**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

Federführender Fachbereich Verwaltungsvorstand I / I -10	Drucksachen-Nr. 229/2008
	☒ Öffentlich
	☐ Nicht öffentlich
Mitteilungsvorlage	
für die Sitzung des ▼	Sitzungsdatum
Finanz- und Liegenschaftsausschuss	17.04.2008

Tagesordnungspunkt

Gründung einer „Kommunalen Infrastrukturgesellschaft“

Inhalt der Mitteilung:

@->

Die CDU-Ratsfraktion stellte - nach erster Thematisierung und Ankündigung in der letztjährigen Haushaltsrede - mit Schreiben vom 05.09.2007 den **Antrag an den Rat zur Gründung einer „Infrastruktur und Stadtentwicklungsgesellschaft“** (Arbeitstitel).

Gemäß Antragstenor *„könnten mit einer solchen Gesellschaft im Bereich Stadtentwicklung, Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, Vermarktung von Grundstücken sowie Vorfinanzierung von förderfähigen Verkehrs- und Grünflächenprojekten Projekte angestoßen werden, die in der derzeitigen finanziellen Lage niemals realisiert werden könnten.“*

Der Rat fasste in seiner Sitzung am 20.09.2007 einvernehmlich den Beschluss, den Antrag in den zuständigen Hauptausschuss zu verweisen.

Die Bearbeitung erfolgte durch eine kleine Arbeitsgruppe unter Federführung des Kämmerers, speziell zu den Fragestellungen

- Entwicklung in der Stadtmitte
- Weiterentwicklung des Liegenschaftsbetriebes (Fachbereich 8)
- Baulandmanagement.

Vor dem Hintergrund der vorrangig finanztechnischen Fragestellung wurde der **Finanz- und Liegenschaftsausschuss am 13.12.2007** ausführlich über den Zwischenstand informiert (siehe *Vorlage 672/2007*), speziell zu den im Antrag angesprochenen Themenfeldern, die aus Sicht der Verwaltung für die Gründung einer Gesellschaft aus inhaltlicher Sicht weniger geeignet erscheinen und zu dem Bereich, der grundsätzlich in dieser Hinsicht in Betracht käme.

Auch unter Berücksichtigung der formulierten Anmerkungen der CDU-Fraktion kann aus Sicht der Verwaltung eine „**Infrastrukturgesellschaft**“ in neuer Organisationsform und eigener Rechtsform für folgende Themenbereiche bzw. Aspekte **nicht empfohlen werden**.

