

**Stadtentwicklungsbetrieb  
Bergisch Gladbach - AöR**

Datum  
**11.05.2011**  
Schriftführer  
Jonas Geist  
Telefon-Nr.  
**02202-141232**

## **Niederschrift**

**zur 3.Verwaltungsratssitzung des Stadtentwicklungsbetriebes Bergisch Gladbach - AöR  
Sitzung am Mittwoch, 25.05.2011**

Sitzungsort

**Ratssaal des Rathauses Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz 1, 51429 Bergisch Gladbach**

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

**17:00 Uhr - 18:40 Uhr**

Unterbrechungen (Uhrzeit von / bis)

Keine

### **Sitzungsteilnehmer**

Siehe beigefügtes Teilnehmerverzeichnis

### **Tagesordnung**

#### **A Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Verwaltungsratsmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit**
  
- 2 Genehmigung der Niederschrift aus der vergangenen Sitzung des Verwaltungsrates - öffentlicher Teil -**
  
- 3 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung am 16.02.2011 - öffentlicher Teil -**
  
- 4 Mitteilungen der/des Vorsitzenden**
  
- 5 Mitteilungen des Vorstands**

- 6 **Bericht gem. § 21 KUV NRW zur Abwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans**  
*011/2011*
- 7 **Breitbandversorgung im Rheinisch-Bergischen Kreis: Studie und Masterplan**  
*012/2011*
- 8 **Interims-Parkplätze Buchmühle**  
*013/2011*
- 9 **Bau von Parkeinrichtungen im Rahmen der Umgestaltung des Bereiches  
Buchmühle**  
*014/2011*
- 10 **Änderung des Wirtschaftsplans 2011**  
*015/2011*
- 11 **Kopfgrundstück S-Bahn / Flächen Jakobstraße - Investorenauswahlverfahren**  
*016/2011*
- 12 **Anfragen der Mitglieder des Verwaltungsrates**

## Protokollierung

### A Öffentlicher Teil

#### 1. Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Verwaltungsratsmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit

Der Verwaltungsratsvorsitzende, Herr Urbach, eröffnet die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße und rechtzeitige Einladung und die Beschlussfähigkeit des Verwaltungsrates fest.

#### 2. Genehmigung der Niederschrift aus der vergangenen Sitzung des Verwaltungsrates - öffentlicher Teil -

Der Verwaltungsrat genehmigt einstimmig die Niederschrift im öffentlichen Teil.

#### 3. Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung am 16.02.2011 - öffentlicher Teil -

Ausnahmsweise wird dieser Bericht mündlich durch Herrn Martmann vorgetragen. Ab der nächsten Sitzung wird über die Durchführung der gefassten Beschlüsse vorab auch eine Vorlage versandt.

Herr Martmann teilt mit, dass die Einzelprokura für die Stellvertreter Frau Hauschild und Herrn Westermann erteilt und seit Mitte März wirksam seien.

Zusätzlich berichtet er, sei der Vertrag über die Regelung von Leistungsbeziehungen zwischen dem SEB und der Stadt inzwischen unterzeichnet.

#### 4. Mitteilungen der/des Vorsitzenden

keine

#### 5. Mitteilungen des Vorstands

Herr Martmann erklärt, dass die Gesellschaft nun im Handelsregister eingetragen sei.

Zu den Vorhaben erläutert er, dass der Ingenieurauftrag zur Ausführungsplanung in Obereschbach erteilt sei, die Rodungsarbeiten Am Eichenkamp abgeschlossen und der B-Plan inzwischen zur Satzung beschlossen sei, sodass wie geplant in 2012 die ersten Baugrundstücke veräußert werden könnten und man auch am Reiser / Im Mondsröttchen im Zeitplan liege.

