

Regiebetrieb Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Her- persdorf

Eröffnungsbilanz mit Anhang

Eröffnungsbilanz zum 31.03.2001

Regiebetrieb STEM Herpersdorf

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

1. Konzessionen gewerbliche Schutzrechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

II. Sachanlagevermögen

1. Grundstücke
2. Anlagen im Bau

B. Umlaufvermögen

I. Grundstücke

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. aus Lieferungen und Leistungen (Davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr 0,00 €)
2. Forderungen an die Stadt Nürnberg
3. sonstige Vermögensgegenstände

Euro	31.03.2001 Eröffnungsbilanz Euro
	1.118.706,64
0,00	
0,00	0,00
22.117.960,52	
0,00	
6.135,50	
	22.124.096,02
	23.242.802,66

Passiva

A. Eigenkapital

I. Stammkapital

II. Rücklagen

1. Allgemeine Rücklage
2. Sonderrücklage

B. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Nürnberg

Euro	31.03.2001 Eröffnungsbilanz Euro
	0,00
0,00	
742.344,68	742.344,68
	22.500.457,98
	23.242.802,66

Erläuterungen

1. Treuhandkonto

Die Stadt Nürnberg übernahm das bisher von der DKB AG (mittlerweile DKB Wohnungsbau- und Stadtentwicklungs GmbH) geführte Treuhandkonto Nr. 3899655 00 bei der Deutschen Bank mit Verbindlichkeiten in Höhe von € 379.574,01 (DM 742.382,24). Bereits am 30.03.2001 wurde auf das Treuhandkonto ein Betrag von € 22.120.883,90 (DM 43.264.688,43) von einem eigens von der Stadtkasse für den Regiebetrieb geführten Kreditkonto überwiesen. Die Verbindlichkeiten des Regiebetriebes (Sondervermögen der Stadt Nürnberg) bestehen bis zu einer direkten Übernahme des Kredites und des für die Maßnahme geführten Kontokorrentkontos somit bei der Stadt Nürnberg. Zum 31.03.2001 belief sich die Summe der Verbindlichkeiten des Regiebetriebes bei der Stadt Nürnberg auf insgesamt € 22.500.457,98 (DM 44.007.070,67). Diese Verbindlichkeiten sind in der Bilanz unter der Position "Verbindlichkeiten des Sondervermögens Regiebetrieb Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Herpersdorf bei der Stadt Nürnberg" enthalten.

2. Forderungen gegen Dritte aus Grundstücksverkäufen

Vom Treuhänder wurden vor Beendigung des Treuhandvertrages verschiedene Kaufverträge in der Gesamtsumme von DM 2.466.100,-- geschlossen, deren dazugehörige Geldeingänge jedoch (nach dem 31.03.2003) vom Regiebetrieb eingenommen wurden. Es handelt sich hierbei um eine Forderung gegen einen Bauträger entsprechend Kaufvertragsurkunde Nr. 2774 vom 22.12.99 in Höhe von DM 2.236.500,--, gegen einen Bauherrn entsprechend Kaufvertragsurkunde Nr. 3979/2 vom 27.12.2000 in Höhe von DM 114.800,-- und gegen einen weiteren Bauherrn entsprechend Kaufvertragsurkunde Nr. 4015/2000 vom 19.12.2000 in Höhe von DM 114.800,--.

3. Forderungen aus geleisteten Anzahlungen

Vom ehemaligen Treuhänder wurde an das Staatliche Vermessungsamt eine Vorauszahlung von DM 12.000,-- für Vermessungsleistungen bezahlt (Beleg Nr. 112 DKB Ordner XI). Die Vorauszahlung wurde bisher nicht mit Leistungen des Vermessungsamtes abgerechnet und besteht weiterhin.

4. Erschließung - Baumaßnahmen

Außer den direkten Anschaffungs- und Herstellkosten (AHK) für den Erwerb der Grundstücke wurden von der DKB AG Ausgaben für Baumaßnahmen (Kanalanlagen, Straßenbau, Grünzug etc.) geleistet. Die Ausgaben für diese Bauwerke sind zu aktivieren, da Sie nach der Beendigung der Entwicklungsmaßnahme in das Eigentum der Stadt Nürnberg übergehen. Eine direkte Zuordnung der Baumaßnahmen zu den einzelnen im Besitz der Stadt Nürnberg befindlichen und später öffentlich gewidmeten Grundstücke ist derzeit noch nicht exakt möglich, da sich die Bauwerke (z.B. Straßen, Grünzug) teilweise über mehrere Grundstücke (mittlerweile im Eigentum der Stadt Nürnberg) erstrecken. Da die Errichtung der Anlagen über Kredite finanziert wurde, wird der Anteil der auf die Anlagen anfallenden Zinsen im Verhältnis zu den direkten AHK ermittelt und aktiviert.

5. Immaterielle Vermögenswerte - Zuschuß an die EWAG (jetzt N-ERGIE)

Mit der EWAG wurde ein Vertrag zur Versorgung des Entwicklungsgebietes mit Fernwärme geschlossen. Insgesamt wurden hierfür bis zum 30.03.2001 Zuschüsse in Höhe von DM 2.188.000,-- an die EWAG gezahlt. Dieser erworbene Anspruch des Regiebetriebes stellt ein immaterielles Wirtschaftsgut dar und ist somit zu aktivieren.

6. Bewertung der Grundstücke und Anlagen

Die (entsprechend dem Treuhänderauftrag) im Eigentum der DKB AG befindlichen Grundstücke waren zum 31.03.2001 noch nicht auf die Stadt Nürnberg überschrieben. Die für den Eigentumserwerb notwendige Eintragung im Grundbuch erfolgte erst zum 04.02.2002, so dass zum 31.03.2001 für die Stadt Nürnberg nur ein Anspruch auf Übertragung der Grundstücke, inklusive der darauf befindlichen Bauwerke (Öffentliche Grün- und Abwasseranlagen, öffentliche Straßen etc.) gegenüber der DKB AG ergab. Dieser Anspruch wird in der Eröffnungsbilanz durch die Position "Forderungen gegen die DKB AG" in Höhe der gesamten ermittelten AHK berücksichtigt.

Die in direktem Zusammenhang mit dem Erwerb der Grundstücke angefallenen Aufwendungen (Kaufpreis, Grunderwerbsteuer, Notarkosten etc.) oder Herstellungsaufwendungen für die Bauwerke werden den Grundstücken/Bauwerken als direkte AHK zugeschlagen. Ebenfalls wird der Anteil der Kosten, die nicht in direktem Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Herstellung stehen (Zinsen, Grundabgaben etc.) auf die Grundstücke und Bauwerke umgelegt. Dieser Wert ergibt beim späteren Eigentumsübergang die endgültigen AHK für die Stadt Nürnberg.

7. Aufwendungen - Nicht in direktem Zusammenhang mit dem Grunderwerb

Vom ehemaligen Treuhänder wurden Ausgaben geleistet, die nicht in direktem Zusammenhang mit der Erstellung von Bauwerken oder dem Erwerb der Grundstücke standen. Bei diesen Ausgaben handelt es sich u.a. um Bewirtschaftungsverluste wie z.B. Marketing, Zinsen für den Kredit oder die für die Grundstücke an die Stadt Nürnberg abzuführenden Grundabgaben. Diese Kosten waren zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme notwendig und sollen durch den Verkauf der Grundstücke gedeckt werden.

Zu diesen Kosten gehören auch der Abgang an Grundstückswert in Höhe der AHK durch die Grundstücksverkäufe. Von der Summe dieser Kosten sind die erzielten Einnahmen z.B. durch Grundstücksverkäufe abzusetzen.

Die Stadt Nürnberg muss diese Kosten entsprechend dem Beendigungsvertrag zum Treuhandvertrag übernehmen. Die Kosten müssen somit in den Grundstückswert und dem Wert der erstellten Anlagen einfließen, da Sie zusammen mit den direkten AHK den Gegenwert zu den übernommenen Grundstücken und Anlagen darstellen.

Soweit die Kosten grundstücksbezogen waren (z.B. Grundabgaben), wurden Sie nur den Grundstücken im Verhältnis zu den direkten AHK zugeordnet.

Die nicht nur grundstücksbezogenen Kosten (z.B. Zinsen) wurden neben den Grundstücken auch auf die erstellten Anlagen (ebenfalls im Verhältnis zu den direkten AHK) aufgeteilt.

8. Kosten für die Erweiterung der schulischen Infrastruktur

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme wurden von der DKB AG Aufwendungen zur Erweiterung der schulischen Infrastruktur in der städtischen Schule Beckmannstraße getätigt. Die Ausgaben werden mit dem höheren Bedarf durch den vermehrten Zuzug junger Familien in das Entwicklungsgebiet begründet. Die Schule Beckmannstraße befindet sich jedoch außerhalb des Entwicklungsgebietes, so dass die hier entstandenen Ausgaben als nicht in direktem Zusammenhang mit dem Grunderwerb stehende Kosten (s.o.) behandelt werden.

