

Federführung:

Dezernat 1

Produkt:

20.04 Beteiligungsverwaltung und -controlling

60.01 Stadtplanung

Datum:

04.02.2025

Beratungsfolge:

Rat der Stadt Coesfeld

Sitzungsdatum:

12.02.2025

Entscheidung

Künftige Ausrichtung der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH

Beschlussvorschlag:

1. Der Gründung einer „neuen“ Gesellschaft bzw. einer Änderung des vorhandenen Gesellschaftsvertrages der SEG wird zugestimmt. Mögliche Inhalte des/der „Unternehmensgegenstandes“ sind in der gesonderten Anlage (Präsentation) zu diesem Beschlussvorschlag aufgeführt. Die exakte Ausformulierung des/der Unternehmensgegenstandes wird in einem notariellen Entwurf der/des Gesellschaftsvertrages vorgenommen, über den noch gesondert zu beschließen ist.
2. Die Veröffentlichung einer Stellenausschreibung der Geschäftsführung für die zu gründenden Gesellschaften soll zeitnah nach einer ersten Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde erfolgen. Eine Einstellung erfolgt vorbehaltlich der notwendigen Zustimmungen zur Änderung des Gesellschaftsvertrages.

Sachverhalt:

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH (SEG) ist 1998 gegründet worden, um das Baugebiet Hof Klute für die Stadt Coesfeld entwickeln zu können. 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 Gewerbeflächen 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.

Inzwischen sind die bei Gründung der SEG noch bestandenen Vorteile rückläufig, der Mehraufwand ist aber der gleiche. So wurde es durch fortschreitende Rechtsprechung immer schwieriger, Gebiete zu realisieren, die nicht zu 100% in städtischem Eigentum sind. Die SEG ist

auch nicht mit eigenem Personal ausgestattet, um diese Unternehmensziele umsetzen zu können.

Wesentlich für das Gelingen der Unternehmensziele ist eine aktive Grundstückspolitik. Ab Mitte der 2000er Jahre hat die Stadt abgesehen vom Projekt IPNW keine aktive und langfristige Bodenpolitik mehr betrieben. Das hatte einerseits haushalterische Gründe (keine Bindung liquider Mittel über einen längeren Zeitraum), andererseits wurde der Bedarf nicht mehr so hoch eingeschätzt (stagnierende Bevölkerung, demographischer Wandel). Zu berücksichtigen war auch, dass sich der landwirtschaftliche Bodenmarkt preislich deutlich entwickelt hat, was Zukäufe auf Vorrat schwierig machte. Durch die engen Restriktionen des Regionalplanes konnte auch mit Flächeneigentümern kaum verhandelt werden. Die Stadt hat sich daher auf Baulücken und Brachflächen konzentriert (s. Baulandbeschluss). Außerdem konnten die Baugebiete bis Ende der 2010er Jahre noch gut mit privaten Erschließungsträgern entwickelt werden. Durch den Infrastrukturbeitrag konnte ein wenn auch geringer Ertrag generiert werden, ohne dass dies mit einem Risiko verbunden gewesen wäre.

Aufgrund steigender Baukosten und zunehmend schlechterer Finanzierungsbedingungen wegen hoher Bauzinsen verzeichnet auch die Stadt Coesfeld einen Rückgang der Bauvorhaben. So entstehen auf der einen Seite nicht ausreichend neue Wohnprojekte, die den Bedarf gerade mit Blick auf öffentlich geförderte Wohnungen decken. Zeitgleich lassen sich Projekte der öffentlichen Daseinsvorsorge, wie etwa der Bau von Kitas oder Flüchtlingseinrichtungen, nicht mit den erwarteten kurz- und mittelfristigen Renditen umsetzen. Hinzu kommt, dass wichtige Projekte der Stadtentwicklung an neuralgischen Punkten an der Umsetzung zum Stoppen geraten könnten.

