

**Lagebericht für das  
Geschäftsjahr 2015  
mit Ausblick auf 2016**

**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 (bisher: Gewerbepark Flamschen)**

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 Stadtbau 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 Mitte 2012 abgeschlossen.

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

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 ein weiterer erheblicher weitergehender Erlös erzielt werden.

Im Jahre 2015 wurde unbebaute Gewerbefläche von insgesamt ca. 28.337 qm veräußert; bebaute Flächen stehen seit 2014 zur Veräußerung nicht mehr zur Verfügung.

Nachdem der Bebauungsplanes 120 3-4 am 23.07.2013 Rechtskraft erlangt hat, wurde in 2014 mit den restlichen Abbruchmaßnahmen begonnen. Hierbei handelte es sich vorrangig um den Abbruch des ehemaligen Exerzierplatzes, der Abbruch der Reistraße, die Herstellung des nach Bebauungsplan vorgesehenen Geländenniveaus und der Austausch nicht tragfähiger Böden in diesem Bereich. Gleichzeitig werden im Bereich des ehemaligen Sportplatzes die nicht tragfähigen Bodenmassen abgetragen. Überschüssiger Sand aus dem Bereich Exerzierplatz wurde dann hier aufgetragen. Damit wurde das im Bebauungsplan festgesetzte Geländenniveau erstellt. Diese Arbeiten wurden im Herbst 2015 abgeschlossen.

Die nördlich des IPNW Businesspark gelegene Ausgleichsfläche wurde hergerichtet und aufgeforstet.

## 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 (= 52.500,00 €) festgelegt. Das Stammkapital der Gesellschaft auf 150.000,00 €. Die Stadtentwicklungsgesellschaft ist aufgrund des Gesellschaftsvertrages verpflichtet, bei entsprechendem Liquiditätsbedarf, einen Nachschuss an die Gesellschaft von bis zu 75.000,00 € zu leisten. Ein Teil dieser vertraglich vereinbarten Nachschusspflicht an die Gesellschaft wurde von der SEG in 2014 in Höhe eines Betrages von 21.000,00 € 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 qm auf. Die Betriebsgesellschaft wiederum schließt hinsichtlich des Mietgegenstandes Untermietverträge mit Dritten ab. In 2015 konnte bei der Hallenfläche ein Vermarktungsstand von 83 %, bei der Bürofläche eine Vermietung von 100 % erreicht werden.

### **3. „Wohnen am Kulturquartier“ (bisher: Kulturquartier Osterwicker Straße)**

Die Baugrundstücke konnten zwischenzeitlich vollständig durch die Gesellschaft vermarktet werden.

Der endgültige Ausbau der Straßen wurde in 2014 abgeschlossen. Die Erschließungsanlagen sind an die Stadt übertragen worden. In 2015 kann die Maßnahme abgerechnet werden.

### **4. 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.

Die Abbruch- und Entsorgungsarbeiten der Gebäude und Oberflächen wurden von der Stadtentwicklungsgesellschaft für die Stadt durchgeführt. Die Stadt erstattet der Stadtentwicklungsgesellschaft die Kosten als direkten Zuschuss. Kalkuliert sind 900.000,-- € brutto; dieser Betrag wird nach Schlussrechnung der Abbruchleistungen noch tatsächlich mit der Stadt abgerechnet; eine etwaige Überzahlung wird seitens der SEG erstattet.

Mit der Maßnahme wurde im September 2014 begonnen. Die Abbrucharbeiten ruhten in der Zeit von Ende 2014 bis Februar 2015, aufgrund der vom Auftrag abweichenden Arbeitsweise des beauftragten Unternehmers, wurden im Sommer 2015 aber endgültig abgeschlossen. Der Zuschuss der Stadt für die Abbruch- und Entsorgungsleistungen wird nach erfolgter Endabrechnung insgesamt ca. 765.000,00 € brutto betragen

Die Maßnahmen zum Ausbau der Baustraßen wurden in 2015 durchgeführt. Der Ausbau der Baustraßen wird aus dem Kostenerstattungsbetrag finanziert, den die SEG unmittelbar von den Grundstückskäufern erhält. Dazu wurde am 26.09.2014 eine entsprechende Kostenerstattungsvereinbarung mit der Stadt Coesfeld geschlossen. Als Ziel ist darin formuliert, bis zum Jahresende 2014 die Kaufverträge für 40 % der Einfamilienhausgrundstücke notariell zu beurkunden und als Zahlungsziel für die Erstattungsbeträge den 28.02.2015 zu vereinbaren. Mit dem Erstattungsbetrag konnte der

Ausbau der Baustraße 2015 finanziert werden. Die 26 Ein- und Mehrfamilienhausgrundstücke sind insgesamt in 2015 veräußert worden; hier wurde aus der Kostenerstattungsvereinbarung ein Erlös von gesamt 802.375,00 € brutto erzielt. . Nach Verkauf aller Grundstücke (einschl. Kindergarten- und Grundstück Mehrgenerationenhaus) beträgt der Erstattungsbetrag für die SEG sodann 1.206.000,00 € brutto.

Die investiven und konsumtiven Ausgaben der SEG belaufen sich auf gesamt ca. 1.661.890,00 € brutto. 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.

## **5. 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.

Von insgesamt 24 Grundstücken wurden 22 in 2014 und 2 Grundstücke in 2015 verkauft. Die aufgrund der Kostenerstattungsvereinbarung erzielte Einnahme der SEG beläuft sich insgesamt auf 825.000,00 € brutto.

