

**Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2018
mit Ausblick auf 2019**

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/o-der 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	Darlehensbetrag	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 voraussichtlich ein erheblicher Erlös erzielt werden.

Im Jahre 2018 wurde unbebaute Gewerbefläche von insgesamt ca. 34.999 qm veräußert; der Käufer hat ferner die Option auf eine Erweiterungsfläche von ca. 25.732 qm.

Die nachfolgenden Investitionskosten werden unter Berücksichtigung eines möglichen Vorsteuerabzugs ausgewiesen:

- | | | |
|---|--|---------------------------|
| • | <i>Ausgleichsmaßnahme Hecke 120/5 (2020)</i> | <i>netto 28.000,00 €</i> |
| • | <i>Ausgleichsmaßnahme Landschaftsgesetz 120/5 (2020)</i> | <i>netto 269.000,00 €</i> |
| • | <i>Zisterne 120/5 (2019)</i> | <i>netto 330.000,00 €</i> |

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 Gesellschaftsanteile sind zum 31.12.2018 gekündigt worden.

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.

Die investiven und konsumtiven Ausgaben der SEG belaufen sich auf gesamt ca. 1.474 T€. 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.

Der Straßenendausbau ist im letzten Quartal 2017 erfolgt. Die Bepflanzung erfolgte Anfang 2018.

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 120/4 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. Ein Klageverfahren über eine kleinere Teilsumme ist inzwischen anhängig. Die Forderungen werden weiterhin als unbegründet eingestuft. Eine Klage über eine kleinere Teilsumme ist in I. Instanz abgewiesen worden. Der Konzessionsnehmer hat inzwischen Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil beim OLG Hamm eingelegt. Nach dem Vorsichtsprinzip werden die vertraglich vereinbarten Erlöse vorläufig nur teilweise in die Vorausschau eingeplant. Wegen der u.a. durch die Artenschutzmaßnahmen eingetretenen Verzögerungen und Änderungen in der technischen Ausführung ist mit dem Konzessionsnehmer noch eine Nachtragsvereinbarung zum Konzessionsvertrag mit neuen Fristen zu schließen. Ein Vertragsentwurf wurde dem Konzessionsnehmer zugeleitet, eine Vereinbarung konnte aber trotz mehrfacher Mahnung nicht erzielt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 120/5 ist beschlossen und seit dem 15.08.2018 rechtskräftig.

Für die außerhalb der ehemaligen Kaserne liegenden Flächen Sportplatz, Parkplatz und Wiese gibt es einen Kaufinteressenten. Der Verkauf soll Anfang 2019 erfolgen. Der Käufer möchte weiter Optionsflächen nördlich der Eigentumsflächen der SEG erwerben. Diese konnten inzwischen über die Flurbereinigung gesichert werden. Diese Fläche und auch die im Eigentum der SEG befindliche Wiese sind noch nicht im Regionalplan Münsterland als GIB dargestellt, daher ist zurzeit eine Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht möglich. Die Stadt hat ein Änderungsverfahren zum Regionalplan beantragt. Erschließungskosten für diese Flächen und Einnahmen aus Grundstückserlösen sind in der Finanzplanung enthalten.

Die Vermarktung weiterer Gewerbeflächen im Planbereich 120/5 von ca. 55.000 qm soll in 2019 erfolgen.

Übertragung der Infrastrukturanlagen an die Stadt Coesfeld zum 31.12.2018:

Die öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen der Planabschnitte 120/1 bis 120/3 werden Ende 2018 an die Stadt übertragen. Die Gewerbegrundstücke

- Zusestraße 11 zur Größe von 5.677 qm und
- Hertzstraße zur Größe von 10.494 qm,

welche noch nicht vermarktet wurden, verbleiben bei der SEG. Für die von der Stadt zusätzlich zu übernehmenden Grundstücke und Erschließungsanlagen (betrifft Planbereiche 120/4 und 102/5), welche bisher nicht im Erschließungsvertrag erfasst waren, soll eine Ergänzungsvereinbarung zwischen der Stadt und der SEG geschlossen werden.

Eine zwischen Stadt Coesfeld und Stadtentwicklungsgesellschaft vorläufig abgestimmte Zwischenbewertung ergibt folgende Werte:

	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 €	1.446.802,05 €
Grundstücke, die das <u>AWW</u> von der SEG übernimmt (Bestandteil Vertrag SEG / BIMA)	Nur Anspruch gegenüber AWW	Anspruch gegenüber AWW erledigt
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 €	852.534,80 €
neu zu errichtende Infrastrukturanlagen, die die Stadt von der SEG übernimmt	1.307.292,74 €	1.603.968,26 €
	3.855.152,34 €	3.903.305,11 €

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.

