leistungen

Bei den Geschäftsbesorgungsentgelten handelt es sich um die an bremenports zu leistenden Entgelte für die gem. Geschäftsbesorgungsvertrag Durchführung hafenbezogener Aufgaben. Diese umfassen insbesondere die Unterhaltung der öffentlichen Infrastruktur einschließlich der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten. Für 2018 sind Entgelte in Höhe von 472 T€ und für 2019 in Höhe von 495 T€ eingeplant.

Die liegenschaftsbezogenen Leistungen wurden grundsätzlich in Anlehnung an die Prognose 2017 geplant. Durch notwendige, zusätzlich zur laufenden Instandhaltung durchzuführende Maßnahmen bei diversen Objekten erhöht sich der Aufwand in 2018 auf 521 T€. In 2019 verringert sich der Aufwand dann auf 431 T€.

Sowohl für die Sanierung der Infrastruktur als auch der Gebäude sind die im Anlagevermögen zu aktivierenden Planungskosten in der Prognose 2017 unter den bezogenen Leistungen dargestellt. Ab 2018 wird die Position entsprechend der erforderlichen Aktivierung vollständig im Investitionsplan gebucht.

Die Unterhaltung der Spiel- und Sportanlagen wird mit jährlich 29 T€ angesetzt.

Weiterhin werden 3 T€ für den übrigen Aufwand eingeplant.

Insgesamt betragen die bezogenen Leistungen damit 2.389 T€ in 2018 und 2.440 T€ in 2019.

#### Lfd. Nr. 7: Abschreibungen

Es werden Abschreibungen in Höhe von 3.945 T€ für 2018 und 3.914 T€ für 2019 eingeplant.

#### Lfd. Nr. 8: Sonstiger betrieblicher Aufwand

Die Geschäftsbesorgungsvergütung beläuft sich entsprechend den vertraglichen Regelungen in 2018 auf 808 T€ und in 2019 auf 816 T€.

Auf Grundlage der Erfahrungen in der bisherigen Marketingstrategie wird eine zielgerichtete Weiterführung entsprechend dem 2015 durch die Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen beschlossenen Konzept angestrebt. Für 2018 sind Marketingmaßnahmen in Höhe von 301 T€ und für 2019 in Höhe von 306 T€ geplant.

Der Infrastrukturaufwand betrifft neben der Unterhaltung der Eisenbahnanlagen in Höhe von 923 T€ in 2018 und 969 T€ in 2019 noch die Unterbringung des Hafenschlicks in Höhe von 420 T€ in 2018 und 441 T€ in 2019.

Unter den übrigen Aufwand fallen neben den Jahresabschlusskosten auch Rechts- und Beratungskosten, die im Zuge der Grundstücksvermarktung anfallen. Für 2018 und 2019 werden hierfür jeweils 51 T€ veranschlagt.

Insgesamt wird der sonstige betriebliche Aufwand damit in Höhe von 2.503 T€ für 2018 und in Höhe von 2.583 T€ für 2019 betragen.

Lfd. Nr. 9: Summe Aufwand

Die vorgenannten Positionen ergeben in der Summe einen Aufwand in Höhe von 8.837 T€ in 2018 bzw. 8.937 T€ in 2019.

Lfd. Nr. 10: Betriebsergebnis

Bedingt durch die nicht liquiditätswirksamen Bestandsveränderungen und Abschreibungen beläuft sich das Betriebsergebnis in 2018 auf -4.623 T€ bzw. -5.432 T€ in 2019.

Lfd. Nr. 12: Zinserträge

Einzuplanende Zinserträge wurden entsprechend der Prognose für 2017 nicht angesetzt.

Lfd. Nr. 13: Zinsaufwand

Der Zinsaufwand wird ausschließlich durch die nicht liquiditätswirksame Verzinsung des Gesellschafterkontos bestimmt und entsprechend der Prognose 2017 für die Folgejahre eingeplant.

Lfd. Nr. 14: Finanzergebnis

Im Saldo ergibt sich ein Finanzergebnis in Höhe von jeweils -1.000 T€ für die Planjahre.

Lfd. Nr. 15: Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

Insgesamt wird in 2018 von einem negativen Ergebnis in Höhe von -5.623 T€ und in 2019 in Höhe von -6.432 T€ ausgegangen, welches insbesondere durch die nicht liquiditätswirksamen Bestandsveränderungen (-4.667 T€ in 2018, -3.333 T€ in 2019), Abschreibungen (-3.945 T€ in 2018, -3.914 T€ in 2019) sowie die „fiktive“ Verzinsung des Gesellschafterkontos (jeweils -1.000 T€ in 2018 und 2019) hervorgerufen wird.

