

Federführung:

Dezernat 2

Produkt:

20.04 Beteiligungsverwaltung und -controlling

60.01 Stadtplanung

Datum:

26.03.2025

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Haupt- und Finanzausschuss

03.04.2025

Vorberatung

Rat der Stadt Coesfeld

10.04.2025

Entscheidung

## **Umwandlung der Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbh in die SEG Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG sowie Neugründung der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld gGmbH**

### **Beschlussvorschläge:**

a) Der Rat stimmt der Gründung der gemeinnützig tätigen Kapitalgesellschaft zu.

Grundlage der Gründung sind die der Vorlage als Anlage beigefügten Entwürfe der notariell abzufassenden Dokumente. Diese sind:

- Gründungsprotokoll und Gesellschaftsvertrag der gemeinnützigen Kapitalgesellschaft in der Rechtsform der GmbH

Änderungen des Gründungsprotokolls und Gesellschaftsvertrages sind von der Zustimmung umfasst, soweit diese als nicht wesentlich für die geplante Gründung anzusehen ist.

b) Der in den vorgenannten Dokumenten genannte Betrag für das Gründungskapital der gemeinnützig tätigen GmbH ist dem Rat bekannt und steht durch entsprechend dafür beschlossener Haushaltsmittel bereit.

c) Der Rat bestimmt die, in den vorbezeichneten Dokumenten der bei Gründung auftretenden Personen, die Bürgermeisterin und die vom Rat bestimmten Person zur Vertretung in der Gesellschafterversammlung der neu zu gründenden Gesellschaft. Aus organisatorischen Gründen werden zunächst die Mitglieder des neuen Aufsichtsrates der GmbH & Co. KG gleichzeitig auch als Mitglieder des Aufsichtsrates der neu zu gründenden gGmbH bestimmt. Nach Ende der Wahlzeit erfolgt die Neubesetzung gem. der neuen Formulierung im Gesellschaftsvertrag.

d) Der Rat beschließt, Herrn Philipp Hänsel als Geschäftsführer der neu zu gründenden gemeinnützig tätigen GmbH zu bestimmen und mit den dafür vorgesehenen Rechten und Pflichten auszustatten.

e) Der notarielle Vollzug der anzufertigenden Urkunden zur Gründung der o.a. Gesellschaft soll durch die dafür vorgesehenen Personen stattfinden, sobald der Kreis Coesfeld und das zuständige Finanzamt Coesfeld der Gründung der „neuen“ Gesellschaft zugestimmt haben.

f) Der Rat stimmt der Umwandlung der bestehenden „SEG“ in die Rechtsform einer GmbH & Co.KG zu. Der Beschluss gilt gleichermaßen für die Gründung einer Verwaltungs-GmbH.

Grundlage der Gründung bzw. der Umwandlung sind die der Vorlage als Anlage beigefügten Entwürfe der notariell abzufassenden Dokumente. Diese sind:

- Gründungsprotokoll und Gesellschaftsvertrag der Verwaltungs-GmbH
- Formwechselbeschluss und Gesellschaftsvertrag der GmbH&Co.KG

Gem. des Formwechselbeschlusses bilden die Mitglieder des aktuellen Aufsichtsrates für den Rest ihrer Wahlzeit den neuen Aufsichtsrat der GmbH & Co. KG („sie verbleiben im Amt“). Nach Ende der Wahlzeit erfolgt die Neubesetzung gem. der neuen Formulierung im Gesellschaftsvertrag.

Änderungen des Gründungsprotokolls, des Formwechselbeschlusses oder der Gesellschaftsverträge sind von der Empfehlung umfasst, soweit diese als nicht wesentlich für die geplante Umwandlung und Gründung anzusehen sind.

## **Sachverhalt:**

Sachverhalt:

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Coesfeld mbH (SEG) ist 1998 ursprünglich gegründet worden, um das Baugebiet Hof Klute für die Stadt Coesfeld entwickeln zu können. Nach erfolgreicher Durchführung einiger größerer Projekte wie z.B. die Entwicklung des IPNW sind die bei Gründung der SEG noch bestandenen Vorteile rückläufig, der Mehraufwand ist aber der gleiche.

Für das Gelingen der Unternehmensziele ist eine aktive Grundstückspolitik unabdingbar. Ab Mitte der 2000er Jahre hat die Stadt abgesehen vom Projekt IPNW keine aktive und langfristige Bodenpolitik mehr betrieben. Das hatte einerseits haushälterische Gründen (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. Die engen Restriktionen des Regionalplanes haben ein solches Handeln zusätzlich erschwert.

