
Gründung der

Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG

- Marktanalyse nach § 107 Abs. 5 GO NRW -

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Hintergrund	3
2. Beschreibung des Unternehmensgegenstandes und der Geschäftstätigkeit	5
3. Konsequenzen der Gründung der	6
3.1 MARKTUMFELD	7
3.2 CHANCEN UND RISIKEN FÜR DIE KOMMUNALWIRTSCHAFT	7
3.3 AUSWIRKUNGEN AUF HANDWERK UND MITTELSTÄNDISCHE WIRTSCHAFT	9
4. Abschließende Bewertung	9

1. Hintergrund

Im Rahmen ihrer Restrukturierungsmaßnahmen hat sich der Neueigentümer der Papierfabrik Zanders GmbH, die mutares AG aus München, von betrieblich nicht mehr erforderlichen Flächen getrennt und diese veräußert. Dies mit der Zielsetzung, die Verkaufserlöse für Restrukturierungsmaßnahmen der Papierfabrik Zanders am Standort „Gohrsmühle“ verwenden zu können.

Auf Grundlage der für das Areal der Firma Zanders GmbH und seiner unmittelbaren Umgebung bestehenden Vorkaufsrechtssatzung „Bergisch Gladbach – Gohrsmühle“ sowie im Hinblick auf die mit der „Durchführung Vorbereitender Untersuchungen“ eingeleiteten Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Südliche Innenstadt“ beabsichtigt die Stadt Bergisch Gladbach, gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB das Vorkaufsrecht auszuüben.

Dabei stehen neben der Absicht, die Firma Zanders GmbH bei Ihren Restrukturierungsmaßnahmen mit dem Ziel der Standortsicherung der Papierfabrik am Standort „Gohrsmühle“ unterstützen zu wollen, insbesondere öffentliche Belange, also Gründe des Gemeinwohls, im Vordergrund der Ausübung des Vorkaufsrechts und des beabsichtigten Grunderwerbs.

Mit Erwerb der betreffenden Flächen kann die Stadt einer unkontrollierbaren, ggfls. drohenden Zerschlagung der Papierfabrik Zanders entgegenwirken, die anstehenden Umstrukturierungs- und Umnutzungsprozesse als Grundstückseigentümer von Teilflächen des ehem. Firmenareals selbst steuern und vor allem das Entstehen städtebaulicher Missstände vermeiden.

Desweiteren kann - mit Blick und unter Beachtung des stadträumlichen Umfelds des Industrie- und Gewerbestandortes inmitten der Innenstadt - ein wertvoller Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Zentrums von Bergisch Gladbach gewährleistet werden.

Die Stadt Bergisch Gladbach erwägt, zur Bewältigung der genannten Aufgaben, eine Stadtentwicklungsgesellschaft in der Form einer GmbH & Co. KG zu gründen, da diese operativ flexibler und schneller arbeiten kann als die Stadtverwaltung selbst. Grundsätzlich zeigen die Erfahrungen, dass die Gründung einer solchen Gesellschaft zur schnelleren und einfacheren Zweckerreichung führt und daher zu empfehlen ist. Viele Beispiele anderer Kommunen belegen dies.

Die privatrechtliche (kaufmännische) Geschäftsführung stellt i.d.R. eine Flexibilisierung und Vereinfachung des operativen Geschäfts dar. Nachteilig hingegen sind personelle und finanzielle Aufwendungen, die durch die handelsrechtlichen Pflichten entstehen (Jahresabschlüsse, Wirtschaftspläne) und anderer Mehraufwand (im begrenzten Umfang).

Ein weiterer Vorteil ist, dass die Gesellschaft im Rahmen ihres Gesellschaftszwecks wirtschaftlich tätig werden kann, ohne in jedem Einzelfall die Konformität mit § 107 GO NRW zu prüfen bzw. anzeigen zu müssen. Auch dies stellt eine deutliche Erleichterung des operativen Geschäfts dar.

Zudem bietet die Umsetzung in Form einer GmbH & Co. KG grunderwerbssteuerrechtliche Vorteile bei der Übertragung von städtischen Grundstücken auf die Gesellschaft.

Alleinige Kommanditistin soll die Stadt Bergisch Gladbach sein, persönlich haftende Gesellschafterin eine ebenfalls zu gründende Verwaltungsgesellschaft, die am Gesellschaftskapital nicht beteiligt ist.

Nach § 107 Abs. 5 GO NRW ist der Rat vor der abschließenden Entscheidung über die Gründung einer Gesellschaft auf der Grundlage einer Marktanalyse über die Chancen und Risiken des beabsichtigten wirtschaftlichen Engagements und über die Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft zu unterrichten. Den örtlichen

Selbstverwaltungsorganisationen von Handwerk, Industrie und Handel und der für die Beschäftigten der jeweiligen Branche handelnden Gewerkschaften ist Gelegenheit zur Stellungnahme zu den Marktanalysen zu geben.

