

Jahresabschluss 2017

Grundstücksmanagement der Stadt  
Dülmen

# GRUNDSTÜCKSMANAGEMENT DER STADT DÜLMEN

## LAGEBERICHT

### für das Geschäftsjahr 2017

#### 1. Grundlagen des Betriebes

Bei dem zum 15. April 1999 gegründeten Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen (GMD) handelt es sich um ein rechtlich unselbstständiges Sondervermögen in der Form einer eigenbetriebsähnlichen Einrichtung im Sinne von § 107 Abs. 2 GO NRW.

Aufgabe des GMD ist nach § 1 der Betriebssatzung die allgemeine Grundstücksbevorratung einschließlich der Bewirtschaftung des unbebauten Grundbesitzes bis zum zweckentsprechenden Verkauf der Grundstücke, insbesondere als Wohnbau- bzw. Gewerbefläche.

Das GMD übernimmt die Vorfinanzierung der Grundstücksentwicklung und -veräußerung unter Beachtung der politischen Vorgaben und Beschlüsse. Dabei sind Ziele wie die ausreichende Baulandbereitstellung für Gewerbeansiedlungen, das unter wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten ausgewogene Angebot an Wohnbauland und der sparsame Umgang mit den Siedlungsflächen miteinander zu vereinbaren. Die Wahrnehmung dieser Aufgabe ist nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet und wird nach derzeitiger Verwaltungspraxis als nicht im Wettbewerb zur Privatwirtschaft stehende, hoheitliche, nicht steuerpflichtige Tätigkeit angesehen. Die Tätigkeit des GMD wird von Mitarbeitern der Stadt Dülmen geleistet und dafür eine Verwaltungskostenumlage gezahlt, da das GMD kein eigenes Personal beschäftigt. Die Grundstücke werden sowohl von der Stadt Dülmen als auch privaten und öffentlichen Grundstückseigentümern durch direkten Grundstückskauf oder im Rahmen eines Umlegungsverfahrens durch Tausch von Flächen mit ggf. Baraufgabe erworben. Die Erschließungsarbeiten werden größtenteils durch von der Stadt Dülmen beauftragte Bauunternehmen durchgeführt. Die Refinanzierung der Grundstückserwerbe und Erschließungsarbeiten geschieht durch langfristige Bankkredite und ggf. Kassenkredite der Stadt Dülmen. Die Tätigkeit des GMD erstreckt sich auf das gesamte Stadtgebiet (Innenstadt und die Ortsteile Rorup, Hiddingsel, Buldern, Merfeld und Hausdülmen).

Das GMD hat im Zuge der Gründung als Gegenleistung für die Übernahme städtischer Grundstücke auch Schulden der Stadt Dülmen in Höhe der ursprünglichen Anschaffungskosten zzgl. seit Anschaffung darauf vorgenommener werterhöhender Aufwendungen übernommen.

Aus dem auf das Grundstücksmanagement seinerzeit übertragenen Grundstücksbestand sowie den zwischenzeitlich neu hinzuerworbenen Flächen werden laufend neue Wohnbau- und Gewerbegebiete entwickelt und der Vermarktung nach Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zugeführt. Derzeit befindet sich ein Großteil der zum Verkauf bestimmten Wohnbauflächen im Dernekamp (mehrere Teilbereiche). Für einen Teil dieser Flächen wurde bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aufgestellt und ein Umlegungsverfahren in Gang gesetzt, um die Vermarktung beginnen zu können. Für einen weiteren Teil ist die Bevorratung für mittel- und langfristige Projekte vorgesehen, soweit hierfür die landesweiten bzw. regionalen Flächennutzungspläne Möglichkeiten zur Ausweisung von Siedlungsflächen vorsehen. Weitere vermarktbar Wohnbauflächen befinden sich im Ortsteil Rorup; Gewerbeflächen sind im Gebiet Dernekamp, in Rorup und im Gebiet „Dülmen-Nord“ verfügbar, teilweise liegen hierfür bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor.

Grundsätzliche Beschlüsse, wie die Feststellung des Wirtschaftsplanes und die Feststellung des Jahresabschlusses, trifft die Stadtverordnetenversammlung auf Empfehlung des Betriebsausschusses. Wesentliche Beschlüsse im laufenden Geschäftsjahr, wie u. a. die Festlegung der Vergabekonditionen bei der Vermarktung sowohl von Gewerbe- als auch von Wohnbaugrundstücken, trifft der Betriebsausschuss auf Vorschlag der Betriebsleitung.

## **2. Geschäftsverlauf, Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage im Geschäftsjahr 2017**

### **2.1. Geschäftsverlauf**

Der Geschäftsverlauf des Jahres 2017 wurde wesentlich bestimmt durch die Vermarktung der Restflächen in den Wohnbaugebieten „Kapellenweg“ und „Hof Schröer“ sowie die vorbereitenden Maßnahmen für die Erschließung und Vermarktung des Wohnbaugebietes „Pastor-Rück-Straße“ im Ortsteil „Rorup“; mit dem Verkauf wurde ebenfalls in 2017 begonnen.

Gewerbegrundstücke wurden in „Dülmen-Nord“ an das Abwasserwerk zwecks Vorbereitung der Erschließung für den Bau eines Regenrückhaltebeckens übertragen und in diesem Zusammenhang notwendige Ökopunkte erworben. Soweit im Folgenden €- Beträge oder Flächengrößen genannt werden, handelt es sich um Nettobeträge bzw. Nettoflächen; Angaben ohne Annex „Plan“ betreffen Vorjahresabschlusszahlen. Im Einzelnen hat sich für das GMD und das Geschäftsjahr 2017 die folgende Entwicklung der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage ergeben:

## **2.2. Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2017 wurden insgesamt Umsatzerlöse von T€ 488 (T€ 1.592) erzielt. Davon entfallen T€ 360 auf die Veräußerung von Wohnbaugrundstücken (gesamt sechs Grundstücke) in den Baugebieten „Kapellenweg - Innenstadt (1.051 m<sup>2</sup>, insgesamt drei Jahre Vermarktungsdauer), Hof Schröer – Hiddingsel (435 m<sup>2</sup>, insgesamt dreizehn Jahre in der Vermarktung) und Pastor-Rück-Straße – Rorup (1.328 m<sup>2</sup>, Start der Vermarktung am 13.07.2017)“. Die Verkaufsanstrengungen wurden im Baugebiet „Hof Schröer“ in 2012 und 2014 durch Verkaufsfördermaßnahmen (Reduzierung der Verkaufspreise, Zuschuss zum Anschluss an das Glasfasernetz) erhöht. In diesem Baugebiet sind zukünftig durch die Hinterlandbebauung alter Wohnbaugrundstücke zusätzliche Erschließungsbeiträge generierbar, ohne dass entsprechende Erschließungskosten noch zu veranschlagen sind.