Um diesen Bedarfen zu begegnen, kann die SEG eine zentrale Rolle übernehmen. Damit dies jedoch möglich ist, müssten für die SEG andere Rahmenbedingungen geschaffen werden. Damit die SEG auf neue Herausforderungen der Stadtentwicklung reagieren kann, muss diese in ihrer Struktur und inhaltlich weiterentwickelt werden. Künftig soll die SEG so aufgestellt sein, dass sie die Stadt Coesfeld bei der Erfüllung wichtiger Zukunftsaufgaben unterstützen kann – und zwar zielgerichtet, schnell und aktiv gestaltend. Für folgende Vorhaben sollte die Gesellschaft handlungsfähig sein, sollte sich keine privatwirtschaftliche Entwicklung abzeichnen:

- 1) Bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, wo bestehende Systeme wie etwa wsg, Wohnbau Westmünsterland oder andere nicht im Sinne der Stadt tätig werden (können). Lt. Beschluss des Rates der Stadt Coesfeld vom 12.12.2024 (Beschlussvorlage 311/2024) soll die Zahl der öffentlich geförderten Mietwohnungen für niedrige und mittlere Einkommensgruppen in Coesfeld bei mindestens 5% des aktuellen Wohnungsbestandes liegen.
- 2) Bei dem Erwerb, der Sanierung und dem Neubau von kommunaler Infrastruktur, wie etwa Kindergärten, Schulen, Flüchtlingsunterkünften oder Parkhäusern.
- 3) Bei der Entwicklung von Brachflächen, inkl. der Entwicklung städtebaulicher Konzepte um diese Flächen neu zu erschließen, baureif zu machen und so die Wirtschaftlichkeit herzustellen.
- 4) Bei der Neuordnung neuralgischer städtebaulicher Entwicklungsgrundstücke.

Damit die Erfüllung dieser Aufgaben möglich ist, bedarf es einer angemessenen Ausstattung einer solchen Gesellschaft. Eine mögliche personelle Ausstattung könnte wie folgt aussehen:

- Einstellung einer hauptamtlichen Geschäftsführung, die die Aufgaben der Gesellschaft strategisch, aber auch operativ löst.
- Begleitung durch eine stellvertretende Geschäftsführung, hier konkret Stadtbaurat Philipp Hänsel.
- Eine weitere Kraft, die die Vorhaben organisatorisch und buchhalterisch begleitet.
- Ggf. eine Stelle Ingenieur:in oder Stadtplaner:in, entweder angestellt bei der SEG oder bei der Stadt Coesfeld und projektweise für die SEG im Einsatz.
- Die Einberufung eines fachlichen sowie wirtschaftlichen Beirates, bestehend aus mehreren Personen, die besonders ausgewählt und der Entwicklung dienlich sind.

Auch eine finanzielle Ausstattung der Gesellschaft ist unabdingbar. Hier werden Flächen eine Rolle spielen, aber auch eine konkrete Kapitalausstattung ist unumgänglich. Hierzu ist eine Strategie auszuarbeiten, die sowohl Aufbau, als auch Stabilisierung und Verstetigung von Projekten finanziell darstellen lässt.

Mit Start der neuen Gesellschaft soll unter Einbeziehung der künftigen Geschäftsführung ein Strategiekonzept erarbeitet werden, bei dem nicht nur die Finanzierung im Detail für verschiedene Bausteine konkretisiert werden soll, sondern auch Vision und Leitlinien zur Orientierung der Gesellschaft ausgearbeitet werden müssen. Auch sollen konkrete Leitplanken ausgearbeitet werden, zwischen denen sich die Gesellschaft mit ihrem Leistungsspektrum bewegt.

Im Rahmen des Wirtschaftsplanes 2025 müssen hierzu erste Schritte konkretisiert werden, sprich die Möglichkeit eine Geschäftsführung einzustellen, Finanzmittel um die Strategie auszuarbeiten und die Gesellschaft zu aktivieren sowie ggf. bereits Flächen sowie Kapital eingebracht werden.

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft FP Freckmann & Partner GbR aus Coesfeld wurde beauftragt, die formellen Aspekte, die u. a. den Entwurf eines geänderten Gesellschaftsvertrages notwendigen machen, unter Berücksichtigung der bisherigen Überlegungen zu prüfen und einen Vorschlag zu erarbeiten. Die Beschreibung des Gesellschaftszwecks sowie die Festlegung der künftigen Rechtsform(en) der SEG waren dabei zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen war ebenfalls, ob aufgrund der möglichen Aufgaben der SEG die Bildung von zwei Unternehmen oder aber auch zwei Sparten (Daseinsvorsorge und Wettbewerbssparte) sinnvoll sein kann.

