

**Lagebericht 2009**  
**und Jahresabschluss 2009**  
**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 u. 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 Gewerbeflächen 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 Aufgabe, (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 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2009 mit Ausblick auf 2010**

### **1. Bisherige Geschäftsentwicklung**

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.

Sämtliche Sonderbaumaßnahmen sind abgeschlossen. Des Weiteren wurden bis Ende 2009 sämtliche Maßnahmen mit Ausnahme der Lärmschutzwand abgeschlossen.

### **2. Ausblick**

#### 2.1 Baugebiet „Nord-West“

In 2010 wird im Bereich des Baugebietes Nord-West die Lärmschutzwand erstellt und endabgerechnet. Somit wird die Erschließung des Baugebietes „Nord-West“ in 2010 voraussichtlich abgeschlossen werden können.

#### 2.2 Baugebiet „Martinschule“

Für die Entwicklung des Baugebietes „Martinschule“ sind in 2010 Planungsarbeiten vorgesehen. Die Erschließung durch die Stadtentwicklungsgesellschaft wird voraussichtlich 2011 erfolgen.

#### 2.3 Baugebiet „Neumühle“

Die Entwicklung des Baugebietes wird nach heutigem Kenntnisstand nicht durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH erfolgen.

#### 2.4 Gewerbepark Flamschen

Die Entwicklung des Industrie- und Gewerbeparks Flamschen soll durch die Gesellschaft erfolgen. Die Entwicklung ist in 5 Planabschnitten (120/1 bis 120/5) vorgesehen. Die Entwicklung der Planabschnitte 120/1 bis 120/3 soll bis Ende 2016 abgeschlossen sein, 120/4 und 120/5 bis Ende 2019.

Mit der Entwicklung des Industrie- und Gewerbeparks Flamschen ist auch der Ankauf der noch verfügbaren Flächen zum Kaufpreis von rd. 1,3 Mio. € verbunden.

Nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungs- und Grünanlagen werden diese von der Stadt übernommen.

Die Vermarktung der neu entstandenen Industrie- und Gewerbeflächen soll durch die Gesellschaft erfolgen.

## 2.5 Kulturquartier Osterwicker Straße

Die Entwicklung des Baugebietes „Kulturquartier Osterwicker Straße“ soll durch die Gesellschaft erfolgen. Ebenso werden die benötigten Flächen von der Gesellschaft gekauft. Die Vermarktung der neu entstandenen Baugrundstücke wird ebenfalls durch die Gesellschaft erfolgen. Kalkuliert ist derzeit ein Abschluss der gesamten Maßnahme bis 2022.

### **4. Risikomanagement**

Bei der Auftragsdurchführung durch die Mitarbeiter der Stadt Coesfeld gelten die für 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 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. Ein finanzielles Risiko besteht für die Gesellschaft somit nicht. Der Verlustvortrag für das Geschäftsjahr 2009 beträgt 58.653,73 Euro. Durch die Endabrechnungen von mehreren Teilleistungen im Baugebiet „Nord-West“ inklusive anteiliger Gemeinkosten ergibt sich für das Geschäftsjahr 2009 voraussichtlich ein positives Jahresergebnis, welches mit dem Verlustvortrag verrechnet werden kann.

48653 Coesfeld, 12. Februar 2010

  
Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

Thomas Backes  
Geschäftsführer

**Bilanz zum 31. Dezember 2009**  
**Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH**

<b>AKTIVA</b>	Stand 31.12.2009	Stand 31.12.2008	T€
	€	€	T€
<b>A. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. Erschliessungsmaßnahmen	153.209,82	969	
2. Grundstücke	<u>5.271,00</u>	158.480,82	5
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen Gesellschafter	3.457,48	1	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>775,70</u>	4.233,18	55
III. Guthaben bei Kreditinstituten		80.813,90	95
<b>B. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		7.598,02	183
		<u>251.125,92</u>	<u>1.308</u>

<b>PASSIVA</b>	Stand 31.12.2009	Stand 31.12.2008	T€
	€	€	T€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Gezeichnetes Kapital	25.564,59	26	
II. Kapitalrücklage	135.051,11	135	
III. Verlustvortrag	-58.653,73	-36	
IV. Jahresüberschuss	<u>62.468,86</u>	164.430,83	<u>-23</u>
<b>B. Rückstellungen</b>			
I. Steuerrückstellungen	2.718,07		
II. Sonstige Rückstellungen	<u>11.000,00</u>	13.718,07	12
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Erhaltene Anzahlungen	47.587,34		1.163
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 47.587,34 (T€ 1.163)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.993,43		27
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 23.993,43 (T€ 27)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Coesfeld	1.396,25		2
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1.396,25 (T€ 2)			
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>0,00</u>	72.977,02	2
- davon aus Steuern € 0,00 (T€ 2)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 0,00 (T€ 2)			
		<u>251.125,92</u>	<u>1.308</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung**  
**vom 01.01.2009 bis zum 31.12.2009**  
**Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH**

		Geschäftsjahr	Vorjahr
		€	T€
1.	Umsatzerlöse	977.765,68	26
2.	Veränderung des Bestandes der Erschliessungsmaßnahmen	-816.136,65	345
3.	<b>Gesamtleistung</b>	161.629,03	371
4.	Sonstige betriebliche Erträge	1.607,35	2
5.	Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	74.992,61	369
6.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.753,99	28
7.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	946,84	1
8.	<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>65.436,62</b>	<b>-23</b>
9.	Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.967,76	0
10.	<b>Jahresüberschuss</b>	<b>62.468,86</b>	<b>-23</b>