Lfd. Nr. 20: Sonstige Steuern

Unter der Position sonstige Steuern werden ausschließlich Grundsteuern ausgewiesen. Insbesondere durch den Verkauf der Getreideverkehrsanlage reduzieren sich die sonstigen Steuern gegenüber der Prognose 2017 um 100 T€ auf 268 T€ in den Planjahren.

Lfd. Nr. 21: Ergebnis nach Steuern

Für das Jahr 2018 ist mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von -5.891 T€ zu rechnen. Insbesondere durch geringere Erlöse aus Grundstücksverkäufen und den damit verbundenen Bestandsveränderungen erhöht sich der Jahresfehlbetrag für das Jahr 2019 auf -6.700 T€.

## **2. Vermögensplan**

### **2.1. Mittelbedarf**

#### Lfd. Nr. 1: Investitionen

Die Summe der vorgesehenen beschlossenen sowie geplanten Investitionen wurde aus dem maßnahmenbezogenen Investitionsplan übernommen.

#### Lfd. Nr. 3: Zuführung von Rücklagen

Die vorgesehenen Zuführungen von Rücklagen in Höhe von 3.629 T€ in 2018 sowie 1.455 T€ in 2019 sind erwirtschaftete Eigenmittel, die für die Umsetzung von beschlossenen und geplanten Investitionsmaßnahmen bzw. zur Deckung der Aufwendungen der kommenden Jahre der Rücklage zugeführt werden.

#### Lfd. Nr. 5: Abführung an den Haushalt

Der Senat hat am 20.06.2017 zur „Aufstellung der Haushalte 2018 und 2019“ sowie zur Umsetzung des „Revisionsergebnis“ die haushaltsneutrale Erhöhung der Eckwerte u.a. der im städtischen Produktgruppenplan 71 abgebildeten Sondervermögen Überseestadt sowie Teilsondervermögen Gewerbeflächen um 4,928 Mio. € in 2018 und 8,659 Mio. € in 2019 zur Umsetzung von erforderlichen Investitionen beschlossen. Hierbei soll die vorhandene Liquidität der Sondervermögen in 2018 und 2019 zur Finanzierung dieser Maßnahmen genutzt werden. Die Rückführung der den Sondervermögen entnommenen Liquidität soll bedarfsgerecht ab 2020 erfolgen.

Zur Umsetzung der Erhöhung der Eckwerte des städtischen Produktgruppenplans 71 ist eine Abführung des Sondervermögens Überseestadt in 2018 in Höhe von 2.880 T€ sowie in 2019 in Höhe von 8.350 T€ vorgesehen. Der Abruf dieser Mittel soll erst dann erfolgen, wenn der konkrete Finanzierungsbedarf und damit die konkrete Inanspruchnahme des Eckwertes erfolgen. Von den in 2018 und 2019 vorgesehenen Abführungen ist ein Betrag in Höhe von 1.300 T€ in 2018 sowie 945 T€ in 2019 für die Umsetzung von geplanten Maßnahmen des Sondervermögens Überseestadt vorgesehen.

Für die bedarfsgerechte Rückführung der dem Sondervermögen Überseestadt entnommenen Liquidität ist unter lfd. Nr. 14b des Vermögensplans in 2020 ein Betrag in Höhe von 6.000 T€ und in 2021 ein Betrag in Höhe von 5.230 T€ eingestellt.

#### Lfd. Nr. 6: Summe Mittelbedarf

Der Mittelbedarf für die Planjahre entspricht in 2018 mit 34.907 T€ und 14.940 T€ in 2019 der Höhe der zu tätigen Investitionen zzgl. der Zuführung von Rücklagen und der Abführung an den Haushalt.

## **2.2. Mittelherkunft**

### Lfd. Nr. 7: Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag

s. Erläuterungen zum Erfolgsplan lfd. Nr. 21.

### Lfd. Nr. 8: Abschreibungen

s. Erläuterungen zum Erfolgsplan lfd. Nr. 7.

### Lfd. Nr. 10: Saldo sonst. nicht liquiditätswirksamer Aufwendungen / Erträge

Bei den sonstigen nicht liquiditätswirksamen Aufwendungen und Erträgen handelt es sich im Wesentlichen um die Bestandsveränderungen sowie die „fiktive“ Verzinsung des Gesellschafterkontos (s. Erläuterungen zum Erfolgsplan lfd. Nr. 2 und 13).

### Lfd. Nr. 11: Entnahme von Eigenmitteln Rücklagen

Insgesamt ist für 2018 eine Entnahme von Eigenmitteln in Höhe von 20.387 T€ und für 2019 in Höhe von 10.640 T€ vorgesehen.