Die weitere Umsatzerlösen von T€ 128 sind aus der Übertragung von Gewerbeflächen an das Abwasserwerk für den Bau eines Regenrückhaltebeckens im Baugebiet „Dülmen-Nord“ (Flächen im Umfang von 10.098 m<sup>2</sup> bereits zu diesem Zweck in 2017 und früher erworben) und Pachten für derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Erschließungsbeiträge für die Hinterlandbebauung (s.o.) erzielt worden.

Damit bleiben die Umsatzerlöse 2017 um T€ 473 hinter den Planungen zurück. Diese ging jedoch von einem Start der Verkäufe von Wohnbaudflächen im Dernekamp (Umlegungsverfahren: Auf der Laube, Bereich Grundversorgungszentrum und angrenzende Klimaschutzsiedlung) in 2017 aus. Aufgrund von gerichtlichen Anträgen gegen den Umlegungsplan hat sich der Vermarktungsbeginn verzögert. Inzwischen wurden die Anträge auf gerichtliche Entscheidung beim Landgericht Arnsberg zurückgenommen. Derzeit befindet sich der Vorvertrag für den Grundstücksverkauf der Klimaschutzsiedlung für die Klimaschutzsiedlung in der abschließenden Abstimmung. Ebenfalls sind noch grundlegende Erschließungsarbeiten durchzuführen.

Im Beschaffungsbereich wurde für die wohnbauliche Entwicklung im Baugebiet „Auf dem Bleck III“ eine Fläche von 4.957 m<sup>2</sup> angekauft. Die Vermarktung der Flächen ist ab 2019 geplant. Derzeit ist ein erster Entwurf des Bebauungsplans veröffentlicht, die Verabschiedung steht noch aus. Des Weiteren fielen noch Kosten für Grundstücksankäufe und Nebenkosten im Bereich Wohnbaulandbeschaffung an.

An Gewerbeflächen wurden im Gebiet „Dülmen-Nord I“ insgesamt 18.843 m<sup>2</sup>; davon zur direkten Weitergabe an das Abwasserwerk 7.426 m<sup>2</sup> und Ökopunkte für den Naturschutzausgleich erworben (betrifft ein Gebiet von rd. 177.300 m<sup>2</sup>). Dafür wurden Ausgaben von insgesamt T€ 671 getätigt (insbesondere für die Beschaffung der Ökopunkte).

Einschließlich der Bestandsänderungen, die durch Grundstücksan- und -verkäufe verursacht werden sowie der Erschließungskosten ergibt sich für 2017 ein Rohergebnis von T€ 172 gegenüber einem geplanten Betrag von T€ 352. Dies geht insbesondere auf die Verzögerungen im Zusammenhang mit dem Grundversorgungszentrum und der Klimaschutzsiedlung im Dernekamp zurück.

Abzüglich der betrieblichen Aufwendungen zur Verwaltungskostenumlage (Dienstleistungen der Stadt), Beratungskosten, Versicherungen und Beiträgen von T€ 80 (Plan T€ 83; T€ 79) beträgt das Betriebsergebnis T€ 96 (Plan T€ 226; T€ -142). Das Vorjahresergebnis war noch durch notwendige Abschreibungen auf den Grundstücksbestand von T€ 564 belastet (s. Erläuterungen im Chancen- und Risikobericht).

Das das Jahresergebnis 2017 belastende Finanzergebnis beläuft sich auf T€ -185 (Plan T€ -267; T€ -289). Dies geht auf die von Beginn an weitgehende Fremdfinanzierung der Grundstücksankäufe und zu leistenden Erschließungskosten zurück. Die Finanzierung wird größtenteils auf mittlere Sicht vereinbart, soweit eine kurzfristige Finanzierung nicht wirtschaftlicher ist. Im Geschäftsjahr 2017 konnte sowohl gegenüber dem Vorjahr als auch den Zahlen aus dem Wirtschaftsplan eine deutliche Reduzierung der Zinsaufwendungen erreicht werden, die dem unverändert niedrigen Zinsniveau geschuldet ist. Die Aufnahme, Umschuldung und Tilgung der Fremdfinanzierungsmittel von Banken wird in enger Abstimmung mit der Kämmerei der Stadt Dülmen vorgenommen.

Nach Abzug der Grundsteuer von T€ 14 (Planansatz) beläuft sich das Jahresergebnis auf T€ -103 (Plan T€ -54; T€ 441).

### 2.3 Vermögenslage

Zum Bilanzstichtag 31.12.2017 beträgt der Bilanzansatz für die zum Verkauf bestimmten Grundstücke T€ 11.291 (T€ 10.680). Davon entfallen T€ 8.799 (172.993 m<sup>2</sup>) auf Wohnbauflächen und T€ 2.492 (227.884 m<sup>2</sup>) auf Gewerbeflächen.

