



Vorlage 2010

**Finanzdienste**

Nr. 109

7.Juli 2010

---

|    |            |   |    |    |           |
|----|------------|---|----|----|-----------|
| VA | 21.07.2010 | § | 15 | nö | Beratung  |
| GR | 28.07.2010 | § | 20 | ö  | Beschluss |
|    |            | § |    |    |           |

---

### **Thema**

Weisungsbeschlüsse zur Gesellschafterversammlung der Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern mbH am 20.09.2010

### **Beschlussantrag**

Die Vertreter der Stadt Ostfildern in der Gesellschafterversammlung der Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern mbH am 20.09.2010 werden beauftragt, den Beschlussvorlagen

- Jahresabschluss 2009, Lage- und Tätigkeitsbericht und Prüfungsbericht der WIBERA
- Zuweisung und Verwendung des Bilanzgewinns 2009
- Wirtschaftsplan 2011 und 5-jährige Finanzplanung

zuzustimmen.

gez.  
Bolay  
Oberbürgermeister

gez.  
Lechner  
Bürgermeister

gez.  
Weisbarth  
Zentrale Dienste/  
Finanzen

gez.  
Kampmann  
Geschäftsführung  
SEG Ostfildern mbH

## Erläuterungen

Die Stadt Ostfildern ist über ihren rechtlich unselbständigen Eigenbetrieb Hallenbäder Ostfildern an der Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern mbH beteiligt. Das Stammkapital der Gesellschaft beläuft sich auf 56.300 €. Der Anteil der Stadt Ostfildern beträgt 100 %. Dieser Betrag ist als Finanzanlage in der Bilanz des Eigenbetriebs Hallenbäder Ostfildern ausgewiesen.

Das Rechnungsprüfungsamt hat im Prüfungsbericht vom 02.02.2010 festgestellt, dass in den in § 103 a der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) genannten wesentlichen Angelegenheiten von Unternehmen in Privatrechtsform so genannte Weisungsbeschlüsse des Gemeinderats herbeigeführt werden müssten. Das heißt, der Gemeinderat gibt den Vertretern der Stadt Ostfildern in der Gesellschafterversammlung der entsprechenden GmbH eine Stimmrechtsausübung in seinem Sinne vor.

Solche „Weisungsbeschlüsse“ müssen nach § 103 a GemO in den nachstehenden Angelegenheiten erfolgen:

- *Abschluss und Änderung von Unternehmensverträgen.*
- *Übernahme neuer Aufgaben von besonderer Bedeutung im Rahmen des Unternehmensgegenstandes.*
- *Errichtung, Erwerb und Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen, sofern dies im Verhältnis zum Geschäftsumfang der Gesellschaft wesentlich ist.*
- *Feststellung des Jahresabschlusses und Verwendung des Ergebnisses.*

Ferner können Weisungen des Gemeinderats an die Vertreter in der Gesellschafterversammlung erteilt werden bei der

- *Festsetzung des Wirtschaftsplans einschließlich Finanzplanung.*
- *Bestellung und Abberufung der Geschäftsführer.*

In der Gesellschafterversammlung der Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern mbH am 20.09.2010 werden beraten

- der Jahresabschluss 2009, der Lage- und Tätigkeitsbericht sowie der Prüfungsbericht der WIBERA
- die Zuweisung und Verwendung des Bilanzgewinns 2009
- der Wirtschaftsplan 2011 und die 5-jährige Finanzplanung

Das Geschäftsjahr 2009 schließt das Unternehmen mit einem Bilanzgewinn von 21.525,46 € ab. Die Umsatzerlöse aus der Betreuung der Stadterneuerungsverfahren und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park und die sonstigen Erträge entsprechen in ihrer Höhe mit 342.500 € dem Vorjahresniveau. 2009 wurden neben dem Verfahren Scharnhäuser Park auch die Verfahren Scharnhäuser II, Ruit III und Ruit IV treuhänderisch begleitet. Die Ausgaben des Unternehmens liegen 2009 durch den Verbrauch von Personalkostenrückstellungen unter dem Vorjahresniveau bei 321.000 €.