Die Baustraßen wurden im Mai 2014 fertig gestellt.

## **C Ausblick**

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

Ebenfalls fortgeführt wird die Entwicklung der ehemaligen Schießanlage bis zur Realisierung der industriellen/gewerblichen Nutzung. Mit Abbruch, Altlastenentsorgung, Bau des Lärmschutzwalles und Abgrabung wurde durch den Auftragnehmer begonnen. 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. Notwendig werden zusätzliche Aufwendungen für den Artenschutz „Fledermäuse“. Die Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde. Hier ist mit weiteren Aufwendungen für die erforderliche Begrünung/Bepflanzung sowie weitere Arbeiten und die ökologische Begleitung zu rechnen in Höhe von ca. 74.000,00 € brutto. Die vermarktbare Fläche reduziert sich dadurch voraussichtlich um 4.000 m<sup>2</sup>. Verzögert hat sich unter anderem wegen des Artenschutzes, aber auch wegen offener Fragen bei der Regionalplanung und einer Änderung des Abgrabungsumfangs, die vom Kreis Coesfeld zu erteilende Abgrabungsgenehmigung. Es wird nun Ende 2015 mit der Genehmigung gerechnet. Der aus der Konzessionsvergabe zu erwartende Gewinn reduziert sich durch diese Maßnahmen geringfügig. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist dadurch aber nicht in Frage gestellt.

Als Ersatzmaßnahme (Waldausgleich) für den Bebauungsplan 120/1-3 ist die Anpflanzung des Gehölzstreifens im Plan Bereich 120/5 in 2016 vorgesehen. Ferner wird mit dem Ausbau der Reisstraße einschl. Entwässerung im Teilabschnitt des B-Plans 120/3

in 2016 begonnen. Die Kosten für den Ausbau belaufen sich einschl. Planungsleistungen auf ca. 108.000,00 € brutto.

Als Maßnahme der Gestaltung des Einfahrtsbereichs ist ein bauliches Objekt (Pylon) vorgesehen, das auf den Industriepark aufmerksam machen soll und die Wahrnehmbarkeit von der Landesstraße verbessern soll. Das Objekt soll auf dem kleinen Parkplatz nördlich des Einfahrtsbereiches aufgestellt werden. Der Parkplatz soll zurückgebaut und eine entsprechende Begrünung errichtet werden, in welche das Objekt (Pylon) integriert wird.

Entlang der Hertzstraße wird die im Bebauungsplan festgesetzte Begrünung 2016 errichtet; die Kosten belaufen sich auf ca. 36.500,00 € brutto.

Die Vermarktung weiterer Gewerbeflächen von ca. 20.000 qm soll in 2016 erfolgen.

2019 überträgt die SEG die Erschließungsanlagen, die Grünflächen und die zugehörigen Grundstücke auf die Stadt. Sie erhält dafür eine Vergütung in Höhe der vertraglich festgelegten Wertansätze. Diese ist jedoch nicht fix, sondern muss auf der Grundlage der vertraglich geregelten Berechnungsparameter 2018 ermittelt werden. Gewisse Abweichungen im Wert nach oben wie nach unten sind möglich. 2019 ist abschließend über die Verbuchung der Fördermittel des Landes zu entscheiden.

Die bereitstehenden Darlehensmittel von 1 Mio. € werden noch im Dezember 2015 abgerufen werden.

## **2. Hengtesportplatz**

Der abnahmebereite Endausbau der Verkehrsanlagen soll bis zum 31.12.2017 erfolgen. Die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen verschiebt sich entsprechend, wenn 80 % der Wohnbebauung noch nicht fertiggestellt ist.

## **3. Marienburg**

Der Endausbau der Straßen ist vorgesehen für 2016 nach wesentlichem Abschluss der Wohnbebauung.

## **4. Baugebiet „Wulferhooksweg“**

Das Baugebiet wird **nicht** durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH entwickelt.

## **5. Baugebiet „Neumühle“**

Das Baugebiet wird **nicht** durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH entwickelt.

## **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 in dem Zeitraum 2016 bis 2018 aber weiterlaufen, ist für das Jahr 2016 zur Kapitalverstärkung seitens der Stadt Coesfeld eine Aufstockung des Eigenkapitals von 800.000 € vorgesehen. Aufgrund des Ertragspotentials (stille Reserve) der SEG haben die vorübergehend negativen Jahresergebnisse in 2016 bis 2018 keine Auswirkung auf den Beteiligungswert der Stadt Coesfeld, d. h. aufgrund des Ertragswertes der SEG ist eine Werthaltigkeit des Beteiligungswertes auch dann gegeben.

Entgegen der Ergebnisentwicklung verfügt die SEG nach der Finanzplanung 2016 aber über ausreichende liquide Mittel, so dass in Höhe der Eigenkapitalaufstockung eine Tilgung des Darlehens der Stadt Coesfeld 2016 vorgenommen werden wird. Ein finanzielles Risiko besteht für die Gesellschaft somit nicht.

Für das Geschäftsjahr 2014 ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 175 T€. Für das Jahr 2015 wird mit einem Verlust von ca. 254 T€ gerechnet. Da der Jahresabschluss noch nicht erstellt ist, kann die genaue Höhe derzeit noch nicht beziffert werden. Für das Jahr 2016 wird mit einem Verlust von ca. 268 T€ gerechnet.

Coesfeld, den 03.12.2015

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Thomas Backes  
Geschäftsführer