9. Sonderrücklagen

Unter der Position "Sonderrücklagen" werden in der Bilanz die empfangenen Fördermittel (Wohnbaulandprogramm, Städtebauförderung) auf der Passivseite veranschlagt.

10. Vorgehensweise bei Ermittlung der AHK

Das von der DKB AG geführte Baubuch erlaubt keine Einteilung der Ausgaben in direkte AHK und Kosten. Es war deshalb notwendig, die gemäß Beendigungsvertrag zum Treuhandvertrag an den Regiebetrieb übergebenen Buchungsbelege zurück bis zum Beginn der Maßnahme im Jahr 1995 vom betriebswirtschaftlichen Mitarbeiter des Regiebetriebes nochmals Beleg für Beleg zu überarbeiten. Die Zuordnung der einzelnen Aufwendungen zu den jeweiligen Grundstücken und Anlagen ist in den entsprechenden Listen dokumentiert.

11. Organe der Gesellschaft

ORGANE DER GESELLSCHAFT

Bis zum 02.07.2003 wurde die Geschäftsführung des Regiebetriebes kommissarisch vom Baureferenten der Stadt Nürnberg und von Herrn Hermann Renner / Stadtplanungsamt erledigt.

Die Funktion eines Werksausschusses wurde bis zum 02.07.2003 vom Stadtplanungsausschuss wahrgenommen.

Die Geschäftsordnung für den Regiebetrieb Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Nürnberg Herpersdorf (GeschO-RB-STEM-H) trat mit Stadtratsbeschluss vom 02.07.2003 in Kraft.

Ab 02.07.2003 sind gemäß § 3 der GeschO-RB-STEM-H folgende Organe zuständig:

Leitung des Regiebetriebes

Der Baureferent der Stadt Nürnberg bis 30.04.2002 berufsm. Stadtrat Prof. Dr. Ing. (Univ.) Walter Anderl
ab 01.05.2002 berufsm. Stadtrat Dipl.Ing. (Univ.) Wolfgang Baumann

Der stellvertretende Leiter des Stadtplanungsamtes der Stadt Nürnberg Dipl.Ing. Architekt (Univ.) Hermann Renner, Leitender Baudirektor

Zuständiger Ausschuss

Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg	bis 30.04.2002	Stadtrat	Prof.Dr. Hartmut Beck
		Stadtrat	Helmut Bloß
		Stadtrat	Michael Frieser
		Stadträtin	Renate Höfler
		Stadtrat	Karl Papst
		Stadtrat	Konrad Schuh
		Stadträtin	Sonja Dietler
		Stadträtin	Brigitte Reuter
		Stadtrat	Gebhard Schönfelder
		Stadtrat	Otto Tiefel
		Stadträtin	Gerlind Zerweck
		Stadträtin	Hiltrud Gödelmann

Vorsitz: Oberbürgermeister Ludwig Scholz

	ab 01.05.2002	Stadtrat	Prof.Dr. Hartmut Beck
		Stadtrat	Helmut Bloß
		Stadtrat	Michael Frieser
		Stadträtin	Hiltrud Gödelmann
		Stadtrat	Lorenz Gradl
		Stadtrat	Dr. Clemens Gsell
		Stadträtin	Renate Höfler
		Stadträtin	Brigitte Reuter
		Stadtrat	Gebhard Schönfelder
		Stadtrat	Konrad Schuh
		Stadtrat	Dr. Markus Slavik
		Stadträtin	Dr. Anja Pröbß-Kammerer
		Stadträtin	Gerlind Zerweck

Vorsitz: Oberbürgermeister Ulrich Maly

Die Leitung des Regiebetriebes Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Herpersdorf legt hiermit die entsprechend den Vorschriften des Handelsrechts und der Eigenbetriebsverordnung erstellte Eröffnungsbilanz 2001 vor und unterzeichnet diese analog § 25 EBV i.V.m. Nr. 10.2 GeschO-STEM-Herpersdorf.

Die Leitung des Regiebetriebes:



Wolfgang Baumann
Baureferent der Stadt Nürnberg



Hermann Renner
Stellvertretender Amtsleiter des Stadtplanungsamtes

Regiebetrieb Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Her- persdorf

Jahresabschluss 2001

- Bilanz 2001
- Gewinn- und Verlustrechnung
2001

Bilanz 31.12.2001

Regiebetrieb STEM Herpersdorf

Aktiva

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens

1. Konzessionen gewerbliche Schutzrechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten

II. Sachanlagevermögen

1. Grundstücke
2. Anlagen im Bau

B. Umlaufvermögen

I. Grundstücke

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. aus Lieferungen und Leistungen (davon Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: 0,00 €)
2. Forderungen an die Stadt Nürnberg
3. Sonstige Vermögensgegenstände

Euro	31.12.2001 Euro	31.03.2001 Eröffnungsbilanz Euro
	903.773,19	1.118.706,64
0,00		0,00
2.553.380,73	2.553.380,73	0,00
	18.184.324,30	
0,00		22.117.960,52
695,28		0,00
10.167,09		6.135,50
	10.862,37	
	21.652.340,59	23.242.802,66

Passiva

A. Eigenkapital

I. Stammkapital

II. Rücklagen

1. Allgemeine Rücklage
2. Sonderrücklage

III. Jahresverlust

B. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Nürnberg
3. Sonstige Verbindlichkeiten

Euro	31.12.2001 Euro	31.03.2001 Eröffnungsbilanz Euro
	0,00	0,00
0,00		0,00
742.344,68	742.344,68	742.344,68
	-695.846,78	0,00
	79.200,00	0,00
5.591,37		0,00
21.459.197,87		22.500.457,98
61.853,45	21.526.642,69	0,00
	21.652.340,59	23.242.802,66

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 31. März bis 31. Dezember 2001

	Euro	Euro	2001 Euro
1. Umsatzerlöse		584.287,24	
2. sonstige betriebliche Erträge		2.225,87	
davon Auflösung Sonderrücklagen und empfangene Ertragszuschüsse:		0,00	
Summe Erlöse			586.513,11
3. Materialaufwand			
a) Verminderung Grundstücksbestand	-226.511,01		
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	0,00		
c) Sonstiger Materialaufwand	-1.195,06		
4. Personalaufwand			
5. Abschreibungen			
a) Auflösung immaterielle Wirtschaftsgüter	-214.933,45		
6. sonstige betriebliche Aufwendungen	-112.397,15		
Summe Aufwendungen			-555.036,67
7. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			17.024,92
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			-722.584,59
9. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit			-674.083,23
10. Sonstige Steuern			-21.763,55
11. Jahresverlust			-695.846,78

Regiebetrieb Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Her- persdorf

Anhang zum Jahresabschluss 2001

A N H A N G

ALLGEMEINE ERLÄUTERUNGEN

Zum 30.03.2001 wurde durch den Beendigungsvertrag vom 29.03.2001 das Treuhandverhältnis zwischen der Stadt Nürnberg und der Deutschen Kreditbank AG als Rechtsnachfolger der LWS über die Abwicklung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Herpersdorf (STEM Herpersdorf) beendet.

Seit dem 31.03.2001 wird die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durch den neu gegründeten Regiebetrieb Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Herpersdorf (Regiebetrieb STEM Herpersdorf) weitergeführt; dieser ist dem Stadtplanungsamt angegliedert.

Die Rechnungslegung des Regiebetriebes ist aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 30.05.2001 gemäß der Eigenbetriebsverordnung durchzuführen. Entsprechend § 18 EBV ist die Rechnungsführung am zweckmäßigsten durch kaufmännische doppelte Buchführung zu erledigen. Die Eigenbetriebsverordnung verweist in § 18 EBV und § 21 EBV bezüglich der Buchführung und der Aufstellung der Bilanz auf die Vorschriften des 3. Buches des HGB.

Die vorliegende Bilanz 2001 wurde deshalb nach den Vorschriften des HGB und der Eigenbetriebsverordnung Bayern erstellt. Um eine Abrechnung der STEM Herpersdorf gemäß des Mustererlass Städtebauförderung (§ 171 BauGB) zu ermöglichen, wurde der Kontenplan und die Kostenrechnung entsprechend angelegt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der in der Eröffnungsbilanz als Forderung gegen den ehemaligen Treuhänder bewertete Anspruch auf die Übertragung der Grundstücke und Anlagen (in Höhe der Anschaffungs- und Herstellkosten) wurde zum 31.12.2001 unter den Positionen Grundstücke (Umlaufvermögen) und Anlagen im Bau aufgeteilt. Diese buchhalterische Bewertung ist notwendig, da der Regiebetrieb trotz der noch vorhandenen Eintragung der DKB AG im Grundbuch bereits die tatsächliche Verfügungsgewalt über die Grundstücke besitzt.

