

Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach - AöR

Datum

15.01.15

Schriftführer

Jonas Geist

Telefon-Nr.

02202-141232

Tag und Beginn der Sitzung

Mittwoch, 17.12.2014, 17:00 Uhr

Niederschrift

zur 18. Verwaltungsratssitzung des Stadtentwicklungsbetriebs Bergisch Gladbach – AöR

Sitzungsort

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

Sitzungsdauer

16:58 - 18:26 Uhr

Sitzungsteilnehmer

Siehe beigefügtes Teilnehmerverzeichnis

Tagesordnung

Ö **Öffentlicher Teil**

- 1 Eröffnung und Bekanntgabe nicht anwesender Verwaltungsratsmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit
- 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 04.09.2014 - öffentlicher Teil -
- 3 Mitteilungen des Vorsitzenden
- 4 Mitteilungen des Vorstands
- 5 Breitbandversorgung: Aktivitäten von NetCologne
Vorlage: 0566/2014
- 6 Konzept zur Reaktivierung und Vermarktung brachliegender Gewerbeflächen
Vorlage: 0567/2014
- 7 Bericht gem. § 21 KUV NRW zur Abwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans
Vorlage: 0557/2014

- 8 Wirtschaftsplan 2015
Vorlage: 0565/2014
- 9 Anfragen der Verwaltungsratsmitglieder

N Nichtöffentlicher Teil

- 1 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 04.09.2014 - nicht öffentlicher Teil
- 2 Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung am 04.09.2014
- nicht öffentlicher Teil -
Vorlage: 0561/2014
- 3 Mitteilungen des Vorsitzenden
- 4 Mitteilungen des Vorstands
- 5 Ankauf von Flächen in Bergisch Gladbach-Moitzfeld
Vorlage: 0560/2014
- 6 Verkauf einer Fläche in Bergisch Gladbach-Schildgen
Vorlage: 0559/2014
- 7 Verkauf einer Liegenschaft in Bergisch Gladbach-Refrath
Vorlage: 0558/2014
- 8 Aufforstung landwirtschaftlicher und Aufwertung forstwirtschaftlicher Flächen im Rahmen
des Ökokontos. Sicherung über Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit
Vorlage: 0564/2014
- 9 Parkpalette Buchmühle, hier: Sachstandsdarstellung
Vorlage: 0563/2014
- 10 Bestellung Wirtschaftsprüfer
Vorlage: 0562/2013
- 11 Anfragen der Verwaltungsratsmitglieder

Gez. Vorsitzender
Lutz Urbach

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung und 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 sowie die Beschlussfähigkeit des Verwaltungsrates fest und gibt die Vertretungen bekannt.

Er begrüßt die Gäste Frau Justen von der NetCologne GmbH sowie Frau Bargmann und Herrn Geyer von der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH.

2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung am 04.09.2014 – öffentlicher Teil

Der Verwaltungsrat genehmigt die Niederschrift im öffentlichen Teil.

3 Mitteilung des Vorsitzenden

keine

4 Mitteilung des Vorstands

Herr Martmann berichtet, dass der SEB inzwischen Besitzer des ehemaligen Lübbecke-Gebäudes sei. Ebenso sei die Baugenehmigung erteilt worden, sodass derzeit die Umbauarbeiten für die Flüchtlingsunterkünfte planmäßig liefen. Nach derzeitiger Planung könnten im Frühjahr die Räume bezogen werden.

Zum Gewerbegebiet Obereschbach teilt Herr Martmann mit, dass in diesem Jahr noch der vierte, der durch den Verwaltungsrat beschlossenen Verkäufe, beurkundet werde. Verhandlungen mit weiteren Interessenten würden geführt.

5 Breitbandversorgung: Aktivitäten von NetCologne Vorlage: 0566/2014

Herr Urbach begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Frau Justen von der Firma NetCologne. Er erklärt, dass er sich sehr über jede Form der Weiterentwicklung in diesem Bereich freue und daher auch die Ausbauplanung von NetCologne, die kürzlich bekanntgegeben wurde, begrüße. Herr Urbach bietet bei Fragen zum Thema Breitbandversorgung die Kontaktaufnahme mit Herrn Geist an.