Davon werden in 2018 Eigenmittel in Höhe von 6.192 T€ und in 2019 Eigenmittel in Höhe von 755 T€ zur Finanzierung gem. der Beschlussfassung der parlamentarischen Gremien beschlossenen Maßnahmen benötigt.

Daneben ist für 2018 eine Entnahme von Eigenmitteln in Höhe von 11.316 T€ zur Finanzierung der geplanten Maßnahmen vorgesehen, die vor der Umsetzung noch einer Beschlussfassung der parlamentarischen Gremien bedürfen. In 2019 ist hierfür eine Entnahme aus Eigenmitteln in Höhe von 1.535 T€ vorgesehen.

Zudem ist die Entnahme von Eigenmitteln zur Finanzierung der unter lfd. Nr. 5 aufgezeigten Abführung an den Haushalt in Höhe von 2.880 T€ in 2018 und 8.350 T€ in 2019 eingestellt.

### Lfd. Nr. 13: Erhaltene Drittmittel

Für die Umsetzung des Generalplans Küstenschutz im Bereich der Überseestadt wird mit Bundesmitteln aus der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes (GAK) gerechnet. Die Mittel sind zur Finanzierung geplanter Maßnahmen in Höhe von 5.200 T€ für 2018 und in Höhe von 1.900 T€ für 2019 eingestellt.

Für die Umgestaltung des Wend Beckens im Überseepark – Projekt „Weiche Kante“ – erfolgt u.a. eine Finanzierung aus Mitteln des Bundesprojektes „Nationale Projekte des Städtebaus“ und des laufenden EFRE-Programms. Für 2018 wird hier mit einer Zuwendung aus dem Bundesprogramm in Höhe von 1.118 T€ und aus dem EFRE-Programm in Höhe von 2.532 T€ gerechnet.

#### Lfd. Nr. 14: Zuführungen aus dem Haushalt

Für die Finanzierung beschlossener Maßnahmen sind 740 T€ in 2018 aus dem Haushalt vorgesehen. Infolge der unter lfd. Nr. 5 aufgezeigten, durch den Senat beschlossenen Eckwerteerhöhung konnten für weitere geplante Maßnahmen, wie insbesondere die Umsetzung des Wegweisungssystem, die Entschädigungszahlung im Zuge der angestrebten Aufhebung des Erbbaurechts für den Schuppen 4 sowie die zwingend erforderliche Umsetzung von Straßensanierungsmaßnahmen zusammen 1.300 T€ in 2018 und 945 T€ in 2019 eingestellt werden.

Die Zuführungen aus dem Haushalt entsprechen den in den Haushaltsentwürfen enthaltenen Anschlägen.

#### Lfd. Nr. 15: Summe Mittelherkunft

Die Positionen 7 – 14 ergeben in der Summe Mittel in Höhe von 34.907 T€ für 2018 und in Höhe von 14.940 T€ für 2019.

### **3. Maßnahmenbezogener Investitionsplan**

#### **3.1. Unbebaute und bebaute Grundstücke**

##### Lfd. Nr. 2: Unbebaute und bebaute Grundstücke

Für 2018 ist mit 8.800 T€ der Ankauf der Kellogg-Flächen im Bereich Südseite Europahafen sowie die zu erwartende Entschädigungszahlung im Zuge der angestrebten Aufhebung des Erbbaurechts in Höhe von 450 T€ für den Schuppen 4 eingeplant. Für den Ankauf der Kellogg-Flächen ggfls. zusätzlich erforderlich werdende Mittel sind aus dem Haushalt bereitzustellen.

#### **3.2. Finanzanlagen / Beteiligungen**

Insgesamt werden Investitionen in Höhe von 19.147 T€ in 2018 sowie 5.135 T€ in 2019 für Anlagen im Bau erwartet.

##### Lfd. Nr. 5.1.: Bewilligte Maßnahmen

Folgende bereits durch die politischen Gremien bewilligten Maßnahmen sind für die Jahre 2018 und 2019 vorgesehen:

- Quartier Überseetor  
Für den Umbau Hafenstraße/Süd ist eine Anpassung der Nebenanlagen der Hafenstraße in Höhe von 334 T€ in 2018 nötig.
- Quartier Hafenvorstadt  
Die in 2017 beginnende Erschließung der Wohnbauflächen nördlich Hilde-Adolf-Park (Kaffee-Quartier) erfordert Investitionen in Höhe von 303 T€ in 2018 und in Höhe von 66 T€ in 2019.