- **Weiterentwicklung des Liegenschaftsbetriebes**
Bei möglicher Gesellschaftsgründung wäre auf sämtliche Dienstleistungen in diesem Bereich, beispielsweise die umfangreichen Hausmeisterdienste sowie die Leistungen der Abteilung Hochbau, Umsatzsteuer zu entrichten und insofern eine Gesellschaft schon aus diesem Aspekt wenig lohnend. (Kommunale Eigenbetriebe im Bereich des kommunalen Bodenmanagements nehmen regelmäßig hoheitliche Aufgaben wahr und unterliegen deshalb nicht der Besteuerung durch Körperschafts-, Gewerbe- und Umsatzsteuer.)
Weiterer Aspekt, der gegen eine Gründung spricht, wäre die entstehende Gebührenpflicht (z.B. Baugenehmigungsgebühr).
- **Entwicklung von förderfähigen Projekten, speziell in der Stadtmitte (Regionale 2010)**
Sowohl das geplante Gesamtvolumen (14 Mio. Euro) als auch der städtische Eigenanteil daran (30% = 4-6 Mio. Euro) sind im Haushalt 2008 bzw. in der Finanzplanung dargestellt. Bei vorliegendem politischen Willen und unveränderter Haushaltslage – ggf. kann auch eine Verpflichtungsermächtigung eingestellt werden – ist die Finanzierung vollständig darstellbar, so dass allenfalls im Grunderwerbzbereich Anhaltspunkte zur Gründung einer Gesellschaft bestehen.
Weitere ggf. förderungsfähige Projekte sind derzeit nicht ersichtlich und nicht geplant.
- **Wirtschaftsförderung**
Für den Bereich der „klassischen“ Wirtschaftsförderung besteht neben der Dienststelle im Fachbereich 8 bereits eine privatrechtliche Gesellschaft in Form der „*Rheinisch-Bergischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft – RBW*“, an der die Stadt beteiligt ist.
Daher macht es wenig Sinn für dieses Themenfeld eine weitere Gesellschaft zu gründen. Positive Effekte, die hier eine weitere Gesellschaft rechtfertigen würden, werden nicht erkannt. Anders verhält es sich möglicher Weise im Bereich der Liegenschaftspolitik zugunsten neuer Gewerbestandorte, wo sich die RBW grundsätzlich nicht betätigt.
- **Bäder-GmbH: Gründung einer Tochtergesellschaft / Einbringen von Vermögen**
Ein inhaltsgleicher Prüfauftrag – speziell hinsichtlich einer evtl. Erweiterung des dortigen Gesellschaftszweckes oder ggf. eine anteilige Entnahme von Finanzmitteln – wurde auch für die Bäder-GmbH formuliert.
Die Gesamthematik wurde sowohl in juristischer als auch steuerrechtlicher Hinsicht durch den dortigen Wirtschaftsprüfer aufgearbeitet und im Aufsichtsrat der Bäder-GmbH am 12.12.2007 vorgestellt, diskutiert und ohne weitere Beschlussfassung zur Kenntnis genommen.

Zwischenfazit:

Nach erster summarischer Prüfung erscheint die evtl. Gründung einer „Kommunalen Infrastrukturgesellschaft“ lediglich für die Themenfelder Stadtentwicklung, Stadtplanung, Soziale Bodennutzung, als möglicher Ansatzpunkt einer konkreten **Umsetzung des Baulandmanagements** als sinnvoll.

Bauland ist ein knappes Gut und wird dies auch in Zukunft bleiben. Vor diesen Hintergrund erlangen **Baulandbereitstellungsstrategien** immer größere Bedeutung. Sie sollen

- den kommunalen Haushalt nicht oder möglichst nur gering belasten,
- die Eigentümer an den tatsächlichen Kosten der Baulandbereitstellung beteiligen,
- Planungsprozesse beschleunigen und die Mitwirkungsbereitschaft stärken,

- eine erhöhte Effizienz sowie Kosten – und Zeitersparnisse durch die Zusammenarbeit mit privaten Unternehmen erbringen
- eine ausgewogene sozialräumliche Struktur der Stadt erbringen,
- weitere kommunalpolitische Zielsetzungen absichern, wie ggf.
 - die Dämpfung der Bodenpreisentwicklung,
 - die zeitnahe Inanspruchnahme von Baurechten,
 - die Förderung einer umweltgerechten und ökologischen Siedlungsentwicklung,
 - die Verwirklichung einer sozialgerechteren Bodennutzung u.a.

Zur Bewältigung und Steuerung derartiger Aufgaben bieten sich vor allem Kooperationen mit den Eigentümern und Investoren auf der Grundlage **städtebaulicher Verträge** an.

Um eine an wichtigen Grundprinzipien orientierte Gleichbehandlung der Planungsbegünstigten zu erreichen, haben zahlreiche Kommunen ein **strategisches Flächenmanagement** mit verbindlichen Standards und Vorgehensweisen für die Baulandbereitstellung etabliert und durch kommunale Grundsatzbeschlüsse abgesichert.

Als wesentlicher Erfolgsfaktor jeglichen Baulandmanagements ist ein breiter Konsens zwischen Politik und Verwaltung hervorzuheben, vor allem in der dauerhaften Umsetzung. Baulandmodelle müssen sich auf einen Konsens über möglichst alle Parteigrenzen hinweg stützen können, um nicht zum Spielball kurzfristiger kommunalpolitischer Kalküle zu werden.