Frau Justen stellt anhand einer Präsentation zunächst das Unternehmen NetCologne vor. Anschließend folgen allgemeine Informationen zu den verschiedenen Anschlusstechniken und den aktuellen Ausbauprojekten von NetCologne. Das Telekommunikationsunternehmen baut zum einen im „Eigenausbau“ Gebiete aus. Beispiel hierfür ist der Ausbau in Bergisch Gladbach. Zum anderen

werden Ausbauprojekte mit örtlichen Kooperationspartnern realisiert, zum Beispiel in Siegburg, Betzdorf und Leverkusen mit dem Stadtbetrieb Siegburg AöR, der Regionalen Entwicklungsgesellschaft Betzdorf AöR oder der Energieversorgung Leverkusen GmbH.

Zum konkreten Ausbau in Bergisch Gladbach berichtet Frau Justen, dass derzeit alle Bauarbeiten planmäßig liefen, sodass im kommenden Jahr der Ausbau abgeschlossen werden könne. Insgesamt würden in Bergisch Gladbach 65 Kabelverzweiger mit Glasfaser erschlossen. Somit würden rund 9000 Privathaushalte und 265 Gewerbetreibende zukünftig vom schnellen Internet profitieren. Rund 20 km Glasfaser würden für die Erschließung verlegt. Im Zuge von Vectoring (neue Technologie zur Minimierung von Störsignalen und damit zur Erhöhung der Übertragungsgeschwindigkeit) seien zukünftig bis zu 100Mbit/s möglich.

Die Präsentation ist der Niederschrift beigelegt.

Auf Nachfrage von Herrn Martmann, wie sich Bürger konkret über den Ausbau informieren können, erklärt Frau Justen, dass sich schon jetzt Bürger online registrieren könnten (www.netcologne.de/bergisch-gladbach) und anschließend über den Ausbaustatus ihrer Straße informiert würden. Automatisch würden die Leitungen nicht umgestellt werden können. Meist seien ein neues Endgerät und die Umstellung durch einen Techniker auf die Glasfaserleitung nötig.

Herr Klein fragt, wie lange es dauern kann, bis die gesamte Stadt flächendeckend mit Breitbandleitungen versorgt sei, die auch hohe Geschwindigkeit im Upload ermöglichen würden. Frau Justen antwortet, dass es immer auf die Gegebenheit vor Ort ankäme. Selbstverständlich seien Ausbauprojekte in dicht besiedelten Gebieten wirtschaftlicher als in dünn besiedelten. Flächendeckend sei ein Ausbau nur mithilfe von Kooperationen möglich, zum Beispiel durch Nutzung der von Abwasserleitungen.

Herr Komenda fragt, wie die städtischen Schulen versorgt würden. Seiner Kenntnis nach, würden die Schulen durch NetCologne betreut. Frau Justen sagt, dass es spezielle Ansprechpartner bei NetCologne gebe, mit denen über Sonderlösungen gesprochen werden kann, um den konkreten Bedarf decken zu können.

Herr Urbach bedankt sich für den Vortrag und den Besuch.

6 Konzept zur Reaktivierung und Vermarktung brachliegender Gewerbeflächen **Vorlage: 0567/2014**

Zu diesem Tagesordnungspunkt begrüßt Herr Urbach Frau Bargmann und Herrn Geyer von der Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen.

Herr Martmann beschreibt einleitend, dass vor ca. einem Jahr im Verwaltungsrat ein Antrag der Fraktionen Bündnis 90/DIE GRÜNEN beschlossen wurde, die brachliegenden Gewerbeflächen zu untersuchen und Maßnahmen zu ergreifen, diese zu reaktivieren. Grundlage bildete das Gewerbekonzept, das auf Grundlage des Flächennutzungsplanes über 50 ha freie Gewerbefläche ermittelte. Er erklärt, dass aus Sicht der Wirtschaftsförderungsabteilung diese Größenordnung als unrealistisch eingestuft wurde.