Von den Wohnbauflächen befinden sich in der aktuellen Vermarktung rd. 18.800 m<sup>2</sup> (Rorup). Für den Zeitraum ab Herbst 2018 sind weitere Flächen im Umfang von 5.000 m<sup>2</sup> im zukünftigen Baugebiet „Bleck III, Bebauungsplan in Aufstellung“ und im Planungsabschnitt „Auf der Laube – Grundversorgungszentrum + Klimaschutzsiedlung I-III, Bebauungsplan rechtskräftig“ rd. 33.000 m<sup>2</sup> für die Vermarktung vorgesehen. Für letzteres Baugebiet kam es infolge von gerichtlichen Anträgen gegen den Umlegungsplan zu Verzögerungen (s. Ausführungen zu 2.1.), so dass die Erschließung noch nicht hergestellt und mit der Vermarktung noch nicht begonnen werden konnte. Die Betriebsleitung geht davon aus, dass das Umlegungsverfahren nach den erfolgten Rücknahmen der gerichtlichen Anträge kurzfristig rechtskräftig abgeschlossen werden wird. Ca. 82.400 m<sup>2</sup> sind mittel- bis langfristig (frühestens ab 2019/2020) für die Erschließung und Vermarktung vorgesehen. Ein Teilbestand von rd. 33.800 m<sup>2</sup> betrifft Ackerflächen, die durch landesweite Vorgaben für die Flächennutzungsplanung derzeit als nicht überplanbar eingeschätzt sind (s. Risiken- und Chancenbericht) und sind deswegen abweichend von den zuvor benannten Flächen nicht mit den historischen Anschaffungskosten, sondern mit dem derzeit erzielbaren Ackerlandpreis bewertet.

Das weitere Umlaufvermögen von T€ 18 (T€ 23) betrifft Forderungen aus gestundeten Erschließungsbeiträgen und Restforderungen aus Kaufverträgen und Pachten.

Auf der Passivseite sind die Positionen Eigenkapital, Rückstellungen und Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Das Eigenkapital beläuft sich zum Bilanzstichtag auf T€ 684 (T€ 787). Hiervon entfallen T€ 409 auf das satzungsmäßig bestimmte Stammkapital. Die Kapitalrücklage beläuft sich auf T€ 1.144. Diese resultiert im Wesentlichen aus der Einbringung der bereits vermarkteten Grundstücke im Kapellenweg. Gegen diese Position werden Jahresverluste, die nach Ablauf von fünf Jahren nicht durch spätere Gewinne oder zusätzliche Haushaltsmittel der Gemeinde ausgeglichen worden sind gemäß § 10 Abs. 6 der EigVO NRW verrechnet.

Noch zur evtl. Verrechnung anstehende Jahresfehlbeträge betreffen die Jahre 2013-2017 in der Höhe von T€ 869 (Bilanzverlust) vorbehaltlich ab 2018 erwarteter Jahresüberschüsse, die durch Vermarktung des Baugebietes Pastor-Rück-Straße und Auf der Laube erreicht werden sollen. Auch aus der Veräußerung der mittelfristig zu entwickelnden Wohnbauflächen sollen unter Einschluss des i.d.R. ohne nennenswerte Überschüsse oder sogar negativen Ergebnis aus dem Verkauf von Gewerbeflächen weitere Überschüsse generiert werden, so dass die Betriebsleitung vor diesem Hintergrund von der Angemessenheit der Eigenkapitalausstattung ausgeht.

Zum 31. Dezember 2017 werden Rückstellungen i. H. v. T€ 319 (Vorjahr: T€ 625) ausgewiesen. Dieser Betrag betrifft insbesondere die noch abschließend zu prüfende Schlussrechnung für den Endausbau der zu erschließenden Grundstücke im Baugebiet „Hof Schröer“ sowie Verkaufsförderungsmaßnahmen für dieses Baugebiet.

Die Verbindlichkeiten zum Bilanzstichtag belaufen sich auf T€ 10.306 (T€ 9.291).

Davon entfallen auf die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten T€ 10.081 (T€ 9.237). Hiervon sind dem mittel- und langfristigen Bereich T€ 7.334 (Vorjahr: T€ 7.856) zuzuordnen. Auf den kurzfristigen Bereich entfallen T€ 2.747 (T€ 1.381); davon als Kassenkredit T€ 2.208 (T€ 914) und in 2018 anstehende Tilgungen auf Darlehen T€ 539 (T€ 567). Der Abnahme im Bereich der mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 522 steht eine Zunahme im Bereich der kurzfristigen Verbindlichkeiten i. H. v. T€ 1.366 gegenüber.

In 2017 wurde ein Kredit in Höhe von T€ 1.373 umgeschuldet, um langfristig die aktuelle günstigen Zinskonditionen festzuschreiben. Der Kassenkredit hat sich um T€ 1.294 auf T€ 2.208 erhöht. Aufgrund der aktuell niedrigen Zinsen im Bereich der kurzfristigen Kontokorrentverbindlichkeiten wurde von der Aufnahme eines langfristigen Kredites abgesehen. Die Betriebsleitung geht davon aus, dass der Kassenkredit durch die in 2018 anstehenden Grundstücksverkäufe reduziert werden kann.

Die übrigen Verbindlichkeiten betreffen Verbindlichkeiten aus Anzahlungen im Zusammenhang mit noch zu übertragenden Grundstücken im o.a. Umlegungsverfahren (T€ 191) und Lieferungen und Leistungen von T€ 34 (T€ 54).

## 2.4 Finanzlage

Die Finanzierung der Grundstücksankäufe sowie Erschließungskosten und übrigen Betriebsaufwendungen wird durch die Erzielung von Umsatzerlösen und die Aufnahme von Bankdarlehen sowie Kassenkrediten vorgenommen. Diese wird ebenfalls im Wirtschaftsplan über einen Planungszeitraum von bis zu fünf Jahren dargestellt und regelmäßig durch Beschluss des Aufsichtsgremiums gebilligt. Als rechtlich nicht selbständige eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Dülmen ist diese mittelbar aus den aufgenommenen Krediten verpflichtet.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die fest vereinbarten Bankdarlehen auf T€ 7.850 und die Kassenkredite und Zinsabgrenzungen auf T€ 2.231. In 2018 ist die teilweise Umschuldung des Kassenkredites in ein langfristiges Darlehen geplant. Letztlich hängt das von der Wirtschaftlichkeit der Kreditaufnahme bei Fälligkeit zur Rückzahlung ab.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Geschäftsjahr 2017 gesichert.