Es zeichnet sich ab, dass aufgrund einer verbesserten Erlössituation bei der SEG und damit geringeren unrentierlichen Kosten voraussichtlich rd. 414 T€ der für das Projekt

bewilligten Fördermittel zurückzuzahlen sind. Danach verringert sich die Anzahlung aus Fördermitteln von bisher 1.088.754,20 € auf rd. 673 T€. Ferner ist vorgesehen, von den gewährten Darlehn einen Teilbetrag von 2.900 T€ zum 31.12.2018 zu tilgen. Das Restdarlehn von 600 T€ wird getilgt, mit der Übertragung der weiteren öffentlichen Flächen im Planbereich 120/4 und 102/5. Dies betrifft insbesondere auch den Bereich der Konzessionsfläche Sandabbau.

Stellt man die bereits vorgenommenen Anzahlungen und Ausleihungen in Relation zu dem neu ermittelten Anspruch von 3.903.305,11 €, ergibt sich derzeit durch die Übertragung aller Grundstücke und Anlagen ein zusätzlicher von der Stadt Coesfeld an die SEG zu zahlender Betrag in folgender Höhe:

Erstattungsanspruch SEG an Stadt in 2018		3.903.305,11 €
abzgl. Anzahlungen seitens Stadt:		
Förderung (= Abruf 1.088754,20 € - Rückzahlung 414.883,91 €)	673.870,29 €	
Ausleihungen	2.900.000,00 €	
Erschließung	63.000,00 €	
Anzahlung gesamt	3.636.870,29 €	
	Erstattungsanspruch gesamt	266.434,82 €

Wie vorstehend dargestellt sind mögliche Erstattungen für Grundstücke und Infrastrukturanlagen im 2.BA erst nach 2019 zu zahlen, sobald diese Infrastrukturanlagen fertiggestellt und mit den zugehörigen Grundstücken an die Stadt übertragen werden. Eine Bewertung ist noch nicht erfolgt. Der derzeit errechnete vorläufige Erstattungsanspruch beträgt in 2018 daher ca. 266 T€.

2. Hengtesportplatz

Der Straßenendausbau einschl. der Schlussvermessung sind erfolgt. Die Erschließungsanlage wird im Dezember 2018 an die Stadt Coesfeld übergeben.

3. Marienburg

Der Straßenendausbau ist Ende Mai 2017 abgeschlossen worden; die Abnahme ist im Juni 2017 erfolgt.

Nach Vorlage der Schlussrechnung des Auftragnehmers wird die Verkehrsanlage einschl. der erforderlichen Plan- und Vermessungsunterlagen im Dezember 2018 an die Stadt übergeben.

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.

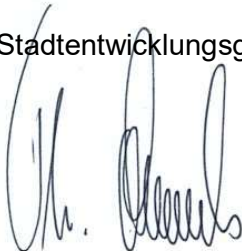
Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte im Wesentlichen aufgrund eines mit der Stadt Coesfeld abgeschlossenen Erschließungs- und Geschäftsbesorgungsvertrages durch. In diesem Vertrag hat sich die Stadt Coesfeld zur Übernahme aller Aufwendungen, die bei der Auftragserledigung entstehen, verpflichtet. Für die weiteren geplanten Maßnahmen sind bezüglich der Risikoabdeckung gleich strukturierte Verträge vorgesehen.

Die aus den Kostenerstattungsvereinbaren zwischen der Stadt und der SEG durch die Grundstückskäufer in den Baugebieten Marienburg und Hengte an die SEG geleisteten Kostenerstattungsbeträge werden mit Übergabe der Verkehrsanlagen in 2018 ergebniswirksam. Die Erträge aus dem Sandabbau werden erst 2020 ergebniswirksam.

Für das Geschäftsjahr 2018 ergibt sich ein Jahresüberschuss von 627 T€. Für das Jahr 2019 wird mit einem Jahresüberschuss von 197 T€ und für das Jahr 2020 mit einem Jahresüberschuss von 100 T€ gerechnet.

Coesfeld, 30.11.2018

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Thomas Backes

Geschäftsführer