Der **Rat** der Stadt Bergisch Gladbach hat **am 17.03.2005** den sog. **Baulandbeschluss** gefasst (mehrheitlich gegen die Stimmen der CDU / Vorlage 102 / 2005):

- 1. Mit dem Ziel einer nachhaltigen, kontinuierlichen Bereitstellung bezahlbaren Wohnbaulandes und zwecks Mitfinanzierung der Wohnfolgekosten sind alle geeigneten bodenrechtlichen Instrumente des Baugesetzbuches und zivilrechtlichen Möglichkeiten der Vertragsgestaltung im Sinne dieser Vorlage auszuschöpfen. Der Rat nimmt die Erläuterungen des Bürgermeisters zu diesem Beschluss zustimmend zur Kenntnis.*
- 2. Der Rat beschließt, neue Wohnbauflächen nur auszuweisen, wenn durch eine jeweils geeignete Kombination rechtlich zulässiger Maßnahmen sichergestellt ist, dass sich die Eigentümer und Vorhabenträger unter Teilverzicht auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke in Folge städtischer Planungen an den Folgekosten beteiligen und die Grundzüge der in dieser Vorlage dargestellten sozialgerechten Bodennutzung anerkennen. Die Projekte mit der größten Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Vorhabenträger werden bevorzugt realisiert.*
- 3. Alle Grundstückseigentümer eines Plangebietes werden gleich behandelt, d. h. Nutzen und Lasten werden zwischen den Grundstückseigentümern anteilig ihrer Grundstücke verteilt.*

Aktuell wird derzeit u.a. an einer „**Baulandpotentialanalyse**“ sowie dem Aufbau eines „**Baulandkatasters**“ gearbeitet (Mitteilungsvorlage für den Hauptausschuss am 19.02.2008).

Weiterhin werden die Alteigentümer in verschiedenen Bauleitplanverfahren durch städtebauliche Verträge, Grundstücksabtretungen oder Umlegungsverfahren an den Entwicklungs- und Infrastrukturkosten beteiligt.

Da sich Städte, aber auch einzelne Baugebiete bezüglich ihrer Entwicklungsbedingungen und Handlungsspielräume unterscheiden, gibt es keine „Patentrezepte“. Auch Bergisch Gladbach hat sich für einen situationsabhängigen Methodenmix entschieden.

Vor dem Hintergrund zunehmender Finanzprobleme haben einige Städte und Gemeinden einen neuen Weg bei der Bodenvorratspolitik und dem Zwischenerwerb eingeschlagen; einige Kommunen sind dazu übergegangen, Aufgaben des Baulandmanagements aus der Verwaltung und dem kommunalen Haushalt auszugliedern.

Mögliche Organisationsformen

Die Finanzierung eines kommunalen Zwischenerwerbs kann sowohl innerhalb als auch außerhalb des Haushaltes erfolgen. Als Modelle außerhalb des Haushaltes sind denkbar

- kommunale Eigenbetriebe / Eigengesellschaften
- Private Gesellschaften mit Beteiligung der Kommune (GmbH)
 - o als Treuhänder oder
 - o als Eigengeschäft.

Finanzierung des Flächenerwerbs innerhalb des Haushaltes

Bei der Finanzierung des Flächenerwerbs innerhalb des Haushaltes fließen alle Einnahmen – auch solche aus Grundstücksverkäufen - ohne Zweckbindung in den allgemeinen Haushalt, aus dem alle Ausgaben finanziert werden (*Grundsatz der Gesamtdeckung*).

Zudem unterliegt die Finanzierung innerhalb des Haushaltes den allgemeinen haushaltsrechtlichen Beschränkungen und Auflagen, die zu Schwierigkeiten bei der Finanzierung führen können, wenn Haushaltssicherungskonzepte aufgestellt werden müssen (z.B. eine Beschränkung der Kreditaufnahme).