Die Verwaltungsratsmitglieder, so berichtet Herr Martmann, wurden automatisch mit der E-Mail Adresse vorname.nachname@rat.stadt-gl.de in den Verteilerkreis des Wirtschafts-Tickers aufgenommen und erhalten nun den Newsletter der Wirtschaftsförderung.

Herr Martmann erklärt, dass in der Sitzung am 16.02.2011 verlautet worden sei, dass der Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetriebs das zuständige Gremium zum Beschluss einer Satzung für eine gesetzliche ISG wäre. Im Verlauf der weiteren Vorbereitung und einer erneuten Zuständigkeitsprüfung sei deutlich geworden, dass diese Ankündigung nicht richtig sei. Der Satzungsbeschluss zu einer ISG mit einem entsprechenden Maßnahmen- und Finanzierungskonzept betreffe nicht nur den Bereich der Wirtschaftsförderung, sondern auch andere Bereiche der Verwaltung, sodass hier der Haupt- und Finanzausschuss und der Rat der Stadt Bergisch Gladbach die zuständigen Gremien seien.

Herr Waldschmidt fragt, wann mit einer Beschlussvorlage zur ISG-Satzung im Rat zu rechnen sei. Herr Martmann antwortet, dass es derzeit noch Verzögerungen bei der Ermittlung des Quorums gäbe. Sobald diese ausgeräumt seien, werde es eine Beschlussvorlage geben.

**6. Bericht gem. § 21 KUV NRW zur Abwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans  
011/2011**

Herr Nagelschmidt fragt nach der groben aktuellen Liquiditätssituation der Gesellschaft. Herr Martmann berichtet, dass bisher alles wie geplant laufe und der SEB durch bereits eingegangene Einnahmen eine gute Liquiditätssituation vorweisen könne.

**7. Breitbandversorgung im Rheinisch-Bergischen Kreis: Studie und Masterplan  
012/2011**

Herr Martmann erklärt dazu, dass der Standortfaktor Breitbandversorgung erkannt worden sei und sich daher eine Arbeitsgruppe der Wirtschaftsförderung zusammengefunden habe, um diese Situation zu verbessern. Herr Westermann ergänzt weiter, dass das Thema Breitbandversorgung eigentlich nicht Aufgabe der öffentlichen Hand sei, allerdings man mit der Studie und dem Masterplan eine Grundlage habe, Verbesserungen zu erreichen. Er berichtet weiter, dass derzeit Gespräche mit Telekommunikationsanbietern zu den einzelnen Clustern geführt würden.

Herr Waldschmidt fragt nach weiteren Gebieten, die wirtschaftlich erschlossen werden könnten. Herr Westermann antwortet, dass Bergisch Gladbach im Schnitt sehr gut versorgt sei und daher kein Marktversagen nachgesagt werden könne.

Herr Kommenda fragt nach der in der Vorlage angesprochenen Kostenabschätzung. Außerdem möchte er wissen, worin genau das technische Problem läge, zumal er von der Breitbandproblematik in Bensberg wisse, dass die Telekom dort ganz plötzlich doch hohe Bandbreite hätte anbieten können. Zur Kostenabschätzung erläutert Herr Westermann, dass dies bei jedem Cluster sehr unterschiedlich sei. Er erklärt die damalige Vorgehensweise in Bensberg durch die Telekom, die auf bestehende Glasfaserleitungen zurückgreifen konnte und durch technische Umbauarbeiten diese hohen Bandbreiten dann erreichten.

**8. Interims-Parkplätze Buchmühle  
013/2011**

Herr Waldschmidt fragt nach der genauen Erschließung. Herr Martmann erläutert, dass es sich dabei um eine U-Erschließung handele mit 58 Stellplätzen. Derzeit stehe die Baugenehmigung noch aus. Der Plan zur Erschließung werde per Mail an alle Verwaltungsratsmitglieder an vorname.nachname@rat.stadt-gl.de geschickt. Herr Waldschmidt und Frau Schmidt-Bolzmann

geben die Anregung einen weiteren Zugang zur oberen Hauptstraße herzustellen.

