

Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf / Manfort mbH (SWM),

Lagebericht zum Jahresabschluss für das Rumpfgeschäftsjahr vom 05.07. bis 31.12.2021

I. Grundlagen der Gesellschaft:

Die Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf / Manfort mbH (SWM) (im Folgenden auch kurz „SWM“ oder „Gesellschaft“) wurde am 05.07.2021 als in Gründung befindlich beurkundet und hat im weiteren Verlauf des Jahres 2021 mit den Vorbereitungsmaßnahmen zur Aufnahme des eigentlichen Geschäftsbetriebes begonnen.

Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung von Flächen mit entsprechendem städtebaulichem Bedarf der Stadt Leverkusen in den Stadtteilen Wiesdorf und Manfort.

Wiesdorf:

Städtebauliche Sanierung/Revitalisierungsmaßnahme der City C
Umsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Manfort:

Umsetzung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Die Stadt Leverkusen ist mit einem gezeichneten Kapital in Höhe von 25.000 € als alleinige Gesellschafterin an der Gesellschaft beteiligt. Darüber hinaus hat die Stadt Leverkusen Einlagen in Höhe von € 2,0 Mio. zur Finanzierung der Projektarbeiten der Gesellschaft geleistet.

II. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 verlief planmäßig.

Im Vordergrund stand die Personalsuche für den Aufbau des Mitarbeiterstamms, beginnend mit der Suche nach einem hauptamtlich tätigen, in der Planung und Umsetzung von Stadtentwicklungsmaßnahmen erfahrenen Geschäftsführers. Mit Wirkung ab dem 01.05.2022 wurde Herr Björn Krischick, Dormagen, neben dem ab der Gründung im Nebenamt als Geschäftsführer tätigen Herrn Michael Molitor, Kämmerer der Stadt Leverkusen, zum weiteren, hauptamtlichen Geschäftsführer bestellt.

III. Erläuterungen zum aktuellen Stand der Vorbereitungsmaßnahmen für die städtebauliche Sanierungs-/ und Entwicklungsmaßnahme City C in Wiesdorf

Nach dem derzeitigen Stand der Überlegungen zur Finanzierungskonzeption der Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen des Immobilienkomplexes City C in der Innenstadt von Leverkusen-Wiesdorf, wird die Maßnahme -als städtebauliche Sanierungsmaßnahme voraussichtlich im Wesentlichen unterstützt durch Städtebaumittel des Landes – durch die SWM als Sanierungsträger durchgeführt. Dabei handelt die SWM voraussichtlich als mit der Projektdurchführung beauftragter Treuhänder im eigenen Namen für Rechnung der Stadt Leverkusen, die voraussichtlich Zuwendungsempfänger der Städtebaufördermittel des Landes sein wird und den Eigenanteil für die Finanzierung leisten wird. Alternativ wird die SWM im Projektverlauf nach weiteren Projektfinanzierungen suchen. Beispielsweise wird ein entsprechendes Investorenmodell und dessen Voraussetzungen geprüft. Die SWM wird im Rahmen des Projektes City C voraussichtlich als Dienstleister und Treuhänder für die Stadt Leverkusen tätig sein. Die Stadt Leverkusen ersetzt der SWM die bei ihr für die Projektdurchführung entstehenden Kosten über ein entsprechendes Dienstleistungsentgelt.

Derzeit wird der Dienstleistungs- und Treuhandvertrag durch die Geschäftsführung und die zuständigen Stellen der Stadt Leverkusen vorbereitet.

IV. Erläuterungen zur städtebaulichen Konzeption und zum Stand der Planungsmaßnahmen für das Projekt City-C

Die notwendigen Maßnahmen für die Stellung eines Förderantrages auf Städtebauförderung befinden sich in Vorgesprächen.

Die Maßnahme ist für die Stellung eines Förderantrages konzeptionell und planerisch ausreichend vorzubereiten. Dazu sind vor allem die Sanierungs- und Entwicklungsziele zu bestimmen, die städtebaulichen Missstände, deren Beseitigung im öffentlichen Interesse liegt, zu erheben, die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen festzustellen, eine Abstimmung mit den Trägern der öffentlichen Belange – soweit erforderlich – durchzuführen und die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben abzuschätzen (qualifizierte Vorbereitung, vorbereitende Untersuchungen). Die umfassende Entwicklung, Neuordnung oder Aufwertung des Gebietes ist – ungeachtet der planungsrechtlichen Erfordernisse im Einzelfall – in einem Stadtentwicklungskonzept oder einem Stadterneuerungskonzept darzustellen.

Maßnahmen hierzu wurden bereits eingeleitet. Das Büro Ulrich Hartung wurde als Projektmanagementbüro am 25.07.2019 mit der ersten Phase von drei Phasen beauftragt. Gegenstand der I. Phase ist die Erfassung, die Darstellung und die Auswertung des Status Quo. Kernaufgabe war es hierbei fehlende Informationen in Qualität und Quantität festzustellen um diese in der II. Phase zu ermitteln und zu erstellen. Abgeschlossen wurde die I. Phase am 26.11.2019. Die II. Phase, zur Analyse des Status Quo, wurde am 06.07.2021 beauftragt. Die Gutachten und Vermessungen laufen noch. Die sich daraus ergebenden Rückschlüsse und Erarbeitung möglicher städtebaulicher

Maßnahmen werden voraussichtlich im IV. Quartal 2022 abgeschlossen werden. Gegenstand und Grundlage der weiteren Projektorientierung der City-C ist die genaue Bestandsaufnahme in technischer und rechtlicher Hinsicht.

