Wirtschaftsplan

Pflegeeinrichtungen

Vermögensverwaltung

des

Landkreises Aurich

2021

Vorbericht

Pflegeeinrichtungen -Vermögensverwaltung-
des Landkreises Aurich

Der Kreistag des Landkreises Aurich hat in seiner Sitzung am 15.06.2011 beschlossen, dass die beiden Pflegeeinrichtungen des Landkreises Aurich, nämlich das Johann-Christian-Reil-Haus in Norden und das Helenenstift in Hage zum 01.09.2011 ausgegliedert und zu einer gemeinnützigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung (gemeinnützige GmbH) umgewandelt werden. Die Ausgliederung betraf nur den betrieblichen Teil und das bewegliche Vermögen der Pflegeeinrichtungen. Das Grund- und Gebäudevermögen mit den dazugehörigen Sonderposten und Stiftungsvermögen wird als Organisationsform "Vermögensverwaltung" geführt und der gGmbH zur Nutzung als Pflegeeinrichtungen vermietet.
Die Miete entspricht den von dem Vermieter aufzuwendenen Zins- und Tilgungsbeträgen und sonstigen Kosten mit Ausnahme der durch Erträge gedeckten Aufwendungen und Abschreibungen.

Die neu gegründete gemeinnützige GmbH mit dem Namen "Pflege- und Betreuungszentren GmbH Helenenstift und Johann-Christian-Reil-Haus" ist für den Landkreis Aurich, der die Pflegeeinrichtungen in Hage und Norden betreibt, als Hilfsperson im Sinne des § 57 Abs. 1 Satz 2 AO tätig.

Grundlage der Wirtschaftsführung der Pflegeeinrichtungen -Vermögensverwaltung- ist der Wirtschaftsplan. Er dient der Feststellung und Deckung des Finanzbedarfes.

Alle Erträge dienen als Deckungsmittel für alle Aufwendungen, soweit der Wirtschaftsplan nichts anderes bestimmt. Der Wirtschaftsplan ermächtigt die Verwaltung der Pflege- und Betreuungszentren GmbH, unter Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, Ausgaben zu leisten und Verpflichtungen einzugehen. Gleichzeitig verpflichtet er die Verwaltung der Pflege- und Betreuungszentren GmbH dafür zu sorgen, dass alle Einnahmen nach Ihrer Fälligkeit fristgemäß eingezogen werden.

Allgemeine Vorbemerkungen

Gemäß § 4 Abs. 2 der Pflegebuchführungsverordnung kann ein Träger, der mehrere Pflegeeinrichtungen betreibt, diese in einem Jahresabschluß zusammenfassen. Hierbei ist der § 7 der vorgenannten Verordnung hinsichtlich der Kostenstellenrechnung zu beachten. Aus diesem Grunde wird auch für das Wirtschaftsjahr 2021 wiederum ein gemeinsamer Wirtschaftsplan für die beiden Pflegeeinrichtungen -Vermögensverwaltung- aufgestellt.

Der Wirtschaftsplan besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan einschließlich des Investitionsprogramms und dem mehrjährigen Erfolgs- und Vermögensplan. Da von der Vermögensverwaltung kein eigenes Personal vorgehalten wird, ist eine Stellenübersicht nicht erforderlich.

Die Einhaltung des Wirtschaftsplanes ist von der Verwaltung der Pflege- und Betreuungszentren GmbH laufend zu überwachen. Entwicklungen, die den Vollzug des Wirtschaftsplanes gefährden können, hat die Verwaltung der Pflege- und Betreuungszentren GmbH mit Vorschlägen zur Abhilfe unverzüglich dem Landrat anzuzeigen.

Die Pflegeeinrichtungen -Vermögensverwaltung- des Landkreises Aurich führt ihre Bücher nach den Regeln der kaufmännischen doppelten Buchführung. Die Vorschriften des Bilanzrichtliniengesetzes, des HGB, der Pflegebuchführungsverordnung und der Verordnung über die Haushaltswirtschaft kaufmännisch geführter kommunaler Einrichtungen werden hierbei beachtet. Durch einen statistischen Nachweis wird die Transparenz der Kosten und Leistungen hergestellt.

