

**Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2014
mit Ausblick auf 2015**

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 Stadtumbau West. Sie leitet diese Mittel an die Stadtentwicklungsgesellschaft weiter. Die Stadt hat der Stadtentwicklungsgesellschaft für diese Maßnahme gem. § 20 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 des städtebaulichen Erschließungsvertrages 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. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der festgestellten Fledermauspopulation notwendig. Die Abbrucharbeiten mussten unterbrochen werden. Zunächst waren umfassende artenschutzfachliche Untersuchungen durchzuführen und ein Kompensationskonzept zu erstellen. Die Freigabe der Arbeiten wird 2015 erfolgen. Für den Lärmschutzwall wurde ein Nachtrag zur Baugenehmigung vorgelegt. Der Wall wird nun in Teilen tiefer gegründet, was die zu gewinnenden Sandmengen und die einzubringende Bodenmenge erhöht.

Im Jahre 2014 wurde Gewerbefläche von insgesamt 13.092 qm veräußert. Diese Gesamtfläche teilt sich auf in

bebaute Gewerbefläche	2.133 qm
unbebaute Gewerbefläche	5.557 qm
Waldfläche	3.601 qm
Grünfläche	1.801 qm.

Nachdem der Bebauungsplan 120 3-4 am 23.07.2013 Rechtskraft erlangt hat, wurde in 2014 mit den restlichen Abbruchmaßnahmen begonnen. Hierbei handelt es sich vorrangig um den Abbruch des ehemaligen Exerzierplatzes, der Abbruch der Reissstraße, die Herstellung des nach Bebauungsplan vorgesehenen Geländeneiveaus 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 wird dann hier aufgetragen. Damit wird das im Bebauungsplan festgesetzte Geländeneiveau erstellt.

Als Maßnahme der Gestaltung des Einfahrtsbereichs ist ein bauliches Objekt vorgesehen, dass auf den Industriepark aufmerksam machen soll und die Wahrnehmbarkeit von der Landesstraße verbessern soll. Das Objekt soll nordwestlich des außerhalb der ehemaligen Kaserne liegenden großen Parkplatzes erstellt werden. Alternativ ist ein Standort unmittelbar an der Grünen Mitte vorgesehen. Dies hängt u.a. davon ab, ob es bereits 2015 gelingt, den vor der ehemaligen Kaserne gelegenen Parkplatz an ein Unternehmen zu veräußern.

Entlang der Hertzstraße wird die im Bebauungsplan festgesetzte Begrünung errichtet. Die nördlich des IPNW Businesspark gelegene Ausgleichsfläche wird hergerichtet und in Teilen 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. Hinsichtlich der Hallenfläche konnte in 2014 eine Vermietung von 100 % erreicht werden. Bei der Bürofläche ist ein Teil von 57 % (≈ 319 qm) zwischenzeitlich untervermietet.

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. 2014 wird der Restkaufpreis gezahlt, 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 werden von der Stadtentwicklungsgesellschaft für die Stadt durchgeführt. Die Stadt erstattet der Stadtentwicklungsgesellschaft die Kosten als direkten Zuschuss. Kalkuliert sind 900.000,-- € brutto. Mit der Maßnahme wurde im September 2014 begonnen, die Arbeiten werden voraussichtlich Mitte 2015 abgeschlossen.

Die Maßnahmen zum Ausbau der Baustraßen wurden im Januar 2015 beauftragt und werden in der 2. Jahreshälfte 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. Tatsächlich sind bis zum 31.12.2014 ca. 80 % der **Einfamilienhausgrundstücke** veräußert worden. Das ergibt einen Erstattungsbetrag von ca. 635.500,00 €, mit dem der Ausbau der Baustraße 2015 finanziert werden kann.

