

**Lagebericht für das  
Geschäftsjahr 2016  
mit Ausblick auf 2017**

der

**Stadtentwicklungsgesellschaft  
Coesfeld mbH**

## **Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH**

### **Bericht über die wirtschaftliche Lage der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH**

#### **A Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung**

##### **1. Allgemeines**

Die Gründung der Gesellschaft erfolgte durch Gesellschaftsvertrag vom 13.11.1997, zuletzt geändert am 08.07.1998. Die Gesellschaft wurde am 18.08.1998 in das Handelsregister eingetragen.

##### Anzahl der Mitarbeiter:

Die Gesellschaft überträgt die Erledigung bestimmter Aufgaben (sog. einfache Geschäfte) im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der Stadt und der Gesellschaft auf die Stadt Coesfeld. Sie bedient sich im Rahmen der Geschäftsbesorgung der Stadt Coesfeld (technische und nichttechnische Geschäftsbesorgung) und der Stadtwerke Coesfeld GmbH (kaufmännische Betriebs- und Verwaltungsführung).

##### **2. Gegenstand des Unternehmens**

- Gegenstand des Unternehmens ist es, selbständig oder im Auftrag der Stadt oder im Auftrag Dritter oder gemeinsam und in Kooperation mit der Stadt und/oder Dritten,
- die Voraussetzungen für die Herstellung neuen Wohnraums und die Bereitstellung neuer Gewerbefläche einschließlich der Entwicklung und Herstellung der Flächen, der erforderlichen verkehrsmäßigen, sozialen, ökologischen und sonstigen Infrastruktur zu schaffen,
- vorhandene Anlagen, Flächen und Gebäude aufzubereiten und gegebenenfalls zu sanieren,
- die Finanzierung dafür erforderlicher Investitionen und die Abrechnung solcher Maßnahmen durchzuführen.

##### **3. Erfüllung des öffentlichen Zwecks**

Die Stadt Coesfeld ist im Rahmen der geltenden Gesetze in ihrem Gebiet ausschließlich und eigenverantwortlich Träger der öffentlichen Verwaltung. Gemäß § 123 BauGB obliegt die Erschließung des Gemeindegebietes grundsätzlich der Gemeinde.

Die Stadt Coesfeld hat zur besseren Gestaltung und Durchführung der Aufgaben (die städtebaulichen Ziele der Stadt Coesfeld und die gemeindliche Bauleitplanung – entsprechend den Bedürfnissen der Einwohner nach qualitativ angemessenem und ausreichendem Wohnraum sowie der Unternehmen nach ausreichenden und qualitativ den jeweiligen Bedürfnissen entsprechenden Gewerbegebietsflächen – umzusetzen) die „Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH“ gegründet. Die Stadt Coesfeld bedient sich bei Erfüllung der kommunalen Aufgabe „Herstellung von Infrastruktureinrichtungen“ dieser Gesellschaft.

## **B Bisherige Geschäftsentwicklung**

### **1. Industriepark Nord.Westfalen – IPNW (bisher: Gewerbepark Flamschen)**

Mit Datum vom 31.03.2009 haben die Stadt Coesfeld, die Fa. Krampe Immobilien-gesellschaft Flamschen GmbH und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben einen Vertrag über die Erschließung des Bebauungsplanes 120/1 im Bereich der ehemaligen Freiherr-vom-Stein-Kaserne geschlossen. Mit Datum vom 26.03.2010 hat die Stadtentwicklungsgesellschaft mit der Stadt Coesfeld einen Erschließungsvertrag über die Durchführung der Erschließung des „Gewerbeparks Flamschen“ (jetzt Industriepark Nord.Westfalen) abgeschlossen. Der Vertrag enthält die notwendigen wirtschaftlichen Regelungen, die es der Stadtentwicklungsgesellschaft ermöglichen, die Gesamtmaßnahme einschließlich des Erwerbs des Grundstücks von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben durchzuführen. Dieser Kaufvertrag wurde am 29.03.2010 geschlossen. Die Fa. Krampe hat der Übertragung der bestehenden Verpflichtungen von Stadt und Bundesanstalt auf die Gesellschaft zugestimmt.

Die Stadt Coesfeld erhält für diese Maßnahme Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau West. Sie leitet diese Mittel an die Stadtentwicklungsgesellschaft weiter. Die Stadt hat der Stadtentwicklungsgesellschaft für diese Maßnahme darüber hinaus eine Darlehensgewährung von bis zu 4.309 T€ und eine Bürgschaftsübernahme für den Kaufpreis in Höhe von 825 T€ vertraglich zugesagt.