Die langfristig ausgelegte Verfahrensbegleitung der Stadterneuerungsprojekte in Ostfildern gewährleistete 2009 einen stetigen Geschäftsverlauf mit regelmäßigen Honorareinnahmen. Die Geschäftsausgaben verliefen ebenso planmäßig und ohne unerwartete oder unverhältnismäßige Positionen.

Die Geschäftsführung schlägt vor, die Eigenkapitalausstattung des Unternehmens zur Erfüllung der mittelfristigen Finanzierungsziele im Rahmen des Risikomanagements weiter zu stärken und das Jahresergebnis 2009 der freien Rücklage zuzuführen.

Die WIBERA Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat mit Datum vom 29. April 2010 die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses 2009, der Buchführung und Rechnungslegung sowie der Geschäftsführung festgestellt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Die Wirtschaftsplanung 2011 weist ein Einnahmen-/Ausgabenvolumen in Höhe von 327.100 € aus. Die mittelfristige Finanzplanung zeigt unter Beibehaltung des betrieblichen Status Quo eine stetige Steigerungsrate der Ausgaben ab 2013 um durchschnittlich 2,2%. Dabei steht voraussichtlich ab 2012 das Verfahren Scharnhäuser Park nicht mehr als Finanzierungsgrundlage zur Verfügung.

Wie auch schon in den Vorjahren sprechen die langfristig ausgelegten Auftragsvereinbarungen mit der Stadt Ostfildern für eine grundsätzlich positive Beurteilung der wirtschaftlichen Gesamtsituation der SEG Ostfildern. Die Abhängigkeit des Unternehmens vom Auftragsvolumen, das sich ausschließlich aus dem städtischen Bedarf an städtebaulicher Entwicklung ergibt und die sich zwischenzeitlich verschlechterte Finanzsituation der Stadt trüben die Aussichten auf eine stabile Auftragslage aber deutlich ein.

Die Vertragslaufzeit zwischen Stadt und SEG Ostfildern mbH über die Treuhandltätigkeit in den Sanierungsverfahren endet in der Regel mit der förderrechtlichen Abrechnung des jeweiligen Verfahrens. Die aktuellen Stadterneuerungsverfahren Ruit III und Scharnhäuser II sowie die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park werden voraussichtlich bis Ende 2012 abgeschlossen sein. Damit nimmt der Umfang der gesicherten Grundgeschäfte der SEG in den kommenden Jahren stark ab.

Vorrangiges Sicherungsziel muss es sein, eine Stabilisierung des heutigen Auftragsvolumens durch neue Verfahrensbetreuungen und geeignete Projektaufträge in Ostfildern zu erreichen. Die Voraussetzungen hierfür liegen im städtebaulichen Erneuerungsbedarf der Stadt Ostfildern und in der grundsätzlichen Bereitschaft, der SEG auch neue Betätigungsfelder anzubieten.

## Anlage 1

Beschlussanträge Gesellschafterversammlung am 20.9.2010:

### Jahresabschluss 2009

Die Gesellschafterversammlung stimmt dem von der Geschäftsführung vorgelegten Jahresabschluss 2009 und dem Lage- und Tätigkeitsbericht zu und stellt

- die Bilanz in Aktiva und Passiva mit Euro 228.639,43
- den Jahresüberschuss 2009 mit Euro 21.525,46

fest.

### Ergebnisverwendung

Die Gesellschafterversammlung stimmt dem Vorschlag der Geschäftsführung zu, den Bilanzgewinn des Jahres 2009 in Höhe von 21.525,46 € der freien Gewinnrücklage gem. § 18 Absatz 3 des Gesellschaftervertrages zuzuführen.

### Wirtschaftsplan 2011

Die Gesellschafterversammlung stimmt dem Wirtschaftsplan 2011 mit Einnahmen und Ausgaben in Höhe von 327.100 € zu.

