

**Lagebericht 2006**  
**und Jahresabschluss 2005**  
**der**  
**Stadtentwicklungsgesellschaft**  
**Coesfeld mbH**

# **Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld GmbH**

## **Lagebericht 2006**

### **1. Aufgaben der Gesellschaft**

Die satzungsgemäßen Aufgaben der Gesellschaft sind, die Voraussetzungen für die Herstellung neuen Wohnraums und die Bereitstellung neuer Gewerbeflächen einschließlich der Entwicklung und Herstellung der Flächen, der erforderlichen verkehrsmäßigen, sozialen, ökologischen und sonstigen Infrastruktur zu schaffen, vorhandene Flächen und Gebäude aufzubereiten und ggf. zu sanieren, die Finanzierung dafür erforderlicher Investitionen und die Abrechnung solcher Maßnahmen durchzuführen.

Die Gesellschaft beschäftigt kein eigenes Personal. Die technische Geschäftsbesorgung erfolgt durch die Stadtverwaltung, die kaufmännische Geschäftsbesorgung durch die Stadtwerke Coesfeld GmbH.

Durch den Geschäftsbesorgungsvertrag vom 07./09.09.1998 zwischen der Stadt Coesfeld und der Gesellschaft sowie weiteren Verträgen mit den sonstigen Grundstückseigentümern wurde die Erschließung des Baugebietes Coesfeld Nord-West – Hof Klute – auf die Gesellschaft übertragen. Alle Aufwendungen, die bei der Durchführung der Erschließung entstehen, werden von der Stadt Coesfeld erstattet, sofern diese nicht Dritten in Rechnung zu stellen sind.

Für die Erschließung des Baugebietes Niemergs Weide wurden mit der Stadt am 07.06.2004 ein weiterer Erschließungsvertrag und Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen.

### **2. Bisherige Geschäftsentwicklung**

Im Geschäftsjahr 2006 wurden die De-Bilt-Allee, die Umgestaltung der Loburger Straße, der Radweg entlang der Loburger Straße, der Elisabeth-Kühling-Weg sowie der Stadtrandweg im Bereich der De-Bilt-Allee zur Eleonore-Pollmeyer-Straße fertig gestellt und endabgerechnet.

Ebenfalls fertig gestellt und endabgerechnet wurde das Baugebiet „Niemergs Weide“.

### **3. Ausblick**

In 2007 ist die Fertigstellung der Straßen Maria-Lenfens-Weg sowie Adelgonda-Wolbrink-Weg vorgesehen. Auch die Endabrechnung der Straßenentwässerung ist für 2007 vorgesehen. Als weitere Maßnahmen sind die Restarbeiten des Stadtrandweges im V. BA, die Errichtung einer Brücke (Übergang Anger/Fuß-

Radwegüberführung), Fertigstellung des Verbindungsweges Eleonore-Pollmeyer-Straße zum Wiedauer Weg sowie die Umgestaltung Gewässer/Anger geplant. Weiterhin ist geplant, mit der Durchführung des Aktiven und Passiven Lärmschutzes Loburger Straße zu beginnen.

In 2008 soll dann der Endausbau der Eleonore-Pollmeyer-Straße, Fertigstellung des Lärmschutzes Loburger Straße und Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen.

Geplant für die gesamten Erschließungsmaßnahmen „Nord-West“ wurden im Oktober 2002 Kosten in Höhe von 6.434.576,34 €. Das voraussichtliche Rechnungsergebnis bei unverändertem Standard wird sich voraussichtlich auf 6.746.077,39 € belaufen. Somit wird sich ein Mehrbedarf von ca. 311.501,05 € ergeben. Dieser Mehrbedarf begründet sich durch höhere Gemeinkosten, höhere Personalkosten sowie die Mehrwertsteuererhöhung ab 2007.