Folgende Darlehen wurden während der Projektlaufzeit abgerufen:

<b>Datum</b>	<b>Darlehensge- währung</b>	<b>Darlehens- betrag</b>	<b>Auszahlung am</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	
23.04.2010	1.241.900,00	600.000,00	26.04.2010
16.12.2014	2.700.000,00	2.700.000,00	17.12.2014
23.12.2015	200.000,00	200.000,00	23.12.2015

Mit den Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen wurde 2010 begonnen. Der erste Abschnitt wurde 2011 fertig gestellt. Die Abbrucharbeiten im zweiten Abschnitt wurden Mitte 2012 abgeschlossen.

Die Arbeiten an der „Grünen Mitte“ wurden mittlerweile ebenfalls abgeschlossen, es läuft die Anwachspflege.

Um die Flächen der ehemaligen Schießanlage einer industriellen Nutzung zuzuführen, ist am 08.10./25.10.2012 eine Dienstleistungskonzession vergeben worden. Vertragspartner ist die Firma BLR Bauunternehmung GmbH, Münster. Der Vertrag vom 08.10./25.10.2012 regelt u.a. Folgendes:

- Abbau von Bau- und Füllsanden
- Abbruch der Gebäude und Anlagen
- die Beseitigung der Altlasten
- die Aufbereitung der Industrieflächen
- die Rekultivierung der Böschungen
- die Errichtung des Lärmschutzwalles
- Überlassung einer Teilfläche für den Betrieb einer Boden- und Bauschuttrecyclinganlage.

Auf dem Gelände der Schießanlage befinden sich abbauwürdige Sande. Durch den Abbau und die Errichtung des Lärmschutzwalles können die Kosten für Abbruch und Entsorgung ganz kompensiert werden. Es kann voraussichtlich ein erheblicher Erlös erzielt werden.

Im Jahre 2016 wurden Gewerbeflächen von insgesamt 21.756 m<sup>2</sup> veräußert und daraus Erlöse von 421 T€ erzielt.

In 2016 wurden folgende Investitionen in den Bauabschnitten 120/1 und 120/3-4 durchgeführt, die insbesondere die Vervollständigung der öffentlichen Infrastruktur betrafen:

- Die Herstellung eines 2. Stillgewässers sowie Änderungen/Ergänzungen am Artenschutzhaus Nr. 118 sind erfolgt.
- Die Gestaltung des Eingangsbereichs einschl. Signet (307 T€) und die Anpflanzung entlang der Zusestraße (außerhalb IPNW – 12 T€) sowie der Hertzstraße (ca. 37 T€) sind inzwischen abgeschlossen worden.
- Als Ersatzmaßnahme (Waldausgleich) für den Bebauungsplan 120/1-3 wurde die Anpflanzung des Gehölzstreifens im Plan Bereich 120/5 in 2016 (Planansatz ca. 100 T€) durchgeführt und konnte im April 2017 abgeschlossen werden.
- Die Kosten für den Ausbau der Reisstraße belaufen sich einschl. Planungsleistungen auf ca. 126 T€ und für die Entwässerung auf ca. 36 T€. Die Reisstraße ist fertiggestellt; die Abnahme der Anlage erfolgte im Dezember 2016.
- Das Regenrückhaltebecken I im Plan Bereich 120/1 wurde zwischenzeitlich umgebaut zum Regenklärbecken. Der Aufwand beläuft sich auf 173 T€.

## 2. **Beteiligung an einer Vermietungsgesellschaft im Industriepark Nord.Westfalen**

Die Stadtentwicklungsgesellschaft hat sich an einer Betreibergesellschaft, der **Firma IPNW Business Park GmbH & Co. KG** und der **Firma IPNW Business Park Verwaltungs GmbH** beteiligt. Die Beteiligungen wurden auf 35 % der Gesellschaftsanteile (= 52,5 T€) festgelegt. Das Stammkapital der Gesellschaft auf 150 T€. Die Stadtentwicklungsgesellschaft ist aufgrund des Gesellschaftsvertrages verpflichtet, bei entsprechendem Liquiditätsbedarf, einen Nachschuss an die Gesellschaft von bis zu 75 T€ zu leisten. Ein Teil dieser vertraglich vereinbarten Nachschusspflicht an die Gesellschaft wurde von der SEG in 2014 in Höhe eines Betrages von 21 T€ geleistet.

Gegenstand des Unternehmens ist die Anmietung und Vermietung von gewerblichen Immobilien zur weiteren Entwicklung des Industrieparks Nord.Westfalen.