Anlage 2

Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern mbH

**BILANZ ZUM 31.12.2009**

| <b><u>Aktivseite</u></b>  | <b>31.12.09</b>   | <b>31.12.08</b>   |
|---|-------------------|-------------------|
|   | Euro              | Euro              |
| A. <u>Anlagevermögen</u>  |                   |                   |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände  | 2.299,00          | 2.275,00          |
| II. Sachanlagen<br>Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 12.220,70         | 15.277,10         |
| B. <u>Umlaufvermögen</u>  |                   |                   |
| I. Forderungen und sonstige<br>Vermögensgegenstände   |                   |                   |
| 1. Forderungen gegen Gesellschafter   | 79.046,83         | 30.845,78         |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände  | 9.824,00          | 7.128,00          |
| II. Kassenbestand, Guthaben<br>bei Kreditinstituten   | 125.248,90        | 170.480,99        |
|   | <u>228.639,43</u> | <u>226.006,87</u> |
| <br>  |                   |                   |
| <b><u>Passivseite</u></b>   | <b>31.12.09</b>   | <b>31.12.08</b>   |
|   | Euro              | Euro              |
| A. <u>Eigenkapital</u>  |                   |                   |
| I. Gezeichnetes Kapital   | 56.300,00         | 56.300,00         |
| II. Kapitalrücklage   | 0,00              | 0,00              |
| III. Gewinnrücklagen  |                   |                   |
| 1. satzungsmäßige Rücklagen   | 45.722,59         | 45.722,59         |
| 2. andere Rücklagen   | 57.993,96         | 48.825,78         |
| IV. Bilanzgewinn  | 21.525,46         | 9.168,18          |
| B. <u>Rückstellungen</u>  |                   |                   |
| 1. Steuerrückstellungen   | 0,00              | 1.995,00          |
| 2. Sonstige Rückstellungen  | 24.210,00         | 38.664,00         |
| C. <u>Verbindlichkeiten</u>   |                   |                   |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferung<br>und Leistungen,<br>davon gegenüber Gesellschaftern:<br>€ 8.324,55 (Vorjahr: € 13.557,39)                                    | 8.885,96          | 14.017,13         |
| 2. Sonstige Verbindlichkeiten<br>davon aus Steuern: € 14.001,46<br>(Vorjahr: € 11.314,19)<br>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:<br>€ 0,00 (Vorjahr: € 0,00) | 14.001,46         | 11.314,19         |
|   | <u>228.639,43</u> | <u>226.006,87</u> |

Anlage 3

Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern mbH

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
für das Geschäftsjahr 2009 ( 01.01. - 31.12. )

|   | 2009             | 2008             |
|---|------------------|------------------|
|   | Euro             | Euro             |
| 1. Umsatzerlöse   | 340.842,90       | 339.748,02       |
| 2. Sonstige betriebliche Erträge  | 452,01           | 1.715,24         |
| 3. Personalaufwand  |                  |                  |
| a) Löhne u. Gehälter  | 102.376,99       | 121.778,59       |
| b) Soziale Abgaben u. Aufwendungen<br>für Altersversorgung u. für Unter-<br>stützung - davon für Altersversorgung<br>EUR 8.666,14 (im Vj. EUR 7.808,91) | 27.652,91        | 35.361,56        |
| 4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens-<br>gegenstände des Anlagevermögens und<br>Sachanlagen   | 3.822,40         | 4.124,82         |
| 5. Sonstige betriebliche Aufwendungen   | 178.040,88       | 170.149,04       |
| 6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   | 1.357,85         | 3.261,12         |
| 7. Sonstige Zinsen und ähnliche<br>Aufwendungen   | 0,00             | 0,00             |
| 8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäfts-<br>tätigkeit  | <u>30.759,58</u> | <u>13.310,37</u> |
| 9. Steuern vom<br>Einkommen und vom Ertrag  | 9.234,12         | 4.142,19         |
| 10. Jahresüberschuss  | <u>21.525,46</u> | <u>9.168,18</u>  |
| 11. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr   | 9.168,18         | 24.728,78        |
| 12. Einstellungen in Gewinnrücklagen  |                  |                  |
| a) satzungsmäßiger Rücklage   | 0,00             | 0,00             |
| b) in andere Rücklagen  | 9.168,18         | 24.728,78        |
| 13. Bilanzgewinn  | 21.525,46        | 9.168,18         |