Eine Finanzierung des Zwischenerwerbs innerhalb des Haushaltes bietet sich daher im Wesentlichen nur für diejenigen Kommunen an, die die erforderlichen Mittel dauerhaft bereitstellen können. Andernfalls ist auf lange Sicht erfolgreiches Baulandmanagement nur schwierig möglich. Ein weiterer Nachteil der Finanzierung des Zwischenerwerbs innerhalb des Haushaltes ist die relative Unflexibilität. Mittel für Grundstückkäufe müssen rechtzeitig beantragt und in den Haushalt eingestellt werden. Kurzfristige Ankäufe, wenn „günstige“ Gelegenheiten vorhanden sind, sind dann schwierig und können nur durchgeführt werden, wenn Mittel in ausreichendem Umfang bereitgestellt worden sind.

Kommunen können ihre längerfristige Bodenvorratspolitik und den eher kurzfristigen Zwischenerwerb auch mit Hilfe eines **kommunalen Bodenfonds** durchzuführen, der einen rechnerischen, zweckgebundenen Sonderposten im Haushalt darstellt und sich als revolvinges System auf mittlere Sicht selbst tragen soll. Ziele eines revolvingenden Bodenfonds ist es, Grundstücke zu kaufen, zu entwickeln und zu verkaufen. Der Verkauf der Grundstücke soll dabei zu solchen Bedingungen erfolgen, dass die Kosten für den Ankauf, die Zwischenfinanzierung, die Planung und Vermarktung sowie für anfallende Personal- und Sachkosten refinanziert werden. Die Kosten für den Grunderwerb und die Baureifmachung (einschließlich Zwischenfinanzierung, Planung, Vermarktung etc.) werden vom Fonds finanziert. Die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen werden nicht als allgemeine Deckungsmittel im Haushalt verwendet, sondern fließen als zweckgebundene Mittel zurück in den Fonds, um wiederum neue Grundstücke zu kaufen, zu entwickeln und zu verkaufen. Ein Ausgleich von Einnahmen und Ausgaben in einem Haushaltsjahr ist nicht unbedingt vorgesehen, mittelfristig sollte ein Bodenfonds jedoch ausgeglichen sein.

Zwischenfazit: Der Vorteil eines Bodenfonds ist, dass Geldbeträge zum Ankauf und zur Entwicklung von Grundstücken zur Verfügung stehen; zu Beginn ist jedoch eine erhebliche „Anschubfinanzierung“ durch die Kommune erforderlich. Nachteilig ist, dass auch ein Bodenfonds *innerhalb* des

Haushaltes dargestellt wird und in Zeiten von „Nothaushaltsrecht“ den allgemeinen haushaltsrechtlichen Beschränkungen und Auflagen unterliegt.

Finanzierung des Flächenerwerbs außerhalb des Haushaltes

Eigenbetrieb / Sondervermögen

Kommunale Eigenbetriebe sind nach Definition des Kommunalverfassungs- und Eigenbetriebsrecht die Organisationsform für wirtschaftliche kommunale Unternehmen ohne eigene Rechtspersönlichkeit, die nach den Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung und der Betriebssatzung geführt werden.

Der Eigenbetrieb ist rechtlich unselbständiges Unternehmen der Kommune und wird als Sondervermögen außerhalb des kommunalen Haushaltes geführt und unterliegt daher nicht den strengen haushaltsrechtlichen Bindungen. Der Eigenbetrieb gehört zu 100% der Kommune; Beteiligungen Dritter sind ausgeschlossen.

Nachteil bleibt jedoch, dass sowohl bei einer Abwicklung innerhalb des Haushaltes als auch bei eigenbetrieblicher Lösung im Regierungsbezirk Köln - anders als beispielsweise im Regierungsbezirk Arnsberg – durch den auch auf die Eigenbetriebe angewandten Grundsatz „Nettoneuverschuldung = Null“ ggf. enge Grenzen gezogen werden.

