

**Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2011
mit Ausblick auf 2012**

und Jahresabschluss 2010

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 beschäftigt kein eigenes Personal. 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. Gewerbepark Flamschen (jetzt Industriepark Nord.Westfalen)

Mit Datum vom 31.03.2009 haben die Stadt Coesfeld, die Fa. Krampe Immobiliengesellschaft 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 4.309.000 € und eine Bürgschaftsübernahme für den Kaufpreis in Höhe von 825.000 € vertraglich zugesagt.

Mit den Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen wurde 2010 begonnen. Der erste Abschnitt wurde 2011 fertig gestellt. Die Abbrucharbeiten im zweiten Abschnitt wurden begonnen, ein Abschluss dieser Arbeiten ist in 2012 zu erwarten.

Der erste Abschnitt der „Grünen Mitte“ wurde ebenfalls begonnen. Die weitere Gestaltung der „Grünen Mitte“ wird in 2012 und 2013 weitergeführt.

Mit der Verwertung der ehemaligen Schießanlage soll 2012 begonnen werden.

Die RW- und SW-Kanalisation wurde zwischenzeitlich gegen Wertausgleich in das Vermögen des Abwasserwerkes der Stadt Coesfeld übertragen.

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

Nach Erschließungsvertrag erfolgt dieses spätestens zum 01.01.2019. Gegebenenfalls soll der Zeitpunkt auf 2016 vorgezogen werden.

In den Jahren 2010 und 2011 wurden insgesamt 6 Gewerbegrundstücke veräußert.

Der Verkauf von mindestens zwei weiteren Gewerbegrundstücken wird in 2012 erwartet. Die Stadtentwicklungsgesellschaft hat inzwischen ein Vermarktungskonzept erstellt. Die Vermarktungsaktivitäten werden nun verstärkt werden können durch eine Mitarbeiterin, die befristet hierfür von der Stadt Coesfeld eingestellt wurde. Die Kosten trägt die SEG. Sofern nicht alle Gewerbegrundstücke vermarktet werden können, übernimmt die Stadt die Restflächen 2017 bzw. 2020 gegen Geldausgleich. Der dann als Kaufpreis zu zahlende Grundstückswert wird nach den NKF-Richtlinien ermittelt.

2. Kulturquartier Osterwicker Straße (jetzt „Wohnen am Kulturquartier“)

Mit Vertrag vom 15.11.2010 hat die Gesellschaft das 2,6 ha große Grundstück der ehemaligen Strumpffabrik Schulte Dieckhoff vom Eigentümer M. Ostendorf erworben. Zuvor hat die Gesellschaft am 15.11.2010 einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Coesfeld geschlossen, in dem zugleich die notwendigen wirtschaftlichen Regelungen getroffen wurden. Die Stadt hat in 2011 eine Zuzahlung in das Eigenkapital von 435.000 € geleistet. Darüber hinaus hat die Gesellschaft von der Stadt Coesfeld ein Darlehen über 1.570.000 € erhalten.

Ferner hat die Gesellschaft von der Stadt Coesfeld am 15.11.2010 ein Grundstück von 0,1 ha zur Arrondierung des Grundstücks erworben. Insgesamt stehen der Gesellschaft aus diesen Flächen 51 Wohnbaugrundstücke zur Verfügung.

Im Rahmen einer Umlegungsregelung hat die Gesellschaft weitere Flächen am Darfelder Weg übernommen, die als Wohnbaugrundstücke veräußert werden sollen. Ca. 80 % der entwickelten Baugrundstücke konnten zwischenzeitlich durch die Gesellschaft vermarktet werden.