## 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

### 3.1. Prognose (mittelfristig)

Für die Entwicklung des Grundstücksmarktes in Dülmen sind die politischen Vorgaben der Landesregierung zur Flächennutzung als Wohnbau- und Gewerbeland, der Vorhaltung ökologischer Ausgleichsflächen und Gestaltung der Besiedlungs- und öffentlicher Grünflächen von entscheidender Bedeutung. Diese Vorgaben sind dann in die kommunalen Planungen zu integrieren. Der augenblickliche Stand dieser Planungen auf Landes- und Kommunalebene lässt sich für den Stand zum Jahresabschluss 2017 wie folgt skizzieren:

- Im Jahr 2014 wurde ein neuer Regionalplan von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Parallel zur Aufstellung des Regionalplanes hat die Landesregierung NRW am 25.06.2013 beschlossen, einen neuen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zu erarbeiten. Der LEP NRW (oberste Planungsvorgabe für Land, Städte, Kommunen) dient dazu, das Landesgebiet NRW als zusammenfassenden, überörtlichen und fachübergreifenden Raumordnungsplan zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. In dem neuen LEP werden die

Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung der Siedlungsbedarfe der Kommunen verbindlich festgelegt. Dieser LEP wurde im Dezember 2016 vom Landtag verabschiedet und im Februar 2017 bekannt gemacht. Durch die neue Landesregierung wurde im April 2018 ein Verfahren zur Änderung des rechtskräftigen LEP eingeleitet. Auf Grundlage der Vorgaben des noch geltenden rechtskräftigen LEP, des Regionalplans und des Entwurfes der LEP-Änderung ist die Stadt Dülmen jedoch noch immer verpflichtet, die bestehende Siedlungsflächenreserve in Dülmen von derzeit ca. 190 ha um 50 ha auf 140 ha zu reduzieren, da sich die Berechnungsgrundlagen für die Ermittlung der Siedlungsflächenbedarfe nicht ändern werden, und bei der Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes (städtische Vorgaben für Baulandentwicklung und Bebauungsplanung) zu berücksichtigen. Zurzeit wird der neue Flächennutzungsplan vom Fachbereich Stadtentwicklung vorbereitet; die Einbringung dieses überarbeiteten Flächennutzungsplanes soll dann im Jahr 2019 erfolgen. Der neu aufgestellte Regionalplan und die Vorgaben des LEP NRW haben die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Siedlungsflächen im Dernekamp stark eingeschränkt.

- Vor diesem Hintergrund wurden im Jahresabschluss 2016 bereits folgenden Bewertungsentscheidungen mit Auswirkung auf das Jahresergebnis 2016 getroffen: Zwei Grundstücksflächen im Dernekamp, mit einer Gesamtgröße von insgesamt 33.808 m<sup>2</sup>, werden aufgrund der überörtlichen Planung nicht als Bauland entwickelt werden können. Trotz noch nicht verabschiedetem Flächennutzungsplan war die Betriebsleitung wegen der vorliegenden Erkenntnisse verpflichtet, schon auf die unvermeidlichen Änderungen zu reagieren und diese Flächen nach dem strengen Niederstwertprinzip mit dem niedrigeren beizulegenden Wert nach § 253 Abs. 4 HGB zu bewerten, so dass eine unvorhergesehene Abschreibung von T€ 433 vorzunehmen war. Als weitere Konsequenz sind mehrere Flächen im Bereich des Bebauungsplangebietes „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ noch im Rahmen des in der Umsetzung befindlichen Umlegungsverfahrens an die Stadt Dülmen zu übertragen. Die Übertragung der Grundstücksflächen führt dazu, dass sich die zum Verkauf stehende Nettobaulandfläche reduziert, was eine Verminderung der stillen Reserven zur Folge hat. Es handelt sich hierbei unter anderem um Flächen für die Regenrückhaltebecken, für Ausgleichsflächen und Straßenflächen. Zur Anpassung an den voraussichtlich für die Abgabe der Flächen erzielbaren Wertausgleich in Form von Ersatzflächen und Entschädigungszahlungen wurde eine weitere Abschreibung in Höhe von T€ 131 notwendig. An dieser Einschätzung hat sich bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses 2017 nichts geändert.

Das Betriebsergebnis des GMD hängt im Wesentlichen von den durch Grundstücksverkäufe realisierbaren stillen Reserven und den durch die Finanzierung der Grundstücksbevorratung verursachten Zinsaufwendungen ab. Maßgeblichen Einfluss haben dabei neben der Entwicklung der Grundstückspreise, die Vermarktungsdauer und das Zinsniveau.

Wie die erfolgreiche Vermarktung des Baugebietes „Pastor-Rück-Straße“ zeigt, ist derzeit neben der Kernstadt auch in den Ortsteilen eine große Nachfrage an Wohnbaugrundstücken vorhanden, was durch die anhaltende Niedrigzinsphase begünstigt wird. Auch durch die galoppierenden Grundstückspreise in den benachbarten Oberzentren ist vor Ort eine größere Nachfrage festzustellen. Die Betriebsleitung geht davon aus, dass die Vermarktung des gesamten Baugebietes „Pastor-Rück-Straße“ bis zum Jahresende 2018 abgeschlossen sein wird, da auch für die noch zur Verfügung stehenden Grundstücke allesamt bereits ernsthafte Reservierungen bestehen.

Um dem großen Bedarf an Wohnbaugrundstücken zu entsprechen, ist die Betriebsleitung bestrebt, die Entwicklung der Baugebiete „Auf dem Bleck III“ und „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ voranzutreiben. Für das Baugebiet „Auf dem Bleck III“ wurde in 2017 bereits eine Fläche angekauft. Die Vermarktung dort wird nach aktuellem Stand Ende 2018 / Anfang 2019 beginnen.

Aufgrund von gerichtlichen Anträgen gegen den Umlegungsbeschluss im Baugebiet „Grundversorgungszentrum Dernekamp“ hat sich die Vermarktung der sich in diesem Gebiet befindlichen Grundstücke verzögert. Nach Rücknahme der Anträge beim Landgericht Arnsberg wird das Umlegungsverfahren in Kürze rechtssicher abgeschlossen sein, sodass mit der Vermarktung in 2019 begonnen werden kann.

Für die weitere wohnbauliche Entwicklung im Dernekamp werden derzeit vorbereitende Tätigkeiten im Bebauungsplangebiet „Auf dem Bleck I“ durchgeführt. Nach den archäologischen Untersuchungen, die bereits vor Jahren zu einer Unterschutzstellung der Flächen geführt haben, wurde mit der archäologischen Prospektion (Anlegen von Suchschnitten) zur Eingrenzung des zu untersuchenden Gebietes begonnen. Als erstes Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass sich die archäologischen Funde auf dem städtischen Grundstück verjüngen, so dass von einer Einhaltung der Zeitplanung und Kostenschätzung des LWL-Archäologie in Westfalen auszugehen ist, so dass die Wirtschaftlichkeit der Entwicklung des v. g. Wohnbaugebietes nicht in Frage gestellt ist.