Die investiven und konsumtiven Ausgaben der SEG belaufen sich auf 1.168.541,33 €. Dem stehen die Erstattungsbeträge gegenüber, die die Käufer an die SEG nach Beurkundung entrichten. Je nach Ausnutzungsmöglichkeit des Grundstücks ist ein Kostenfaktor von 1,25 für I und II- bzw. von 1,5 für III-geschossige Bauweise vervielfacht mit 50,00 €/qm angesetzt worden. 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. Nach Verkauf aller Grundstücke beträgt der Erstattungsbetrag für die SEG sodann 1.209.062,50 €.

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 den 23 Grundstücken sind 22 Grundstücke in 2014 verkauft worden; der letzte Grundstückskaufvertrag wurde im März 2015 beurkundet. Die aufgrund der Kostenerstattungsvereinbarung erzielte Einnahme der SEG beläuft sich gesamt auf 825.000,00 €.

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 sind in der Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und können daher noch nicht endgültig beziffert werden. Die vermarktbare Fläche reduziert sich dadurch voraussichtlich um 4.000 m². 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 Mitte 2015 mit der Genehmigung gerechnet. Die vermarktbare Fläche reduziert sich dadurch voraussichtlich um 4.000 m². Der aus der Konzessionsvergabe zu erwartende Gewinn reduziert sich durch diese Maßnahmen geringfügig. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist dadurch aber nicht in Frage gestellt. Mehrerlöse können durch die Tieferführung des Walles erwartet werden, eine Neuberechnung erfolgt im Zuge einer wegen der zwischenzeitlich eingetretenen unvorhersehbaren Veränderungen notwendigen Ergänzung des Konzessionsvertrages in 2015.

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.

Die Vermarktung weiterer Flächen von ca. 20.000,00 qm soll in 2015 erfolgen.

2. Hengtesportplatz

In der 2. Jahreshälfte 2015 soll die Erstellung der Baustraßen erfolgen. Der abnahmebereite Endausbau 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“

Es ist vorgesehen, in 2015 ein weiteres Baugebiet im Ortsteil Lette zu entwickeln. In die Finanzplanung ab 2015 sind vorsorglich Mittel eingestellt worden. Nach den derzeitigen Planungen wird es sich um eine reine Dienstleistung handeln. Da noch nicht mit allen Eigentümern ein Einvernehmen über Art und Umfang des Gebietes erzielt werden konnte, handelt es sich um eine erste grobe Einschätzung.

5. Baugebiet „Neumühle“

In Coesfeld soll in 2015 ein weiteres Gebiet entwickelt werden. In der Finanzplanung ab 2015 sind vorsorglich Mittel eingestellt worden. Nach den derzeitigen Planungen wird es sich um eine reine Dienstleitung handeln. Da noch nicht mit allen Eigentümern ein Einvernehmen über Art und Umfang des Gebietes erzielt werden konnte, handelt es sich um eine erste grobe Einschätzung.

Die Kosten der Erschließung des Gebietes betragen nach derzeitiger Planung ca. 452.000,00 €.

D Risikomanagement

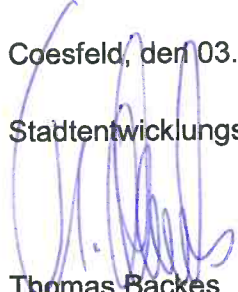
Bei der Auftragsdurchführung durch die Mitarbeiter der Stadt Coesfeld gelten die für die städtischen Baumaßnahmen bestehenden Regelungen, die die Risiken minimieren. Die kaufmännischen Angelegenheiten, soweit sie nicht der Geschäftsführung direkt zugeordnet sind, werden von den Stadtwerken Coesfeld GmbH 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. Ein finanzielles Risiko besteht für die Gesellschaft somit nicht. Für das Geschäftsjahr 2014 ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 174.507,48 €. Für das Jahr 2015 wird mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet. Dies ist bedingt durch die Verschiebung der Abbruch- und Entsorgungsarbeiten sowie der Erstellung der Baustraßen beim Projekt „Hengte“ in 2015.

Coesfeld, den 03.06.2015

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH



Thomas Backes
Geschäftsführer