Eigen- und Beteiligungsgesellschaften (GmbH)

In § 107 GO NRW ist die Zulässigkeit wirtschaftlicher Betätigung von Kommunen geregelt.

Die Kommune darf sich zur Erledigung von Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft wirtschaftlich betätigen, wenn ein *dringender öffentlicher Zweck* die Betätigung erfordert.

Eine Genehmigungsfähigkeit in dieser Hinsicht wird nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich nicht als kritisch angesehen; dies speziell auch vor dem Gesichtspunkt, dass im Zuge einer nachhaltigen Bodenpolitik neben einer optimierten Wirtschaftlichkeit auch eine Preisdämpfung auf dem Bodenmarkt angestrebt werden soll.

Die GmbH als **Handels- und Kapitalgesellschaft** ist vollständig aus der Verwaltungsstruktur und dem Haushalt herausgelöst; sie unterliegt in sich nur den privaten Bestimmungen (GmbH-Gesetz, Gesellschaftervertrag). Sie unterliegt daher einschließlich der Kreditaufnahme nicht den haushaltsrechtlichen Regelungen des Kommunalrechts und auch nicht der Rechtsaufsicht der Kommunalbehörde. Die Gründung der GmbH kann im Wege einer Bar- oder Sachgründung (z.B. Grundstücke) oder einer gemischten Gründung erfolgen. Das vorgeschriebene Stammkapital einer GmbH in Höhe von 25.000 Euro (§ 5 GmbH-Gesetz) wird bei einer Sachgründung durch eine Einlage der Vermögensgegenstände erbracht (Eigentumsübertragung).

Von besonderer Bedeutung ist es, die laufenden Betriebskosten, insbesondere Personalkosten, gering zu halten. Sinnvoll ist die Besetzung der Geschäftsführung aus der Mitarbeiterschaft der Stadt und darüber hinaus die Beistellung städtischer Mitarbeiter gegen nicht umsatzsteuerpflichtige Kostenerstattung (sog. „*personenlose Gesellschaft*“). Damit werden Steuerungsprobleme ausgeschlossen und kostenintensive Separat- und Doppelstrukturen vermieden.

Zwischenfazit:

In der weiteren Prüfung war entsprechend im Detail zu analysieren, ob die Auslagerung der Bodenvorratspolitik und des Zwischenerwerbs aus dem kommunalen Haushalt für die Stadt Erfolg versprechend ist. Hierbei spielen in erster Linie die Haushaltssituation, die Entwicklungsperspektiven und das Flächeneigentum der Stadt eine Rolle.

Entscheidende Vorteile einer Auslagerung der Baulandfinanzierung können ggf. sein, die vorläufige Entlastung des Haushaltes, die Flexibilität der Bereitstellung finanzieller Mittel, die evtl. Lösung von der VOB/VOL beim Vergabewesen, die höhere Kostentransparenz und die „Entpolitisierung“ von Entscheidungen.

Anhand eines erarbeiteten Kataloges wurde das Spektrum der Fragestellungen und möglicher Ansätze, wie

- Zielsetzung einer Gesellschaft
- Gründung einer Gesellschaft
- Personalsituation
- Schnittstelle zur Kommune (politisch / finanztechnisch)
- Verfahrensablauf im Baulandmanagement
- Steuerrechtliche Aspekte

am konkreten **Beispiel bestehender „Infrastrukturgesellschaften** in bekannten „Modellkommunen“ Bocholt (TEB – Treuhänderische Entwicklungsgesellschaft Bocholt), Osnabrück (OGE – Osnabrücker Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft) abgeglichen und näher spezifiziert. Speziell auch vor dem Tenor der Haushaltsrede der CDU-Fraktion 2007 sowie der Formulierung im Antrag, dass *„aufgrund der derzeitigen finanziellen Situation neue Spielräume geöffnet werden sollen für wichtige Investitionen und Entwicklungen“*, ergaben sich folgende Erkenntnisse:

- die jeweilige Gründung ging einher mit der Notwendigkeit ein **konkretes größeres Areal bzw. Projekt** zu entwickeln („Ankerprojekt - z.B. Areal mit 850 Wohneinheiten), gezielt hierfür organisatorische bzw. finanztechnische Ansätze zu entwickeln sowie die Rentierlichkeit gegenüber der Kommunalaufsicht darzulegen.
Ein solcher Ansatz bzw. eine Notwendigkeit kann derzeit für GL nicht erkannt werden; bisherige und aktuelle Projekte / Objekte sind eher von geringerem Umfang (z.B. „Pannenberg“) oder durch andere – nichtstädtische - Modelle abgewickelt worden (z.B. Hermann-Löns-Viertel“).
Die Ergebnisse der Stadtentwicklungsplanung bleiben allerdings abzuwarten.
- die Gesellschaften agieren teilweise **treuhänderisch für die Kommune**, kaufen entsprechend die Grundstücke für die Kommune an und führen ein Treuhandkonto.
- die Abwicklung des Baulandmanagements über die Form einer Gesellschaft hat schon zu **flexibleren Ansätzen, einer stringenteren Projektabwicklung sowie transparenteren Abläufen** geführt.
Festzustellen ist, dass – bei entsprechender interner Willensbildung – in jedem organisatorischen Ansatz die nötige Kostentransparenz hergestellt werden kann.
- im Laufe der Jahre hat sich im Zuge der konsequenteren Umsetzung sämtlicher Instrumente des Baulandmanagements eine veränderte „**Kultur des Gebens und Nehmens**“ entwickelt, auch unabhängig von der bestehenden Gesellschaftsform
- die jeweilige Gründung erfolgte immer nach einer **detaillierten Analyse und Bewertung der Baulandpotentialflächen** sowie einer erfolgten Priorisierung der Entwicklungsflächen
- die **Entwicklung von Gewerbeflächen** wurde teilweise bewusst aus dem Gesellschaftszweck heraus genommen, da es sich hierbei vorrangig um den Themenbereich der „Wirtschaftsförderung“ handelt und weniger um ein finanzorientiertes Baulandmanagement
- die Gründung ging regelmäßig einher mit **der Bereitstellung einer größeren Finanz-/ Sacheinlage**, da geeignete Tausch- und Vorratsflächen mit entsprechenden Wertschöpfungspotentialen unabdingbar erscheinen (z.B. 2,6 Mio. Euro bzw. in Form umfangreicher Liegenschaften zur konkreten Projektentwicklung)
Vergleichbare Flächen sind in Bergisch Gladbach derzeit nicht verfügbar.
- die in vergangenen Jahren nicht unerheblichen **steuerlichen Vorteile** greifen in Folge einer geänderten Gesetzgebung und Handhabe in der Praxis kaum noch und die Gesellschaft wird insofern nicht mehr für erforderlich gehalten