---

Im Frühjahr 2019 sollen die eigentlichen Ausgrabungen beginnen, die sich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes über das Jahr 2019 erstrecken werden. Eine Vermarktung der Flächen ist ab 2020 anvisiert.

Aktuell hat das GMD Gewerbegrundstücke in den Gewerbegebieten an der Bischof-Kaiser-Straße, Linnertstraße/Gausepatt und im Gewerbegebiet „Empter Weg“ in Rorup im Bestand. In jüngster Zeit besteht wieder eine höhere Nachfrage von prosperierenden Firmen auch an größeren Flächen für Neuansiedlungen und Betriebs- erweiterungen in der Stadt Dülmen. Das Angebot an geeigneten Flächen ist knapp. Um aber auch in Zukunft geeignete und attraktive Gewerbeflächen anbieten zu können, hat das GMD in den vergangenen Jahren und auch in 2017 Grundstücksflächen erworben, die die Grundlage für das projektierte Gewerbegebiet „Dülmen-Nord“ bilden. Das GMD wird hierdurch in die Lage versetzt, die Umsetzung des Gewerbegebietes „Dülmen-Nord“ sicher- zustellen und gleichzeitig wieder großflächige, hochwertige und verkehrsgünstig gelegene Gewerbeflächen anbieten zu können.

Weitere gewerbliche Grundstücksentwicklungen sind zudem in den Ortsteilen Buldern und Hiddingsel absehbar. Bei der mittelfristigen Erfolgsplanung bis zum Jahr 2022 geht die Betriebsleitung davon aus, dass die derzeit überplanten und noch zu überplanenden Grundstücksflächen mit Gewinn vermarktet werden können, sodass bis 2022 ein kumulierter Jahresüberschuss von Mio € 1-3 erzielt werden kann. Dabei geht die Betriebsleitung davon aus, dass bei dem Verkauf von Gewerbegrundstücken im Gewerbegebiet Dülmen-Nord auf Grund der Höhe der zu erwartenden Erschließungskosten keine Überschüsse erzielt werden.

Trotz des bereits hohen Grundstücksbestandes soll zusätzlicher Grunderwerb insbesondere zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung in den Ortsteilen und für das Gewerbegebiet Dülmen-Nord getätigt werden. So sieht der Wirtschaftsplan für das Jahr 2018 eine Kreditermächtigung zur Finanzierung von Ausgaben im Vermögenshaushalt von T€ 4.200 vor.

Ungeachtet dieser Aufwendungen sollen die erwarteten Liquiditätsüberschüsse weiterhin zur Tilgung bestehender Verbindlichkeiten genutzt und damit zu sinkenden Zinsaufwendungen in der Zukunft führen.

### 3.2. Risiken

Ungeachtet der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken, weist die Betriebsleitung darauf hin, dass der weitgehend durch Fremdkapital finanzierte Grundstücksbestand das Betriebsergebnis auch zukünftig durch hohe Zinsaufwendungen stark belasten wird. Bei dem derzeit niedrigen Zinsniveau sind die Zinsaufwendungen tragbar. Sollte das Zinsniveau jedoch mittel- bis langfristig wieder ansteigen, ist beim dem hohen Stand an bevorrateten, noch nicht in der Vermarktung befindlichen Grundstücken mit einer Zinsbelastung zu rechnen, die die Finanzlage des GMD gefährden kann. Zum Grundstücksbestand am Bilanzstichtag und dem Stand der augenblicklichen Entwicklung verweisen wir auf die Ausführungen zur Vermögenslage.

Es ist nach Einschätzung der Betriebsleitung davon auszugehen, dass bei der zukünftigen Vermarktung der Gewerbegrundstücke unter Einschluss der Finanzierungskosten keine Gewinne erzielt werden können. Ungeachtet dessen ist die Schaffung weiterer Gewerbeflächen im Hinblick auf Arbeitsplätze und Gewerbesteuererinnahmen als dringend notwendige Investition in die Zukunftsfähigkeit des Standortes Dülmen anzusehen.

Vor dem Hintergrund des hohen Flächenverbrauchs in der Siedlungsentwicklung rückt der sparsame Umgang mit Grund und Boden in den Vordergrund. Die Betriebsleitung wird die weiteren politischen Diskussionen und Entscheidungen hinsichtlich der Reduzierung der Siedlungsflächenreserven aufgrund der Vorgaben der überörtlichen Planungsbehörden weiterhin kritisch beobachten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch Flächen des GMD, welche derzeit für eine perspektivische Entwicklung vorgesehen sind, hiervon betroffen sind und u. U. nicht mehr als Siedlungsflächen ausgewiesen werden können. In einem solchen Fall wären weitere Abschreibungen auf den Grundstücksbestand erforderlich, was vor dem Hintergrund der geringen Eigenkapitalausstattung Ausgleichsmaßnahmen erfordern könnte. Andererseits sieht die Betriebsleitung aber auch gewisse Chancen in der Verminderung von Entwicklungsflächen, nämlich dann, wenn eine Verknappung des Flächenangebotes die Vermarktungsgeschwindigkeit und den Verkaufspreis der Flächen des GMD verbessert.

### 3.3. Chancen

Aufgrund der immer noch anhaltenden Niedrigzinsphase ist die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken in Dülmen und in den Ortsteilen, auch verursacht durch die Grundstückspreisentwicklung in den benachbarten Oberzentren, unverändert groß. Wie das Beispiel der erfolgreichen sehr kurzfristigen Vermarktung des Baugebietes „Pastor-Rück-Straße“ zeigt, geht die Betriebsleitung davon aus, dass die Vermarktung von kurz- und mittelfristig entstehenden Wohnbaugebieten innerhalb weniger Jahre abgeschlossen sein werden. Um den Bedarfen entsprechen zu können, ist darauf zu achten, dass die im Eigentum des GMD stehenden Flächen auch aufgrund der politischen Beschlusslage vorrangig entwickelt werden. Von der Niedrigzinsphase hat das GMD auch dahingehend profitiert, dass die Zinslast durch Umschuldungen deutlich reduziert werden konnte. Hierdurch hat sich die Finanzlage des GMD verbessert. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Zinsaufwendungen durch weitere Umschuldungen und Tilgungen weiter reduzieren lassen.