Herr Nagelschmidt fragt, wie lange die Interims-Parkplätze bestehen werden. Herr Martmann sagt, dass es von dem Bau des Buchmühlenparks und der Regionale 2010 abhängt. Er schätzt ein, dass die Parkplätze bis 2013 bestehen werden.

Herr Schlaghecken fragt, warum die Fläche nicht vorher schon mit weiteren Parkplätzen genutzt wurde. Herr Martmann sagt, dass es durch den Umbau der Pumpen- und Trafostation sowie das Warten auf Erteilung der Baugenehmigung, dieses Vorhaben verzögert habe.

**9. Bau von Parkeinrichtungen im Rahmen der Umgestaltung des Bereiches  
Buchmühle  
014/2011**

Herr Martmann und Herr Kurz erläutern die wirtschaftlichen und technischen Details der Parkpalette an der Buchmühle, hinter der ehemaligen Realschule.

Herr Nagelschmidt fragt, wo genau die Ein- und Ausfahrt der Parkpalette an der Buchmühle geplant sei. Herr Martmann erklärt, dass die Ausfahrt sich auf dem Grundstück des Eigentümers der ehemaligen Realschule befindet und der SEB dafür eine Dienstbarkeit benötige. Herr Nagelschmidt fragt weiter, wo genau die Lichtanzeige für noch freie Parkplätze an der neuen Parkpalette stehen solle. Herr Martmann antwortet, dass diese direkt an der Odenthaler Straße entstehen werde, damit, falls die Palette voll sein sollte, die Autofahrer vorher informiert seien. Herr Nagelschmidt stellt fest, dass die Bewirtschaftung nicht durch die Stadt durchgeführt werde. Herr Martmann bejaht dies.

Herr Wagner ergänzt zur Wirtschaftlichkeit, dass bei der für die Berechnung zugrunde gelegten 75 % Auslastung noch nicht die verlängerte Gebührenzeit eingerechnet sei. Herr Martmann sagt, dass der SEB nicht an die Park- und Gebührenzeiten der Stadt gebunden sei und man sich wie ein privater Parkhausbetreiber am Markt befände, deshalb müssten die Investitions- und Bewirtschaftungskosten durch die Parkentgelte wieder eingenommen werden.

Herr Hoffstadt fragt nach der zukünftigen Zufahrt auf die Parkpalette an der Buchmühle und ist der Auffassung, dass dort eine Abbiegerspur von Richtung Hauptstraße kommend eingerichtet werden sollte. Herr Kurz bedankt sich für die Anregung und erklärt, dass durch mehrere Maßnahmen an der Odenthaler Straße insgesamt die Straße an dieser Stelle neu gestaltet werde. Die Planung der verkehrlichen Anbindung stehe also noch aus.

Herr Kurz und Herr Martmann erläutern nun die technischen und wirtschaftlichen Details der Tiefgaragenerweiterung.

Herr Waldschmidt fragt, welche Untersuchungen in Bezug auf die Bodenformation gemacht worden seien. Er vermutet zusätzlichen Park- und Parksuchverkehr. In Bezug auf die wirtschaftlichen Details des Projekts möchte er gerne die Kostenberechnung näher erläutert bekommen, den genauen Betrag für die Abschreibung und die Stellplatzablösebeiträge, die er nicht bei 1.000.000 € sieht, sondern bei 880.000 €, erklärt bekommen, sowie Erläuterungen zu dem zugrunde gelegten Auslastungsgrad von 51 % erhalten. Er bemängelt, dass die Wirtschaftlichkeitsberechnung sehr knapp kalkuliert sei und, weil er vermutet, dass es zu einer Umsatzsteuerangleichung der öffentlichen Hand komme, die städtischen Parkeinrichtungen dann in Konkurrenz zu denen des SEB stünde. Schließlich glaubt Herr Waldschmidt, dass eine Tiefgaragenerweiterung insgesamt teurer sei, als die Erweiterung des Parkplatzes an der Schnabelsmühle inklusive der Umgestaltung des dortigen Verkehrsknotenpunkts.