Die Bewertung erfolgte nach dem Niederstwertprinzip. Diesem entsprechend, wurde eine Bewertung zu Anschaffungs- und Herstellkosten vorgenommen.

Der zum Ausgleich des Treuhandkontos aufgenommene Kredit läuft bislang auf die Stadt Nürnberg und wurde deshalb als Verbindlichkeit des Regiebetriebes gegenüber der Stadt Nürnberg verbucht.

Weiterhin wurden die laufenden Ausgaben des Regiebetriebes auf ein bei der Stadtkasse für den Regiebetrieb eingerichtetes Kontokorrentkonto gebucht. Der dort im Sachbuch aufgelaufene Kontostand wird ebenfalls als Verbindlichkeit gegenüber der Stadt Nürnberg gewertet.

ANHANGERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONENAktiva**A. Anlagevermögen****I. Immaterielle Vermögensgegenstände 903.773,19 €**

Die Verpflichtung der N-Ergie, das Entwicklungsgebiet mit Fernwärme zu versorgen, wurde in der Eröffnungsbilanz als immaterielles Wirtschaftsgut bewertet. Anteilig zu den Grundstücksverkäufen reduziert sich dieses Anrecht, da der Nutzen dieses Wirtschaftsgutes an die Verkäufer bzw. die späteren Bewohner übergeht. Der entsprechende Abgang an Anlagevermögen wurde als Aufwand gegengebucht.

II. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Geschäfts-, Betriebs- und anderen Bauten, grundstücksgleiche Rechte	0,00 €
2. Unbebaute Grundstücke	0,00 €
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	0,00 €
4. Anlagen im Bau	2.553.380,73 €
Summe	2.553.380,73 €

In der Eröffnungsbilanz wurden die im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme erworbenen Grundstücke und im Bau befindlichen Anlagen noch als Forderung gegenüber der DKB AG bewertet. Die Begründung hierfür war die entsprechende Eintragung der DKB AG als Eigentümer im Grundbuch, welche erst im Laufe des Jahres 2002 auf den Regiebetrieb STEM Herpersdorf umgeschrieben wurde. Da die tatsächliche Verfügungsgewalt für die Bewertungsmaßgeblich war (z.B. Verkauf der Vermögenswerte), wurden die Grundstücke und Anlagen im Bau zum 31.12.2001 direkt unter den Positionen Grundstücke (Umlaufvermögen) und Anlagen im Bau verbucht.

ANHANG**B. Umlaufvermögen****I. Grundstücke 18.184.324,30 €**

Die erworbenen Grundstücke stellen für den Regiebetrieb Umlaufvermögen dar, da sie reprivatisiert, d.h. an Dritte weiterveräußert werden. Der Teil der Grundstücke, der später in das Anlagevermögen der Stadt Nürnberg übergeht (z.B. öffentliche Verkehrsflächen, Grünanlagen), kann erst nach endgültiger Vermessung festgelegt und ins Anlagevermögen umgebucht werden. Auch hier befanden sich die Grundstücke zum 31.03.2001 grundbuchmäßig noch im Eigentum des ehemaligen Treuhänders und wurden zum 31.12.2001 auf Grundstücke im Umlaufvermögen verbucht. Während des laufenden Geschäftsjahres fielen für die Grundstücke außerdem zusätzliche zu aktivierende Kosten in Höhe von 2.223,35 € an, die den jeweiligen Flurnummern zugeordnet und ebenfalls direkt unter Grundstücke des Umlaufvermögens verbucht wurden.

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	0,00 €
2. Forderungen an die Stadt Nürnberg	695,28 €
3. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	10.167,09 €
Summe	10.862,37 €

Es bestanden für den Regiebetrieb zum 31.12.2003 keine Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten. Bei der Forderung gegenüber der Stadt Nürnberg handelt es sich um eine Grundsteuergutschrift, die im Jahr 2001 im Sachbuch der Stadt Nürnberg dem Regiebetrieb noch nicht gutgeschrieben worden war. In den sonstigen Forderungen ist eine bereits in der Eröffnungsbilanz enthaltene Anzahlung gegenüber dem staatlichen Vermessungsamt und eine Überzahlung an ein Ingenieurbüro (wurde im Jahr 2002 rücküberwiesen) enthalten.

ANHANGPassiva

A.	Eigenkapital	
I.	Stammkapital	0,00 €
	Für den Regiebetrieb wurde kein Stammkapital vorgesehen.	
II.	Rücklagen	
	1. Allgemeine Rücklage	0,00 €
	2. Sonderrücklage	742.344,68 €
	Summe	742.344,68 €
	Eine Einstellung in die allgemeine Rücklage konnte nicht gebildet werden. Unter der Sonderrücklage wurden die erhaltenen Zuweisungen verbucht.	
III.	Jahresverlust	-695.846,78 €
	Der Regiebetrieb empfiehlt dem Stadtrat, die Übertragung des negativen Jahresergebnisses auf das nachfolgende Jahr 2002 zu beschließen.	
B.	Rückstellungen	
	1. Sonstige Rückstellungen	79.200,00 €
	Summe	79.200,00 €

Da der Regiebetrieb keine eigene Personalwirtschaft führt und die Kosten für das eingesetzte Personal anhand der entsprechenden Pauschalsätze der Stadt Nürnberg angesetzt werden, müssen für Pensionsverpflichtungen keine Rückstellungen gebildet werden. Die sonstigen Rückstellungen wurden für eventuell zu erwartende Verrechnungen (Personal) durch die Stadt Nürnberg und die zu erwartenden Kosten für die Prüfung der Eröffnungsbilanz und des Jahresabschlusses 2001 gebildet.

ANHANG

D.

Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.591,37 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Nürnberg	21.459.197,87
4. Sonstige Verbindlichkeiten	61.853,45 €
Summe	21.526.642,69 €

Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurde ein Vertragserfüllungseinbehalt in Höhe von 5.591,37 verbucht.

Die Verbindlichkeiten des Regiebetriebes bestehen aus dem zur Ablösung des Treuhandkredites aufgenommenen Kommunaldarlehen in Höhe von 20.500.000,00 € und aus dem Stand der Haushaltstelle des bei der Stadtkasse geführten Kontokorrentkontos in Höhe von 959.075,71 €.

Die Verlängerung des Sockelkredites i.H.v. 20.500.000,00 € wurde vom Finanzreferat zu den jeweiligen günstigsten Bedingungen jeweils 1 bis 3 monatlich abgeschlossen.

An sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Nürnberg wurde des Weiteren noch eine fällige Grundsteuer verbucht, welche von der Stadtkasse irrtümlich nicht eingestellt wurde und im Sachbuch der Stadt Nürnberg erst im Jahr 2002 nacherfasst wurde. Weitere sonstige Verbindlichkeiten fielen nicht an.

Die sonstigen Verbindlichkeiten enthalten die Abgrenzung der Zinsen des von der Stadt Nürnberg für den Regiebetrieb aufgenommenen Kredites, welche dem Regiebetrieb in Rechnung gestellt wurden.

ANHANG**ERLÄUTERUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**

Zu 1. Umsatzerlöse 584.287,24 €

Die Umsatzerlöse enthalten Erlöse aus abgeschlossenen Grundstückskaufverträgen i.H.v. 580.120,95. Die Verkaufspreise befanden sich wertmäßig im Rahmen des vom Gutachterausschuss festgestellten Wertgutachtens zu den Endwerten. Im Bedarfsfall wurden Einzelgutachten eingeholt.

Bei Nachvermessungen verkaufter Grundstücke wurden teilweise größere Grundstücksflächen als in der Papiervermessung festgestellt. Der Regiebetrieb konnte aufgrund dieser Nachvermessungen Erträge in Höhe von 7.641,92 erzielen. Bei Nachvermessungen wurden ebenfalls tatsächliche Grundflächen verkaufter Grundstücke ermittelt, welche geringer als ursprünglich festgestellt ausfielen. Hier mussten 3.475,63 T€ erlösmindernd eingebucht werden.

Zu 2. Sonstige betriebliche Erträge mit Auflösung von Rückstellungen

Einnahmen aus Kanalverbesserungs- und Erweiterungssatzung 383,68 €

Die entsprechend o.g. Satzung vom Stadtentwässerungsbetrieb (StEB) einzunehmenden Beiträge werden vom Regiebetrieb an die Grundstückskäufer verrechnet. Nach Eingang der Beiträge werden diese an StEB überwiesen.

Miet- und Pachteinnahmen 61,36 €

Der Regiebetrieb konnte für die Nutzung von Grundstücken Entgelte verrechnen.

Erlöse aus Abfallverkauf 1.780,83

Durch den Verkauf von nicht mehr benötigten Mutterboden konnte der Regiebetrieb Einnahmen erzielen.

Summe 2.225,87 €

ANHANG

Zu 3.

