

Federführung:
20-Kämmerei, Stadtkasse
Produkt:

Datum:
20.04.2026

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Haupt- und Finanzausschuss	29.04.2026	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	07.05.2026	Entscheidung

Umsetzung des Parkhauses Münsterstraße - Finanzierung

Beschlussvorschlag:

1. Es wird beschlossen die Variante 2 a– Bau durch die Stadtwerke Coesfeld GmbH umzusetzen. Die benötigten Grundstücke werden in die Gesellschaft eingelegt.
2. Es wird beschlossen die Variante 2 b– Bau durch die Stadtwerke Coesfeld GmbH umzusetzen. Das Eigentum an den Grundstücken verbleibt bei der Stadt. Die entsprechenden Verträge sind zu erstellen und die benötigten Haushaltsmittel einzuplanen.
3. Es wird beschlossen die Variante 1 – Bau durch die Stadt umzusetzen
4. Es wird beschlossen die Variante 3 – Bau durch die Stadt – Auftrag an SWC umzusetzen
5. Es wird beschlossen die Variante 4 – Bau durch die SEG umzusetzen

Sachverhalt:

Bekanntermaßen soll an der Münsterstraße ein neues, modernes Parkhaus als Ersatz für das abgängige Parkhaus „Am Krankenhaus“ entstehen. Für nähere Informationen wird auf die bisherige politische Diskussion und vor allem auf die Vorlage 392/2025 verwiesen.

Insgesamt ist festzustellen, dass ein Parkhaus in dieser Lage, mit den notwendigen vorbereitenden Maßnahmen und den vorgegebenen Rahmenbedingungen nicht wirtschaftlich erbaut und betrieben werden kann. Dabei ist allerdings zu beachten, dass zusätzlich zu der Kostenkomponente der Nutzen einzubeziehen ist. Auf Grund der zwingenden Bedarfe durch den Wegfall des alten Parkhauses erfüllt das neue Parkhaus lediglich die Ersatzeigenschaft und bietet darüber hinaus weitere Parkflächen, eine modernere und ansprechendere Optik und zeitgemäße Parkmöglichkeiten. Die Notwendigkeit öffentlichen Parkraum bereitzustellen und zu betreiben ergibt sich bereits aus dem Betrauungsakt der Stadt Coesfeld gegenüber der Stadtwerke Coesfeld GmbH (SWC) und würde auch für das Parkhaus an der Münsterstraße gelten. Daher lag es nahe, bei den Planungen zu dem neuen Parkhaus eine enge Abstimmung mit der Stadtwerke Coesfeld GmbH zu pflegen. Lediglich der Punkt der Erstellung des Parkhauses bot aus wirtschaftlicher Sicht den Ansatzpunkt für eine nähere Betrachtung der unterschiedlichen

Möglichkeiten. Auf Grund der Erfahrungen im Betrieb von Parkhäusern ist zunächst festzuhalten, dass dieser im Rahmen einer noch zu treffenden vertraglichen Gestaltung durch die Stadtwerke GmbH erfolgen soll.

Bei der Überprüfung der verschiedenen möglichen Errichtungsvarianten (aus finanzieller Sicht) wurde ebenfalls sowohl der Kostenaspekt, als auch der „Nutzenaspekt“ in Form einer Nutzwertanalyse überprüft. Dabei wurden als Kriterien die Erfahrung und die zeitliche Ressource des Personals, als auch der zusätzliche Abstimmungsbedarf der unterschiedlichen Akteurinnen und Akteure einbezogen. Folgende Varianten wurden in das umfangreiche Tool („Kommunales Rechenmodell für Wirtschaftlichkeitsvergleiche NRW“ des Ministeriums der Finanzen des Landes NRW in Zusammenarbeit mit der NRW.Bank, pwc und PSPC) eingegeben und bewertet. Dabei wurde deutlich, dass die Einbeziehung des Tools bei einem nur durch Nuancen abweichenden Projekts schwierig ist. Das Tool ist eigentlich für deutlich abweichendere Realisierungs- und Beschaffungsvarianten konzipiert. Trotz der umfangreichen Eingaben wurde es eingesetzt, um den selbsterstellten Variantenvergleich in Excel zu unterstützen:

1. Bau durch die Stadt
2. Bau durch die SWC
 - a. Einlage der Grundstücke in die SWC
 - b. Auf städtischem Grund
3. Bau durch Stadt – Auftrag an SWC
4. Bau durch SEG

Zusätzlich wurden die Rahmenbedingungen und Vor- und Nachteile gegenübergestellt und bewertet. Auf Grund des bestehenden Mandats wurde die steuerrechtliche Beratung und die Unterstützung aus Wirtschaftsprüfungssicht durch Herrn Lenkenhoff von Freckmann & Partner durchgeführt.

Durch den engen baulichen Rahmen ergeben sich bei den finanziellen Varianten kaum Unterschiede. Lediglich das Thema „Grunderwerbsteuer“ und die abschließenden Eigentumsverhältnisse ergeben auf finanzieller Seite einen relevanten Unterschied. Auf der „Nutzenseite“ ergeben sich Unterschiede durch die zeitlichen Ressourcen, die Erfahrung beim Bau von Parkhäusern und bei den notwendigen Abstimmungsbedarfen durch die Betreiberin (SWC) und der Erbauerin (Stadt, SEG oder SWC).

Nach aktuellen Schätzungen durch den Baubereich ist mit Kosten von rd. 5 bis 5,5 Mio. Euro zu rechnen. Darin enthalten sind die Parkpalette, die Kosten für die Vergabe und die notwendigen Gutachten, die aufwendigere Fassade, die Kassen- und Schrankenanlagen und die Ladestationen. Mögliche weitere grunderwerbsteuerliche Zahlungen ergeben sich aus den abschließenden Vertragsgestaltungen nach der Entscheidung über die Variante. Ein Risiko ergibt sich durch die Einlage des Grundstückes in einen Verpachtungs-Betrieb (BgA), der sich gegebenenfalls aus dem Betrieb durch die Stadtwerke Coesfeld GmbH ergibt und bereits von der Marktgarage bekannt ist.

Folgende Vor- und Nachteile sind bei den unterschiedlichen Varianten festzuhalten:

1. Bau durch die Stadt

Die Stadt hat keine Erfahrung im Bau von Parkhäusern, so dass sich die dann zuständigen Kolleginnen und Kollegen einarbeiten müssten. Darüber hinaus stehen diverse andere

Bauprojekte an, die auch eine hohe Priorität haben. Auf Grund der fehlenden Erfahrung ist mit höheren Kosten und einer längeren Bearbeitungszeit zu rechnen, so dass der bereits jetzt schon enge Zeitplan des Ersatzbaus für das abgängige Parkhaus am Krankenhaus gefährdet werden könnte. Darüber hinaus verbleiben bei dieser Variante alle Risiken und zukünftigen Kosten das Parkhaus betreffend bei der Stadt. Das Eigentum an den Grundstücken würde dauerhaft bei der Stadt verbleiben. Das Bewertungstool gibt diese Variante als Nr. 3 aus.

2. Bau durch die SWC

Der Vorteil wäre die schnelle Umsetzung der Maßnahme. Nachteilig wäre gegebenenfalls die weitere finanzielle Belastung der Stadtwerke Coesfeld GmbH zusätzlich zu den großen Infrastrukturmaßnahmen und der bereits jetzt defizitären Sparte für die Bereiche Bäderbetrieb und Parkeinrichtungen, die auf anderem Weg (Erhöhung des Eigenkapitals mit weiteren positiven Effekten) dauerhaft auszugleichen wäre.

- a. Die Grundstücke würden in die SWC eingelegt und dauerhaft nicht mehr im städtischen Eigentum sein. Die Einlage stellt bei der SWC Eigenkapital dar und verbessert die aktuelle Eigenkapitalstruktur. Die Differenz zwischen dem Wert im Rahmen der Einlage und dem gezahlten Kaufpreis wäre gem. § 44 Abs. 3 KomHVO NRW mit der allgemeinen Rücklage zu verrechnen und im Anhang des entsprechenden Jahresabschlusses (voraussichtlich 2026 oder 2027) zu erläutern. Die Grunderwerbsteuer im Rahmen der Einlage basiert auf der Bewertung der Grundstücke zum Bodenrichtwert.
- b. Das Eigentum an den Grundstücken würde dauerhaft bei der Stadt verbleiben. Es ist vertraglich zu regeln, dass das wirtschaftliche Eigentum des Gebäudes bei der SWC liegt. Die Frage der Grunderwerbsteuer wäre im Rahmen der vertraglichen Gestaltung zu regeln und in Form einer verbindlichen Auskunft zu klären.