Auf dem Gelände des IPNW befinden sich die zur Fahrzeughalle umgebaute Turnhalle (Geb. 75), die ehemalige Turnhalle (Geb. 76), das Werkstattgebäude Nr. 77 ein ABC Übungsgebäude Nr. 96 und das Schulungsgebäude Nr. 120.

Zur industriellen Nutzung der Gebäude und Flächen hat die SEG die betroffenen Grundstücksflächen einschl. der Gebäude an die Grundstücksgesellschaft Kisner und Kruse veräußert. Diese hat die Gebäude saniert.

Nach entsprechender Sanierung wurden die Gebäude mit Mietvertrag vom 19.12.2012 an die neu gegründete IPNW Business Park GmbH & Co. KG ab dem 01.05.2013 vermietet. Die Gesamtmietfläche beträgt 3.340 qm; die Mietfläche teilt sich in eine Bürofläche von 977 qm und eine Hallenfläche von 2.363 m<sup>2</sup> auf. Die Betriebsgesellschaft wiederum schließt hinsichtlich des Mietgegenstandes Untermietverträge mit Dritten ab. In 2016 konnte bei der Hallenfläche ein Vermarktungsstand von 84 %, bei der Bürofläche eine Vermietung von 100 % erreicht werden.

## 3. **Hengtesportplatz**

Die Stadt Coesfeld ist Eigentümerin sämtlicher Grundstücke und Erschließungsflächen im Baugebiet Hengte. Es handelt sich um ein Neubaugebiet mit einer Größe von 3,61 Hektar. Die SEG übernimmt als Dienstleisterin alle anfallenden Erschließungsleistungen sowie weitere mit der Entwicklung der Bauflächen in Zusammenhang stehende Arbeiten.

Der Bebauungsplan „Wohnquartier Hengte“ Nr. 125 ist seit dem 17.07.2014 rechtskräftig. Die Stadtentwicklungsgesellschaft hat mit der Stadt Coesfeld am 26.09.2014 einen Erschließungs- und städtebaulichen Vertrag im Sinne des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB abgeschlossen.

Das Kindergartengrundstück konnte im Juli 2016 veräußert werden; hier wurde aus der Kostenerstattungsvereinbarung eine Einnahme (Anzahlung auf Kostenerstattungsbetrag) von 144 T€ erzielt.

Die investiven Ausgaben der SEG belaufen sich zum Bilanzstichtag auf T€ 568. In diesem Betrag ist auch der Aufwand für die Herstellung der Grundstücksanschlusskosten und der Revisionsschächte enthalten. Nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme erstattet die SEG dem Abwasserwerk der Stadt Coesfeld die tatsächlichen Kosten für die Grundstücksanschlüsse. Bisher sind nach der Kostenerstattungsvereinbarung 946 T€ Einnahmen erzielt worden.

#### **4. Marienburg**

Das Baugebiet „Marienburg“ (Teilfläche des Marienburger Friedhofes) wird durch die Gesellschaft als Baugebiet entwickelt. Zwischen SEG und Stadt wurden ein Erschließungsvertrag und ein Kostenerstattungsvertrag geschlossen. Die SEG wird hier im Rahmen der Dienstleistung tätig. Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt durch die Stadt Coesfeld. Investive Ausgaben wurden bis zum 31.12.2016 in Höhe von 390 T€ getätigt.

Die aufgrund der Kostenerstattungsvereinbarung erzielte Einnahme der SEG wird sich insgesamt auf ca. 825 T€ belaufen.

### **C Ausblick**

#### **1. Industriepark Nord.Westfalen**

Ebenfalls fortgeführt wird die Entwicklung der ehemaligen Schießanlage bis zur Realisierung der industriellen/gewerblichen Nutzung. Die baulichen Entwicklungsmaßnahmen erfolgen schrittweise nach Freigabe der Fläche durch den Unternehmer voraussichtlich in den Jahren 2019 bis 2029, im Bereich 120/5 voraussichtlich ab 2019. Die vermarktbare Fläche reduziert sich durch die Artenschutzmaßnahme in Bereich 120/4 voraussichtlich um 4.000 m<sup>2</sup>. Der Kreis Coesfeld hat die erforderliche Abtragungsgenehmigung, welche sich aufgrund einer Veränderung im Abtragungsumfang verzögert hatte, am 24.02.2016 erteilt. Der aus der Konzessionsvergabe zu erwartende Gewinn reduziert sich durch diese Maßnahmen geringfügig. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist dadurch aber nicht in Frage gestellt. Der zeitliche Ablauf der konzessionierten Maßnahme hat sich durch die Artenschutzmaßnahmen deutlich verzögert. Von dem Unternehmer wurden Nachforderungen geltend gemacht, die aber nach externer rechtlicher Prüfung als unbegründet zurückgewiesen werden konnten. Nach dem Vorsichtsprinzip werden die vertraglich vereinbarten Erlöse vorläufig nur teilweise in die Vorausschau eingeplant.