Materialaufwanda) Verminderung von Grundstücksbestand

226.511,01 €

Der Werteverzehr durch die Übertragung der Grundstücke an die Käufer wurde in Höhe der ermittelten Anschaffungs- und Herstellkosten vorgenommen.

c) Strom

27,63 €

Stromkosten für ein im Eigentum des Regiebetriebes befindlichen Wochenendhaus fielen in Höhe der Grundgebühr bis zu Abmeldung des Anschlusses an.

c) Wasser

1.167,43 €

Für die Bewässerung der im Entwicklungsgebiet liegenden Grünanlagen wurde Wasser verbraucht.

Summe

227.706,07 €

Zu 4.

**Personalaufwand/Sozialausgaben/
Altersversorgung**

0,00 €

Im Regiebetrieb arbeiten eine technische Angestellte und 2 Verwaltungsbeamte des gehobenen nichttechnischen Dienstes der Stadt Nürnberg. Der Regiebetrieb führt kein eigenes Personal; dieses wird im Stadtplanungsamt geführt und ist für den Regiebetrieb abgestellt. Die Personalkosten wurden entsprechend der innerstädtischen Verrechnungssätze und der jeweiligen Eingruppierungen angesetzt und unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen verbucht.

ANHANG

Zu 5.

AbschreibungenAbschreibung für Abnutzung

Die für die Stadt Nürnberg erstellten Anlagen im Entwicklungsgebiet werden im Wirtschaftsjahr 2001 noch als Anlagen im Bau bewertet. Abschreibungen werden daher erst nach entgeltiger Fertigstellung vorgenommen.

Auflösung immaterielle Wirtschaftsgüter

Die bereits in der Eröffnungsbilanz als immaterielles Wirtschaftsgut des Anlagevermögens bewertete Verpflichtung der N-Ergie, das Entwicklungsgebiet mit Fernwärme zu versorgen reduziert sich mit zunehmendem Verkauf der Grundstücke, da der Nutzen aus diesem Wirtschaftsgut den Bauträgern bzw. den späteren Bewohnern des Entwicklungsgebietes zugute kommt. Dieser Werteverzehr wurde im Verhältnis zu den Verkaufsflächen als Aufwand verbucht.

214.933,45 €

Summe

214.933,45 €

Zu 6.

Sonstige betriebliche AufwendungenPersonalabstellung Stadt Nürnberg

Im Regiebetrieb arbeiten eine technische Angestellte und 2 Verwaltungsbeamte des gehobenen nichttechnischen Dienstes der Stadt Nürnberg. Der Regiebetrieb führt kein eigenes Personal; dieses wird im Stadtplanungsamt geführt und ist für den Regiebetrieb abgestellt. Die Personalkosten wurden entsprechend der innerstädtischen Verrechnungssätze und der jeweiligen Eingruppierungen angesetzt und unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen verbucht.

55.200 €

Bankgebühren

Die Stadt Nürnberg belastete das bei der Stadtkasse geführte Kontokorrentkonto mit den anfallenden Gebühren aus dem Geldverkehr des Regiebetriebes.

2.360,52 €

Rechts- und Beratungskosten Härteausgleich

Der Regiebetrieb ist dem besonderen Städtebaurecht entsprechend verpflichtet, die Rechts- und Beratungskosten der Betroffenen zu übernehmen.

4.756,89 €

ANHANGSonstige Aufwendungen durch die Beendigung des Treuhandvertrages

6.599,88 €

Die verbuchten Aufwendungen entstanden durch die notarielle Beurkundung des Auflösungsvertrages und die notwendige Beratung durch den Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband.

Jahresabschlusskosten

24.000,00 €

Unter dieser Position wurde die für die Prüfung der Eröffnungsbilanz und des Jahresabschlusses angenommen Kosten verbucht. Da die Prüfung der Bilanzen erst im Jahr 2003 möglich ist, wurden die erforderlichen Rückstellungen gebildet.

Gutachten von Sachverständigen Sozialplan

9.517,28 €

Zur Erstellung eines Sozialplanes für einen von der Entwicklungsmaßnahme betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb mussten Gutachten Sachverständigen eingeholt werden.

Sozialplan

5.930,99 €

Im Rahmen der Erstellung des Sozialplanes wurden Architektenleistungen in Anspruch genommen.

Öffentlichkeitsarbeit

4.031,59 €

Um den Umfang und die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme den Bewohnern von Nürnberg-Herpersdorf erläutern zu können, war die Erstellung eines Masterplanes durch einen Landschaftsarchitekten notwendig.

Summe

112.397,15 €

Zu 7.

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge

17.024,92 €

Für die Gewährung von Zahlungszielen verrechnete der Regiebetrieb den Grundstückerkäufern entsprechende Stundungszinsen um die eigene Zinsbelastung auszugleichen.

Zu 8.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

722.584,59 €

Die Stadt Nürnberg belastete die Zinsen für den Sockelkredit und für das ehemalige Treuhandkonto bei der Deutschen Bank dem Kontokorrentkonto des Regiebetriebes bei der Stadtkasse.

ANHANG

Das ehemalige Treuhandkonto hatte bei der Übernahme durch die Stadtkasse noch einen negativen Kontostand und konnte erst später von der Stadtkasse aufgelöst werden. Diese Verbindlichkeiten sind eine interne Angelegenheit der Stadtkasse, da die Gesamtsumme der einzelnen Beträge bereits in den einzelnen Beträgen der Geschäftsvorfälle berücksichtigt wurde. Die Stadtkasse belastete jedoch bis zur Auflösung dieses ehemaligen Treuhandkontos bei der Deutschen Bank, die anfallenden Zinsen dem Regiebetrieb.

Die Struktur der Belastung durch die Zinsen wurde detailliert in der Aufstellung "Übersicht Zinsbelastung zum 31.12.2001" auf Seite 12 dargestellt.

Zu 10.	Sonstige Steuern	21.763,55 €
	<u>Grundstückgebühren/Grundabgaben</u>	21.763,55 €
	Unter dieser Position wurde die vierteljährlich fällige Grundsteuer verbucht.	

ANHANG**ANLAGENSPIEGEL**

Posten des Anlagevermögens	Anfangsstand €	Zugang €	Abgang €	Endstand €
Grünanlagen				
➤ In der Eröffnungsbilanz in den Forderungen gegen den ehemaligen Treuhänder enthaltene AHK für Grünanlagen	371.090,13	0,00	0,00	371.090,13
➤ Anlagen im Bau	0,00	77.172,23	0,00	77.172,23
Summe:	371.090,13	77.172,23	0,00	448.262,36
Abwasseranlagen				
➤ In der Eröffnungsbilanz in den Forderungen gegen den ehemaligen Treuhänder enthaltene AHK für Abwasseranlagen	1.213.868,53	0,00	0,00	1.213.868,53
➤ Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe:	1.213.868,53	0,00	0,00	1.213.868,53
Verkehrsanlagen				
➤ In der Eröffnungsbilanz in den Forderungen gegen den ehemaligen Treuhänder enthaltene AHK für Verkehrsanlagen	834.548,24	0,00	0,00	834.548,24
➤ Anlagen im Bau	0,00	27.756,85	0,00	27.756,85
Summe:	834.548,24	27.756,85	0,00	862.305,09
Kindergarten				
➤ In der Eröffnungsbilanz in den Forderungen gegen den ehemaligen Treuhänder enthaltene AHK für den Kindergarten	28.944,75	0,00	0,00	28.944,75
➤ Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe:	28.944,75	0,00	0,00	28.944,75
Gesamtsumme	2.448.451,65	104.929,08	0,00	2.553.380,73

ANHANG

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2001

Art der Verbindlichkeiten	Davon mit Restlaufzeit bis 1 Jahr	Davon mit Restlaufzeit >1 u.< 5 Jahren	Bemerkung
1. Verbindlichkeiten aus Einbehalten	5.591,37		Verbindlichkeit aus Vertragserfüllungseinbehalt; wurde in späterem Wirtschaftsjahr durch Bankbürgschaft abgelöst und ausbezahlt.
2. Verbindlichkeiten gegenüber Der Stadt Nürnberg			
➤ Sockelkredit (wird ca. alle 2 Monate vom Finanzreferat verlängert)		20.500.000,00 €	
➤ Aufgelaufene laufende Ausgaben auf dem bei der Stadtkasse für den Regiebetrieb geführten Kontokorrentkonto		959.075,71 €	Verbindlichkeiten sollen im Jahr 2003 auf ein Kreditinstitut umgeschuldet werden.
➤ Sonstige Verbindlichkeiten bei der Stadt Nürnberg	122,16 €		
3. Sonstige Verbindlichkeiten	61.853,45 €		Zinsabgrenzung zwischen dem Jahr 2001 und 2002, da der Regiebetrieb die tatsächlich aufgelaufenen Zinsen begleichen muss.
<u>Summe:</u>	67.566,98 €	21.459.075,71	
<u>Gesamtsumme:</u>	21.526.642,69		