Frau Bargmann erläutert, dass grundsätzlich zunächst bestehende Flächen in Anspruch genommen werden sollten, bevor neue Flächen ausgewiesen werden. Deshalb sei ihr Büro auch beauftragt worden, neben der Untersuchung der freien Gewerbeflächen, auch Revitalisierungsmaßnahmen für brachgefallene Flächen vorzuschlagen. Die Bestandsaufnahme (hier mit Stand März 2014) sei immer nur eine Momentaufnahme.

Zunächst sei bei der Untersuchung der freien Gewerbefläche entscheidend, dass zwischen „verfügbaren freien Flächen“ und „nicht verfügbaren freien Flächen“ unterschieden werde. Zu den verfügbaren freien Flächen gehören Leerstände, die zum Verkauf stehen, Gewerbebrachen, die nur durch Umbau oder Abriss wieder genutzt werden können und aktuell nicht genutzte, aber als Gewerbefläche ausgewiesene Flächen zum Beispiel das Gewerbegebiet Obereschbach. Zu den nicht verfügbaren freien Flächen zählen die betriebsgebundenen Reserveflächen, die dem Markt nicht zur Verfügung stehen, weil der Eigentümer sie für seine eigene Erweiterung erworben hat, Flächen auf denen eine gewerbliche Nutzung unmöglich ist, weil sie beispielsweise inzwischen als Naturschutzgebiet ausgewiesen sind, wie große Teile der Grube Weiß und Flächen deren Nutzung aufgeschoben ist, weil eine konkrete Planung wie zum Beispiel beim ehemaligen Köttgen-Gelände aussteht.

Zusammenfassend sei festzustellen, dass verfügbare freie Flächen in Bergisch Gladbach stark limitiert sind. Die ungenutzten freien Flächen würden voraussichtlich in zwei Jahren vergeben sein. Da keine Flächen zur Verfügung stünden, sei die Erarbeitung von Mobilisierungsstrategien für Brachflächen nicht möglich gewesen. Demzufolge bestünde mittel- bis langfristig ein zusätzlicher Bedarf an Gewerbeflächen, der nur durch bedarfsorientierte, umsichtige Ausweisung neuer Gewerbegebiete gedeckt werden könne.

Herr Urbach bedankt sich für die Präsentation, die der Niederschrift beigelegt ist.

Herr Wagner fragt, wie es zu dem Zustand kommen könne, dass man nicht nutzbare Gewerbefläche habe, die gleichzeitig Naturschutzgebiet sei. Herr Urbach antwortet, dass es Aufgabe des neuen Flächennutzungsplanes sei, diese Planungsflächen auszuräumen.

Herr Waldschmidt sagt, dass es vor dem Hintergrund dieser Situation sehr schwierig sei, erweiterungsbedürftiges Gewerbe zu halten. Nur durch Neuausweisung könnten örtliche wachsende Unternehmen in der Stadt gehalten werden, weshalb die Politik bei der Flächennutzungsplanaufstellung den Mut haben müsse, neue Gewerbegebiete zu benennen. Andernfalls müsse man sich zur Schlafstadt bekennen.

Herr Außendorf bedankt sich für das Gutachten, stellt das Resümee, neue Flächen ausweisen zu müssen, allerdings in Frage. Er fragt zum einen, ob bei Problemen mit Altlasten nicht immer der jeweilige Eigentümer verpflichtet sei, diese zu beheben. Zum anderen fragt er, wie hoch die durchschnittliche Quote freiwerdender Gewerbefläche im Rahmen der natürlichen Fluktuation im Bestand sei.

Herr Martmann antwortet auf die erste Frage, dass generell das Verursacherprinzip gelte. Wenn der Verursacher nicht ermittelbar sei, könne der Zustandsstörer, der meist der Eigentümer ist, nur bei einer Gefährdung, beispielsweise wenn Grundwasserverschmutzung drohe, veranlasst werden, die Fläche zu sanieren.

Herr Geyer antwortet auf die zweite Frage, dass Flächen frei werden, weil sie zu klein geworden sind, es Probleme mit der Erschließung gibt oder Emissionskonflikte bestehen. Die Wiederbelegungsquote liege daher nur bei ca. 20 %. Als Beispiel nennt er das Areal des Industriegebietes Gohrsmühle, das bei Verlassen der Firma Zanders sicher nicht mehr als Industriefläche angeboten werde. Die Quote freiwerdender Fläche aufgrund der natürlichen Fluktuation läge bei ca. 2 %.