2. Beschreibung des Unternehmensgegenstandes und der Geschäftstätigkeit

Gemäß des vorliegenden Entwurfs des Gesellschaftsvertrages der Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG ist Gegenstand der Gesellschaft *"der Erwerb, die Erschließung, Sanierung bzw. Bebauung von Grundstücken in Bergisch Gladbach, insbesondere des Zanders-Geländes, sowie deren Vermietung, Verpachtung und Bewirtschaftung."*

Hierzu kann die Gesellschaft *"Grundstücke erwerben und veräußern"*.

Die Gesellschaft soll insbesondere im Hinblick auf das innerstädtische Areal der Firma Zanders tätig werden, um dort Impulse für eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die dem Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar geeignet oder nützlich erscheinen, z.B.:

- Erwerb von bebauten und unbebauten Grundstücken; Sanierung / Aufbereitung von Gebäuden bzw. Grundstücken,
- Beauftragung von Planungsleistungen, Gutachten etc. Vergabe von Ingenieur- und Bauleistungen (Hochbau, Tiefbau)
- Weiterverkauf von Immobilien,
- Vermietung, Verpachtung, Unterhaltung / Bewirtschaftung von Immobilien, private Bodenordnung,
- Suche / Vermittlung von Investoren
- Marketingmaßnahmen / Öffentlichkeitsarbeit

Der öffentliche Zweck der Gesellschaft besteht darin, die städtebauliche Entwicklung insbesondere im Zentrum von Bergisch Gladbach voranzutreiben und dabei die über die öffentlich-rechtlichen Steuerungsmöglichkeiten des Bau- und Planungsrechts hinausgehenden Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Betätigung zu nutzen.

Die wirtschaftliche Betätigung der Stadt Bergisch Gladbach durch die zu gründende Gesellschaft ist keinesfalls durch die Erzielung von Gewinnen motiviert, sondern allein durch den öffentlichen Zweck. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass durch die Aktivitäten der Gesellschaft ein Vorteil für die Stadt (auch wirtschaftlich) durch die Beseitigung von städtebaulichen, funktionalen oder auch sozialen Problemlagen entsteht, der nicht unmittelbar errechenbar und bestimmbar ist oder sich erst mit zeitlicher Verzögerung einstellt.

Die Organe der Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG sind die Gesellschafterversammlung, der Aufsichtsrat sowie die Geschäftsführung. Letztere wird dabei von der ebenfalls zu gründenden Zukunft Stadt Profil Verwaltungs- GmbH als Komplementärin der KG übernommen.

Die Gesellschaft wird kein eigenes Personal vorhalten. Die Aufgaben, oft sogenannte Querschnittsaufgaben, an denen verschiedene Ämter mitwirken, werden von den Mitarbeitern der Stadtverwaltung wahrgenommen. Weitere Gehälter werden nicht bezahlt. Aufträge an Dritte werden von der Gesellschaft sowohl zur Führung der Geschäfte (Wirtschaftsprüfer o.ä.), als auch im operativen Geschäft (Ingenieurleistungen, Gutachten etc.) vergeben, was aber auch in der übrigen kommunalen Arbeit üblich ist.

3. Konsequenzen der Gründung

Die zu erwartenden Konsequenzen, die mit der Gründung der XXX GmbH & Co. KG sowie ihrer Komplementär-GmbH einhergehen, lassen sich anhand der zuvor dargestellten Unternehmensgegenstände und der zugrunde zu legenden Geschäftstätigkeiten prognostizieren.

3.1 Marktumfeld

Die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen wird in Bergisch Gladbach auf absehbare Zeit gegeben sein. Da die Außenentwicklung in Nordrhein-Westfalen gesetzlich stark eingeschränkt ist, kommt der Revitalisierung von innerstädtischen Arealen auch langfristig eine besondere Bedeutung zu, um diese Nachfrage bedienen zu können. Gerade das Zanders-Gelände ist aufgrund seiner zentralen Lage für die städtebauliche Entwicklung in Bergisch Gladbach unverzichtbar.

Die unter Ziff. 2 dargelegten Aufgaben und Tätigkeiten der zu gründenden Gesellschaft werden im Grundsatz auch von anderen (privaten) Unternehmen wahrgenommen. Hierzu zählen etwa (je nach konkreter Aufgabenstellung) Projektentwickler, Grundstücksentwicklungsgesellschaften, Investoren, Wohnungsbauunternehmen, sonstige private Immobilieneigentümer, Immobilienmakler und -verwalter, Banken und ihre Immobilientochterunternehmen.

Neue Konkurrenz erwächst diesen Unternehmen indes durch die Gesellschaftsgründung nicht, da die Stadt Bergisch Gladbach mit ihrem Stadtentwicklungsbetrieb – AÖR auch bislang schon in diesem Marktsegment tätig ist.

3.2 Chancen und Risiken für die Kommunalwirtschaft

Wie unter Ziff. 2 dargestellt, ist die Gründung der Gesellschaft durch öffentliche Zwecke motiviert und nicht durch Gewinnerwartungen. Insofern sind finanzielle Risiken, geringe oder keine Gewinne oder ggf. auch finanzielle Verluste immanenter Bestandteil des Gesellschaftszwecks. Die finanziellen Chancen sind dementsprechend gering.

