

**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 (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.

Ein aktuelles Darlehn wurde im Dezember 2015 abgerufen; folgende Darlehn wurden während der Projektlaufzeit insgesamt abgerufen:

Datum	Darlehensgewährung	Darlehnsbetrag	Auszahlung am
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 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 2016 wurde unbebaute Gewerbefläche von insgesamt ca. 10.800 qm veräußert. Der Kaufvertrag über eine weitere Gewerbefläche von ca. 10.000 qm ist im Dezember 2016 vorgesehen; der Kaufpreis wird jedoch erst im Januar 2017 erlöst.

Die nachfolgenden Investitionskosten werden unter Berücksichtigung eines möglichen Vorsteuerabzugs ausgewiesen: In 2016 sind noch die Herstellung eines 2. Stillgewässers sowie Änderungen/Ergänzungen am Artenschutzhaus Nr. 118 vorgesehen. Die Gestaltung des Eingangsbereichs einschl. Signet (ca. 257.500 € netto) und die Anpflanzung entlang der Zusestraße (außerhalb IPNW ca. 10.500 € netto) sowie der Hertzstraße (ca. 30.800 € netto) sind nach Ausschreibung vergeben worden. Mit den Arbeiten wurde begonnen, die Fertigstellung erfolgt Ende 2016/Anfang 2017. Als Ersatzmaßnahme (Waldausgleich) für den Bebauungsplan 120/1-3 ist mit der Anpflanzung des Gehölzstreifens im Plan Bereich 120/5 in 2016 (ca. 82.300,00 € netto) begonnen worden. Die Kosten für den Ausbau der Reissstraße belaufen sich einschl. Planungsleistungen auf ca. 105.900,00 € netto und für die Entwässerung auf ca. 30.000,00 € netto. Auch diese Arbeiten wurden begonnen. Das Regenrückhaltebecken I im Plan Bereich 120/1 wird umgebaut zum Regenklärbecken. Der Aufwand wurde mit einem Betrag von 155.000,00 € netto kalkuliert; die Arbeiten sollen bis Ende 2016 abgeschlossen werden.

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 Verwaltungen 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 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 ein Erlös von 143.687,50 € brutto erzielt.

Die investiven und konsumtiven Ausgaben der SEG belaufen sich auf gesamt ca. 1.388.783,00 € 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.

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.

Die aufgrund der Kostenerstattungsvereinbarung erzielte Einnahme der SEG beläuft sich insgesamt auf 825.000,00 € brutto.

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 m². Der Kreis Coesfeld hat die erforderliche Abgrabungsgenehmigung, welche sich aufgrund einer Veränderung im Abgrabungsumfang 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 qm 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 ggfls. übernehmen. Hierzu bedarf es zu gegebener Zeit 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:

	alt 1.1.2010	neu 1.1.2019
Grundstücke, die die Stadt von der BIMA <u>kostenfrei</u> übernimmt (Bestandteil Erschließungsvertrag Stadt / BIMA)	Unentgeltliche Übertragung	Unentgeltliche Übertragung
Grundstücke, die die Stadt von der SEG übernimmt (Bestandteil Vertrag SEG / BIMA)	1.729.994,80 €	1.359.263,48 €
Grundstücke, die das <u>AWW</u> von der SEG übernimmt (Bestandteil Vertrag SEG / BIMA)	Nur Anspruch gegenüber AWW	Anspruch gegenüber AWW erledigt
bisher nicht berücksichtigt, Abschnitt 2 nach Sandabbau	- €	772.283,20 €*
Infrastrukturanlagen, die die Stadt von der BIMA <u>kostenfrei</u> übernimmt (Bestandteil Erschließungsvertrag Stadt / BIMA)	Unentgeltliche Übertragung	Unentgeltliche Übertragung
Infrastrukturanlagen, die die Stadt von der SEG übernimmt (Bestandteil Vertrag SEG / BIMA)	817.864,53 €	786.700,78 €
neu zu errichtende Infrastrukturanlagen, die die Stadt von der SEG übernimmt	1.307.292,74 €	1.934.543,08 €
bisher nicht berücksichtigt, Abschnitt 2 nach Sandabbau	- €	224.866,77 €
	3.855.152,34 €	5.077.657,31 €

Auf den zuvor angeführten „grundsätzlichen“ Anspruch der SEG wurden seitens der Stadt Anzahlungen (Anzahlungen für Anlagen im Bau) aus Fördermitteln (1.088.754,20 €) und aus einem Ablösebeitrag (63.000 €), insgesamt somit 1.151.754,20 € geleistet. Daneben hat die Stadt der SEG Ausleihungen von 3.500.000 € gewährt.

Stellt man die bereits vorgenommenen Anzahlungen u. Ausleihungen in Relation zu dem neu ermittelten Anspruch von 5.077.657,31 € ergibt sich bei der Übertragung aller Grundstücke und Anlagen ein zusätzlicher von der Stadt Coesfeld an die SEG zu zahlender Betrag von rd. 423.000 €.

Jedoch sind 772.283,20 € und 224.866,77 € erst nach 2019 zu zahlen, sobald diese Infrastrukturanlagen fertiggestellt und mit den zugehörigen Grundstücken an die Stadt übertragen werden.

2. Hengtesportplatz

Mit dem Endausbau soll in der 2. Jahreshälfte 2017 begonnen werden. Der abnahmebereite Endausbau der Verkehrsanlagen wird in der 1. Jahreshälfte 2018 erfolgen.

3. Marienburg

Der Endausbau der Straßen ist vorgesehen für 2017 nach wesentlichem Abschluss der Wohnbebauung.

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 Auftrags erledigung 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 2015 ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 264.998,50 €. Für das Jahr 2016 wird mit einem Verlust von ca. 310 T€ gerechnet. Da der Jahresabschluss noch nicht erstellt ist, kann die genaue Höhe derzeit noch nicht beziffert werden. Für das Jahr 2017 wird mit einem Jahresüberschuss von ca. 60 T€ gerechnet.

Coesfeld, 07.12.2016

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH


Thomas Backes
Geschäftsführer