ANHANG

Übersicht Zinsbelastung zum 31.12.2001

Kredit	Zeitraum	Tage	Betrag €	Zinssatz	Zinsen €	Bemerkung
Deutsche Bank Kto.-Nr. 226 0339440 00	30.03. - 30.04.2001	30	20.451.675,25	4,87 %	85.766,37	Kredit ist auf Stadt Nürnberg ausgestellt, Zinsen werden Regie- betrieb belastet.
	30.04. - 31.07.2001	90	20.451.675,25	4,95 %	258.713,69	
	31.07. - 28.09.2001	58	20.451.675,25	4,70 %	157.534,71	
Sockelkredit	28.09. - 30.11.2001	62	20.451.675,25	3,88 %	138.866,87	
	30.11. - 31.12.2001	30	20.500.000,00	3,50 %	61.853,45	
Deutsche Bank Kto.-Nr. 226 0339440 01	31.03. - 30.06.2001	150	1.646.604,06	5,24 %	12.854,55	Überzogenes Treuhand- konto ist keine Verbind- lichkeit des Regiebe- triebes, sondern wurde zum Ende der Tätigkeit des ehemaligen Treu- händers von der Stadt Nürnberg übernommen und später zu 0 gestellt. Das Konto wurde im Jahr 2003 auf Drängen des Regiebetriebes von der Stadtkasse aufge- löst, da die Bankgebüh- ren weiterhin dem Re- giebetrieb angelastet wurden. Der Gesamt- betrag ist in den einzel- nen Geschäftsfällen der Eröffnungsbilanz und im Kontokorrentkonto (bei der Stadtkasse) enthal- ten. Zinsen wurden jedoch dem Kontokor- rentkonto angelastet und sind im Sachbuchaus- zug enthalten.
				4,76 %		
				46,64 %		
Ehemaliges Treuhandkonto	30.06. - 30.09.2001	90	1.412.197,97	4,61 % 4,06 %	6.994,95	
Summe:					722.584,59	

ANHANGSonstige Angaben**ORGANE DER GESELLSCHAFT**

Bis zum 02.07.2003 wurde die Geschäftsführung des Regiebetriebes kommissarisch vom Baureferenten der Stadt Nürnberg und von Herrn Hermann Renner / Stadtplanungsamt erledigt.

Der Baureferent der Stadt Nürnberg bis 30.04.2002 berufsm. Stadtrat Prof. Dr. Ing. (Univ.) Walter Anderle
ab 01.05.2002 berufsm. Stadtrat Dipl. Ing. (Univ.) Wolfgang Baumann

Zuständig im Stadtplanungsamt Dipl. Ing. Architekt (Univ.) Hermann Renner

Die Funktion eines Werksausschusses wurde bis zum 02.07.2003 vom Stadtplanungsausschuss wahrgenommen.

Die Geschäftsordnung für den Regiebetrieb Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Nürnberg Herpersdorf (GeschO-RB-STEM-H) trat mit Stadtratsbeschluss vom 02.07.2003 in Kraft.

Ab 02.07.2003 sind gemäß § 3 der GeschO-RB-STEM-H folgende Organe zuständig:

Leitung des Regiebetriebes

Der Baureferent der Stadt Nürnberg Dipl. Ing. (Univ.) Wolfgang Baumann, berufsmäßiger Stadtrat

Der stellvertretende Leiter des Stadtplanungsamtes der Stadt Nürnberg Dipl. Ing. Architekt (Univ.) Hermann Renner, Leitender Baudirektor

Zuständiger Ausschuss

Stadtplanungsausschuss der Stadt Nürnberg	bis 30.04.2002	Stadtrat	Prof. Dr. Hartmut Beck
		Stadtrat	Helmut Bloß
		Stadtrat	Michael Frieser
		Stadträtin	Renate Höfler
		Stadtrat	Karl Papst
		Stadtrat	Konrad Schuh
		Stadträtin	Sonja Dietler
		Stadträtin	Brigitte Reuter
		Stadtrat	Gebhard Schönfelder
		Stadtrat	Otto Tiefel
		Stadträtin	Gerlind Zerweck
		Stadträtin	Hiltrud Gödelmann

Vorsitz: Oberbürgermeister Ludwig Scholz

ab 01.05.2002	Stadtrat	Prof. Dr. Hartmut Beck
	Stadtrat	Helmut Bloß
	Stadtrat	Michael Frieser
	Stadträtin	Hiltrud Gödelmann
	Stadtrat	Lorenz Gradl
	Stadtrat	Dr. Clemens Gsell
	Stadträtin	Renate Höfler
	Stadträtin	Brigitte Reuter
	Stadtrat	Gebhard Schönfelder
	Stadtrat	Konrad Schuh
	Stadtrat	Dr. Markus Slavik
	Stadträtin	Dr. Anja Pröb-Kammerer
	Stadträtin	Gerlind Zerweck

Vorsitz: Oberbürgermeister Dr. Ulrich Maly

ANHANG

Personalstand am 31.12.2001

Von der Stadt Nürnberg waren an den Regiebetrieb abgeordnet:

Beamte: 2

Angestellte: 1

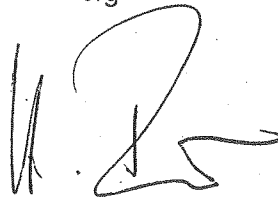
ANHANG

Die Leitung des Regiebetriebes Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Herpersdorf legt hiermit den nach den Vorschriften des Handelsrechts und der Eigenbetriebsverordnung erstellten Jahresabschluss 2001 vor und unterzeichnet diesen analog § 25 EBV i.V.m. Nr. 10.2 GeschO-STEM-H.

Die Leitung des Regiebetriebes:



Wolfgang Baumann
Baureferent der Stadt Nürnberg



Hermann Renner
Stellvertretender Amtsleiter des Stadtplanungsamtes

Regiebetrieb Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Her- persdorf

Lagebericht 2001

Lagebericht zur Jahresabschluss 31.12.2001

A. Vorbemerkung

Zum 30.03.2001 wurde das Treuhandverhältnis mit dem ehemaligen Treuhänder DKB AG (vormals LWS, mittlerweile DKB Wohnungsbau- und Stadtentwicklung GmbH) aufgelöst. Die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Herpersdorf wird seit diesem Zeitpunkt durch den Regiebetrieb Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Herpersdorf (Regiebetrieb STEM Herpersdorf) weitergeführt. Der Regiebetrieb STEM Herpersdorf ist ein Sondervermögen der Stadt Nürnberg und wurde als Eigenbetriebsähnliche Einrichtung im Sinne von Art 88 Abs. 6 GO eingerichtet.

B. Lage des Unternehmens

1. Marktstellung

Bis Dezember 2001 wurden in Herpersdorf im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme folgende Anzahl an Wohneinheiten bereits fertiggestellt

60 öffentlich geförderte Wohnungen an der Röthestraße
63 öffentlich geförderte Wohnungen "Am Wiesengrund"
75 Seniorenwohnungen
11 Einfamilienhäuser

Betrachtet man die Baufertigstellung der Geschosswohnungsbauten der STEM Herpersdorf mit der Gesamtstadt, so wurden im Jahr 1999 im Bereich der Entwicklungsmaßnahme 9 % der Wohnungen bezogen auf die Gesamtstadt hergestellt, in den Jahren 2000 und 2001 lag die Fertigstellungsquote jeweils bei rund 11 %.

Seit der Beendigung der Tätigkeit der DKB AG als Treuhänder wurden bis zum Ende des Jahres 2001 Gespräche mit ca. 25 interessierten Bauträgern zum Grundstücksverkauf geführt. Das Augenmerk der Nachfragenden konzentrierte sich hier vor allem auf Baugrundstücke zur Realisierung von - kostengünstigen - Einfamilienhäusern.

Innerhalb des Verdichtungsraumes Nürnberg-Fürth-Erlangen entstand für den Regiebetrieb ein nicht unbeachtlicher Konkurrenzdruck durch die Bebauung auf den ehemaligen militärischen Liegenschaften in den Städten Fürth und Erlangen.

2. Umsatzentwicklung

Mit der Aufhebung des Treuhandvertrages Ende März 2001 musste unverzüglich der Regiebetrieb eingerichtet werden. Damit sollte eine Übertragung der Grundstücke und die Übernahme des Treuhandkontos außerhalb des gesamtstädtischen Haushaltes gewährleistet werden.

Trotz intensivster Bemühungen des Personalamtes der Stadt Nürnberg (interne und externe Stellenausschreibungen, zeitaufwendiges Stellenbesetzungsverfahren) konnte die personelle Besetzung des Regiebetriebes erst zum Ende des Jahres 2001 abgeschlossen werden. Dementsprechend konnte die Vermarktung der Baugrundstücke erst nach Bereitstellung der personellen und sachlichen Kapazitäten mit Ende des Jahres 2001 bzw. Anfang des Jahres 2002 intensiviert werden.