- die Gesellschaften werden – gerade bei weit formulierten Gesellschaftszwecken – gerne auch für eine **Vielzahl unterschiedlichster Geschäftsbereiche** genutzt (Betreiber von Schwimmbädern, Steinbrüchen, Vermietung von Büroflächen u.a.) und unterliegen oftmals auch einer größeren „maßnahmebezogenen politischen Einflussnahme“
- bei nicht nur treuhänderisch für die Kommune handelnden Gesellschaften entstehen oftmals **unklare Eigentümerstrukturen im Grundvermögen**, da Teilflächen über die Kommune und andere über die Gesellschaft erworben werden, und ferner bei gegenseitiger Übertragung **Grunderwerbssteuern** anfallen, ggf. sogar zweifach
- bei Flächen im Eigentum der Kommune oder einer kommunalen Gesellschaft werden, auch aufgrund verstärkter Einflussnahme seitens der Politik oder einzelner Interessengruppen, gegenüber einer Entwicklung von Flächen privater Investoren **geringere Flächenanteile entwickelt und vermarktet**
- die strategischen und städtebaulichen Ziele einer Kommune können verstärkt auch über konkretisierende **städtebauliche Verträge** ggf. kombiniert mit **finanziellen Anreizsystemen** erreicht werden
- die Gesellschaften bekommen vermehrt auch **Schwierigkeiten im Bereich der Kreditaufnahme**, wenn die finanzielle Basis bzw. Entwicklung der Gesellschaft nicht allzu positiv ist
- die Gründung und Betreuung einer Gesellschaft erfordert einen zusätzlichen personellen / sächlichen **Aufwand** (benannt werden 0,5 – 1 Stelle)
- die Gesellschaften werden überwiegend ohne eigenes **Personal** betrieben; das Personal für Geschäftsführung sowie fachliche und organisatorische Leitung wird regelmäßig aus dem für die Themenbereiche originär zuständigen Fachpersonal – i.d.R. des Baureferates – rekrutiert und unter Ermittlung des anteiligen Arbeitsaufwandes intern spitz verrechnet.

Aus Sicht der Verwaltung bieten sich nach zieloffener und kritischer Analyse der Gesamthematik grundsätzlich zwei **mögliche Ansätze** an:

Alternative 1 - Gründung einer „Infrastrukturgesellschaft“

Die Gründung einer Gesellschaft – nach Bocholter Modell in Ausprägung einer treuhänderisch für die Stadt aktiv werdenden Gesellschaft - erscheint nach summarischer Prüfung grundsätzlich als zielführend und umsetzbar, wobei speziell zumindest noch folgende konkrete Fragestellungen aufgearbeitet werden müssten

- Form und Höhe der Finanz- und Sacheinlagen
- Konkreter Gesellschaftszweck
- Beauftragtes Personal für Geschäftsführung und fachliche Abwicklung
- Politische Steuerungsaspekte: Organe sowie deren Zusammensetzung, Entscheidungskompetenzen und Abstimmungspflichten
- Evtl. Beteiligung Dritter
- Bindung an Vergaberecht bei Grundstücksvermarktung, Bau- und sonstigen Leistungen
- Steuerliche Grundsatzfragen (Grunderwerbssteuer – Körperschaftssteuer für evtl. Gewinne – Einnahmen aus Betrieb gewerblicher Art)
- Bewertung der Kommunalaufsicht hinsichtlich Genehmigungsfähigkeit

Die konkrete Gründung einer solchen Gesellschaft sollte zeitlich auf die Analyse der Baulandpotentialflächen und deren Priorisierung abgestimmt werden. Auch die weiteren Handlungsfelder sollten möglichst konkret definiert sein, einschließlich möglicher „Ankerprojekte“. Die rein prophylaktische Gründung einer Infrastrukturgesellschaft mit Blick auf ggf. in einigen Jahren wieder entstehende Haushaltszwänge (evtl. Haushaltssicherung nach Aufbrauch der Ausgleichsrücklage) kann nicht empfohlen werden und würde lediglich zu einer „Schläfer-GmbH“ mit Gründungs-, Betreuungs- und Erhaltungsaufwand ohne konkreten Nutzen führen.

Alternative 2 - Optimierung der derzeitigen Projektorientierung und –abwicklung

Die Stadt Bergisch Gladbach entwickelt seit je her eigene Bauflächen durch den Liegenschaftsbetrieb und die Fachabteilungen Planung, Vermessung und Tiefbau. Weiterhin spielen Umlegungsverfahren eine immer wichtigere Rolle.

Projekte, Maßnahmen und Einzelschritte im weiten Feld des Baulandmanagements wurden und werden derzeit durch die beteiligten Bereiche - überwiegend im Baudezernat - in direktem Kontakt abgearbeitet und bedarfsgerecht im Haushalt veranschlagt. Hierzu besteht eine interne „**Arbeitsgruppe Baulandmanagement**“. Seit dem Baulandbeschluss des Rates werden *sämtliche* neu zu entwickelnden Wohnbauflächen den Zielen und Vorgaben dieses Beschlusses unterzogen.