FP Freckmann und Partner GbR schlagen für die Neuausrichtung folgende Vorgehensweise vor (weitere Einzelheiten können der angehängten Präsentation entnommen werden):

1. Umwandlung der SEG – GmbH in eine Kommanditgesellschaft -> GmbH & Co.KG im Wege des Formwechsels mit der Nebenbedingung, dass eine gesonderte Verwaltungs-GmbH gegründet werden muss (reine Haftungsfunktion, keine Vermögens- oder Ergebnisbeteiligung).

Die Kommanditgesellschaft übernimmt aus dem Katalog der bereits vorgestellten Aufgaben die marktwirtschaftlich ausgerichteten Tätigkeiten.

2. Neugründung einer gemeinnützigen Gesellschaft in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft -> gGmbH (Vermögens-, Kapitalbildung in der Gesellschaft eingebunden; Zugriff des Gesellschafters weitgehend entzogen).

Die gGmbH übernimmt tlw. Aufgaben der Stadt, die der Förderung der Allgemeinheit mit dem Hauptzweck: Herstellung, Sicherung, Bewahrung der Daseinsvorsorge dienen (s. zu möglichen Gesellschaftszwecken die anliegende Präsentation)

3. Fassung der Beschlüsse zur Umwandlung, Gründung der Gesellschaften und Abstimmung mit der/den Aufsichtsbehörden, notarielle Ingangsetzung der Gesellschaftsangelegenheiten
4. Herstellung eines personell, technisch, finanziell abgesicherten Bestandes der Gesellschaften durch Akquirierung zusätzlicher Sach- und Geldmittel, Nutzung von innerstädtischen Ressourcen und Ergänzung durch fremdbeschaffte personelle, technische und informatorische Mittel sowie Finanzmittel (s. bereits im HH 2025 vorgesehene Mittel von 3 Mio. € als „Startkapital“ sowie zusätzliche Mittel in Form von Krediten, Zuschüssen, Spenden und sonstige Mittel.

5. Einbindung der SEG in das Beteiligungsmanagement der Stadt mit regelmäßiger Fortentwicklung der Strukturen, Ausbau des Risikomanagements und Controllings intern und ggf. externe Unterstützung und Berichterstattung zum Erfahrungsaustausch.

Klimarelevanz:

Auch die Stadt Coesfeld hat die Verantwortung, die Potenziale für das Klimaneutralitätsziel 2045 für Deutschland auszuschöpfen. Der Klimacheck prüft, ob die in der Politik behandelten Themen und Entscheidungen klimarelevant sind und wie sie qualitativ einzuordnen sind. Ziele hierbei sind

- die Sensibilisierung für Klimaschutz und die Prüfung von Alternativen innerhalb der Verwaltung,
- Transparenz über Auswirkungen verschiedener Vorhaben sowie
- die Entscheidungshilfe für die Abwägung in politischen Gremien.

Nicht immer ist die klimafreundlichste Variante umsetzbar, die Abwägung geschieht letztendlich immer unter Berücksichtigung aller Faktoren.

	Negativ		Positiv	X	Keine		Keine Angabe möglich
1.	<i>Immer auszufüllen:</i> Erläuterung Klimaauswirkungen: Was sind die Auswirkungen auf das Klima, warum gibt es keine oder warum ist keine Angabe möglich?						
	Es wird lediglich die Umwandlung der Gesellschaftsform angestrebt.						
2.	<i>Bei negativen Auswirkungen auszufüllen:</i> Betrachtung von Alternativen/Optimierungsoptionen: Was wären denkbare Anpassungen in Richtung Klimaneutralität? Wie können die Auswirkungen vermindert werden? Wie könnte die Klimaanpassung gestärkt werden? Warum wurde sich gegen Optimierungsoptionen entschieden, wenn diese im Planungsprozess bereits betrachtet wurden?						