Herr Urbach erläutert, dass der Park- und Parksuchverkehr durch das angestrebte dynamische

Parkleitsystem verringert werden solle. Insofern sei dann an der Odenthaler Straße nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Zu den Äußerungen zum Thema Schnabelsmühle verweist Herr Urbach auf die Kürzung des Regionale 2010-Programms.

Herr Kurz erklärt, dass den Plänen umfangreiche Bodengutachten zu den Bodenkennwerten, dem Grundwasserstand und der Bodenzusammensetzung zugrunde lägen, sonst sei eine konkrete Bemessung nicht möglich gewesen.

Herr Martmann stellt klar, dass es sich bei dem Beschlussvorschlag nicht um einen Baubeschluss handle, sondern lediglich um den Auftrag weiter zu planen. Zu der Berechnung erklärt er, dass derzeit der Ablösebetrag der Stadt bei 880.000 € läge, allerdings mit Baubeginn in 2013 dieser Betrag höher ausfallen werde und dann etwa 1.000.000 € betragen würde.

Der Abschreibungsbetrag werde durch die ertragswirksame Auflösung des Sonderpostens, also der Ablösebeiträge, verringert. Diese Berechnung sei hier schon vorgenommen worden. Bei der Auslastung erwartet Herr Martmann, durch den Wegfall der 200 Parkplätze an der Buchmühle, eine Verdrängung der Nachfrage, die durch die Tiefgarage aufgefangen werden könne, wenn diese sich dann in einem besseren und kundenfreundlicherem Zustand befindet.

Herr Dr. Steffen ist nicht davon überzeugt, dass dieses Projekt wirtschaftlich sei, bei Investitionskosten von 33.000 € pro Stellplatz. Er schlägt vor, die Abstimmung für die Parkeinrichtungen einzeln durchzuführen.

Herr Höring fragt, warum die Höhe der Werbeeinnahmen von 5.000 € bei beiden Parkeinrichtungen gleich kalkuliert sei, obwohl diese beiden Einrichtungen unterschiedlich groß seien. Herr Martmann erklärt, dass die Einnahmen in der Tiefgarage derzeit bei 7.000 € lägen und die Berechnung mit 5.000 € sehr vorsichtig gerechnet sei.

Frau Schmidt-Bolzmann ist der Auffassung, dass es insgesamt ein Überangebot an Parkplätzen in der Stadtmitte gäbe. Herr Urbach erklärt, dass eine Verlagerung von Parkplätzen der oberen zur unteren Hauptstraße stattgefunden habe. Sollten die Parkplätze an der Buchmühle ersatzlos wegfallen, bestünde ein starkes Defizit an Parkplätzen für die obere Hauptstraße.

Herr Nagelschmidt erklärt, dass es einen Ratsbeschluss gäbe, der verlange, dass die wegfallenden Parkplätze an der Buchmühle so nah als möglich wiederhergestellt werden.

Herr Dr. Baeumle-Courth hält das gesamte Projekt für sehr unsicher und viel zu riskant. Er glaubt, dass mit diesen hohen Investitionskosten an anderer Stelle drei-bis viermal so viele Parkplätze errichtet werden könnten oder andere Ersatzleistungen eingeführt und verbessert werden könnten. Er bezweifelt, dass der Auslastungsgrad von 51 % erreichbar sei. Außerdem sieht er den Trend hin zu ebenerdigen und nicht zu unterirdischen Parkplätzen. Herr Dr. Baeumle-Courth gibt die Anregung, die Händler und Eigentümer an den Kosten, für eine mögliche Erweiterung, zu beteiligen. Dies sei bei dem Bau von Parkeinrichtungen durch Investoren üblich und sollte auch hier praktiziert werden. Herr Urbach erklärt, dass hinter den Berechnungen der unternehmerische Gedanke stünde.