Durch die Aufnahme der operativen Tätigkeit der SWM zum 01.05.2022 wurden die bislang geplanten Grundlagenermittlungen erweitert. Unter anderem sei hier im Wesentlichen die Erstellung eines möglichen Rückbau- und Erschließungskonzeptes zu nennen. Darüber hinaus werden durch die SWM notwendige operative Entscheidungen getroffen um den Entwicklungsprozess zu beschleunigen.

In der III. Phase wird das Stadtentwicklungskonzept in planerischer, technischer und kaufmännischer Sicht erarbeitet. Auf Basis dieser Konzeption wird die Projektrealisierung und Vermarktung aufgebaut.

V. Weitere, geplante Projektübernahmen durch die SWM

Durch den geplanten personellen Aufbau der SWM ist die Übernahme weiterer Projekte in Wiesdorf und Manfort gewollt und möglich. Dabei steht die Neuentwicklung des Bahnhofsgebäudes Bahnhof Leverkusen-Mitte mit einem neuen Fahrradparkhaus bereits fest.

VI. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2021 T€ 1.980. Die Stadt Leverkusen hat die Stammeinlagen auf das gezeichnete Kapital von T€ 25 und darüberhinausgehend Einlagen in die Kapitalrücklage der Gesellschaft von € 2,0 Mio. geleistet.

Nach Abzug des Jahresfehlbetrages des Rumpfgeschäftsjahres von T€ -53 verfügt die Gesellschaft zum Abschlussstichtag über ein positives Eigenkapital von T€ 1.972 und über liquide Mittel von T€ 1.974.

Rückstellungen für Jahresabschluss- und Beratungskosten von T€ 8 stehen Forderungen / sonstige Vermögensgegenstände aus Vorsteuererstattungsansprüchen gegen das Finanzamt von T€ 6 gegenüber.

Die Gesellschaft erzielte im Rumpfgeschäftsjahr im Rahmen der Vorbereitungsmaßnahmen zur Aufnahme der eigentlichen Geschäftstätigkeit noch keine Umsatzerlöse.

Wesentliche Kostenbereiche waren die Kosten für Personalsuche (bis 31.12.2021 T€ 26), Gründungskosten und sonstige Rechts- und Beratungskosten in Höhe von T€ 13, Gremienkosten von T€ 8 sowie Personalkosten für drei nebenamtlich tätige geringfügig Beschäftigte (T€ 6).

Die Gesellschaft weist damit für das Gründungsgeschäftsjahr 2021 einen Jahresfehlbetrag von T€ - 53 aus.

Die Kosten und der entsprechende Jahresfehlbetrag des Rumpfgeschäftsjahres 2021 werden aus den von der Stadt Leverkusen in das Stammkapital und in die Kapitalrücklagen der Gesellschaft geleisteten Einlagen finanziert.

VII. Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresfehlbetrag auf neue Rechnung vorzutragen und nach Feststellung des Jahresabschlusses durch die Gesellschafterversammlung durch eine entsprechende buchmäßige Entnahme aus der Kapitalrücklage auszugleichen.

VIII. Risiko-/Chancen- und Prognosebericht

Unternehmenszweck der Gesellschaft ist die Durchführung von städtebaulichen Sanierungs- und -Entwicklungsmaßnahmen in den Leverkusener Stadtteilen Wiesdorf und Manfort.

Die mit der Erfüllung dieses Gesellschaftszweckes entstehenden Aufwendungen werden von der Stadt Leverkusen durch Einlagen in das Eigenkapital und – soweit später Dienstleistungsaufgaben für die Stadt Leverkusen erbracht werden, durch entsprechende Leistungsentgelte erstattet.

In diesem Rahmen unterliegt die SWM den für Projektgesellschaften typischen Risiken. In dieser frühen Phase sind keine konkreten Risiken zu erkennen.

Für die erfolgreiche Umsetzung des Gesellschaftszweckes kommt es u.a. darauf an, die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungskonzepte zu entwickeln und planerisch so zu konkretisieren, dass erfolgreiche Förderanträge beim Land NRW gestellt werden können. Soweit eine Förderung der Maßnahmen durch das Land NRW – wider Erwarten – nicht erreicht werden könnte, wären die beabsichtigten städtebaulichen Maßnahmen möglicherweise nicht umsetzbar. Aus diesem Grund wird nach alternativen Finanzierungsmöglichkeiten, wie zum Beispiel einem Investorenmodell, gesucht.

Derzeit sind keine Risiken erkennbar, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten. Solange die der Gesellschaft entstehenden Aufwendungen durch die Stadt Leverkusen erstattet werden, liegen keine entwicklungsbeeinträchtigenden Tatsachen vor.

IX. Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung gem. § 108 Absatz 3 Nr. 2 GO NW

Die Erfüllung eines öffentlichen Zwecks ergibt sich aus dem Gegenstand des Unternehmens. Dieser ist die Übernahme der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung von Flächen mit entsprechendem städtebaulichem Bedarf der Stadt Leverkusen in den Stadtteilen Wiesdorf und Manfort. Dieser Zweck wird durch die Aufgabenerledigung durch die Gesellschaft auch tatsächlich eingehalten und erfüllt. Die Geschäfte

der Gesellschaft wurden im Sinne des gültigen Gesellschaftsvertrages und des GmbH-Gesetzes durchgeführt.

Leverkusen, 21. Juni 2022

gez.
Michael Molitor
Geschäftsführer

gez.
Björn Krischick
Geschäftsführer