Darüber hinaus wird die Attraktivität des Wohnortes Dülmen in den kommenden Jahren durch infrastrukturelle Veränderungen weiter gesteigert. Neben der Aufwertung des Bahnhofes wird durch die neue Bahnlinie „Rhein-Ruhr-Express 7“ eine noch bessere und schnellere Verkehrsanbindung sowohl in Richtung Ruhrgebiet als auch in Richtung Münster geschaffen, da eine Vielzahl von Haltestellen in kleineren Orten entfallen. Hinzu kommt, dass der Kreis Coesfeld aufgrund einer Prognose der NRW.Bank im Wohnungsmarktbericht zu den am stärksten wachsenden Kreisen in NRW gezählt wird. Insbesondere aufgrund ihrer Nähe zu Münster und dem nördlichen Ruhrgebiet kann die Stadt Dülmen auch aufgrund der optimalen Verkehrsanbindung enorm hiervon profitieren.

Für die Entscheidung des Wohnortes maßgeblich ist ebenfalls die Situation rund um Schulen und Kindertagesbetreuung. Die Stadt Dülmen ist in diesen Bereichen sehr gut aufgestellt, sodass auch aufgrund dieser Faktoren weiterhin mit einer großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken zu rechnen ist. Hinzu kommt das große Freizeit- und kulturelle Angebot.

Es ist die wichtigste Aufgabe des GMD, in den nächsten Jahren ein aktives Baulandmanagement zu entwickeln, um insbesondere jungen Familien ein auch preislich attraktives Angebot an Wohnbaugrundstücken bieten zu können.

#### 4. Ausblick / Geschäftstätigkeit 2018 (Zwischenstand)

In 2018 konnten 29 weitere Grundstücke im Baugebiet Pastor-Rück-Straße verkauft werden, die entsprechende Umsatzerlöse generiert (T€ 1.772) haben. Inzwischen sind knapp ein Jahr nach Beendigung der ersten Bewerbungsphase am 15.09.2018 von den 26 Einfamilienhausgrundstücken 25, von den 8 Doppelhausgrundstücken 6 und eines der drei Mehrfamilienhausgrundstücke verkauft worden.

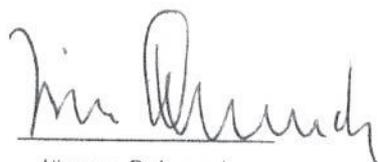
Aktuell wird darüber hinaus mit einem Interessenten über den Kauf von rd. 10.300 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche für den Bau einer Klimaschutzsiedlung ein Vorvertrag vorbereitet. Die noch zu tätigen Grunderwerbe durch Grundstückstauschgeschäfte für das Gewerbegebiet Dülmen-Nord sollen bis zum Jahresende abgeschlossen sein. Auch sind die Grundstücksverhandlungen im Ortsteil Buldern im Baugebiet Raiffeisenring (Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen) weiter vorangeschritten und deuten auf einen Abschluss noch in 2018 hin.

Bei den Gewerbegrundstücken konnte zu Beginn des Jahres 2018 ein Grundstück im Gewerbegebiet „Bischof-Kaiser-Straße“ verkauft werden und auch zwei weitere Gewerbegrundstücke werden nach derzeitigem Sachstand kurzfristig verkauft.

Die weitere Geschäftsentwicklung wird davon abhängen, in wieweit die Vermarktung für die Baugebiete „Bleck III“ und „Auf der Laube“ noch in 2018 noch zu Erträgen führen oder sich weiter in die Zukunft verschieben. Nach einer Mitte 2018 für 2018 und 2019 vorgenommenen Prognosevorschau wurde noch mit kumulierten Jahresüberschüssen von rd. Mio € 2,5 gerechnet. Die eingetretenen Verzögerungen führen voraussichtlich zu erheblich geringeren Beträgen und weiteren Verlagerung in die Zeit ab 2019.

Dülmen, den 12.09.2018

Grundstücksmanagement  
der Stadt Dülmen



Jürgen Schmude  
Betriebsleiter



Vera Schmiemann  
Betriebsleiterin

Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen  
BILANZ ZUM 31. Dezember 2017

**AKTIVA**

**PASSIVA**

	31.12.2017 €	31.12.2016 T€	€	31.12.2017 €	31.12.2016 T€
<b>A. Umlaufvermögen</b>					
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke					
Grundstücke ohne Bauten	11.290.613,51	10.680	409.033,50		409
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			1.144.334,12		1.363
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18.024,63	23	<u>859.485,18</u>	683.882,44	<u>985</u>
				787	
<b>B. Rückstellungen</b>				318.930,81	625
<b>C. Verbindlichkeiten</b>					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			10.080.748,82		9.237
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen			190.500,00		05
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			31.496,87		09
4. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen und anderen Eigenbetrieben			<u>3.079,20</u>	10.305.824,89	<u>36</u>
	<u>11.308.638,14</u>	<u>10.703</u>		<u>11.308.638,14</u>	<u>10.703</u>

## Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen

### GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

	2017 €	2016 T€
1. Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen/ Pachterträge	488.208,26	1.592
2. Bestandsveränderung von zum Verkauf bestimmte Grundstücken	<u>-315.748,27</u>	<u>-1.020</u>
	<b>172.459,99</b>	<b>572</b>
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.523,06	3
4. Materialaufwand Aufwendungen für Grundstückserwerbe und bezogene Leistungen	0,00	74
5. Abschreibungen auf zum Verkauf bestimmte Grundstücke	0,00	564
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>79.486,48</u>	<u>79</u>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>95.496,57</b>	<b>-142</b>
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon Zinserträge aus der Aufzinsung von Forderungen € 670,05 (T€ 0)	670,05	1
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon an die Stadt Dülmen € 1.763,19 (T€ 1)	185.890,51	290
<b>Finanzergebnis</b>	<b><u>-185.220,46</u></b>	<b><u>-289</u></b>
<b>9. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>-89.723,89</b>	<b>-431</b>
10. Sonstige Steuern	<u>13.678,36</u>	<u>10</u>
<b>11. Jahresfehlbetrag</b>	<b>-103.402,25</b>	<b>-441</b>
12. Verlustvortrag	-984.748,04	-644
13. Verrechnung Kapitalrücklage	<u>218.665,11</u>	<u>100</u>
<b>14. Bilanzverlust</b>	<b><u><u>-869.485,18</u></u></b>	<b><u><u>-985</u></u></b>