Herr Außendorf wünscht sich, dass über eine nachhaltige Wirtschaftsförderung in Bergisch Gladbach daran gearbeitet werde, die Wiederbelegungsquote zu erhöhen.

Herr Komenda fragt in Bezug auf die Gewerbeflächen am Industriegeweg, ob es sinnvoll sei, diese weiterhin als Gewerbe auszuweisen oder zugunsten anderer Flächen umzunutzen.

Herr Urbach erklärt, dass die Flächen am Industriegeweg im Wesentlichen gewerblich nutzbar seien. Er sagt, dass die Menschen, die derzeit dort wohnen, in Betriebswohnungen von Gewerbeeinheiten, die teilweise nicht mehr als Gewerbe genutzt werden, leben. Nun sei es Wunsch der Eigentümer, die Wohnfläche von der Gewerbefläche zu trennen, um damit auch einen höheren Verkaufserlös zu erzielen. Solange öffentlich die Möglichkeit diskutiert würde, dass dort eine Umnutzung stattfinden könnte, sei es menschlich nachvollziehbar, dass die Eigentümer diese Fläche nicht als Gewerbefläche für einen Preis von ca. 110 Euro verkaufen, sondern warten, ob diese Fläche nicht als Wohnbaufläche für das dreifache verkauft werden könne.

Herr Geyer antwortet, dass Flächen, bei denen eine gewerbliche Nutzung tatsächlich ausgeschlossen werden kann, im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes umgenutzt werden sollten. Fakt sei aber auch, dass wenn es Probleme mit der Wasserhaltung oder der Gründung gebe, dies auch für eine Wohnbebauung gelte.

Falls neue Gewerbegebiete ausgewiesen würden plädiert Herr Klein für größere zusammenhängende Flächen, wogegen kleinere Gebiete aufgegeben werden könnten.

Herr Urbach erklärt, dass große Flächenausweisungen, um beispielsweise einen Betrieb wie Bandis & Knopp mit einem Bedarf von derzeit 12 ha einen neuen Standort zu bieten, sehr schwierig seien. Selbst wenn man diese Fläche hätte, müsste man sehr sorgsam und umsichtig damit umgehen und genau prüfen, ob man diese Fläche an Bandis & Knopp allein vergeben würde.

Herr Geyer sagt, dass es für einen Wirtschaftsstandort unabdingbar sei, verfügbare und freie Fläche (Bauleitplanung abgeschlossen, Erschließung fertiggestellt) im Portfolio zu haben, um kurz- bis mittelfristige Anfragen bedienen zu können und so erweiterungsbedürftige Unternehmen in der Stadt zu halten. Eine Stadt, die auf Anfrage keine Flächen in einer Größe von 2 ha anbieten kann, sei dazu verurteilt, Schlafstadt zu sein. Ausweg könne nur die Neuausweisung auf eigenem Stadtgebiet oder die Schaffung interkommunaler Gewerbegebiete sein.

Herr Urbach ergänzt zu der Möglichkeit von interkommunalen Gewerbegebieten und regionalen Kooperationen, dass gemeinsam mit den Hauptverwaltungsbeamten des Kreises darüber diskutiert worden sei und er gemeinsam mit Landrat Tebroke Gespräche über solche Möglichkeiten mit der Bezirksregierung, Vertretern der Staatskanzlei, dem Regionalbeirat und den Naturschutzverbänden geführt habe.

Frau Schundau sagt, dass zwischen Industrie- und Gewerbefläche sorgfältig unterschieden werden müsse. Im Wesentlichen ginge es um Gewerbefläche und diese sei begrenzt – auch vor dem Hintergrund der Topographie. Die wenige Fläche müsse also sorgsam verkauft werden, wie beispielsweise im Gewerbegebiet Obereschbach, wo Kriterien wie die Mitarbeiteranzahl berücksichtigt würden.

Herr Ebert fällt auf, dass es sich bei den untersuchten Flächen überwiegend um kleine Flächen (kleiner als 0,6 ha) handele. Er fragt, ob dies mit der Nachfrage korrespondiere. Herr Martmann bejaht dies. Der klassische kleine Mittelstand frage Grundstücke zwischen 0,2 – 0,7 ha nach. Anfragen wie die von Bandis & Knopp mit 12 ha seien die Ausnahme.