Mit einem lokalen Bauträger wurde am 03.08.2000 eine Vereinbarung dahingehend geschlossen, dass dieser einerseits mit Dritten – also Endverbrauchern - Werkverträge bezüglich der Bebauung mit Reihenhäusern abschließen konnte, die Baugrundstücke jedoch andererseits vom Regiebetrieb direkt an die späteren Eigentümer verkauft wurden. Für den Fall, dass nicht alle Reihenhäuser innerhalb einer gewissen Frist verkauft werden konnten, verpflichtete sich der Bauträger, diese übrigen Grundstücke zu erwerben. Aus dieser Vertragsgestaltung wurden im laufenden Geschäftsjahr 2001 5 Reihenhausgrundstücke im Wert von € 413.693,69 vom Bauträger selbst erworben und weitere 2 Reihenhausgrundstücke im Wert von insgesamt € 166.427,86 an private Grundstückskäufer verkauft.

Regiebetrieb STEM Herpersdorf

Bei der Bildung der Verkaufspreise für die Baugrundstücke ist der Regiebetrieb an die vom Gutachterausschuss vorgegebenen Werte gebunden. Im Einzelfall – insbesondere bei Abweichungen – sind Kaufpreisprüfungen durch die zuständige Fachdienststelle innerhalb der Stadtverwaltung durchzuführen.

Je nach Grundstück wurde im Wertgutachten ein Wert zwischen 320,-- € und 340,-- € angesetzt. Wie sich aus den bisherigen Verkaufsverhandlungen mit den Bauträgern abzeichnet, können diese Preise auf dem Markt tatsächlich kaum mehr erzielt werden. Eine Anpassung an die tatsächlich realisierbaren Marktpreise erscheint geboten, um das Gesamtergebnis der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Herpersdorf aufgrund der immensen Zinsbelastung nicht noch mehr zu verschlechtern.

3. Ertragslage

Das negative Jahresergebnis von € 695.846,78 für das Jahr 2001 ist hauptsächlich auf die durch den Regiebetrieb vom ehemaligen Treuhänder übernommene Zinslast von € 722.584,59 zurückzuführen. Diese Aufwendungen konnten durch die erzielten Umsätze nicht ausreichend kompensiert werden.

Betriebswirtschaftlich wirkten sich auch die Aufwendungen durch den Abgang an Umlaufvermögen im Rahmen der Grundstücksverkäufe aus. Dieser Abgang wurde zu Anschaffungs- und Herstellkosten bewertet und war in seiner Höhe hauptsächlich auf die übernommenen Anfangsbestände aus der Eröffnungsbilanz zurückzuführen. Hier musste ein Aufwand in Höhe von € 226.511,01 eingestellt werden, welcher zwar keine Kassenwirksamkeit nach sich zog (diese fiel in die Zeit der Tätigkeit des ehemaligen Treuhänders), das Jahresergebnis jedoch sehr stark beeinträchtigte.

Ebenso wurde das immaterielle Wirtschaftsgut des Anlagevermögens in Form des mit der N-Ergie abgeschlossenen Vertrages anteilig zu den bisher verkauften Grundstücken vermindert. Der Nutzen der Vereinbarung, das Entwicklungsgebiet mit Fernwärme zu versorgen, geht sukzessive an die Grundstückskäufer über.

Ein Vergleich mit vorherigen Wirtschaftsjahren ist nicht möglich, da der Regiebetrieb erst im Jahr 2001 seine Tätigkeit begann und die Buchhaltung der DKB AG zur Abwicklung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme rein auf Basis von Einzahlungen und Auszahlungen aufgebaut war und somit keine Gewinn- und Verlustrechnung vorsah.

a Betriebliche Erlöse und Erträge

Die betrieblichen Erträge beliefen sich im Geschäftsjahr Jahr 2001 auf insgesamt € 586.513,11 und setzten sich zusammen aus den:

- Umsatzerlösen	€ 584.287,24
- sonstigen betrieblichen Erträgen	€ 2.225,87

b Personalaufwand

Der Regiebetrieb beschäftigt keine eigenen Mitarbeiter. Das im Regiebetrieb arbeitende Personal wurde von der Stadt Nürnberg zum Regiebetrieb abgeordnet, wird aber beim Stadtplanungsamt geführt. Die Personalkosten wurden anhand der innerstädtischen Verrechnungssätze für das Jahr 2001, unter Zugrundelegung der jeweiligen Vergütungsgruppen, ermittelt. Eine entsprechende Rückstellung für das Jahr 2001 wurde eingestellt.

Rückstellungen für Pensionen mussten nicht gebildet werden, da diese in den stadtinternen Pauschalsätzen enthalten sind.

c Sachaufwand/sonstiger betrieblicher Aufwand

Der Sachaufwand belief sich auf insgesamt € 227.706,07

Als wesentliche Positionen sind hier der Abgang an Grundvermögen durch die Grundstücksverkäufe mit insgesamt € 226.511,01 enthalten. An Strom und Wasser fielen Aufwendungen in Höhe von € 1.195,06 an.

Regiebetrieb STEM Herpersdorf

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf insgesamt € 112.397,15. Die wesentlichen Aufwandspositionen liegen hier bei den angesetzten Kosten für die Personalabstellung durch die Stadt Nürnberg in Höhe von € 55.200,-- sowie den eingestellten Kosten für die Prüfung der Eröffnungsbilanz und des Jahresabschlusses 2001 in Höhe von € 24.000,--, für welche jeweils entsprechende Rückstellungen gebildet wurden. Erwähnenswert sind zudem die Kosten in Höhe von € 9.517,28 für Einzelgutachten zur Erstellung eines Sozialplans. Dieser Sozialplan gemäss § 180 BauGB muss für einen von der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb erstellt werden.

d Abschreibungen

Die vom Regiebetrieb erstellten Anlagen werden bis zur endgültigen Fertigstellung als Anlagen im Bau bewertet. Es sind demzufolge keine Abschreibungen vorzunehmen.

Da mit den bisherigen Grundstücksverkäufen der Nutzen des als immaterielles Wirtschaftsgut des Anlagevermögens bilanzierte Vertrag mit der N-Ergie auf die späteren Bewohner übergeht, wurde eine entsprechende anteilige Minderung eingebucht.

e Zinsergebnis

Die abgeschlossenen Kaufverträge konnten nur durch die Gewährung von Zahlungszielen erreicht werden. Um die Zinsbelastung des Regiebetriebes auszugleichen, wurde mit Grundstückskäufern eine Verzinsung der Forderungsbeträge bis zur Kaufpreisfälligkeit vereinbart, sodass Erträge aus Stundungszinsen von € 17.024,92 eingenommen werden konnten.

An Zinsaufwand fielen für den Regiebetrieb € 722.584,59 an. Wie bereits erläutert, werden die Zinsen des von der Stadt Nürnberg zur Ablösung des Treuhandkontos aufgenommen Kredites (Sockelkredit) von € 20.500.000,00 direkt dem Regiebetrieb verrechnet. Die hierfür aufgelaufenen Zinsen beliefen sich auf € 702.735,09.

Des Weiteren wurde das ehemalige Treuhandkonto von der Stadtkasse der Stadt Nürnberg mit einem negativen Saldo in Höhe von € 379.574,01 zum 31.03.2001 übernommen und später im Jahr 2002 aufgelöst. Dieser Betrag ist nicht dem Regiebetrieb als Verbindlichkeit zuzurechnen, da die in dieser Summe enthaltenen einzelnen Beträge auf dem bei der Stadtkasse für den Regiebetrieb geführten Kontokorrentkonto enthalten sind. Dieses Kontokorrentkonto wird bereits als Verbindlichkeit des Regiebetriebes bei der Stadt Nürnberg geführt. Die Zinsen des ehemaligen Treuhandkontos wurden von der Stadtkasse dem Regiebetrieb zugerechnet und dem Kontokorrentkonto belastet. Es liefen hier insgesamt € 19.849,50 an Zinsen auf.

f Behandlung des Jahresergebnisses

Es wird vorgeschlagen, das negative Jahresergebnis von € 695.846,78 auf das nachfolgende Jahr 2002 zu übertragen und mit eventuellen Jahresgewinnen der Folgejahre auszugleichen.

C. Entwicklung des Eigenkapitals und der Rückstellungen

1. Eigenkapital

Für den Regiebetrieb wurde kein **Stammkapital** vorgesehen.

Bei der **Sonderrücklage** handelt es sich um Zuweisungen aus Mitteln der Städtebauförderung in Höhe von € 57.213,56 und aus dem Bayerischen Wohnbaulandprogramm in Höhe von € 685.131,12. Eine Auflösung und Verrechnung mit dem voraussichtlichen negativen Gesamtergebnis erfolgt mit Beendigung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme.

