



öffentlich

| Fachbereich | Dezernent(in) / Geschäftsführer | Datum |
|---|---------------------------------|-------|
| Sondervermögen "Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund" | StK Stüdemann | |

| verantwortlich | Telefon | Dringlichkeit |
|------------------|---------|---------------|
| Bodo Schneider | 22230 | |
| Silke Weinberger | 24600 | |

| Beratungsfolge | Beratungstermine | Zuständigkeit |
|--|------------------|---------------|
| Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften | 03.12.2009 | Empfehlung |
| Hauptausschuss und Ältestenrat | 10.12.2009 | Empfehlung |
| Rat der Stadt | 10.12.2009 | Beschluss |

Tagesordnungspunkt

Wirtschaftsplan des Sondervermögens "Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund" für das Jahr 2010

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Dortmund beschließt den Wirtschaftsplan 2010 des Sondervermögens „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“.
Das Sondervermögen wird ermächtigt, Kredite bis zu einer Höhe von 35.000 T EUR aufzunehmen. Der Höchstbetrag der Kassenkredite zur rechtzeitigen Leistung von Zahlungen wird auf 20.000 T EUR festgesetzt.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Ullrich Sierau
Oberbürgermeister

Jörg Stüdemann
Stadtkämmerer und Betriebsleiter

Wilhelm Steitz
Stadtrat und Betriebsleiter

Begründung

1. Vorbemerkung

Gemäß § 6 Abs. 1 lit. c) der Betriebssatzung hat die Betriebsleitung des Sondervermögens „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“ dem Rat der Stadt jährlich einen Wirtschaftsplan vorzulegen.

Dieser umfasst einen Erfolgsplan, der alle voraussehbaren Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres enthält und mindestens dem Gliederungsschema des § 275 HGB entspricht.

Weiterhin ist ein Vermögensplan zu erstellen, der auch Ein- und Auszahlungen aus Investitionen und Krediten, Verpflichtungsermächtigungen sowie vorhandene oder zu beschaffende Deckungsmittel enthält. Eine Stellenübersicht erübrigt sich, da das Sondervermögen kein eigenes Personal beschäftigt.

Das Wirtschaftsjahr 2010 wird insbesondere von den Projekten „U-Turm“ und Umbau des Stiftsforums, der Errichtung des Parkhauses an der Seekante sowie dem Bau der Vincke-Grundschule geprägt. Damit verschiebt sich die Gewichtung der Tätigkeiten des Sondervermögens von der Grundstücksentwicklung hin zum zweiten Betätigungsfeld, dem Bau und der Sanierung städtischer Gebäude, weiter.

Der Grundstücksverkauf wurde für 2010 mit einem Volumen von über 14 Mio. € eingeschätzt. Die positive Tendenz in den vergangenen Monaten des Jahres 2009 zeigt, dass die Vermarktung bei der Veräußerung von Baugrundstücken bei stabiler Konjunkturentwicklung wieder erfolgversprechender verläuft. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Bereitstellung der Baugrundstücke in Huckarde, Winkelstraße, in Oespel und in der Brechener Heide zu einer den Markt belebenden Nachfrage führt, ebenso wie die Erlangung der Rechtskraft des Bebauungsplans für die Baugebiete Steinsweg und Solderholz.

Das Bauvolumen des U-Turmes (Dach- und Fachsanierung und Umbau zum Kunst- und Kreativzentrum) beläuft sich auf insgesamt über 51 Mio. €. Der förderfähige Teil der Kosten muss dabei vorfinanziert werden. Die Förderung sieht lediglich eine Erstattung der aufgewendeten Baukosten vor. Es ist beabsichtigt, diese Vorfinanzierung ausschließlich über Kassenkredite abzuwickeln. Zur Vermeidung von finanziellen Engpässen wird daher eine Höchstsumme der Kassenkredite von 20.000 T EUR vorgeschlagen.

2. Zum Erfolgsplan

Der Erfolgsplan umfasst die voraussehbaren Erträge und Aufwendungen des Sondervermögens für das Wirtschaftsjahr 2010. Zum Vergleich sind die Zahlen des Erfolgsplanes 2009 zum jetzigen Zeitpunkt prognostiziert sowie die Gewinn- und Verlustrechnung 2008 gegenübergestellt.

Das Sondervermögen hat die Planrechnung geschäftsfeldbezogen nach Grundstücksentwicklung und –vermarktung sowie die Vermietung von städtischen Immobilien unterteilt. Diese Geschäftsfelder stehen mittlerweile in einem Verhältnis von 70/30 Vermietungsgeschäft und Grundstücksentwicklung zueinander.

Von den Gesamtumsätzen in Höhe von 25,8 Mio. € entfallen 14,9 Mio. € auf den Grundstücksbereich sowie weitere 2,7 Mio. € auf die Veräußerung von Grundstücksflächen am U-Areal, weitere 8,3 Mio. € werden aus der Vermietung der im Sondervermögen befindlichen Gebäude erwartet.