Die Vermarktung weiterer Gewerbeflächen von ca. 13.000 m<sup>2</sup> soll in 2017 erfolgen.

Es ist beabsichtigt, die öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen mit Ende der Planabschnitte 120/1 bis 120/3 Ende 2018 an die Stadt zu übertragen.

Sofern nicht alle Gewerbegrundstücke vermarktet werden können, wird die Stadt die Restflächen 2017 bzw. 2020 gegen Geldausgleich ggf. übernehmen. Hierzu bedarf es dann einer Regelung zwischen Stadt und SEG. Der dann als Kaufpreis zu zahlende Grundstückswert soll nach den NKF-Richtlinien ermittelt werden.

Eine zwischen Stadt Coesfeld, Stadtentwicklungsgesellschaft abgestimmte Zwischenbewertung hat folgende Werte ergeben:

	<b>alt 1.1.2010</b>	<b>neu 1.1.2019</b>
Grundstücke, die die Stadt von der BIMA kostenfrei übernimmt (Bestandteil Erschließungsvertrag Stadt / BIMA)	Unentgeltliche Übertragung	Unentgeltliche Übertragung
Grundstücke, die die Stadt von der SEG übernimmt (Bestandteil Vertrag SEG / BIMA)	1.730 T€	1.359 T€
Grundstücke, die das AWW von der SEG übernimmt (Bestandteil Vertrag SEG / BIMA)	Nur Anspruch gegenüber AWW	Anspruch gegenüber AWW erledigt
bisher nicht berücksichtigt, Abschnitt 2 nach Sandabbau	- T€	-772 T€
Infrastrukturanlagen, die die Stadt von der BIMA kostenfrei übernimmt (Bestandteil Erschließungsvertrag Stadt / BIMA)	Unentgeltliche Übertragung	Unentgeltliche Übertragung
Infrastrukturanlagen, die die Stadt von der SEG übernimmt (Bestandteil Vertrag SEG / BIMA)	818 T€	787 T€
neu zu errichtende Infrastrukturanlagen, die die Stadt von der SEG übernimmt	1.307 T€	1.935 T€
bisher nicht berücksichtigt, Abschnitt 2 nach Sandabbau	- T€	225 T€
	<b>3.855 T€</b>	<b>5.078 T€</b>

Auf den zuvor angeführten „grundsätzlichen“ Anspruch der SEG wurden seitens der Stadt Anzahlungen (Anzahlungen für Anlagen im Bau) aus Fördermitteln (1.089 T€) und aus einem Ablösebeitrag (63 T€), insgesamt somit 1.152 T€ geleistet. Daneben hat die Stadt der SEG Darlehen von 3.500 T€ gewährt.

Stellt man die bereits vorgenommenen Anzahlungen u. Ausleihungen in Relation zu dem neu ermittelten Anspruch von 5.078 T€ ergibt sich bei der Übertragung aller Grundstücke und Anlagen ein zusätzlicher von der Stadt Coesfeld an die SEG zu zahlender Betrag von rd. 423 T€.

Jedoch sind die Teilbeträge von 772 T€ und 225 T€ erst nach 2019 zu zahlen und stehen unter der Voraussetzung, dass diese Infrastrukturanlagen fertiggestellt und mit den zugehörigen Grundstücken an die Stadt übertragen werden.

## 2. Hengtesportplatz

Die Ausschreibung des Straßenendausbaus soll ab Ende Juni 2017 erfolgen. Mit dem Endausbau soll im IV. Quartal 2017 begonnen werden. Der abnahmebereite Endausbau der Verkehrsanlagen wird in der 1. Jahreshälfte 2018 erfolgen.

### 3. Marienburg

Mit dem Abschluss des Straßenendausbaus und der Erstellung der Schlussabrechnung seitens des beauftragten Bauunternehmens wird bis Ende Juni 2017 gerechnet; die Übergabe der Erschließungsanlage an die Stadt Coesfeld erfolgt voraussichtlich in der 2. Jahreshälfte 2017.

### D Risikomanagement

Bei der Auftragsdurchführung durch die Mitarbeiter der Stadt Coesfeld gelten die für die städtischen Baumaßnahmen bestehenden Regelungen, die die Risiken minimieren. Die kaufmännischen Angelegenheiten, soweit sie nicht der Geschäftsführung direkt zugeordnet sind, werden von den Stadtwerken Coesfeld GmbH erledigt. Die Stadtwerke Coesfeld GmbH haben ein Risikomanagementsystem entsprechend dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) eingeführt.

Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte im Wesentlichen aufgrund eines mit der Stadt Coesfeld abgeschlossenen Erschließungs- und Geschäftsbesorgungsvertrages durch. In diesem Vertrag hat sich die Stadt Coesfeld zur Übernahme aller Aufwendungen, die bei der Auftragserledigung entstehen, verpflichtet. Für die weiteren geplanten Maßnahmen sind bezüglich der Risikoabdeckung gleich strukturierte Verträge vorgesehen.

Überschüsse aus der Geschäftstätigkeit wird die SEG im Zusammenhang mit den Baugebieten Marienburg und Hengte erwirtschaften, wenn die Straßen endausgebaut sind. Da die Erträge, insbesondere aus dem Sandabbau, erst ab 2019 ergebniswirksam werden, die Kosten insbesondere der Vermarktung IPNW aber bis zum Jahre 2018 weiterlaufen, war für das Jahr 2016 zur Kapitalverstärkung seitens der Stadt Coesfeld eine Aufstockung des Eigenkapitals von 800.000 € erforderlich. Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung vom 17.12.2015 der Aufstockung zugestimmt; der Betrag ist am 17.06.2016 zugunsten der SEG eingegangen.

Für das Geschäftsjahr 2016 ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 185 T€ (Planansatz: -268 T€) Für das Jahr 2017 wird nach dem verabschiedeten Wirtschaftsplan mit einem Jahresüberschuss von 61 T€ gerechnet. Für die Jahre 2018 – 2020 wird nach derzeitiger Planung wird mit einem Gesamtüberschuss von rd. 1.100 T€ gerechnet.

Coesfeld, 21.06.2017

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

  
Thomas Falkes  
Geschäftsführer



**Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH**  
**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG**  
**vom 01.01.2016 bis zum 31.12.2016**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse		423.718,24	1.133
2. Erhöhung des Bestandes an Vorratsgrundstücken und Erschließungsmaßnahmen		<u>370.726,78</u>	<u>413</u>
<b>Gesamtleistung</b>		<b>794.445,02</b>	<b>1.546</b>
3. Sonstige betriebliche Erträge		6.509,94	127
4. Materialaufwand - Aufwendungen für bezogene Leistungen		<u>589.325,49</u>	<u>1.449</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>211.629,47</b>	<b>224</b>
5. Abschreibungen auf Sachanlagen		0,00	0
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen		195.386,23	242
7. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6,49	2
8. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	5
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		204.664,00	127
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-5.741,00</u>	<u>-8</u>
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>-182.673,27</b>	<b>-140</b>
12. Sonstige Steuern		<u>1.882,89</u>	<u>125</u>
<b>13. Jahresfehlbetrag</b>		<b><u>-184.556,16</u></b>	<b><u>-265</u></b>

## **Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH**

### **Anhang zum Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016**

#### **Vorbemerkungen**

Im Geschäftsjahr 2016 hat die Gesellschaft einen Jahresfehlbetrag von € 184.556,16 erzielt. Annahmegemäß erzielt die Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH – kurz SEG – betreffend die beiden Erschließungsmaßnahmen „Hengte“ und „Marienburg“ einen Überschuss aus den abgeschlossenen Kostenerstattungsverträgen. Die Vermarktung der weiteren Gewerbeflächen im Industriepark Nord.Westfalen wird in den nächsten 2 Jahren noch weitere Kosten verursachen, die auf mittlere Sicht durch Erträge aus dem lizenzierten Sandabbau in einem Abschnitt des Gewerbegebietes gedeckt werden sollen. Aus der entgeltlichen Übertragung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und weiteren Infrastrukturanlagen in diesem Gebiet in 2019 wird aufgrund der in 2016 vorgenommenen Ermittlung mit einem von der Stadt Coesfeld an die SEG noch zu zahlenden Betrag von rd. 423 T€ gerechnet; dies ergibt sich aus der Relation der bereits vorgenommenen Anzahlungen und Ausleihungen (ca. 4.651 T€) zu dem in 2016 ermittelten Anspruch der SEG von 5.078 T€.

Liquiditätsengpässe werden in der mittelfristigen Finanzplanung nicht erwartet; etwaige Auszahlungsüberschüsse sollen durch vorhandene Kreditlinien bei der Stadt Coesfeld, Kredite der Gesellschafterin und Anzahlungen auf Projektkosten refinanziert werden.