Kalkuliert war ein Abschluss der gesamten Maßnahme bis 2022. Aufgrund der guten Vermarktungssituation wird die Maßnahme wesentlich früher abgeschlossen werden können. Ein endgültiger Ausbau der Straßen ist nun auch wesentlich früher, voraussichtlich 2013/2014 vorgesehen. Hierdurch werden sich die Finanzierungskosten gegenüber den kalkulierten Kosten deutlich reduzieren. Mehrkosten bei den Abbruchmaßnahmen und der Altlastenbeseitigung sowie Minderungen der Kaufpreise einzelner Grundstücke aufgrund von Gründungsschwierigkeiten können im gesamtrahmen der Kalkulation aufgefangen werden. 2012 können die vertraglich vereinbarte Kaufpreisnachzahlungen (Reduzierung Finanzierungskosten) und die vertraglich vereinbarte Kaufpreisminderungen (Mehrkosten Abbruch und Altlasten) mit dem Voreigentümer abgerechnet werden. Eine ursprünglich zu erwartende Kaufpreisnachzahlung wegen eventuell gegenüber der Kalkulation vereinbarter höherer Grundstückspreise kommt wegen der Kaufpreisnachlässe (Gründungsschwierigkeiten) nicht zum tragen.

3. Martinschule

Die Entwicklung des Gebietes „Martinschule“ durch die Gesellschaft ist nach heutigem Kenntnisstand nicht mehr sinnvoll. Diese wird von der ev.-freikirchlichen Gemeinde übernommen und weitergenutzt. Dadurch sind nur noch wenige Grundstücke als Bauland zu entwickeln, für die nur geringe Erschließungsleistungen zu erbringen sind.

Aufgrund der guten Nachfrage ist früher als bisher vorgesehen ein weiteres Baugebiet notwendig. Die Stadt Coesfeld hat im Rahmen des Baulandbeschlusses entschieden, dass vorrangig im Eigentum der Stadt befindliche Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs entwickelt werden sollen. Hier bieten sich zwei Alternativstandorte, deren Vorbereitung vorsorglich in den Wirtschaftsplan eingestellt wurde. Zurzeit wird geprüft, wie die Stadtentwicklungsgesellschaft unter den inzwischen veränderten

Rahmenbedingungen der Rechtsprechung weiter tätig werden kann. Hierzu holt die Geschäftsführung eine rechtliche Stellungnahme ein.

4. Hengtesportplatz

Es wird geplant, das Gebiet „**Hengtesportplatz**“ durch die Gesellschaft als Baugebiet zu entwickeln. Hierbei wird es sich voraussichtlich um eine reine Dienstleistung handeln, die Vermarktung der Grundstücke erfolgt voraussichtlich durch die Stadt Coesfeld. Für 2012 werden Planungskosten i.H.v. 20 T€ kalkuliert, in 2013 soll die Erstellung der Baustraße mit Kanalisation erfolgen, geschätzter Aufwand hierfür ca. 400 T€. Der Endausbau ist für 2017 geplant, geschätzter Aufwand ca. 180 T€. Da noch keine Planung vorliegt und die Stadt noch keine Beschlüsse gefasst hat, handelt es sich bei dem angegebenen Aufwand um reine pauschale Schätzwerte.

5. Marienburg

Weiter ist geplant, das Baugebiet „**Marienburg**“ (Teilfläche des Marienburger Friedhofes) durch die Gesellschaft als Baugebiet entwickeln zu lassen, voraussichtlich auch im Rahmen der Dienstleistung. Auch hier soll die Vermarktung durch die Stadt Coesfeld erfolgen. Für 2012 werden für erste Planungen 20 T€ kalkuliert. Da noch keine Planung vorliegt und die Stadt noch keine Beschlüsse gefasst hat, handelt es sich bei dem angegebenen Aufwand um reine pauschale Schätzwerte.

C Ausblick

1. Industriepark Nord.Westfalen

Die weitere Gestaltung der „Grünen Mitte“ wird in 2013 weitergeführt. Ebenfalls fortgeführt wird die Verwertung der ehemaligen Schießanlage.

2. Baugebiet „Wohnen am Kulturquartier

Der Endausbau der Erschließungsanlage sowie deren Übertragung an die Stadt Coesfeld ist für 2013/2014 geplant.

3. Martinschule

Eine Entwicklung durch die Gesellschaft ist nicht mehr vorgesehen.