Die Bestandsveränderung (-10,2 Mio. €) stellt die Bewegungen bei den zur Veräußerung bestimmten Grundstücken und den herzustellenden

Erschließungsanlagen dar. Die Aufwendungen für bezogene Leistungen (-5,6 Mio. €) beinhalten die Kosten sowohl für Leistungen städtischer Fachämter als auch Dritter (-1,1 Mio. €). Bei den weiteren Grundstücksentwicklungen (-4,5 Mio. €) handelt es sich grundsätzlich um Grundstückszukäufe- und Einlagen sowie aktivierungspflichtige Kosten auf den Grundstücksbestand. Die Anschaffung von neuen Baugrundstücken ist nach dem derzeitigen Stand der Planungen für 2010 nicht vorgesehen.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen (-2,5 Mio. €) entfallen im Wesentlichen auf die Bausubstanz und die Einrichtungsgegenstände des Stadthauses über den ersten und zweiten Bauabschnitt, auf die Bausubstanz des Gebäudes in der Hospitalstrasse (Jugend- und Sozialdienst) sowie auf die Objekte Hörder Burg/Stiftsforum.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (-1,2 Mio. €) umfassen sowohl Aufwendungen für den laufenden Geschäftsbetrieb als auch Rechts- und Beratungskosten, Abschluss- und Prüfungskosten sowie Kosten für Servicevereinbarungen mit anderen Fachbereichen der Stadt Dortmund als auch fremden Dritten.

Der Zinsaufwand (-8,7 Mio. €) steigt entsprechend der Ausdehnung des Kreditvolumens gemäß dem Vermögensplan. Diesen stehen geplante Zinserträge in Höhe von 0,2 Mio. € gegenüber.

Der Erfolgsplan 2009 schließt mit einem negativen Ergebnis von -2,178 Mio. € ab, das gegebenenfalls mit den Rücklagen zu verrechnen ist. Hiervon ist dem Geschäftsbereich Grundstücksentwicklung und -vermarktung ein ausgeglichenes Ergebnis in Höhe von 0,006 Mio.€ zuzurechnen. Das Geschäftsfeld Vermietung städtischer Immobilien einschließlich der Projekte Hörder Burg/Stiftsforum und U-Turm wird voraussichtlich mit einem negativen Ergebnis von rd. -2,184 Mio. € abschließen. Die im August 2008 beantragten Fördermittel und der unschädliche Baubeginn am U-Turm führten zu einer verstärkten Kassenkreditaufnahme sowie daraus resultierender geringerer Zinsbelastung bei den allgemeinen Marktkonditionen, die sich bei Anhalten der Niedrigzinsphase auch im Folgejahr noch günstig auf das Ergebnis auswirken werden. Der verbleibende Eigenanteil sowie die Dach- und Fachsanierung werden sukzessive über Investitionskredite umgeschuldet. Allgemein belasten Kosten für die Schaffung der Infrastruktur auf dem U-Gelände den Wirtschaftsplan auch weiterhin in das Jahr 2010. Diese Kosten müssen in den Folgejahren durch Verkäufe von Grundstücken und Gebäuden auf dem U-Areal refinanziert werden.

Eine weitere Belastung stellt die Dach- und Fachsanierung der Hörder Burg dar. Die dadurch in 2008 entstandenen Kosten können erst bei einem Verkauf refinanziert werden. Die derzeit erzielbaren Büromieten in der Burg lassen eine direkte Refinanzierung nicht zu. Nach Flutung des Phoenixsees bestehen realistische Chancen zur Vermarktung der Burg.

Bedingt durch nicht absehbare Unwägbarkeiten können hier innerhalb der Kostenrechnung noch Ergebnisverschiebungen stattfinden. Bei der Erfolgsplanung wurden ab 2011 daher keine Erlöse aus Grundstücksverkäufen am U-Areal, sowie aus der Veräußerung der Hörder Burg

berücksichtigt. Die prognostizierten Jahresergebnisse haben ab 2011 daher einen vorläufigen Charakter.

3. Zum Vermögensplan

Der Vermögensplan beinhaltet die voraussehbaren Einnahmen und Ausgaben des Sondervermögens, die sich aus der Wohnbauflächenentwicklung, dem Stadthausumbau und der Großprojekte ergeben.

Diese umfassen eine Größenordnung von 47,6 Mio. € und umfassen neben dem weiteren Ausbau des U-Turms u. a. die Vincke-Grundschule, das Parkhaus an der Seekante, sowie die Phönix-Sporthalle.

Nach der derzeitigen Kalkulation für das Wirtschaftsjahr 2010 sind rund 4,5 Mio. € für die Erschließung von Baugebieten vorgesehen. Diese Ausgaben sind im Erfolgsplan als Materialaufwand erfasst und werden anschließend über die Bestandsveränderung bei den Herstellungskosten der zur Veräußerung bestimmten Grundstücke aktiviert.

Aus der Veräußerung von Baugrundstücken ist ein Erlös von 14,9 Mio. € für das Jahr 2010 geplant. Ausgehend von einem Deckungsbeitrag von 10% werden sich damit die Grundstücksbestände um 13,4 Mio. € vermindern.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (0,9 Mio. €) umfassen im Wesentlichen noch nicht fällige Ansprüche aus dem Verkauf von Baugrundstücken. Diese werden sich erfahrungsgemäß im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich ändern. Dies gilt ebenso für den Ansatz der Forderungen gegen die Stadt Dortmund, welche unverändert mit 0,3 Mio. € in das Planungsjahr 2010 übernommen worden sind.