Um zwischenzeitliche Fehlbeträge und Liquiditätslücken zu überbrücken, hat der Rat der Stadt Coesfeld im Dezember 2015 der Erhöhung des Eigenkapitals durch Aufstockung der Kapitalrücklage um € 800.000,00 zugestimmt und diesen Betrag auf das Bankkonto der Gesellschaft am 17. Juni 2016 eingezahlt.

Damit ist für den Planungszeitraum 2016 – 2020 nach derzeitigem Stand der Eigenkapitalverlust durch angenommene Jahresfehlbeträge abgedeckt und die Liquidität gesichert worden. Die Bilanzierung zu Fortführungswerten ist daher gerechtfertigt.

## I. Angaben und Erläuterungen zum Jahresabschluss

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

Der Jahresabschluss der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH (Amtsgericht Coesfeld, HRB-Nr. 2442) für das Geschäftsjahr 2016 wurde entsprechend den Vorschriften des HGB, erstmals in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Nach den in § 267 HGB geltenden Größenklassen handelt es sich um eine kleine Kapitalgesellschaft. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt gemäß § 108 GO nach den Vorschriften für große Kapitalgesellschaften und den Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

Sofern ein Ausweiswahlrecht für einzelne gesetzlich geforderte Angaben in der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich Davon-Vermerken oder im Anhang besteht, wird dies zugunsten des Anhangs ausgeübt. Nach § 42 f. GmbHG gesondert geforderte Ausweise für Rechtsbeziehungen zwischen Gesellschaft und Gesellschafter werden in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung vorgenommen.

### 2. Gliederung von Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gliederung der Bilanz erfolgte entsprechend den Vorschriften des § 266 Abs. 2 und 3 HGB.

Die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach § 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren).

Die Inhalte der Posten der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung sind grundsätzlich mit den Vorjahreszahlen vergleichbar (§ 265 Abs. 2 HGB). Umgliederungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich nach den Regelungen des BilRUG im Ausweis weder für die Bilanz noch für die Gewinn- und Verlustrechnung.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Aufstellung des Jahresabschlusses der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH wurde entsprechend den handelsrechtlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Bilanzierung vorgenommen.

Entsprechend den Vorschriften des BilRUG wurden langfristige Rückstellungen / Verbindlichkeiten mit dem von der Bundesbank vorgegebenen Zinssatz auf/-abgezinst.

Steuerlich abweichende Werte werden bei Ermittlung der Steuerschuld des Jahres 2016 berücksichtigt.

Die Finanzanlagen betreffen die Beteiligung an der IPNW Business Park Verwaltungs GmbH Coesfeld und der IPNW Business Park GmbH & Co. KG, Coesfeld. Der Ansatz erfolgt mit den Anschaffungskosten bzw. dem anteiligen Eigenkapital unter Berücksichtigung aufgelaufener Verlustanteile.

Die Vorräte betreffen die Grundstücke und verauslagte Erschließungskosten aus Kostenerstattungsverträgen. Der Bilanzansatz erfolgt in Höhe der angefallenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten; bei der Bewertung wird das strenge Niederstwertprinzip beachtet.

Die sonstigen Vermögensgegenstände (Steuererstattungsansprüche) und die liquiden Mittel sind zum Nennwert bilanziert.

Die Position Aktive latente Steuern wurde zum Nennwert bilanziert.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen die erkennbaren Risiken, drohenden Verluste und ungewissen Verpflichtungen. Soweit der Zeitpunkt der Erfüllung der Verpflichtung voraussichtlich länger als 1 Jahr nach dem Bilanzstichtag liegt, wurde eine Abzinsung des Rückstellungsbetrages vorgenommen.

Die Verbindlichkeiten sind grundsätzlich mit ihren Erfüllungsbeträgen passiviert. Soweit der Zeitpunkt der Erfüllung der Verpflichtung voraussichtlich länger als ein Jahr nach dem Bilanzstichtag liegt, wurde eine Abzinsung des Verbindlichkeitenbetrages (erhaltene Anzahlungen) vorgenommen.

### III. Erläuterungen zur Bilanz

#### 1. Umlaufvermögen

Die Position **Vorräte** beinhaltet im Wesentlichen die Anschaffungskosten der Grundstücke und die Erschließungsaufwendungen für Grundstücke im Gewerbegebiet „Industriepark Nord.Westfalen“ sowie verauslagte Erschließungskosten in den Baugebieten "Marienburg" und „Hengtesportplatz“ (Kostenerstattungsverträge).

Die **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände** haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

In Höhe der voraussichtlichen Steuerentlastung aus der unterschiedlichen Abzinsung von Rückstellungen/Verbindlichkeiten in der Handels- bzw. Steuerbilanz wurde eine Abgrenzung in der Position „Aktive latente Steuern“ vorgenommen. Dabei wurde ein Steuersatz von durchschnittlich 30 % unterstellt.