Die finanziellen Risiken sind genau zu ermitteln und zu bewerten. Aufgabe der Geschäftsführung und der Aufsichtsgremien wird es sein, die Geschäftstätigkeit hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Risiken zu kontrollieren. Denn auch wenn die Gesellschaft aufgrund ihres Gesellschaftszwecks keine Gewinne erwarten kann oder sogar Verluste in Kauf nehmen muss bzw. bestenfalls im Wege

der „Mischkalkulation“ Verluste vermieden werden, müssen diese Risiken begrenzt bleiben und dürfen den Rahmen einer üblichen kommunalen Wirtschaftsförderung nicht überschreiten.

Die Aufgaben der Gesellschaft erfordern erhebliche Investitionen, die nicht in jedem Fall zeitnah z.B. durch die Verwertung von Grundstücken oder durch Verkauf oder Vermietung von Gebäuden refinanziert werden können (Erwerb von Immobilien, Sanierung von Gebäuden, Aufbereitung von Grundstücken, Planungsleistungen, Gutachten usw.).

Die Finanzierung der Gesellschaft - einschließlich der Investitionen im operativen Geschäft - wird durch den städtischen Haushalt sichergestellt sowie durch Rückflüsse aus der Projektentwicklung (ggfs. „Mischkalkulation“).

Abgesehen von einer möglicherweise extern beauftragten Geschäftsführung mit überschaubarer Wochenarbeitszeit wird die Gesellschaft kein eigenes Personal beschäftigen, so dass Personalkosten nicht oder nur im geringen Maße anfallen. Das operative Geschäft wird überwiegend von städtischen Bediensteten übernommen. Räumlichkeiten, Sachmittel etc. werden ebenfalls durch die Infrastruktur des Rathauses kostenfrei bereitgestellt (ggfs. mit Ausnahme der Geschäftsbesorgung durch externen Geschäftsführer).

Die Gründungskosten und das Stammkapital werden aus dem städtischen Haushalt beglichen, d.h. der Gesellschaft erstattet, ebenso etwaige Kosten für Wirtschaftsprüfer u.a. Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Gesellschaftsgründung und -führung.

Zusammenfassend steht die Gesellschaftsgründung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Stadt Bergisch Gladbach. So ist insbesondere die Haftung auf das Stammkapital der Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG begrenzt, so dass finanzielle Belastungen des städtischen Kernhaushalts durch die angestrebte Gesellschaftsgründung ausgeschlossen sind. Es sind daher keine Gründe ersichtlich, die eine zukünftige finanzielle oder organisatorische Überforderung der Stadt Bergisch Gladbach begründen könnten. Insofern muss der Gemeinde auch aufgrund der prognosebasierten

Entscheidung ein weiter Beurteilungsspielraum im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Betätigungen zugestanden werden.

3.3 Auswirkungen auf Handwerk und mittelständische Wirtschaft

Unmittelbare (negative) Auswirkungen auf andere Unternehmen des Handwerks oder der mittelständischen Wirtschaft sind nicht ersichtlich, da diese nicht vom Gesellschaftszweck tangiert sind. Bestenfalls können sich die Aktivitäten der Gesellschaft positiv auf Wirtschaft und Handwerk auswirken, indem zusätzliche Bau- oder Sanierungsprojekte entwickelt, beauftragt und durchgeführt werden, die ohne die Gesellschaft nicht zustande gekommen wären. Die Gesellschaft wird im operativen Geschäft zusätzliche Aufträge an Ingenieurbüros, Handwerker, Baufirmen, Gutachter etc. erteilen.

Für Akteure, die im direkten Marktumfeld der Gesellschaft tätig sind, ändert sich durch die Gesellschaftsgründung nichts. Sie können und sollen nach wie vor (ggfs. auch als Geschäftspartner der Gesellschaft) uneingeschränkt tätig sein, vorzugsweise auch im verstärkten Maße, um die städtebaulichen Probleme in Bergisch Gladbach lösen zu helfen.

Soweit die Gesellschaft Aufgaben übernimmt, die der Wirtschaftsförderung zuzurechnen sind (Standortmarketing, Bestandspflege usw.), stellen auch diese keine Konkurrenzsituation zum Handwerk oder zu anderen Wirtschaftsunternehmen dar.

4. Abschließende Bewertung

Positiv bleibt festzustellen, dass allenfalls belebende Effekte für das örtliche Handwerk und die Entwicklung des lokalen und regionalen Arbeitsmarktes zu erwarten sind.

Die Stadt Bergisch Gladbach steht vor einem entscheidenden Wendepunkt. Der Rückgewinn kommunaler unmittelbarer Einflussnahmemöglichkeiten auf die Stadtentwicklung begründet eine "Win-Win-Situation" für die Stadt Bergisch Gladbach auf der einen sowie die Einwohner und die örtliche Wirtschaft auf der anderen Seite. Wenn auch von der Realisierung keine unmittelbaren

Auswirkungen auf die örtliche Wirtschaft – und hier insbesondere auf das Handwerk – ausgehen, dürften jedenfalls mittelbar positive Effekte für die lokale/regionale Handwerkerschaft und andere örtliche Betriebe zu erwarten sein.