Anlage 4

## Wirtschaftsplan der SEG Ostfildern mbH 2011

Anlage A zur Vorlage 1003/2010

Erstellt 8.6.2010

### Einnahmen

#### A Stadterneuerungsmaßnahmen

I Allgemein/Restabwicklung  
- Allg. Stadterneuerung + Altverfahren

650

II Ruit

- LSP Scharnhäuser Str. Ruit III  
- LSP Ruit IV

16.000

80.000

III Scharnhäuser

- Sanierung Scharnhäuser II

70.000

#### Gesamt Stadterneuerung

66%

166.650

#### B Scharnhäuser Park

I - LSP Entwicklungsmaßnahme

34%

85.850

#### C Sockelbetrag

72.600

#### D Sonstiges

2.000

Gesamt Einnahmen

327.100

### Ausgaben

1 Aufwendungen für Gremien

GuV

3.600

2 Personalkosten

GuV

140.000

3 Betriebskosten

GuV

40.000

4 Steuer (Gew.St/Kö.St/Kap.E.St./Soli)

GuV

10.000

5 Versicherung, Gebühren, Abgaben

GuV

4.000

6 Verwaltungskostenbeitrag

GuV

106.000

7 Abschreibungen auf Sachanlagen

GuV

4.000

8 Rechts- u. Beratungskosten

GuV

11.000

SUMME KOSTEN

318.600

9 Jahresüberschuss

GuV

8.500

10 Rücklagenentnahme/Fehlbetrag

GuV

0

11 Gesamt Aufwand

327.100

Anlage 5

## SEG Ostfildern mbH

### 5-jährige Wirtschaftsplanung

angepasst an KUF Scharnhäuser Park Stand Mai 2010

Erstellt: 1.7.2010

|                              | 2010           | 2011           | 2012           | 2013           | 2014           | 2015           |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Einnahmen Euro</b>        |                |                |                |                |                |                |
| <b>Stadtсанierung</b>        | 118.440        | 166.650        | 248.000        | 255.000        | 260.500        | 267.500        |
| <b>Scharnhäuser Park</b>     | 133.560        | 85.850         | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Sockelbetrag</b>          | 89.100         | 72.600         | 74.600         | 77.800         | 79.300         | 77.500         |
| Sonstige                     | 2.000          | 2.000          | 1.500          | 1.500          | 1.000          | 1.000          |
| <i>Gesamt</i>                | 343.100        | 327.100        | 324.100        | 334.300        | 340.800        | 346.000        |
| <b>Ausgaben Euro</b>         |                |                |                |                |                |                |
| Gremien                      | 3.600          | 3.600          | 3.600          | 3.800          | 3.800          | 4.000          |
| Personalkosten               | 147.000        | 140.000        | 143.000        | 147.000        | 150.000        | 154.000        |
| Betriebskosten               | 40.000         | 40.000         | 42.000         | 42.000         | 43.500         | 43.500         |
| Steuer                       | 13.000         | 10.000         | 10.000         | 13.000         | 13.000         | 11.000         |
| Versicherungen, Beiträge     | 4.000          | 4.000          | 4.000          | 4.000          | 4.000          | 4.000          |
| Verwaltungskostenbeitrag     | 107.000        | 106.000        | 98.000         | 101.000        | 103.000        | 106.000        |
| Afa                          | 4.000          | 4.000          | 4.000          | 4.000          | 3.500          | 3.500          |
| Rechts- u. Beratungskosten   | 10.000         | 11.000         | 11.000         | 11.000         | 11.500         | 11.500         |
| <b>SUMME KOSTEN</b>          | 328.600        | 318.600        | 315.600        | 325.800        | 332.300        | 337.500        |
| Jahresüberschuss             | 14.500         | 8.500          | 8.500          | 8.500          | 8.500          | 8.500          |
| Rücklagenentnahme/Fehlbetrag | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| <b>Gesamt</b>                | <b>343.100</b> | <b>327.100</b> | <b>324.100</b> | <b>334.300</b> | <b>340.800</b> | <b>346.000</b> |