#### 2. Eigenkapital

Das **Stammkapital** beträgt 26 T€. Es ist in voller Höhe eingezahlt.

Die **Kapitalrücklage** beträgt 1.370 T€ und stammt i.H.v. 135 T€ aus einer Umwandlung von Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin, die laut Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 17.12.1999 in die Kapitalrücklage eingestellt wurden, aus einer Einzahlung i.H.v. 435 T€, in 2011 im Zusammenhang mit der Finanzierung des Projektes „Kulturquartier“ sowie einer weiteren Einzahlung von 800 T€ im Juni 2016 zur Abdeckung weiterer Projektverluste und Sicherung der betrieblichen Liquidität.

Der **Jahresfehlbetrag 2016** beträgt 185 T€.

### 3. Verbindlichkeiten

	davon mit einer Restlaufzeit			Gesamt T€ 31.12.2016	Gesamt T€ 31.12.2015
	bis 1 Jahr T€	1-5 Jahre T€	mehr als 5 Jahre T€		
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.501	1.032	0	2.533	2.664
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	83	0	0	83	338
Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Coesfeld	59	3.500	0	3.559	3.536
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	0	0	2
	<u>1.643</u>	<u>4.532</u>	<u>0</u>	<u>6.175</u>	<u>6.540</u>

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen, soweit zulässig, Eigentumsvorbehalte. Die übrigen Verbindlichkeiten sind ungesichert.

In den Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Coesfeld sind Darlehen von 3.500 T€ enthalten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 59 T€. Die Darlehen sind mit 0,49 - 3,80 % p. a. verzinslich (Zinsen 2016: 41 T€).

Dies gilt entsprechend für die Verbindlichkeiten zum 31.12.2015.

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 1. Umsatzerlöse

Im „Industriepark Nord.Westfalen“ wurden Erlöse aus Grundstücksverkäufen von 421 T€ (480 T€) sowie Vermietungserlöse in Höhe von 3 T€ (2 T€) erzielt.

Weiterhin wurden im Vorjahr (2015) der Verkauf eines Restgrundstückes im Baugebiet „Kulturquartier“ von 5 T€ sowie ein Betrag von 646 T€ für die Erstattung der Abbrucharbeiten im Baugebiet „Hengtesportplatz“ durch die Stadt Coesfeld ausgewiesen.

**2. Bestandsveränderungen und Materialaufwand**

Die Bestandsveränderungen ergeben sich aus dem Erwerb von Vorratsgrundstücken bzw. dem erfolgten Abverkauf der Grundstücke sowie den Aufwendungen für die Baureifmachung dieser Grundstücke.

**3. Sonstige betriebliche Erträge**

Es handelt sich im Wesentlichen um die Zuschreibung auf Finanzanlagen sowie der Auflösung von Rückstellungen (Vorjahr 127 T€).

**4. Sonstige betriebliche Aufwendungen**

Hierunter sind insbesondere Vermarktungskosten, Jahresabschluss- und Beratungskosten, Verwaltungskostenbeiträge und Betriebsführungskosten ausgewiesen.

**5. Zinsaufwand**

Dies betrifft die Zinsen aus der Darlehensgewährung für die Stadt Coesfeld, den Zinsen für die Rückzahlung in Vorjahren gewährter Fördermittel (85 T€) sowie der Aufzinsung unverzinslich gewährter Anzahlungen für zukünftig an die Stadt Coesfeld zu übertragender öffentlicher Infrastrukturanlagen (78 T€).

**6. Sonstige Steuern**

Hier wurde die voraussichtlich nachzuzahlende Grundsteuer der Jahre 2011 - 2015 für den „Industriepark Nord.Westfalen“ in die Rückstellung eingestellt.

**V. Sonstige Angaben****1. Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse i.S.d. § 251 HGB bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

## 2. Anteilsbesitz

Aufstellung des Anteilsbesitzes gem. § 285 Abs. 11 HGB.

An den nachfolgend aufgeführten Unternehmen besteht ein Anteilsbesitz von mindestens 20%:

Name und Sitz der Gesellschaft	Anteil am Kapital in %	Eigenkapital in €
IPNW Business Park Verwaltungs GmbH, Coesfeld	35	25.000,-
IPNW Business Park GmbH & Co. KG, Coesfeld	35	75.024,-

Die Jahresabschlüsse für das Geschäftsjahr 2016 liegen noch nicht vor.

## 3. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus dem Geschäftsbesorgungsvertrag mit den Stadtwerken Coesfeld GmbH ergeben sich finanzielle Verpflichtungen auf Grundlage anteiliger Personal- und Sachaufwendungen (Abrechnung nach Zeit).