Herr Hoffstadt empfiehlt, diesen Beschluss zurückzustellen und erst nach Gegenüberstellung der Projekte Tiefgaragenerweiterung und Umbau der Schnabelsmühle zu entscheiden.

Herr Schlaghecken sagt, dass die Politik ihr Versprechen gegenüber den Händlern halten müsse Ersatzparkplätze zu schaffen. Insofern sei nicht die Frage, ob eine der beiden Maßnahmen (Tiefgaragenerweiterung oder Erweiterung Schnabelsmühle) umgesetzt werde, sondern es müssten beide Maßnahmen durchgeführt werden.

Herr Waldschmidt glaubt nicht, dass eine so teure Erweiterung der Tiefgarage das richtige Signal an die Bevölkerung sei.



Herr Urbach erklärt, die Beschlüsse nun einzelnen abzustimmen.

Daraufhin fasst der Verwaltungsrat einstimmig den folgenden Beschluss:

Der Vorstand wird beauftragt, Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Gladbach, Flur 20, Nr. 545, Nr. 561 und Flur 21, Nr. 198 in der Größe von ca. 1.150 m<sup>2</sup> -Eigentum der Stadt Bergisch Gladbach -an den Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach -AöR auf dem Erbbaurechtswege zu übertragen. Der Verkehrswert beträgt 310,-€/m<sup>2</sup>. Der jährliche Erbbauzins beträgt 4 % des Verkehrswertes und wird unter Zugrundelegung des Verbraucherpreisindex (VPI) gesichert. Der Jahreserbbauzins beträgt -vorbehaltlich des endgültigen Vermessungsergebnisses -rund 14.260,-€. Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages beträgt 50 Jahre.

Der Verwaltungsrat fasst außerdem einstimmig den folgenden Beschluss:

Der Vorstand wird beauftragt, auf dem Grundstück eine Parkpalette mit ca. 84 Stellplätzen zu errichten und diese zu betreiben. Zu ihrer Finanzierung ist der Investitionsplan des SEB entsprechend zu ändern.

Der Verwaltungsrat fasst mehrheitlich, gegen die Stimmen der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/DIE GRÜNEN und bei einer Enthaltung der FDP-Fraktion folgenden Beschluss:

Der Vorstand wird beauftragt, alle Vorbereitungen zu treffen, um im Jahre 2013 die Erweiterung der Tiefgarage Bergischer Löwe zu realisieren. Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahme ist die Gewährung eines Zuschusses aus Ablösemitteln durch die Stadt Bergisch Gladbach in einer Höhe von 1.000.000 € sowie der Abschluss eines Pachtvertrages für die schon bestehende Tiefgarage zu den in der Vorlage genannten Konditionen.

Schließlich fasst der Verwaltungsrat mehrheitlich, gegen die Stimmen der Fraktionen von SPD und Bündnis 90/DIE GRÜNEN und bei Enthaltung der Fraktion der FDP folgenden Beschluss:

Der Vorstand wird beauftragt, die städtischen Grundstücksteilflächen für die Erweiterung der Tiefgarage – Gemarkung Gladbach, Flur 23, Nr. 162 und Nr. 165, groß ca. 1.700 m<sup>2</sup> – zum Preis von 47,50 € / m<sup>2</sup>, demnach zu einem Kaufpreis von rd. 81.000 € von der Stadt Bergisch Gladbach zu erwerben.

**10. Änderung des Wirtschaftsplans 2011**  
*015/2011*

Der Verwaltungsrat fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Der Investitionsplan 2011 wird zur Finanzierung einer Parkpalette im Bereich Buchmühle in Einnahmen und Ausgaben um 700.000 € erhöht. Die Einnahme erfolgt durch die Erhöhung der Kreditermächtigung.