Bei den Sonderbaumaßnahmen (Tunnel, Reithalle, Brücke) ergibt sich unter Berücksichtigung der Fördermittel, die allerdings direkt bei der Stadt verbucht wurden, ein Überschuss i.H.v. 397.120,43 €.

Zusammenfassend betrachtet ergibt sich für die gesamte Maßnahme eine Einsparung von insgesamt 85.619,38 €.

Für die Niemergs Weide wurde 2004 ein Kostenanteil für die Erschließung mit insgesamt 233.545,00 € kalkuliert. Die Maßnahme ist bis auf kleinere Restarbeiten, die derzeit fertig gestellt werden abgeschlossen. Unter Berücksichtigung der noch voraussichtlich anfallenden Kosten ergibt sich derzeit ein Überschuss von 60.754,17 €. Hier sind jedoch die Gemeinkosten, die sich auf ca. 20.000 € belaufen werden und evtl. Finanzierungskosten noch nicht berücksichtigt. Die Ermittlung kann erst zum Jahresende abgeschlossen werden. Dennoch ist abzusehen, dass das Projekt mit einem besseren finanziellen Ergebnis abgeschlossen werden kann als ursprünglich geplant.

#### **4. Risikomanagement**

Bei der Auftragsdurchführung durch die Mitarbeiter der Stadt Coesfeld gelten die für die städtische 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 aufgrund verschiedener mit der Stadt Coesfeld abgeschlossener Geschäftsbesorgungsverträge durch. Im Vertrag zum Baugebiet „Nord-West - Hof Klute -“ hat sich die Stadt Coesfeld zur Übernahme aller Aufwendungen, die bei der Auftragserledigung entstehen, verpflichtet. Das Baugebiet Niemergs Weide wird mit einem Überschuss abgerechnet werden. Ein finanzielles Risiko besteht für die Gesellschaft somit nicht.

Weiterhin ist geplant, in späteren Jahren die Erschließung der Neumühle und des Kulturquartiers Osterwicker Straße durchzuführen.

Coesfeld, im November 2006

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'T. Backes', written over a faint dotted line.

Thomas Backes  
Geschäftsführer

**Bilanz zum 31. Dezember 2005**  
**Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH**

PASSIVA	Stand		Stand
	31.12.2005	€	
<b>AKTIVA</b>	€	T€	T€
<b>A. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. Unfertige Bauarbeiten	1.276.833,46	2.925	
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	5.271,00	1.282.104,46	5
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Sonstige Vermögensgegenstände	1.381,12	0	
III. Guthaben bei Kreditinstituten	57.098,13	32	
<b>B. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	201.580,87	478	
<b>C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</b>	0,00	41	
	<u>1.542.164,58</u>	<u>3.481</u>	<u>3.481</u>
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	25	
II. Kapitalrücklage	135.051,11	135	
III. Verlustvortrag	-201.413,78	-172	
IV. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	98.364,65	57.566,57	-29
Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00	0,00	41
<b>B. Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen	12.400,00	11	
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Erhaltene Anzahlungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1.315.000 (T€ 1.923)	1.461.461,33	3.465	
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 7.495,80 (T€ 3)	7.495,80	3	
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 3.240,88 (T€ 2)	3.240,88	2	
4. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern € 0,00 (€ 118,74) - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 0,00 (€ 118,74)	0,00	1.472.198,01	0
	<u>1.542.164,58</u>	<u>3.481</u>	<u>3.481</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung  
vom 01.01.2005 bis zum 31.12.2005  
Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH**

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	T€
1.	Umsatzerlöse	1.946.048,83	0
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Bauarbeiten	-1.648.261,01	600
3.	Sonstige betriebliche Erträge	2.845,58	2
4.	Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	170.476,19	600
5.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	32.501,96	32
6.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>709,40</u>	<u>1</u>
7.	<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>98.364,65</b>	<b>-29</b>
8.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0
9.	<b>Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag</b>	<b><u>98.364,65</u></b>	<b><u>-29</u></b>