

# **Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf / Manfort mbH (SWM),**

## **Lagebericht zum Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis 31.12.2022**

### **I. Grundlagen der Gesellschaft:**

Die Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf / Manfort mbH (SWM) (im Folgenden auch kurz „SWM“ oder „Gesellschaft“) wurde am 05.07.2021 gegründet

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.

Aktuell ist geplant, dass die SWM entsprechend § 159 Abs. 1 Satz 1 BauGB als Sanierungsträger für die Umsetzung des Projektes Sanierung der City C im Auftrag der Stadt Leverkusen tätig wird; dabei nimmt die SWM die Aufgaben eines Sanierungsträgers gem. §§ 157 – 161 Baugesetzbuch im eigenen Namen für eigene Rechnung wahr. Sie erhält von der Stadt Leverkusen als Gegenleistung die Kostenerstattung der von ihr für dieses Projekt getätigten Aufwendungen. Die Grundstücke / Miteigentumsanteile an der City C werden grundsätzlich von der Stadt Leverkusen selbst erworben; die Stadt Leverkusen überlässt die Grundstücke zur Projektdurchführung an die SWM im Rahmen einer kostenfreien Gestattung. In Einzelfällen erwirbt die SWM in Abstimmung mit der Stadt Leverkusen Teilflächen auch zu eigenem Eigentum.

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 in 2021 Einlagen in Höhe von € 2,0 Mio. zur Finanzierung der Projektarbeiten der Gesellschaft geleistet. In 2022 hat die Stadt weitere € 1.599.247,79 an die Gesellschaft gezahlt, davon entfallen auf den Kostenersatz an die Gesellschaft als Sanierungsträger für das Projekt City C € 53.126,45 für die Kosten im Rumpfgeschäftsjahr 2021 und € 895.128,58 für die Kosten in 2022; der Restbetrag von € 650.992,76 wurde in die Kapitalrücklage eingestellt.

### **II. Geschäftsverlauf**

Der Geschäftsverlauf im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 verlief planmäßig.

Im Vordergrund stand die Überarbeitung der Projektkonzeption, die Erarbeitung von Machbarkeitsstudien und der weitere Aufbau von Organisationsstrukturen für die Umsetzung der Projektarbeit, hier insbesondere die Personalsuche für den Aufbau des Mitarbeiterstamms. Mit Wirkung ab dem 01.05.2022 wurde Herr Björn Kruschick, Dormagen, neben dem ab der Gründung im Nebenamt als Geschäftsführer tätigen Herrn Michael Molitor, Kämmerer der Stadt Leverkusen, zum weiteren, hauptamtlichen Geschäftsführer bestellt. Die aktuelle Projektausrichtung sieht die Nutzung der sanierten City C im Wesentlichen für Wohnungen vor.

### **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 Sanierungsträger im eigenen Namen und für eigene Rechnung. Die Stadt Leverkusen wird voraussichtlich Zuwendungsempfänger der Städtebaufördermittel des Landes sein; sie wird die Fördermittel voraussichtlich an die SWM weiterleiten und den Eigenanteil für die Finanzierung leisten. Die im Rahmen des bei der Städtebauförderung typischerweise angewandten Kostenerstattungsverfahrens erforderliche Zwischenfinanzierung der Projektkosten soll über fremdfinanzierte Kreditaufnahmen erfolgen, die über die Stadt Leverkusen z.B. über Bürgschaften besichert werden.

Die SWM wird im Projektverlauf nach weiteren Projektfinanzierungsbausteinen 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.

Derzeit werden die Einzelheiten des Sanierungsträgervertrages zwischen der Stadt Leverkusen und der SWM durch die Geschäftsführung und die zuständigen Stellen der Stadt Leverkusen weiter ausgearbeitet.

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

Die Vorgespräche hinsichtlich der Förderanträge sind noch nicht abgeschlossen und werden/wurden in 2023 fortgesetzt.

