

**Lagebericht für das
Geschäftsjahr 2012
mit Ausblick auf 2013**

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 beschäftigt kein eigenes Personal. Sie bedient sich im Rahmen der Geschäftsbesorgung der Stadt Coesfeld (technische und nichttechnische Geschäftsbesorgung) und der Stadtwerke Coesfeld GmbH (kaufmännische Betriebs- und Verwaltungsführung). Für die Vermarktung wurde bei der Stadt eine Mitarbeiterin befristet eingestellt. Die SEG übernimmt die Personalkosten.

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 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 weitere Gestaltung der „Grünen Mitte“ erfolgte in 2012. Es sind Arbeiten zur Innenausstattung/Möblierung des sog. Artenschutzhauses (Gebäude 118) durchgeführt worden. Ferner erfolgte die Fassadengestaltung dieses Gebäudes.

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 2012 wurde Gewerbefläche von insgesamt ca. 25.000 qm veräußert.

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.

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 werden die Gebäude kurzfristig in der ersten Jahreshälfte 2013 sanieren.

Es erfolgt dann die Vermietung der Gebäude an die neu gegründete Gesellschaft. Die Betriebsgesellschaft wiederum wird den Mietgegenstand an Dritte untervermieten.

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

Mit Vertrag vom 15.11.2010 hat die Gesellschaft das 2,6 ha große Grundstück der ehemaligen Strumpffabrik Schulte Dieckhoff vom Eigentümer M. Ostendorf erworben. Zuvor hat die Gesellschaft am 15.11.2010 einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Coesfeld geschlossen, in dem zugleich die notwendigen wirtschaftlichen Regelungen getroffen wurden. Die Stadt hat in 2011 eine Zuzahlung in das Eigenkapital von 435.000 geleistet. Darüber hinaus hat die Gesellschaft von der Stadt Coesfeld ein Darlehen über 1.570.000 € erhalten.

Ferner hat die Gesellschaft von der Stadt Coesfeld am 15.11.2010 ein Grundstück von 0,1 ha zur Arrondierung des Grundstücks erworben. Insgesamt stehen der Gesellschaft aus diesen Flächen 51 Wohnbaugrundstücke zur Verfügung.

Im Rahmen einer Umlegungsregelung hat die Gesellschaft weitere Flächen am Darfelder Weg übernommen, die als Wohnbaugrundstücke veräußert werden sollen.

Über 95 % der entwickelten Baugrundstücke konnten zwischenzeitlich durch die Gesellschaft vermarktet werden.

2012 rechnete die SEG gegenüber dem Verkäufer die Kaufpreisnachzahlungen aufgrund der vereinbarten Mehrerlösklausel ab.

4. Hengtesportplatz

Es wird geplant, das Gebiet „**Hengtesportplatz**“ durch die Gesellschaft als Baugebiet zu entwickeln. Hierbei wird es sich voraussichtlich um eine reine Dienstleistung handeln, die Vermarktung der Grundstücke erfolgt durch die Stadt Coesfeld. 2012 hat die SEG vorbereitende Überlegungen durchgeführt.

5. Marienburg

Weiter ist geplant, das Baugebiet „**Marienburg**“ (Teilfläche des Marienburger Friedhofes) durch die Gesellschaft als Baugebiet entwickeln zu lassen, voraussichtlich auch im Rahmen der Dienstleistung. Auch hier soll die Vermarktung durch die Stadt Coesfeld erfolgen. 2012 hat die SEG vorbereitende Überlegungen durchgeführt.

C Ausblick

1. Industriepark Nord.Westfalen

Die Gestaltung der „Grünen Mitte“ wird in 2013 weitergeführt.

Ebenfalls fortgeführt wird die Entwicklung der ehemaligen Schießanlage bis zur Realisierung der industriellen/gewerblichen Nutzung. Mit Abbruch, Altlastenentsorgung, Bau des Lärmschutzwalles und Abgrabung wird der Auftragnehmer beginnen.

Die Vermarktung weiterer Flächen von ca. 15.000 qm bis 25.000 qm soll in 2013 erfolgen.

Sofern nicht alle Gewerbegrundstücke vermarktet werden können, wird erwogen, die Restflächen Ende 2018 gegen Geldausgleich an die Stadt zu übertragen. Der dann als Kaufpreis zu zahlende Grundstückswert wird nach den NKF-Richtlinien ermittelt.

Es ist geplant, die öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen mit Ende der Planabschnitte 120/1 bis 120/3 Ende 2018 an die Stadt Coesfeld zu übertragen.

2. Baugebiet „Wohnen am Kulturquartier

Der Endausbau der Erschließungsanlage sowie deren Übertragung an die Stadt Coesfeld sind für 2013/2014 geplant. 2013 rechnet die SEG gegenüber dem Verkäufer die Kaufpreisminderung aufgrund einer entsprechenden Klausel für Mehrkosten bei Abbruch und Entsorgung ab.

3. Hengtesportplatz

Für 2013 werden Planungskosten von 49 T€ kalkuliert, in 2014 soll die Erstellung der Baustraße mit Kanalisation erfolgen, geschätzter Aufwand hierfür ca. 1.321 T€. Der Endausbau ist für 2016 geplant, geschätzter Aufwand ca. 299 T€. Da noch kein Bebauungsplan vorliegt, handelt es sich bei dem angegebenen Aufwand um eine reine Kostenschätzung.

4. Marienburg

Für 2013 werden für erste Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen 195 T€ kalkuliert.

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. Ein finanzielles Risiko besteht für die Gesellschaft somit nicht. Für das Geschäftsjahr 2012 wurde ein Verlust von 281.001,90 € erwirtschaftet. Für das Jahr 2013 wird laut Wirtschaftsplan mit einem Verlust von ca. 228.000 € gerechnet.

Coesfeld, den 27. Juni 2013

Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Th. Backes', with a stylized flourish at the end.

Thomas Backes
Geschäftsführer