# GRUNDSTÜCKSMANAGEMENT DER STADT DÜLMEN

## ANHANG

### zum Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2017

#### I. Allgemeine Angaben und Erläuterungen zum Jahresabschluss

##### 1. Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung des Jahresabschlusses

Der Jahresabschluss des Grundstücksmanagements der Stadt Dülmen für das Wirtschaftsjahr 2017 wurde nach den gesetzlichen Vorschriften unter besonderer Beachtung der Eigenbetriebsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Verbindung mit den Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) über die Handelsbücher in entsprechender Anwendung der Rechnungslegungsvorschriften für große Kapitalgesellschaften in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

##### 2. Allgemeine Angaben zur Gliederung, zum Ausweis von Pflichtangaben und den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

###### Gliederung:

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung folgt aufgrund der Verweisungen in der GemHVO/EigVO im Wesentlichen den Vorschriften der §§ 266 bzw. 275 HGB. In Abweichung hiervon werden jedoch die Grundstücksbestände nicht im Anlage-, sondern im Umlaufvermögen unter der Position „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke“ ausgewiesen. Ferner werden abweichend zu der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung nach § 275 Abs. 2 HGB die Umsatzerlöse als „Umsatzerlöse aus Grundstücksverkäufen“ und die Bestandsveränderungen als „Bestandsveränderung von zum Verkauf bestimmten Grundstücken“ ausgewiesen. Des Weiteren werden die im Zusammenhang mit dem Erwerb und der Baureifmachung stehenden Aufwendungen unter der Position "Aufwendungen für Grundstückserwerbe und bezogene Leistungen" ausgewiesen, soweit sie nicht in den Vorratsbestand einfließen.

Die Posten der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlustrechnung sind mit den Vorjahreszahlen grundsätzlich vergleichbar. (§ 265 Abs. 2 HGB).

Aufgrund der Ausgleichsverpflichtung von Vorjahresverlusten nach § 10 Abs. 6 EigVO NRW mit vorhandenen Rücklagen (Kapitalrücklage) in Höhe von € 218.665,11 wurde die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2017 unter Berücksichtigung der teilweisen Ergebnisverwendung aufgestellt. Es wird danach wie 2016 ein Bilanzverlust ausgewiesen, über den ein Ergebnisverwendungsbeschluss gefasst werden muss.



### 3. Eigenkapital

	Stand 01.01.2017 €	Umbuchung €	Zugang €	Stand 31.12.2017 €
I. Gezeichnetes Kapital	409.033,50	0,00	0,00	409.033,50
II. Kapitalrücklage	1.362.999,23	-218.665,11	0,00	1.144.334,12
III. Bilanzverlust	-984.748,04	218.665,11	-103.402,25	-869.485,18
	<u>787.284,69</u>	<u>0,00</u>	<u>-103.402,25</u>	<u>683.882,44</u>

### 4. Die sonstigen Rückstellungen haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 01.01.2017 €	Auflösung €	Verbrauch €	Zuführung €	Stand 31.12.2017 €
Erschließungskosten	482.851,93	0,00	328.121,12	0,00	154.730,81
Übrige	141.850,00	87,97	15.562,03	38.000,00	164.200,00
	<u>624.701,93</u>	<u>87,97</u>	<u>343.683,15</u>	<u>38.000,00</u>	<u>318.930,81</u>

In den übrigen Rückstellungen ist für das Geschäftsjahr 2017 ein Honorar für den Abschlussprüfer in Höhe von T€ 8 (netto) für die Jahresabschlussprüfung enthalten.

Für Verkaufsförderungsmaßnahmen und Wegebaukosten sind T€ 148 (T€ 125) zurückgestellt worden.

Die Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

## 5. Verbindlichkeitspiegel

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert und weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	bis zu 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	Gesamt 31.12.2017 €	Gesamt 31.12.2016 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.746.763,72	1.934.240,06	5.399.745,04	10.080.748,82	9.237.026,05
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	31.496,87	0,00	0,00	31.496,87	17.560,66
Erhaltene Anzahlungen	190.500,00	0,00	0,00	190.500,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Dülmen und anderen Eigenbetrieben	3.079,20	0,00	0,00	3.079,20	36.235,17
	<u>2.971.839,79</u>	<u>1.934.240,06</u>	<u>5.399.745,04</u>	<u>10.305.824,89</u>	<u>9.290.821,88</u>

Im Vorjahr hatten die Verbindlichkeiten eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr (T€ 1.435), über ein bis fünf Jahre (T€ 1.959) und über fünf Jahre (T€ 5.897).

Sicherheiten wurden von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung nicht gestellt.

## II. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung:	2017 €	2016 €
Pachterträge	<u>15.977,75</u>	<u>14.465,98</u>
Grundstücksverkäufe		
- Gewerbeflächen	106.013,91	98.071,87
- Wohnbauflächen	<u>360.081,50</u>	<u>1.441.148,13</u>
	<u>466.095,41</u>	<u>1.539.220,00</u>
Erschließungsbeiträge Altanlieger	<u>6.135,10</u>	<u>38.173,85</u>
	<u>488.208,26</u>	<u>1.591.859,83</u>

2. Zur Bestandsveränderung siehe die Erläuterungen zur Bilanz, Umlaufvermögen.

3. Die Zinsaufwendungen in Höhe von T€ 186 entfallen zu rd. T€ 184 auf Darlehenszinsen und zu T€ 2 auf sonstige Zinskosten.

### **III. Sonstige Angaben**

#### **1. Vermerkpflichtige Haftungsverhältnisse**

Vermerkpflichtige Haftungsverhältnisse lagen zum Bilanzstichtag nicht vor.