Die Rechnungslegung erfolgt jährlich durch den Jahresabschluss. Der Jahresabschluss ist bis zum 30.06. des auf das Wirtschaftsjahr folgenden Jahres aufzustellen. Der Jahresabschluss wird unbeschadet der Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt unverzüglich durch eine neutrale Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft. Der geprüfte Jahresabschluss und der Prüfungsbericht sind dem Landrat und dem Krankenhaus- und Heimausschuss, als zuständigem Fachausschuss des Kreistages, vorzulegen.

Projekt KulturRaum Dornum

Die Pflege- und Betreuungszentren GmbH Helenenstift und Johann-Christian-Reil-Haus sowie die Pflegeeinrichtungen - Vermögensverwaltung - Landkreis Aurich als Träger, möchten sich frühzeitig mit neuen Konzepten auf den demographischen Wandel einstellen. Daher sollen neue übergreifende soziale Angebote entwickelt werden, die Wohnen, Arbeiten und Leben miteinander verbinden und den Bewohnern ein selbstbestimmtes und gleichzeitig beschütztes Leben ermöglichen. Als bereits etabliertes Beispiel ist und kann der Wohn- und KulturRaum und Offene Werkstätten Hage genannt werden, wo genau dies schon gelebt wird. Wie auch beim Projekt in Hage sollen die erforderlichen Räumlichkeiten durch die Vermögensverwaltung bereitgestellt werden.

Der Kreisausschuss hat in seiner Sitzung am 30.10.2019 die Umsetzung des folgenden Projektes - bei Vorlage aller rechtlichen Voraussetzungen - befürwortet. Ursprünglich war zur Umsetzung des Projektes im Dezember 2019 bereits ein Nachtragshaushalt erlassen worden. Im Nachtrag waren die Auswirkungen dieser Investitionen in den Folgejahre auf Erfolgs- und Vermögensplan jedoch noch nicht berücksichtigt. Die durch die Corona-Pandemie ausgelöste hohe zusätzliche Arbeitsbelastung hat zu zeitlichen Verzögerungen bei der Umsetzung des Projekts geführt. Der Beginn kann nach jetzigem Kenntnisstand frühestens nach den Sommerferien 2020 erfolgen. Der Kreistag hat daher die Rücknahme der noch nicht genehmigten und und in Kraft gesetzten Nachtragshaushaltssatzung beschlossen und das Projekt im Haushalt 2020 neu veranschlagt.

Kurzbeschreibung des Projektes

Mit dem integrativen Wohn- und Kulturraum inmitten der Herrlichkeit Dornum sollen altersgerechte und barrierefreie Wohnungen, sowie Wohngemeinschaften (analog zu Hage) entstehen. Als Knotenpunkt soll, wie in Hage, das etablierte Modell eines Heimathafens dienen, welcher in verschiedenen Funktionen, für alle Generationen und mit spezifischen Angeboten, die Bewohner und Gäste vereint.

Projektziele

-Schaffung von altersgerechten und barrierefreien Wohnraum für jedermann sowie Wohngemeinschaften
-Demographischen Wandel entgegenwirken
-Vereinsamung verhindern
-Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen am sozialen und kulturellen Leben erhöhen

-Belebung des Ortskerns
-Schaffung neuer Arbeitsplätze
-Netzwerken - Ehrenamt, Vereine, Schule
-Schaffung therapeutischer Angebote

Größen
-benötigte Grundstücksflächen gesamt: ca. 2000m²
-Nettoflächen gesamt: ca. 1800m²

Träger der Maßnahme
Pflegeeinrichtungen - Vermögensverwaltung - Landkreis Aurich

Geplante Kosten

-Grundstück	600.000,00 €
-Umbau & Sanierung	2.900.000,00 €
Gesamtkosten	**3.500.000,00 €**

Geplante Finanzierung

-Darlehen 1	600.000,00 €
-Darlehen 2	2.900.000,00 €
Gesamt	**3.500.000,00 €**

Refinanzierung
Die Pflege- und Betreuungszentren GmbH hat an die Vermögensverwaltung eine kostendeckende Miete (Schuldenlast und Verwaltungskosten) zu zahlen.

Die Umsetzung dieses Projektes kann daher nur erfolgen, wenn die GmbH die geplante Einrichtung langfristig auch kostendeckend betreiben kann.

Zeitplan
1 Jahr ab Herbst 2020

Verzögerung des Projektes
Aufgrund der Corona-Pandemie kommt es zu einer Verzögerung des Projektes.
Der voraussichtliche Zeitplan des Projektes wird voraussichtlich 1 Jahr ab Herbst 2021 sein.