**11. Kopfgrundstück S-Bahn / Flächen Jakobstraße - Investorenauswahlverfahren**  
*016/2011*

Herr Martmann erläutert die Vorlage. Herr Nagelschmidt sagt, dass seine Fraktion diesen Vorschlag eines Investorenauswahlverfahrens unterstütze.

Herr Waldschmidt bemängelt die politische Beteiligung bei den bisherigen Regionale-Projekten. Dies solle beim Investorenauswahlverfahren für das Kopfgrundstück anders gehalten werden. Er schlägt daher vor, jeweils nach der Bewerbungs- und Bearbeitungsphase dem Verwaltungsrat eine Beschlussvorlage vorzulegen. Herr Urbach und Herr Martmann stimmen dem Vorschlag zu. Herr Martmann ergänzt, dass er diese Probleme bei der Regionale auch gesehen habe und daher ein Bewertungsgremium, das auch aus Vertretern der Fraktionen bestünde, für sinnvoll erachtet habe. Dem Vorschlag von Herrn Waldschmidt könne trotzdem gefolgt werden. Dafür sei es allerdings dann möglich, dass zu Sondersitzungen einberufen werde, kündigt Herr Martmann an.

Frau Schmidt-Bolzmann findet die Idee, die Radstation im Keller des Kopfgrundstückes unterzubringen sehr sinnvoll. Herr Nagelschmidt berichtet, dass in der gestrigen Sitzung des Infrastrukturausschusses dieser Vorschlag durch einen Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN diskutiert worden sei. Er sagt, dort sei man sich einig diese Fragestellung mit in den Verwaltungsrat zu nehmen.

Herr Dr. Steffen pflichtet Herrn Waldschmidt bei und fordert eine bessere Kooperation und Information der anderen Ausschüsse zu diesem Thema.

Daraufhin fasst der Verwaltungsrat einstimmig folgenden Beschluss:

Der Vorstand wird beauftragt, entsprechend der Vorlage ein Investorenauswahlverfahren zur Bebauung der ehemaligen Bahnflächen am Kopf des Bahnhofes sowie entlang der Jakobstraße in der Stadtmitte durchzuführen. Hierzu soll zur Vorbereitung zunächst ein Sondierungsgespräch auf Expertenebene erfolgen. Die Entscheidung zur Auswahl des Entwurfes und zur Vergabe der Grundstücke erfolgt im Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetriebes Bergisch Gladbach – AöR (SEB). Außerdem werden Beschlüsse jeweils nach der Bewerbungs- und Bearbeitungsphase durch den Verwaltungsrat eingeholt.

Dem vorgeschaltet wird ein Bewertungsgremium, das sich wie folgt zusammensetzt:

- Vorsitzender des Verwaltungsrates
- Je ein Mitglied der im VR vertretenen Fraktionen
- Vorstand SEB
- Stadtbaurat
- Projektleiterin Regionale 2010 – Bergisch Gladbach
- Mitglieder des Projektbeirates für das Projekt stadt:gestalten (Regionale 2010)
- Vertreter der Regionale 2010 – Agentur

Dem Verwaltungsrat ist über den Verlauf des Investorenauswahlverfahrens regelmäßig in seinen Sitzungen zu berichten.

**12. Anfragen der Mitglieder des Verwaltungsrates**

Herr Waldschmidt fragt erneut nach der Problematik Zuständigkeitsordnung. Herr Martmann erklärt, dass die Zuständigkeitsordnung lediglich eine Sammlung von Ratsbeschlüssen sei. Sie habe keinen Satzungscharakter und würde daher diesen Beschlüssen auch nicht entgegenstehen. Er erklärt weiter, dass die Zuständigkeitsordnung nach Aufnahme von weiteren Änderungen angepasst werde.

Herr Urbach schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und stellt die Nichtöffentlichkeit her.

---

Bürgermeister

---

Schriftführung