#### **2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige, nicht aus der Bilanz ersichtliche und nicht nach § 251 HGB vermerkpflichtige finanzielle Verpflichtungen bestanden am 31. Dezember 2017 nicht.

### 3. Betriebsleitung

Das Grundstücksmanagement der Stadt Dülmen hat zwei Betriebsleiter. Die Betriebsleitung bestand aus folgenden Personen:

1. Betriebsleiter: Herr Jürgen Schmude (Stadtamtsrat)
2. Betriebsleiterin: Frau Nora Bolle (Stadtamtfrau) - ab 01.01.2017 bis 30.04.2018  
 Betriebsleiterin: Frau Vera Schmiemann (Stadtoberinspektorin) - ab 01.05.2018

Die Betriebsleitung erhält keine gesonderte Vergütung. Die Tätigkeit der Betriebsleitung wird mittelbar über die berechnete Personalkostenerstattung von der Stadt Dülmen vergütet.

### 4. Betriebsausschuss

Die Aufgaben des Betriebsausschusses werden vom Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung der Stadt Dülmen wahrgenommen.

Dem Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung gehörten zum 31.12.2017 an:

#### Stadtverordnete

Wessels, Willi	CDU (Vorsitzender)	Dipl.-Verwaltungswirt
Pross, Manuela	CDU (1. Stellv. Vors.)	Imageberaterin
Braun, Rolf	CDU (2. Stellv. Vors.)	Kaufmann
Holtrup, Annette	CDU	Krankenschwester
Schmitz, Markus	CDU	Dipl.-Kaufmann
Twiehoff, Hans	CDU	Kriminalbeamter
Bier, Andreas	SPD	Gewerkschaftssekretär
Jahn, Klaus	SPD	Pensionär
Niggemann, Siegfried	SPD	Heilpädagoge
Pohlschmidt, Anke	SPD	Angestellte (bis 31.12.2017)
Schlieff, Olaf	SPD	Fernmeldehandwerker
Müller, Wolfgang	B90/Grüne	Rentner
Reinert, Thomas	B90/Grüne	Beamter
Tönnis, Rainer	Die Linke	Speditionskaufmann
Gärtner, Dirk	SPD	Bankkaufmann (ab 01.01.2018)

#### Sachkundige Bürger/innen

Clodius, Hendrik	CDU	Steuerberater
Rüskamp, Helmut	CDU	Gartenbautechniker
Tecklenborg, Thomas	CDU	Geschäftsführer
Wang, Markus	CDU	Unternehmer
Gärtner, Dirk	SPD	Bankkaufmann (bis 31.12.2017)
Pöllmann, Kai-Martin	CDU	Lehrer
Jansen, Rainer	FDP	Geschäftsführer (bis 30.06.2017)

Alexander, Volker	FDP	Einkäufer (bis 02.03.2018)
Pietras, Sven	SPD	Elektrotechniker (ab 01.01.2018)

### Beratendes Mitglied der Behindertenvertretung

Lowens, Christoph	-	Dipl.-Ing. agr.
-------------------	---	-----------------

### Stellvertretende Stadtverordnete

Brambrink, Markus	CDU	Bankkaufmann
Christensen, Marcel	CDU	Student
Eiersbrock, Edith	CDU	Hausfrau
Hericks, Roland	CDU	Lehrer/Dipl.-Theologe
Hessel, Matthias	CDU	Fachkrankenschwester
Hetrodt, Ludwig	CDU	Bankkfm./Immobilienfachwirt
Hilgenberg, Dieter	CDU	Verwaltungsangestellter
Joachimczak, Claus	CDU	Finanzbeamter
Klaas, Dieter	CDU	Schulleiter a. D.
Kleerbaum, Klaus-Viktor	CDU	Jurist
Kreuznacht, Helmut	CDU	Bankkaufmann
Lütke Daldrup, Stefan	CDU	Statiker
Müller, Filomena	CDU	Hausfrau
Sondermann, Gabriele	CDU	Sonderschullehrerin
Timmers, Peter	CDU	Verwaltungsangestellter
Tücking, Hubert	CDU	Landwirt
Wendrich, Peter	CDU	Werbekaufmann
Alex, Erhard	SPD	Lehrer
Cordes, Ralf	SPD	Industriemeister Chemie
Kiekebusch, Heiner	SPD	Selbstständiger
Kurilla, Diana	SPD	Pflegemanagerin
Kwiatkowski, Martin	SPD	Bergmechaniker
Mönning, Elisabeth	SPD	Pflegedienstleiterin
Rochol, Matthias	SPD	Angestellter
Ruthmann, Hugo	SPD	Lehrer
Schmidt, Ralf	FDP	Realschullehrer
Wohlgemuth, Christian	FDP	Lehrer
Kübber, Florian	B90/Grüne	Student
Rathke, Detlev	B90/Grüne	Postbeamter
Stegemann, Klaus	Die Linke	Arbeiter

### Stellvertretende sachkundige Bürger/innen

Betz, Rainer	CDU	Kaufmann
Große Brintrup, Manuel	CDU	Gärtner / Florist
Hoffmann, Florian	CDU	Studienrat
Stade, Michael	CDU	Geschäftsführer
Temming, Helmut	CDU	Rentner
Wagner, Julia	CDU	Kauffrau (bis 20.06.2017)

---

Kaufhold, Thorsten	SPD	Architekt
Pietras, Sven	SPD	Elektrotechniker (bis 31.12.2017)
Pohlschmidt, Anke	SPD	Angestellte (bis 31.12.2017)
Reidegeld, Thomas	FDP	Niederlassungsleiter (06.07.2017-03.05.2018)

Die Mitglieder des Betriebsausschusses haben in 2017 keine Vergütung von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung erhalten.

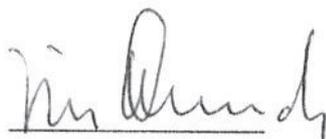
#### 5. Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Bilanzverlust in Höhe von € 869.485,18 soll auf neue Rechnung vorgetragen werden.

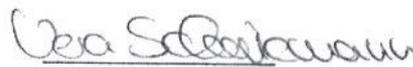
Dülmen, den 12.09.2018

Grundstücksmanagement

der Stadt Dülmen



Jürgen Schmude  
Betriebsleiter



Vera Schmiemann  
Betriebsleiterin