Erläuterungen zum Wirtschaftsplan 2021
der Pflegeeinrichtungen des Landkreises Aurich -Vermögensverwaltung-

Erfolgsplan

Der Erfolgsplan 2021 wurde bei den Erträgen in Höhe von 1.329.000 € und der Erfolgsplan wurde bei den Aufwendungen in Höhe von 1.329.000 € und 5.000 € veranschlagt.

Die Ermächtigung für Kassenkreditaufnahmen beträgt 800.000 €.

Vermögens- und Investitionsplan

Der Vermögens- und Investitionsplan für das Wirtschaftsjahr 2021 ist ausgeglichen in der Mittelherkunft und der Mittelverwendung mit 1.298.000 € veranschlagt worden.

Mehrjähriger Erfolgs- und Vermögensplan

Im Entwurf des mehrjährigen Erfolgs- und Vermögensplanes für den Zeitraum 2020 bis 2025 ist die aus jetziger Sicht zu erwartende Entwicklung dargestellt worden.

Stellenübersicht

Nicht erforderlich, da der Vermögensverwaltung keine Mitarbeiter zugeordnet sind.

Erläuterung Projekt Dornum

Das Projekt Dornum verzögert sich durch die Corona-Pandemie um 1 Jahr von ursprünglich Herbst 2020 auf Herbst 2021.
Die Erträge und Aufwendungen, die sich aus der Umsetzung des Projektes in Dornum ergeben, wurden im Wirtschaftsplan getrennt ausgewiesen.

Mieterträge, Abschreibung und Zinsaufwand wurden 2021 anteilig entsprechend der voraussichtlichen Inbetriebnahme ab Herbst 2021 (ursprünglich ab Herbst 2020) im Erfolgsplan und die im Jahr 2021 anfallenden Tilgungsleistungen im Vermögensplan veranschlagt.

Da die von der "Pflegeeinrichtungen GmbH" zu zahlende Miete den Schuldendienst (Zinsen und Tilgung) - der vom Nettoaufwand abweicht - decken soll, kommt es zu einem Anfangsverlust bzw. zu Überdeckungen in den Folgejahren im Erfolgsplan.

Pflegeeinrichtungen -Vermögensverwaltung- Landkreis Aurich
Erfolgsplan 2021

	2021	2020	2019
	Plan	Plan	Ist
	€	€	€
1. Erträge aus Vermietung und Verpachtung	1.164.000	1.118.000	1.078.572
	1.164.000	1.118.000	1.078.572
Zwischenergebnis	**1.164.000**	**1.118.000**	**1.078.572**
2. Erträge aus der Auflösung von Sonderposten	135.000	135.000	136.524
3. Abschreibungen			
a) Abschreibungen auf Sachanlagen	781.000	716.000	708.425
4. Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung	200.000	200.000	130.564
5. Steuern, Abgaben, Versicherungen	40.000	40.000	47.551
6. Sonstige betriebl. Aufwendungen, Materialaufwand	40.000	40.000	49.014
	-926.000	-861.000	-799.030
Zwischenergebnis	**238.000**	**257.000**	**279.542**
7. Zinsen und ähnliche Erträge einschl. Stiftungsvermögen	30.000	30.000	30.052
8a. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	248.000	267.000	289.390
8b. Zinsen Dornum	5.000	5.000	0
9. Zuweisung an das Treuhandvermögen -Stiftung-	20.000	20.000	20.204
	-243.000	**-262.000**	**-279.542**
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit:	**-5.000**	**-5.000**	**0**
10. Jahresfehlbetrag (-)/ Jahresüberschuss	**-5.000**	**-5.000**	**0**