- Quartier Europahafen  
Bei den 15 T€ in 2018 und 55 T€ in 2019 handelt es sich um Resterschließungsmaßnahmen, die erst nach Realisierung der privaten Investorenprojekten hergestellt werden können.
- Quartier Hafenkante  
Die Realisierung des Projekts Weiche Kante sowie die restliche Erschließung entlang des Wendbeckens erfordert Investitionen in Höhe von 9.829 T€ in 2018 und 577 T€ in 2019.

#### Lfd. Nr. 5.2.: Geplante Maßnahmen

- Quartier Hafenkante  
Für die Herstellung des Hochwasserschutzes im Bereich des Wendbeckens werden 5.200 T€ in 2018 und 600 T€ in 2019 eingeplant. Ferner soll in 2019 zur Vorbereitung der Entwicklung des für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Nordabschnitts mit den Planungen zum Abbruch des Schuppens 17 begonnen werden.
- Ausgleichsmaßnahme Lesum  
Die Realisierung der noch ausstehenden Ausgleichsmaßnahme an der Lesum als Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses zur Verfüllung des Überseehafens erfordert 920 T€ in 2018.
- Entwicklung Südseite Europahafen  
Für die Erarbeitung von städtebaulichen Gutachten sowie hierauf basierenden Planungen für die Erschließung des Quartiers Südseite Europahafen werden 50 T€ in 2018 und 483 T€ in 2019 benötigt.
- Projektsteuerung  
Die Aufwendungen der WFB im Zusammenhang mit dem Geschäftsbesorgungsvertrag Überseestadt für den Bereich Erschließung werden in der Projektsteuerung abgebildet. Hierfür werden 843 T€ in 2018 und 852 T€ in 2019 benötigt.
- Umsetzung Verkehrskonzept  
Aktuell wird ein integriertes Verkehrskonzept für die Überseestadt erstellt. Die Ergebnisse sollen im Herbst 2017 vorliegen. Bereits im Zuge der Erarbeitung wurden deutliche Mängel hinsichtlich der Leistungsfähigkeit festgestellt. Hierzu sollen die Planungen für die erforderlichen Anpassungen erarbeitet und erste kleinere Maßnahmen umgesetzt werden (je 100 T€ in 2018 und 2019).
- Anbindung LKW-Verkehre  
Eine Maßnahme aus dem Verkehrskonzept ist eine weitere Anbindung der LKW-Verkehre an die Hafenstraße. Hierfür werden 340 T€ in 2018 benötigt.

- Hochwasserschutz  
Im Rahmen des Generalplans Küstenschutz sind Anpassungen der Hochwasserschutzanlagen in der Überseestadt erforderlich. Hierzu soll am Holz- und Fabrikenhafen ab 2019 die erforderliche Erhöhung durchgeführt werden. Es besteht ein Mittelbedarf in Höhe von 1.300 T€ in 2019.
- Platz zwischen Schuppen 1 und 3  
Nach dem Verkauf von Schuppen 1 und 3 soll in dem Zwischenbereich ein öffentlicher Platz hergestellt werden. Als erstes ist hier die Planung mit einem Mittelbedarf in Höhe von 63 T€ in 2018 durchzuführen.
- Wegweisungskonzept  
Für die Überseestadt wurde ein Wegweisungskonzept sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den Fuß- und Radverkehr erarbeitet. Zur Umsetzung des Konzeptes werden in 2019 203 T€ eingestellt.
- Straßensanierung  
Der noch intakte Holz- und Fabrikenhafen ist durch einen großen Instandhaltungsstau bei der öffentlichen Infrastruktur gekennzeichnet. Schon lange vor der Konversionsentscheidung wurden Instandhaltungsmaßnahmen nicht mehr im erforderlichen Umfang durchgeführt. Durch die Belebung des Standortes und der damit auch für den Holz- und Fabrikenhafen verbundenen, erhöhten Besucherfrequenz ergibt sich ein anderer Anspruch an die Verkehrssicherheit, so dass hier kurz- bis mittelfristig Sanierungsmaßnahmen zwingend umzusetzen sind. Als Grundlage für die teilweise erforderliche Komplettsanierung müssen die Planungen erstellt werden. Der Mittelbedarf beträgt 250 T€ in 2018 und 150 T€ in 2019. Ferner sollen auf Basis bestehender Planungen bereits erste Straßensanierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Hierzu gehören die Cuxhavener Straße westlich Emdener Straße bis zum Ausbauende im Bereich Waller Stieg und die Rigaer Straße. Hierfür werden 800 T€ in 2018 sowie 500 T€ in 2019 benötigt.