Die Maßnahme ist für die Stellung eines Förderantrages konzeptionell und planerisch zu überarbeiten. Zudem wird seitens des Ministeriums eine Projekt-Priorisierung innerhalb der Stadt Leverkusen als Fördervoraussetzung erwartet. Diese Priorisierung

wurde bereits initiiert. Im Weiteren gilt es die bisherigen Erkenntnisse aus den Vorgesprächen konzeptionell in die Machbarkeitsstudie zu übernehmen. Die Sanierungs- und Entwicklungsziele sowie die städtebaulichen Missstände wurden weitestgehend analysiert und bestimmt. Der Erwerb von gewerblichen Einheiten sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen ist zeitnah 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.

Durch die Aufnahme der operativen Tätigkeit der SWM zum 01.05.2022 sowie den geplanten und in Teilen bereits erreichten Aufbau von Personalkapazitäten und Organisationsstrukturen konnten die bislang bestehenden Grundlagenermittlungen überarbeitet und erweitert werden. Dabei wurden auch die geplanten Maßnahmen und Vorgehensweisen des Büros Ulrich Hartung durch die SWM überarbeitet und angepasst. Die I. Phase wurde detail- und zielorientiert ergänzt und erweitert. Die Ergebnisse wurden in eine Machbarkeitsstudie eingearbeitet und im Dezember 2022 durch den Aufsichtsrat und den Gesellschafter bestätigt. Im Weiteren wurde ein Rückbau- und Erschließungskonzept erarbeitet, dessen Fertigstellung in 2023 erfolgte.

Als III. Phase ist die Herstellung der Rechtsgrundlage zu nennen, um die Maßnahme durchzuführen. Diese wird voraussichtlich Mitte 2024 abgeschlossen sein.

## **V. Weitere, geplante Projektübernahmen durch die SWM**

Im Dezember 2022 wurden der SWM drei weitere Projekte zur Realisierung übertragen.

## **VI. Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2022 T€ 2.885. Die Stadt Leverkusen hat die Stammeinlagen auf das gezeichnete Kapital von T€ 25 und darüberhinausgehend – nach Abzug der Kostenerstattung für die von der Gesellschaft im Rahmen des Projektes City C bereits getätigten Aufwendungen in Höhe von in 2021 T€ 53 und in 2022 T€ 895 - insgesamt weitere Einlagen in die Kapitalrücklage der Gesellschaft von € 2,65 Mio. geleistet.

Die Gesellschaft verfügt damit zum Abschlussstichtag 2022 über ein positives Eigenkapital von T€ 2.676 und über liquide Mittel von T€ 2.857 für die weitere Projektarbeit.

Zum 31.12.2022 wurden Rückstellungen für Jahresabschluss- und Beratungskosten von T€ 6 gebildet und es bestehen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von T€ 183 und sonstige Verbindlichkeiten von T€ 20.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 Umsatzerlöse aus Kostenerstattungen von der Stadt Leverkusen für die Sanierungsträgerschaft City C in Höhe von insgesamt T€ 948 vereinnahmt, davon T€ 53 für 2021 und T€ 895 für 2022.

Wesentliche Kostenbereiche waren bezogene Leistungen in Form von direkten Sachkosten für die Projektarbeit (T€ 386), Personalkosten von T€ 329 und sonstige betriebliche Aufwendungen von T€ 180; die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen insbesondere Rechts- und Beratungskosten (T€ 83) Kosten für Personalsuche (T€ 29), sowie Gemeinkosten für Wartungskosten Hard- und Software, KFZ-Kosten, allgemeine Verwaltungskosten und Aufwendungen für Gremien.

Die Gesellschaft weist damit für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von T€ 53 aus, der betragsmäßig der in 2022 von der der Stadt Leverkusen erhaltenen Kostenerstattung für die Kosten des Jahres 2021 entspricht

## **VII. Ergebnisverwendungsvorschlag**

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss von T€ 53 zusammen mit dem verlustvortrag aus dem Vorjahr von T€ - 53 auf neue Rechnung vorzutragen.

## **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 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 auch 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, 20. Juli 2023

gez.  
Michael Molitor  
Geschäftsführer

gez.  
Björn Krischick  
Geschäftsführer