Vermögens- und Investitionsplan		Planansatz 2021 €	Planansatz 2020 €	Jahresergebnis 2019 €
MITTELHERKUNFT				
A.	Eigenmittel	813.000	800.000	1.144.246
B.	Kreditaufnahme (Wi-plan 2019)	0	0	500.000
C.	Kreditaufnahme (Wi-plan 2019)	0	0	1.500.000
D.	Kreditaufnahme (Wi-plan 2019)	0	0	845.000
E.	Kreditumschuldung wg. Ablauf der Zinsbindung	0	0	1.467.377
F.	Kreditaufnahme (Wi-plan 2021)	485.000	0	0
G.	Aufnahme eines Kredites für Nr. B (Wi-plan 2020)	0	600.000	0
H.	Aufnahme eines Kredites für Nr. B (Wi-plan 2020)	0	2.900.000	0
I.	Aufnahme eines Kredites (Wi-plan 2020)	0	729.000	0
GESAMTSUMME:		**1.298.000**	**5.029.000**	**5.456.623**
MITTELVERWENDUNG				
	Helenenstift in Hage			
B.	Kauf Grundstücke Enno-Hector-Str. / Kirchstr. Dornum (siehe anliegende Präsentation Altenwohnungen in Dornum	0	600.000	0
B.	Umbau- und Sanierungskosten (siehe anliegende Präsentation Altenwohnungen in Dornum	0	2.900.000	0
B.	Umbau/Renovierung/Ausbau des Dachgeschosses und Nebengebäude, Hauptstr. 22-28, zu Betreuungsräume und 8 alters- u. behindertengerechten Wohnungen sowie zwei Neubauten mit insgesamt 18 alters- und behindertengerechten Wohnungen, Baukosten insgesamt 2.540.000 €. Von den drei getrennten Objekten werden im Witschaftsplan 2014 = 980.000 € und im Wirtschaftsplan 2015 die restlichen Baukosten veranschlagt.	0	0	422.214
B.	Errichtung von zwei Gebäudekomplexen mit 15 alters- und barrierefreien Wohnungen und Renovierung/Sanierung und Einrichtung einer Wohngemeinschaft (1 OG Hauptstraße 22/24) für maximal 9 Bewohner inclusive Fahrstuhl und Aussenterrasse	0	0	2.367.834
B.	Haupthaus und Wohnheim Erneuerung Fluchtwegbeleuchtung	0	0	0
B.	Neue Fensterelemente Nebeneingang Haupthaus	0	0	0
B.	Umbau ambulanter Dienst (Aussenstelle Dornum)	0	0	10.868
B.	Dachsarnierung Wohnheim	0	0	0
B.	Umstrukturierung Helenenstift (Umbau/Sanierung/Neubau) Planungskosten	25.000	0	0
B.	Sanierung der Warmwasserbereitung und der Verteilung	135.000	0	0
C.	Zimmeraustattung (Betten, Tische, Schränke usw.)	0	135.000	0
C.	Sicherheitsbeleutung	0	20.000	0
C.	Reinigungsmaschine	0	8.500	0
C.	Zimmeraustattung (Betten, Tische, Schränke usw.)	0	0	122.379
C.	Wohnküchen für Wohnheim 1 und Wohnheim 3	0	0	19.080
D.	Reinigungsmaschine	0	0	3.740
D.	Pflegehilfsmittel (Badewannen und Lifter)	0	0	34.890
D.	Fernseher	0	0	0
D.	Umbau Hauptküche	0	0	0
D.	Erneuerung von Büroräumlichkeiten inkl. Buroeinrichtungen	22.500	0	0
B.C.D.	Pauschale für nichtvorhersehbare kleine Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen	100.000	100.000	80.720
	Johann-Christian-Reil-Haus in Norden			
B.	Dacherneuerung Haupthaus	0	0	58.490
B.	Erneuerung der Toilettenanlage (Mischwassertrennung)			

	Trennung Mischwasseranlage / Schmutzwasser / Hebeanlage	50.000	0	0
B.	Umbau Station C1 (geschlossene Abteilung)	0	0	0
B.	Fußgängerbrücken	0	50.000	0
B.	Kneipp-Garten	0	50.000	0
C.	Zimmeraustattung (Betten, Tische, Schränke usw.)	0	200.000	0
C.	Sicherheitsbeleutung	0	20.000	0
C.	6 Stationsküchen	0	45.500	0
C.	Zimmeraustattung (Betten, Tische, Schränke usw.)	0	0	104.743
C.	Erneuerung / Aktualisierung der Brandmeldeanlage (Brandschutzkonzept und Maßnahmeplan)	30.000	0	0
D.	Fernseher	0	0	2.083
D.	Pflegehilfsmittel (Badewannen und Lifter)	0	0	16.342
D.	neue Kegelbahn	0	0	6.344
D.	Umbau Hauptküche	0	0	3.900
D.	Erneuerung von Büroräumlichkeiten inkl. Buroeinrichtungen	22.500		
B.C.D.	Pauschale für nichtvorhersehbare kleine Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen	100.000	100.000	49.844
A.	Kredittilgung	813.000	800.000	673.000
E.	Kreditumschuldung wg. Ablauf der Zinsbindung	0	0	1.467.377
GESAMTSUMME:		**1.298.000**	**5.029.000**	**5.443.848**