Aufgrund steigender Baukosten, schlechterer Finanzierungsbedingungen aber auch wegen hoher Bauzinsen verzeichnet auch die Stadt Coesfeld einen Rückgang von Bauvorhaben bei gleichzeitigem Bevölkerungswachstum. 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 Flüchtlingsseinrichtungen, nicht mit den erwarteten kurz- und mittelfristigen Renditen umsetzen. Dies führt in weiten Teilen zu einem Rückzug privater Investoren. Hinzu kommt, dass wichtige Projekte der Stadtentwicklung an neuralgischen Punkten schwerer umgesetzt werden können.

Um diesen Bedarfen zu begegnen und in den o.g. Themenfeldern Abhilfe zu schaffen, sollte die SEG eine zentrale Rolle übernehmen. Damit dies jedoch möglich ist, müssten für die SEG andere Rahmenbedingungen geschaffen werden und sie in ihrer Struktur und auch inhaltlich weiterentwickelt werden.

Auch ist eine breit angelegte, in allen Bereichen ausreichende Ausstattung der zu der Umwandlung vorgesehenen Gesellschaft unabdingbar. Hier werden vorhandene bzw. neu zu

beschaffenden Flächen eine Rolle spielen; darüber hinaus ist aber auch eine konkrete Kapitalausstattung mit Finanzmitteln unumgänglich. Hierzu ist eine Strategie auszuarbeiten, die sowohl Aufbau, als auch Stabilisierung und Verstetigung von Projekten finanziell darstellen lässt.

Hierüber und über die Ausschreibung der Stelle des Geschäftsführers hat der Rat am 12.02.2025 (siehe Vorlage 011/2025) beraten und die Stellenausschreibung und Neuaufstellung / Neugründung der Gesellschaften grundsätzlich auf den Weg gebracht.

FP Freckmann und Partner GbR haben in der Sitzung im Wesentlichen folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

- Umwandlung der „bestehenden“ 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.
- 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.

Über die 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 ist auch im Aufsichtsrat der (bisherigen) SEG – GmbH zu beraten.

Die Neugründung der gemeinnützigen Gesellschaft in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft (gGmbH) obliegt aber ausschließlich dem Rat. Dieser muss nun in einem weiteren Schritt zusätzlich über die der Vorlage beigefügten Unterlagen (Gründungsprotokoll / Gesellschaftervertrag) und die mit der Gründung verbundenen Vertretungsrechte entscheiden.

Der Prozess der Neugründung wurde, wie bereits dargestellt, in verschiedenen Vorlagen im Rat beraten. Die abschließende Lösung bezüglich der neuen Struktur wurde durch FP Freckmann und Partner GbR und die dazugehörige Präsentation und die Vorlage am 12.02.2025 vorgestellt und damit die Chancen und Risiken insgesamt erläutert. Die der Vorlage beigefügte Marktanalyse gem. § 107 Abs. 5 GO NRW greift die bereits bekannten Themen nochmals auf und wurde den örtlichen Selbstverwaltungsorganisationen von Handwerk, Industrie und Handel zukommen lassen, damit eine Stellungnahme abgegeben werden kann. Gem. der Kommentierung ist die Gemeinde keinesfalls verpflichtet, die im Rahmen derartiger Stellungnahmen abgegebenen Ratschläge, Anregungen oder Empfehlungen anzunehmen und der Entscheidungsfindung als maßgeblich zugrunde zu legen.

Der Aufstellung und Verabschiedung des Wirtschaftsplans 2025 der gemeinnützig tätigen findet in einer weiteren, nach Gründung der Gesellschaften stattfindenden Gesellschafterversammlung bzw. Aufsichtsratssitzung statt. Die Aufstellung des Wirtschaftsplans obliegt der Geschäftsführung der neu gegründeten GmbH.

### **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 des Beschlusses/des berichteten Sachverhalts 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> Welche <u>weiteren</u> Potenziale gibt es zur Verminderung von negativen Klimawirkungen und zur Stärkung der Klimaanpassung, die im vorliegenden Beschluss/Bericht <u>noch nicht berücksichtigt</u> wurden? Warum wurde sich gegen Optimierungsoptionen entschieden, wenn diese im Planungsprozess bereits betrachtet wurden? |         |  |         |   |       |  |                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |  |         |   |       |  |                      |

#### Anlagen:

1. Gründungsprotokoll gGmbH
2. Gesellschaftsvertrag gGmbH
3. Formwechselbeschluss GmbH & Co.KG
4. Gesellschaftsvertrag GmbH & Co.KG
5. Gründungsprotokoll Verwaltungs GmbH
6. Gesellschaftsvertrag Verwaltungs GmbH
7. Marktanalyse