Die Haushaltssituation der letzten Jahre hat allerdings dazu geführt, dass ein nennenswerter städtischer Bodenvorrat nicht mehr besteht. Hierzu sei auf die Berichte des Liegenschaftsbetriebs verwiesen. Die Planungen konzentrieren sich daher aktuell im Wesentlichen auf private Flächen, deren Eigentümer eine Entwicklung wünschen. Mit Fertigstellung der Baulandpotentialanalyse soll auch aktiv auf Grundstückseigentümer zugegangen werden. Zudem könnte dann in (stringenterer) Projektform gearbeitet werden.

Wenn ein komplexeres „Ankerprojekt“ es erfordert, kann die Arbeitsgruppe kurzfristig in der Rechtsform einer „Infrastruktur-GmbH“ tätig werden.

Zusammenfassung:

- Derzeit stehen größere Projekte im Baulandmanagement noch nicht an. Allerdings vermittelt der begrenzte Grunderwerbsetat auch keine Möglichkeiten, günstige Gelegenheiten spontan zu nutzen oder die zukünftigen Ergebnisse einer Baulandpotentialanalyse in nennenswertem Umfang aktiv umzusetzen.
Die eigenbetriebsähnliche Einrichtung im Fachbereich 8 hat sich bewährt, setzt dem städtischen Engagement allerdings Grenzen, die bei schlechterer Haushaltslage extrem eng werden (seinerzeit musste selbst der Ankaufsetat für genutztes Straßenland zusammengestrichen werden).
Die Entscheidung sollte daher unter dem Aspekt zu erwartender zukünftiger Entwicklungen sowohl hinsichtlich der (stadtentwicklungspolitischen) Aufgaben als auch der (personellen und finanziellen) Möglichkeiten getroffen werden.
Konkret sollte eine Gesellschaft zu dem Zeitpunkt handlungsfähig sein, zu dem im Baulandmanagement eine „kritische Masse“ erreicht werden kann und die aktuelle Prognose der haushaltswirtschaftlichen Entwicklung ein HSK zwingend macht.
- Vor der Gründung einer Gesellschaft sind ihre Aufgaben (auch gewerbliche Bauflächen, auch Erschließungsleistungen, auch treuhändlerische Tätigkeit, auch Tätigkeit als Sanierungsträger etc.??) und Ziele (Beitrag zum Haushalt, Bodenpreisdämpfung, soziale Vergabekriterien) zu definieren.
Weiterhin müssen einzelne steuerliche Aspekte, Fragen des Vergaberechts sowie die erforderliche Erstausrüstung bzw. Aufbaufinanzierung der Gesellschaft geklärt werden. Nicht zuletzt wären organisatorische Fragen (innere Struktur, Gremien / Organe und deren Kompetenzen, Prozessorganisation) zu beantworten.
Die interne Diskussion zur Gründung einer Infrastrukturgesellschaft soll daher im Baudezernat konkretisierend fortgeführt werden, um bei nachgewiesenem Bedarf eine Gesellschaft kurzfristig gründen und das Baulandmanagement schwerpunktmäßig über eine solche Gesellschaft abwickeln zu können.

**Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister**

229/2008

Federführender Fachbereich Verwaltungsvorstand I/ Stadtkämmerer	
Unterzeichnung/Mitzeichnung der beigefügten Mitteilungsvorlage	
Tagesordnungspunkt Gründung einer Kommunalen Infrastrukturgesellschaft	
Unterzeichnung	
Federführender Fachbereich Verwaltungsvorstand I/ Stadtkämmerer	
Datum _____ (Unterschrift)	
Mitzeichnung	

Ausschussbetreuender Fachbereich	Bürgermeister/Verwaltungsvorstand
Datum _____ (Unterschrift)	Datum _____ (Unterschrift)