Durch die Verknüpfung zwischen Errichtung und Betrieb und die entfallenden Abstimmungen mit einer Auftraggeberin (in diesem Fall Stadt), ergibt sich sowohl bei dem Tool, als auch bei der eigenen Darstellung diese Variante (Bau durch SWC) als besonders vorteilhaft und steht damit auf Position Nr. 1 des Rankings. Die Unterscheidung zwischen a und b liegt größtenteils in der Eigentumsgestaltung bezüglich der Grundstücke.

3. Bau durch Stadt – Auftrag an SWC

In diesem Fall ergeben sich ebenfalls verschiedene Schnittstellen, die das Risiko der zeitlichen Verzögerung bergen. Wie bereits bei der Variante 1. dargestellt verbleiben auch bei dieser Variante alle Risiken und zukünftigen Kosten bei der Stadt. Nach der vorangegangenen Risikoeinschätzung bezüglich der künftigen Kosten stellt sich diese Variante als Nr. 2 im Ranking dar.

4. Bau durch SEG – Stadtentwicklung Coesfeld GmbH & Co. KG (SEG)

In dieser Variante müsste die Stadt zunächst die Grundstücke in die SEG einlegen. Bei der Stadt würden dann weder das Eigentum an den Grundstücken noch an dem Gebäude verbleiben. Darüber hinaus müsste eine Finanzierung durch die SEG geplant und umgesetzt werden. Die SEG hat weder Erfahrung mit der Finanzierung noch mit dem Bau von Parkhäusern. Es würden erhebliche Abstimmungsbedarfe zwischen Stadt, SEG und dem ausführenden Unternehmen entstehen. Voraussichtlich wäre ein Betrauungsakt zwischen der Stadt Coesfeld und der SEG erforderlich. Die Variante bildet das Ende des Rankings.

Eine weitere Variante wurde auf Grund von rechtlichen Risiken nicht weiter in das Bewertungsranking aufgenommen.

Abschließend ist festzuhalten, dass die Variante 2. (Bau durch die SWC) das beste Ergebnis in der Bewertung erreicht hat und aus Konzernsicht weitere Vorteile mit sich bringt. Darüber hinaus zeigt sich seit Jahren die ausgesprochen positive Zusammenarbeit mit der Stadtwerke Coesfeld GmbH auch im Bereich der Bereitstellung von innenstadtnahen und kostengünstigen Parkmöglichkeiten für breite Bevölkerungsschichten, unter besonderer Berücksichtigung vulnerabler Personengruppen wie mobilitätseingeschränkter Personen und Familien. Bereits jetzt bleibt klarzustellen, dass diese wichtige gesellschaftliche Dienstleistung von rein marktwirtschaftlich handelnden Unternehmen zu normalen Marktbedingungen, die sich im Hinblick auf Preis, objektive Qualitätsmerkmale und Kontinuität und den Zugang zu der Dienstleistung mit dem von ihr definierten öffentlichen Interessen decken, nicht zufriedenstellend erbracht werden. Die Stadtwerke Coesfeld GmbH sind nach intensiven Abstimmungen bereit die Aufgabe zu übernehmen und können durch die vorhandene Erfahrung und die möglichen Synergien die Erstellung so wirtschaftlich wie möglich anbieten und gleichzeitig den Betrieb im Rahmen des bisherigen Angebotes und der bisherigen Verrechnung auch mit Blick auf die Zukunft zu den aktuellen Rahmenbedingungen sicherstellen.

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.

x	Negativ	x	Positiv		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?							
Der Bau eines neuen Parkhauses hat positive und negative Auswirkungen, wobei hier zunächst die Finanzierung beschlossen wird.							
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?							