2. Rückstellungen

Es wurden im Geschäftsjahr 2001 Rückstellungen im Wert von € 79.200,-- gebildet. Davon wurden € 55.200,-- für zu erwartende Verrechnungen der Stadt Nürnberg an den Regiebetrieb eingestellt.

Weiterhin wurden Rückstellungen in Höhe von € 24.000,00 für die im Jahr 2003 vom Bayerischen Kommunalen Prüfungsverband vorgenommene Prüfung der Eröffnungsbilanz sowie des Jahresabschlusses 2001 gebildet.

D. Personalangaben

1. Personalstand

Für den Regiebetrieb arbeiten eine technische Angestellte des höheren Dienstes mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von 30 Stunden und 2 Beamte des gehobenen nichttechnischen Dienstes mit einer wöchentlichen Arbeitszeit von jeweils 40 Stunden.

Die technische Mitarbeiterin ist unmittelbare Vorgesetzte und Ansprechpartnerin der im Regiebetrieb tätigen Beamten. Zu ihren Aufgabenbereich gehören außerdem alle planerischen und technischen Angelegenheiten sowie die Umsetzung der Entscheidungen und Anweisungen der Leitung des Regiebetriebes sowie deren Information.

Ein Beamter des gehobenen nichttechnischen Dienstes ist für die im Zusammenhang mit der Vermarktung und Verwaltung der Grundstücke anfallenden Arbeiten zuständig. Der zweite Beamte des gehobenen Dienstes betreut den Regiebetrieb in betriebswirtschaftlichen Angelegenheiten. Zu seinem Aufgabenbereich gehören unter anderem alle kaufmännischen Tätigkeiten insbesondere Haushaltsplanungsplanung, Finanzbuchhaltung sowie die Rechnungsprüfung.

Das Personal befindet sich in keinem Dienst- bzw. Arbeitsverhältnis zum Regiebetrieb, vielmehr sind die für den Regiebetrieb STEM tätigen Mitarbeiter dem Stadtplanungsamt der Stadt Nürnberg zugeordnet.

2. Personalaufwand

Da der Regiebetrieb kein eigenes Personal eingestellt hat, fallen auch keine Personalkosten an. Die Kosten für eine Abstellung von städtischem Personal wurden anhand der innerstädtischen Verrechnungssätze für das Jahr 2001 und unter Berücksichtigung der jeweiligen Vergütungsgruppen und wöchentlichen Arbeitszeit ermittelt und sind unter dem sonstigen betrieblichen Aufwand verbucht.

3. Personalqualifikation

Die bedarfsgerechte Fortbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wird auf stadtinternen und externen Schulungen sichergestellt. Den Mitarbeitern ist die Teilnahme am städtischen Fortbildungsprogramm, unter Berücksichtigung des benötigten Bedarfs, möglich.

Da der Regiebetrieb erst Ende des Jahres 2001 personell vollständig besetzt war, fielen im Jahr 2001 nur 3 Schulungstage an. Die hierfür angefallenen Kosten sind in den angesetzten Verrechnungssätzen enthalten.

E. Änderungen im Bestand der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechten

Die zur Durchführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erworbenen Grundstücke befanden sich, wie bereits erläutert, grundbuchrechtlich nicht im Eigentum des Regiebetriebes. Im Auflösungsvertrag zum Treuhandvertrag verpflichtete sich die DKB AG, die Grundstücke auf den Regiebetrieb zu übertragen. Aus Verfahrensgründen konnte diese Überschreibung und damit der Eigentumsübergang auf den Regiebetrieb erst im Jahr 2002 erfolgen. Um den Anspruch des Regiebetriebes gegenüber dem ehemaligen Treuhänder auf die Übertragung der Vermögenswerte aus dem Treuhandvertrag zu erfassen, wurden in der Eröffnungsbilanz Forderungen in Höhe der Anschaffungs- und Herstellkosten der erworbenen und erstellten Vermögenswerte eingebucht.

Da der Regiebetrieb die tatsächliche Verfügungsgewalt über die im Entwicklungsgebiet liegenden Grundstücke und Anlagen im Bau zum 31.12.2001 besaß, wurden die Forderungen gegen die DKB AG aus der Eröffnungsbilanz in die einzelnen Grundstücke (Umlaufvermögen) und Anlagen im Bau umgebucht.

Insgesamt befand sich zum 31.03.2001 im Bereich der STEM Herpersdorf eine Grundstücksfläche von ca. 158.082 qm im Eigentum des ehemaligen Treuhänders. Diese wurde auf der Basis der Anschaffungs- und Herstellkosten in der Eröffnungsbilanz des Regiebetriebes zu € 18.408.611,96 bewertet. Des Weiteren fielen im laufenden Jahr 2001 für den Regiebetrieb Aufwendungen in Höhe von € 2.223,35 an, welche direkt als Anschaffungs- und Herstellkosten zu verbuchen waren (z.B. Notar- und Vermessungskosten).

Die während des Geschäftsjahres realisierten Grundstücksverkäufe reduzierten den Grundstücksbestand, da die Umsätze aus den Kaufverträgen auch entsprechende Abgänge an Grundstücksvermögen zur Folge hatten.

Verkauft wurden Baugrundstücke mit einer Fläche von insgesamt ca. 1.635,31 qm; dem steht wiederum ein Wert zu Anschaffungs- und Herstellkosten von € 226.511,01 gegenüber. Der Bestand an Grundstücken (Forderung gegen die DKB AG) belief sich somit auf ca. 156.450,69 qm und entsprach zum 31.12.2001 einem Wert von € 18.184.324,30 zu AHK.

F. Änderungen im Bestand wichtiger Anlagen, Anlagen im Bau und geplanter Vorhaben.

1. Änderungen im Bestand der Anlagen im Bau

Wie bereits unter Punkt E geschildert, fand der grundbuchrechtliche Übergang des Eigentums der Grundstücke an den Regiebetrieb erst im Jahre 2002 statt. In der Eröffnungsbilanz waren, wie ebenfalls erläutert, die Werte für die Anlagen im Bau in den Forderungen gegen den ehemaligen Treuhänder enthalten und bis zum Jahresende auf das entsprechende Bestandskonto umgebucht. Bis zum Ende des Geschäftsjahres 2001 wurden dem Regiebetrieb verschiedene Rechnungen – z.B. für die Herstellung der Grün- und Verkehrsanlagen – gestellt und auch durch diesen beglichen.

Der Bestand an Anlagen im Bau stellte sich zum 31.12.2001 wie folgt dar:

Anlage	Wert aus Eröffnungsbilanz (noch Forderung gegen DKB AG) €	Zugang an AHK im laufenden Geschäftsjahr (Bereits Anlagen im Bau) €	Wert der Anlage/des Vorhabens €
Grünanlage (inkl. Spielplatz)	371.090,13	77.172,23	448.262,36
Verkehrsanlagen	834.548,24	27.756,85	862.305,09
Abwasseranlagen	1.213.868,53	0,00	1.213.868,53
Kindergarten	28.944,75	0,00	28.944,75
Summen:	2.448.451,65	104.929,08	2.553.380,73

2. Geplante Vorhaben

Kindergarten

Im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Herpersdorf sind entsprechende Infrastruktureinrichtungen herzustellen. So wurde in der Begründung zur Entwicklungssatzung der STEM Herpersdorf auch dargelegt, dass Ziel und Zweck der Maßnahme insbesondere die Errichtung von bedarfsgerechten sozialen Infrastruktureinrichtungen ist.

Der ursprünglich als dreigruppige Einrichtung geplante Kindergarten wurde auf Grund der Reduzierung der im Entwicklungsbereich vorgesehenen Wohneinheiten und wegen des anhaltenden Geburtenrückgangs nur noch als 2-gruppiger Kindergarten vorgesehen. Aus Kosten- und aus Nachfragegründen wurde der Bau der Einrichtung mit Beschluss des Stadtrates vom 20.11.2002 auf Frühjahr 2004 verschoben. Durch Beschluss des Jugendhilfeausschusses wurde die Trägerschaft des geplanten Kindergartens an der Wilhelm-Rieger-Straße im Vorgriff an die evang.-lutherische Kirchengemeinde Worzeldorf vergeben.

Bei den in der Tabelle unter Nr. 1. "Änderungen im Bestand der Anlagen im Bau" aufgeführten bereits angefallenen Aufwendungen für den Kindergarten handelt es sich um bereits angefallene Planungskosten. Die Berechnungen des städtischen Hochbauamtes gehen von weiteren Herstellungskosten des geplanten Kindergartens in Höhe von T€ 1.110 aus.

Die Vergabe der Bauleistungen ist für Dezember 2003 vorgesehen. Da abzusehen ist, dass die Maßnahme nicht kostendeckend abzuschließen sein wird, werden bei der Regierung von Mittelfranken Fördermittel für die Errichtung des Kindergartens beantragt.