Herr Wagner fordert für die Flächennutzungsplandiskussion eine Bewertung der freien verfügbaren Gewerbeflächen.

Herr Neu sagt, man müsse für die Flächennutzungsplandiskussion zurück auf null gehen. Man brauche Gewerbefläche und dafür müsse man entlang der Autobahn Flächen finden.

Herr Martmann erklärt abschließend, dass die Ergebnisse des Gutachtens zeigten, dass qualitativ hochwertige Unternehmen mit vielen Arbeitsplätzen nur dann in der Stadt gehalten werden können, wenn es ein Angebot an Gewerbeflächen gebe. Deshalb solle das Gutachten mit dem Beschluss in die Fachausschüsse zur Diskussion über neue Flächen weitergeleitet werden.

Der Verwaltungsrat fasst daraufhin einstimmig folgenden Beschluss:

- 1. Das Gutachten zur Analyse der gewerblichen Brachflächen wird zustimmend zur Kenntnis genommen.**
- 2. Der Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AÖR (SEB) wird im Rahmen seiner Wirtschaftsförderungsaktivitäten die Eigentümer der verfügbaren Gewerbeflächen ansprechen und bei der Vermarktung dieser Flächen unterstützen.**
- 3. Das Gutachten und die Ergebnisse seiner Erörterung im Verwaltungsrat werden den zuständigen Fachausschüssen der Stadt Bergisch Gladbach zur weiteren Diskussion zur Verfügung gestellt.**

7 Bericht gem. § 21 KUV NRW zur Abwicklung des Erfolgs- und Vermögensplans
Vorlage: 0557/2014

Herr Henkel gratuliert zum voraussichtlichen Jahresergebnis.

Frau Schundau fragt zur Bewirtschaftung Parkeinrichtungen, warum das Jahresergebnis voraussichtlich nicht erreicht werden könne. Herr Martmann erklärt, dass die Parkpalette Buchmühle in diesem Jahr keine Erlöse erwirtschaften werde und damit das Ergebnis in diesem Bereich schmälern werde. Ansonsten verweist er auf die Hinweise aus der Vorlage.

8 Wirtschaftsplan 2015
Vorlage: 0565/2014

Herr Martmann erläutert, dass erstmals ein Plan mit einem fünfstelligen Gewinn vorgelegt werde. Dies läge im Wesentlichen daran, dass geringe Grundstückserlöse zu erwarten seien. Mittelfristig zeige der Plan, dass der Betrieb Projekte vor sich habe, die wieder größere Gewinne erwarten ließen.

Frau Schundau freut sich, dass auf dem Flüchtlingsheim in der Gierather Straße Solaranlagen für Warmwasser angebracht wurden.

Herr Henkel sagt, dass die mittelfristige Finanz- und Ergebnisplanung einmal mehr zeige, dass die Gründung des Betriebes sinnvoll war, um wichtige Aufgaben und Projekte unabhängig vom Kernhaushalt durchführen zu können.

Der Verwaltungsrat fasst gegen die Stimme der Fraktion DIE LINKE folgenden Beschluss:
Der Verwaltungsrat beschließt den in der Anlage beigefügten Wirtschaftsplan des Stadtentwicklungsbetriebs Bergisch Gladbach - AÖR für das Jahr 2015.

9 Anfragen der Verwaltungsmitglieder

Herr Waldschmidt fragt, warum auf der unteren Ebene der im Bau befindlichen Parkpalette Wasser stünde. Herr Martmann erklärt, dass es sich nicht um Grundwasser handle, da gegen Grundwasser eine weiße Wanne errichtet worden sei. Das Gebäude befinde sich noch im Bau und dabei sei Oberflächenwasser von der oberen Ebene auf die untere Ebene gelaufen.

Herr Urbach schließt den öffentlichen Teil der Sitzung und stellt die Nicht-Öffentlichkeit her.

Gez.
Lutz Urbach – Vorsitzender

Gez.
Jonas Geist – Schriftführung