Die sonstigen Vermögensgegenstände sind mit 1,9 Mio. € als Ansprüche aus ökologischen Ausgleichsflächen ausgewiesen.

Für die reibungslose Abwicklung der Geldgeschäfte innerhalb des SV wurde ein Bestand an flüssigen Mitteln in Höhe von 1,0 Mio. € für das Geschäftsjahr 2010 eingeplant.

Die Rücklage wird sich zum Jahresende 2009 nach derzeitiger Prognose auf etwa 63,7 Mio. € bedingt durch die Bestandsveränderungen vermindern. Eine Eigenkapitalverstärkung des Sondervermögens von Seiten des Haushalts ist aktuell nicht geplant.

Der Sonderposten für Zuschüsse bezieht sich nahezu ausschließlich auf die 70%ige Förderung der Investitionen in die Sanierung des U-Turms und wird ab 2011 ergebniswirksam aufgelöst. Unter Berücksichtigung des Sonderpostens errechnet sich für das Sondervermögen im Jahr 2010 damit eine Eigenkapitalquote von 27,74 %.

4. Zur Finanzplanung

Die Finanzplanung stellt die Einnahmen und Ausgaben dar und zeigt die Mittelherkunft bzw. Mittelverwendung gegliedert nach den Jahren 2009 – 2013. Die Eigenmittel umfassen im Wesentlichen den Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit und sind das Ergebnis der Veräußerung der Baugrundstücke sowie der Mieteinnahmen des Sondervermögens.

Da diesen Einnahmen keine Ausgaben in vergleichbarer Größenordnung gegenüberstehen, kann für das Jahr 2010 ein positiver Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit erwartet werden. Der Fördermittelzufluss wird mit einer Einnahme von ca. 17,0 Mio. € erwartet, das Investitionskreditvolumen ist in Höhe von 35,0 Mio. € eingeplant.

Diese Gesamtsumme von 62,1 Mio. € dient der Investition in das Anlagevermögen (47,6 Mio. €), der Ausgaben für die weitere Entwicklung von Baugrundstücken (4,5 Mio. €) sowie der geplanten Darlehenstilgung von rd. 10,0 Mio. €.

5. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 GO NW i.V.m. § 6 Abs. 1 lit. c) der Betriebssatzung.



Stadt Dortmund
Der Oberbürgermeister

Sondervermögen
„Grundstücks- und
Vermögensverwaltungsfonds
Dortmund“

Stadt Dortmund

44122 Dortmund

Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen
und Liegenschaften

z. Hd. Herrn Frank Hengstenberg

Ostwall 60

Kaufm. Leiter B. Schneider

Sachbearbeitung S. Weinberger

Tel. (0231) 2 46 00

Email: sweinberger@stadtdo.de

17.11.2009

Dringlichkeitsschreiben für die Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften bezüglich des Wirtschaftsplans 2010 für das Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“

Sehr geehrter Herr Hengstenberg,

mit dem gestrigen Tag ist der Redaktionsschluss für die Abgabe der Vorlagen zur Sitzung des o.a. Ausschusses am 03.12.2009 verstrichen.

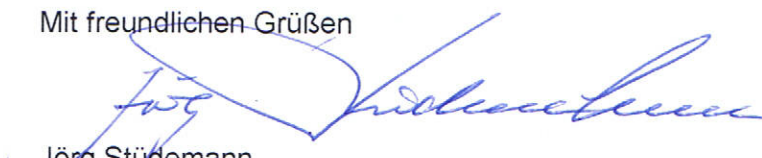
Aufgrund terminlicher Umstände sowie personell vollständig ausgeschöpfter Ressourcen innerhalb des Sondervermögens war es leider nicht möglich, den Wirtschaftsplan 2010 in Abstimmung mit der Beteiligungsverwaltung zum Redaktionsschluss zu übermitteln.

Die Satzung des Sondervermögens sieht gem. § 10 Abs. 1 für die Abgabe der Wirtschaftsplanung für das folgende Jahr die folgende Regelung vor:

„Die Betriebsleitung hat zwei Wochen vor der letzten Ratssitzung des ablaufenden Wirtschaftsjahres, spätestens aber einen Monat vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres auf der Basis des dem Betrieb zur Verfügung stehenden Jahresbudgets einen Wirtschaftsplan sowie eine mittelfristige (fünfjährige) Ergebnis- und Finanzplanung aufzustellen. Der Wirtschaftsplan besteht aus dem Erfolgsplan, dem Vermögensplan und der Stellenübersicht und beziffert den Höchstbetrag der Kredite und Kassenkredite.“

Ich möchte Sie daher bitten, aus Gründen der Dringlichkeit den Wirtschaftsplan 2010 des SV mit auf die Tagesordnung zum 03.12.2009 zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen


Jörg Stüdemann
Stadtkämmerer und Betriebsleiter