## 4. Angaben zu den Organen

Alleiniger Geschäftsführer ist Herr Dipl.- Ing. Thomas Backes, Erster Beigeordneter der Stadt Coesfeld.

In der Gesellschafterversammlung werden die Rechte der Stadt Coesfeld als Gesellschafter durch den vom Rat der Stadt Coesfeld benannten Vertreter wahrgenommen.

Vertreter der Stadt Coesfeld war hier: Richard Bolwerk



Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2016 an:

Mitglieder:

Vorsitzender:

Heinz Öhmann, Bürgermeister

1. stellv. Vorsitzender:

Gerrit Tranel, Wirtschaftsgeograph

2. stellv. Vorsitzender:

Günter Hallay, Dipl. Verwaltungswirt

Charlotte Ahrendt-Prinz, Hausfrau

Richard Bolwerk, Dipl. Ingenieur

Elisabeth Borgert, Floristin

Thomas Bücking, Vermessungstechniker

Dieter Goerke, Pensionär

Norbert Hagemann, Geschäftsführer

Uwe Hesse, Rentner

Thomas Michels, Kfz-Meister

Ralf Nielsen, Kaufmann

Horst Schürhoff, Verw.Ol a. D.

Vertreter:

Bernhard Haveresch, Landwirt

Hermann-Josef Peters, Dipl.-Ing.

1. Walter Böcker, Rentner

2. Ludger Kämmerling, Kinderarzt

Rudolf Entrup, Dipl. Ingenieur

Wolfgang Kraska, Dipl. Handelslehrer

Norbert Frieling, Notar

Peter Sokol

Stephan Beck, Dipl. Verwaltungswirt  
(FH)

Nicole Dicke, Juristin

Bernhard Lammerding, Verwaltungs-  
angestellter

Thomas Stallmeyer, Medizintechniker

Hermann-Josef Vogt, Dipl.-Ing.

Die Aufwandsentschädigungen an den Aufsichtsrat betragen € 932,80. Der Geschäftsführer erhielt für seine Tätigkeit kein Entgelt.

**5. Angaben zu erbrachten Leistungen des Abschlussprüfers**

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 durch den Abschlussprüfer sind T€ 15 berechnet worden.

**6. Angaben zur Belegschaft**

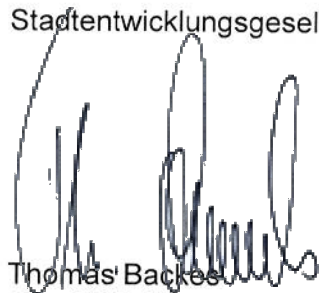
Das Unternehmen beschäftigt kein eigenes Personal.

7. **Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von € 184.554,16 auf neue Rechnung vorzutragen.

48653 Coesfeld, 20. Juni 2017

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thomas Backes', written in a cursive style.

Thomas Backes  
Geschäftsführer

**Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH, Coesfeld**  
**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2016**

AKTIVSEITE	Stand 31.12.2016		Stand 31.12.2015		PASSIVSEITE	Stand 31.12.2016		Stand 31.12.2015	
	€	€	€	T€		€	€	€	T€
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>				
<b>I. Sachanlagen</b>					<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	25.564,59			25
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	0,00			0	<b>II. Kapitalrücklage</b>	1.370.051,11			570
<b>II. Finanzanlagen</b>					<b>III. Verlustvortrag</b>	-814.176,02			-549
Beteiligungen	<u>35.001,29</u>	35.001,29		<u>28</u>	<b>IV. Jahresfehlbetrag</b>	-184.556,16			-265
				28	<b>Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	<u>0,00</u>			<u>219</u>
							396.883,52		0
<b>B. Umlaufvermögen</b>					<b>B. Rückstellungen</b>				
<b>I. Vorräte</b>		5.071.394,13		4.701	Sonstige Rückstellungen		108.687,50		149
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	262.092,60			0	1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	2.533.166,85			2.664
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>18.360,98</u>			<u>16</u>	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	82.836,67			338
		280.453,58		16	3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Coesfeld und Eigenbetriebe	3.559.406,24			3.536
<b>III. Guthaben bei Kreditinstituten</b>		1.238.781,78		1.684	4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>0,00</u>			<u>2</u>
							6.175.409,76		6.540
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		8.457,00		0					
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		46.893,00		41					
<b>E. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>		0,00		219					
		<u><b>6.680.980,78</b></u>		<u><b>6.689</b></u>			<u><b>6.680.980,78</b></u>		<u><b>6.689</b></u>