4. Hengtesportplatz

Es ist vorgesehen, die Baustraße mit der Kanalisation in 2013 zu erstellen. Der Endausbau ist für 2017 vorgesehen.

5. Marienburg

Für dieses Gebiet sollen in 2012 zunächst erste Planungen erfolgen. Die weitere Entwicklung ist derzeit noch nicht abzusehen.

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 verschiedener mit der Stadt Coesfeld abgeschlossener Erschließungsverträge durch. Daneben wurde ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, der Aufgaben und Zuständigkeiten regelt. In den Erschließungsverträgen hat sich die Stadt Coesfeld zur Übernahme aller Aufwendungen, die bei der Auftrags erledigung entstehen, verpflichtet.

Für die weiteren geplanten Maßnahmen sind bezüglich der Risikoabdeckung gleich strukturierte Verträge vorgesehen. Ein finanzielles Risiko besteht für die Gesellschaft somit nicht. Der Verlustvortrag für das Geschäftsjahr 2010 betrug 139.863,04 €. Dieser wurde auf das Geschäftsjahr 2011 vorgetragen. Für das Jahr 2011 wird mit einem Gewinnausweis gerechnet. Da der Jahresabschluss zum Zeitpunkt der

Erstellung des Berichtes noch nicht vorliegt, kann noch keine Angabe zur Höhe des Gewinnausweises gesagt werden. Es wird aber mit einer deutlichen Verringerung des Verlustvortrags gerechnet. Für das Jahr 2012 wird aufgrund der Nachfrage nach Grundstücken und Weiterführung der Erschließungs- und Vermarktungstätigkeit mit einem Gewinn gerechnet.

Coesfeld, den 17.01.2012

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'T' followed by a series of loops and a final flourish.

Thomas Backes
Geschäftsführer

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH
BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010

AKTIVSEITE	Stand 31.12.2010		Stand 31.12.2009		PASSIVSEITE	Stand 31.12.2010		Stand 31.12.2009	
	€	€	T€	T€		€	€	T€	T€
A. Umlaufvermögen					A. Eigenkapital				
I. Vorräte					I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59			25
1. Erschließungsmaßnahmen	819.184,00		153		II. Kapitalrücklage	135.051,11			135
2. Vorratsgrundstücke	<u>3.286.099,18</u>		<u>5</u>		III. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	3.815,13			-58
		4.105.283,18	158		IV. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	<u>-143.678,17</u>			<u>62</u>
							20.752,66		164
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					B. Investitionszuschüsse		763.037,47		0
1. Forderungen gegen Stadt Coesfeld und Eigenbetriebe	127.407,82		3		C. Rückstellungen				
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>236,62</u>		<u>1</u>		1. Steuerrückstellungen	0,00			3
		127.644,44	4		2. Sonstige Rückstellungen	<u>441.022,00</u>			<u>11</u>
III. Guthaben bei Kreditinstituten		996.548,78	81				441.022,00		14
B. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	8		D. Verbindlichkeiten				
					1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00			48
					2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.660.907,51			24
					3. Verbindlichkeiten gegenüber Stadt Coesfeld	2.340.401,09			1
					4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>3.355,67</u>			<u>0</u>
					- davon aus Steuern		4.004.664,27		<u>73</u>
					€ 3.355,67 (T€ 0)				
					- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr				
					€ 3.355,67 (T€ 0)				
		<u>5.229.476,40</u>	<u>251</u>				<u>5.229.476,40</u>		<u>251</u>

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01.01.2010 bis 31.12.2010

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse		768.803,26	977
2. Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Erschließungsmaßnahmen		3.952.073,16	-816
Gesamtleistung		4.720.876,42	161
3. Sonstige betriebliche Erträge		3.995,05	2
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Grunderwerb	3.391.186,67		0
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	1.144.363,50		75
		4.535.550,17	75
Rohergebnis		189.321,30	88
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen		316.668,53	24
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		897,21	1
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		17.168,95	0
8. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-143.618,97	65
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		59,20	3
10. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss		-143.678,17	62