Mehrjähriger Erfolgsplan	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€
Erträge						
Vermietung und Verpachtung	1.118	1.164	1.136	1.112	1.098	1.085
Vermietung und Verpachtung Dornum	0	0	32	127	127	127
Auflösung von Sonderposten	135	135	135	135	135	135
Zinsen und sonstige Erträge	30	30	30	30	30	30
Summe der Erträge	**1.283**	**1.329**	**1.333**	**1.404**	**1.390**	**1.377**
Aufwendungen						
Abschreibungen	716	781	771	760	760	760
Abschreibungen Dornum	0	0	38	58	58	58
Instandhaltung, Instandsetzung	200	200	200	200	200	200
Instandhaltung, Instandsetzung Dornur	0	0	0	2	2	2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	287	268	250	237	223	210
Zinsen Dornum	5	5	17	17	16	16
Sonstige betr. Aufwendungen	80	80	80	80	80	80
Sonstige betr. Aufwendungen Dornum	0	0	0	3	3	3
Summe der Aufwendungen	**1.288**	**1.334**	**1.356**	**1.357**	**1.342**	**1.329**
Gesamt Erträge ./. Aufwendungen	**-5**	**-5**	**-23**	**47**	**48**	**48**

Mehrjähriger Vermögensplan	2020 T€	2021 T€	2022 T€	2023 T€	2024 T€	2025 T€
Mittelherkunft						
Eigenmittel						
sonstige Einnahmen	800	813	1.102	1.083	1.089	1.101
Aufnahme Kredite	4.229	485	0	0	0	0
Gesamtsumme:	**5.029**	**1.298**	**1.102**	**1.083**	**1.089**	**1.101**
Mittelverwendung						
Helenenstift in Hage						
Kauf Grundstücke Enno-Hector-Str. / Kirchstr. Dornum (siehe anliegende Präsentation Alterswohnungen in Dornum)	600	0	0	0	0	0
Umbau- und Sanierungskosten (siehe anliegende Präsentation Alterswohnungen in Dornum)	2.900	0	0	0	0	0
Umstrukturierung Helenenstift (Umbau/Sanierung/Neubau) Planungskosten	0	25	0	0	0	0
Sanierung der Warmwasserbereitung und der Verteiler	0	135	0	0	0	0
Zimmerausstattung (Betten, Tische, Schränke usw.)	135	0	0	0	0	0
Sicherheitsbeleuchtung	20	0	0	0	0	0
Reinigungsmaschine	8,5	0	0	0	0	0
Erneuerung von Büroräumlichkeiten inkl. Büroeinrichtungen	0	22,5	0	0	0	0
Pauschale für nichtvorhersehbare kleine Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen	100	100	100	100	100	100
Johann-Christian-Reil-Haus in Norden						
Erneuerung der Toilettenanlage (Mischwassertrennung) Trennung Mischwasseranlage / Schutzwasser / Hebeanlage	0	50	0	0	0	0
Fußgängerbrücken	50	0	0	0	0	0
Kneipp-Garten	50	0	0	0	0	0
Zimmerausstattung (Betten, Tische, Schränke usw.)	200	0	0	0	0	0
Sicherheitsbeleuchtung	20	0	0	0	0	0
6 Stationsküchen	45,5	0	0	0	0	0
Erneuerung / Aktualisierung der Brandmeldeanlage (Brandschutzkonzept und Maßnahmeplan)	0,0	30	0	0	0	0
Erneuerung von Büroräumlichkeiten inkl. Büroeinrichtungen	0,0	22,5	0	0	0	0
Pauschale für nichtvorhersehbare kleine Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen	100	100	100	100	100	100
Kredittilgung	800	813	902	883	889	901
Kreditumschuldung	0	0	0	0	0	0
Gesamtsumme:	**5.029**	**1.298**	**1.102**	**1.083**	**1.089**	**1.101**