G. Forschung und Entwicklung

Im Berichtszeitraum führte der Regiebetrieb Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Herpersdorf keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten durch.

H. Risikobetrachtung

1. Marktrisiken

Die allgemeine Konjunkturschwäche machte sich natürlich insbesondere auf dem Immobilienmarkt bemerkbar. Es bestand bei den Konsumenten angesichts der Unsicherheiten auf dem Arbeitsmarkt deutlich weniger Neigung, sich einer langfristigen Verschuldung durch den Erwerb von Wohneigentum auszusetzen. Direkte Auswirkungen auf die Bauträgerbranche waren zu verzeichnen. In den Verhandlungen mit den Bauträgern war deutlich zu erkennen, dass diese oft nicht mehr an unmittelbaren Grundstücksverkäufen interessiert waren, sondern das finanzielle Risiko eines Grunderwerbs durch die Einräumung von zeitlich begrenzten Kaufoptionen auf bestimmte Grundstücke zu umgehen suchten. Eine Bereitschaft der Bauträger, sich an der Zinsbelastung des Regiebetriebes während einer Reservierung der Grundstücke bis zum Verkauf bzw. bis zum Auslaufen der Optionsfrist zu beteiligen, war selten erkennbar.

Ein weiterer Grund für diese Tendenz dürfte aber auch in den Auswirkungen des Inkrafttretens des vereinbarten neuen Baseler Eigenkapitalakkords der Kreditinstitute liegen, welches sich negativ auf die Bauträgergesellschaften niederschlägt. Dadurch werden erkennbar die für den Immobilienbereich typischen langfristigen Fremdfinanzierungen teurer.

Zudem sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass durch die Bebauung auf den ehemaligen militärischen Liegenschaften in den Städten Fürth und Erlangen erhebliche Konkurrenz auf dem Immobiliensektor innerhalb des Verdichtungsraumes herrscht.

Wie sich mittlerweile gezeigt hat, konnten bedeutende Vermarktungserfolge erst wieder im Laufe des Jahres 2003 erzielt werden.

Da die Entwicklungsmaßnahme über Kredite finanziert wird, hängt das Ergebnis des Regiebetriebes in gewissem Maße auch von der Zinsentwicklung auf dem Kreditmarkt ab. Die Zinsentwicklung verlief aus heutiger Sicht während des Jahres 2002 für den Regiebetrieb außerordentlich günstig. Der im Wirtschaftsplan 2002 ursprünglich nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip angenommene Zinssatz von 6% traf nicht ein. Tatsächlich konnten Zinsvereinbarungen im Durchschnitt unter 4 % erzielt werden. Dieser Trend setzte sich bisher im Jahr 2003 fort; hier beliefen sich die Zinssätze unter 3%. Da angesichts des aktuellen niedrigen Zinsniveaus ein weiteres Absinken nicht vorauszusehen ist, geht der Regiebetrieb in seinen Planungen von einer Erhöhung des Zinssatzes aus.

2. Betriebsrisiken

Der Regiebetrieb Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Herpersdorf wird als Sondervermögen der Stadt Nürnberg als eigenbetriebsähnliche Einrichtung – Regiebetrieb - der Stadt Nürnberg im Sinne gemäß Art. 88 Abs. 6 GO geführt.

Ein betriebliches Risiko (z.B. in Form einer Insolvenz) besteht somit für den Regiebetrieb nicht.

3. Risiken besonderer Vorgänge im Berichtsjahr

Rückblickend lag ein gewisses Risikopotential im Jahre 2001 in der Einschätzung des Aufwandes der Abwicklung der endgültigen Abrechnung mit dem ehemaligen Treuhänder. Die Schlussrechnungen der DKB Wohnungsbau- und Stadtentwicklung GmbH wurden erst Anfang Januar 2002 vorgelegt. Aufgrund dessen konnten bei der Erstellung des Wirtschaftsplanes 2002 (im Sommer 2001) diesbezüglich nur vage Einschätzungen der künftigen Kostenbelastungen vorgenommen werden.

So lagen insbesondere die Kosten der Abschlussprüfung der DKB Wohnungsbau- und Stadtentwicklung GmbH durch die Unternehmensberatung Rödl und Partner mit T€ 51 erheblich über den ursprünglich im Jahr 2001 kalkulierten und im Wirtschaftsplan 2002 eingestellten Ansatz von T€ 16. Dies bedingte u.a. die Erstellung eines Nachtragshaushalts für das Wirtschaftsjahr 2002.

I. Voraussichtliche Entwicklung der Unternehmung

1. Entwicklung im Jahr 2002

Aus Sicht des Jahres 2003 war das Jahr 2002 hauptsächlich geprägt von der Abrechnung mit dem ehemaligen Treuhänder. Wie bereits erläutert, fielen die Kosten für die Prüfung des ehemaligen Treuhänders erheblich höher aus als angenommen. Dies führte zusammen mit den nicht realisierbaren Grundstücksverkäufen und den auflaufenden Zinsen zu einem (vorläufigen) negativen Ergebnis von T€ 1.333,2 und weiterer Inanspruchnahme eines Kassenkredites bei der Stadt Nürnberg.

Der Jahrsabschluss 2002 befindet sich derzeit in Aufstellung und kann voraussichtlich im Frühjahr 2004 vorgelegt werden.

2. Ausblick auf folgende Geschäftsjahre

Für das Jahr 2003 geht der Regiebetrieb nochmals von einem negativen Jahresergebnis von ca. T€ 177 aus. Dies wird jedoch hauptsächlich auf die Übertragung der Abwasseranlagen auf den Stadtentwässerungsbetrieb zurückzuführen sein und deshalb keine Kassenwirksamkeit nach sich ziehen. Hier muss der Abgang vom Regiebetrieb als Aufwand verbucht werden.

Der Regiebetrieb wird zum derzeitigen Stand voraussichtlich ca. T€ 560 an Verbindlichkeiten abbauen können.

Im Jahr 2004 wird der Regiebetrieb nach den Berechnungen zum Wirtschaftsplan 2004 einerseits ein positives Jahresergebnis erzielen. Jedoch müssen andererseits zum Einkauf noch benötigter Flächen und für den Bau des geplanten Kindergartens nochmals Verbindlichkeiten in Anspruch genommen werden.

Ab dem Jahr 2005 geht der Regiebetrieb von positiven Jahresergebnissen durch die Einnahmen aus dem Verkauf von Baugrundstücken und dem stetigen Abbau der Verbindlichkeiten aus.

Für das voraussichtliche Ende der Entwicklungsmaßnahme im Jahr 2009 ist bereits jetzt abzusehen, dass die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Herpersdorf nicht kostendeckend abgeschlossen werden kann. Nach Beendigung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die Auflösung des Regiebetriebes vorgesehen; dann zu verzeichnende Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten müssen durch die Stadt Nürnberg abgelöst werden.

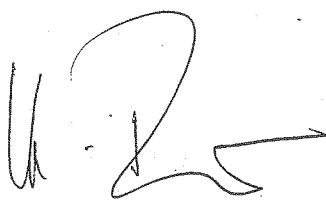
Regiebetrieb STEM Herpersdorf

Die Leitung des Regiebetriebes STEM Herpersdorf legt hiermit den nach den Vorschriften des Handelsrechts und der Eigenbetriebsverordnung für Bayern (EBV) erstellten Lagebericht vor und unterzeichnet diesen gemäß § 25 Abs. 1 EBV.

Nürnberg,



Wolfgang Baumann
Baureferent

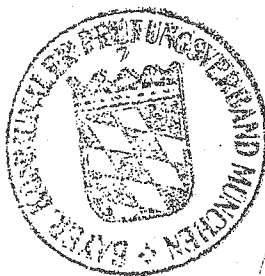


Hermann Renner
Stellvertretender Leiter des Stadtplanungsamtes

C. Bestätigungsvermerk des Abschlußprüfers für die Eröffnungsbilanz zum 31.03.2001

Für die Eröffnungsbilanz zum 31.03.2001 in der Fassung der Anlage 1 erteilen wir folgenden Bestätigungsvermerk:

„Die Eröffnungsbilanz entspricht nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den Rechtsvorschriften. Die Eröffnungsbilanz vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage.“



München, 21.11.2003
Bayerischer Kommunalen
Prüfungsverband


Dr. Pentenrieder
Wirtschaftsprüfer

D. Bestätigungsvermerk des Abschlußprüfers für das Wirtschaftsjahr 2001

Wir erteilen für den Jahresabschluß 2001 und den Lagebericht in der aus den Anlagen 2 bis 5 ersichtlichen Fassung folgenden Bestätigungsvermerk:

„Die Buchführung und der Jahresabschluß für das Jahr 2001 entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den Rechtsvorschriften. Der Jahresabschluß vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluß; die Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt.“



München, 21.11.2003
Bayerischer Kommunalen
Prüfungsverband


Dr. Pentenrieder
Wirtschaftsprüfer