

**Lagebericht für das  
Geschäftsjahr 2017  
mit Ausblick auf 2018**

**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:

<b>Datum</b>	<b>Darlehensgewährung</b>	<b>Darlehensbetrag</b>	<b>Auszahlung am</b>
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 2017 wurde unbebaute Gewerbefläche von insgesamt ca. 2.377 qm veräußert; der Käufer hat ferner die Option auf eine Erweiterungsfläche von ca. 2.000 qm.

Die nachfolgenden Investitionskosten werden unter Berücksichtigung eines möglichen Vorsteuerabzugs ausgewiesen:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| • <i>Pflegearbeiten Grüne Mitte (2018)</i>                           | <i>brutto 27.651,00 €</i>  |
| • <i>Fertigstellungspflege Straßengrün (2018)</i>                    | <i>brutto 10.600,00 €</i>  |
| • <i>Restarbeiten Wallhecke (2018)</i>                               | <i>brutto 12.500,00 €</i>  |
| • <i>Schautafeln (2018)</i>  | <i>brutto 10.000,00 €</i>  |
| • <i>Ausbau Reisstraße einschl.<br/>Entwässerung (120/4, später)</i> | <i>brutto 472.500,00 €</i> |
| • <i>Zisterne 120/4 und 120/5 (2018 und später)</i>                  | <i>brutto 180.000,00 €</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 Beteiligungen wurden auf 35 % der Gesellschaftsanteile (= 52.500,00 €) festgelegt. Das Stammkapital der Gesellschaft auf 150.000,00 €.

Gegenstand des Unternehmens ist die Anmietung und Vermietung von gewerblichen Immobilien zur weiteren Entwicklung des Industrieparks Nord.Westfalen. Es ist beabsichtigt, die Gesellschaftsanteile zu Ende 2018 zu kündigen.

In 2017 konnte bei der Hallenfläche ein Vermarktungsstand von 98 %, bei der Bürofläche eine Vermietung von 97% 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.

Die für das Mehrgenerationenwohnquartier vorgesehene Fläche von 3.466 qm konnte im Oktober 2017 veräußert werden. Hier wurde aus der Kostenerstattungsvereinbarung ein Erlös von brutto 259.950,00 € (netto 218.445,38 €) 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.

Der Straßenendausbau ist im letzten Quartal 2017 erfolgt. Die Bepflanzung ist ausgeschrieben und wird voraussichtlich Anfang 2018 nach Auftragsvergabe erfolgen. Der Aufwand für die Begrünung beläuft sich auf ca. 5.000,00 € netto.

### **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 m<sup>2</sup>. 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. 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.

Die Vermarktung weiterer Gewerbeflächen von ca. 14.500 qm soll in 2018 erfolgen.

Aufgrund des sich immer mehr abzeichnenden Bedarfs und Ansiedlungsinteresses wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 120/5 die bereits seit Konzepterstellung vorgesehene Erweiterung des Gewerbeparks Flamschen planungsrechtlich sichern und nun aufgestellt.

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 2018 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:

	<b>alt 1.1.2010</b>	<b>neu 1.1.2019</b>
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 die Stadt 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 €
	<b>3.855.152,34 €</b>	<b>5.077.657,31 €</b>

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**

Der Straßenendausbau ist ausgeschrieben. Nach Auftragserteilung soll die Fertigstellung durch den Auftragnehmer bis zum 30.06.2018 erfolgen. Die Schlussvermessung ist ebenfalls bis Mitte 2018 vorgesehen. Die Erschließungsanlage soll im III. Quartal 2018 an die Stadt Coesfeld übergeben werden.

## **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 I. Quartal 2018 an die Stadt übergeben.

## **D Risikomanagement**

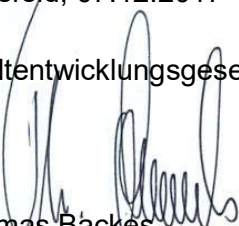
Bei der Auftragsdurchführung durch die Mitarbeiter der Stadt Coesfeld gelten die für die städtischen Baumaßnahmen bestehenden Regelungen, die die Risiken minimieren. Die kaufmännischen Angelegenheiten, soweit sie nicht der Geschäftsführung direkt zugeordnet sind, werden von den Stadtwerken Coesfeld GmbH 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.

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 2017 ergibt sich ein Jahresüberschuss von 61 T€. Für das Jahr 2018 wird mit einem Jahresüberschuss von 859 T€ und für das Jahr 2019 mit einem Jahresüberschuss von 261 T€ gerechnet.

Coesfeld, 07.12.2017

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Thomas Bäckes

Geschäftsführer