

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Kämmerei

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0634/2023
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	16.11.2023	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Gründung Projektgesellschaft Zanders – Aktueller Sachstand

Inhalt der Mitteilung:

Mit Beschluss vom 07.09.2023 hat der Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes (AZG) die Verwaltung beauftragt, die Gründung einer Projektgesellschaft für das Zanders-Areal beschlussreif vorzubereiten.

Sinn und Zweck einer solchen Projektgesellschaft sowie die Eckpunkte ihrer Aufgabenstellung wurden in der Vorlage im AZG am 07.09.2023 (Drucksachennummer 0846/2023) ausführlich dargestellt; hierauf wird zur Vermeidung von Wiederholungen ausdrücklich Bezug genommen.

Zusammengefasst waren und sind folgende Argumente aus Sicht der Verwaltung entscheidend für die Einrichtung einer kompetenzergänzenden Projektgesellschaft Zanders:

1. Die Handlungs-, Entscheidungs- und Steuerungsprozesse sind erheblich schlanker, schneller und effizienter/ effektiver als in der durch regulatorische Vorgaben in vielen Punkten gebremsten Kernverwaltung.
2. Im Unterschwellenbereich bestehen erhebliche vergaberechtliche Vorteile - analog zur Schulbaugesellschaft.
3. Es ist notwendig, die vorhandene Expertise der Konversions- und Transformationsplanung und des Liegenschaftsmanagement durch eine - aktuell nicht vorhandene - Vermarktungsexpertise zu ergänzen.

Wesentliche Aufgabenstellungen der Projektgesellschaft Zanders

1. Die Projektgesellschaft soll ein schlanker, effizienter Dienstleister für die Stadt Bergisch Gladbach sein mit folgendem Aufgabenprofil:
 - Fortführung der bisherigen Konversions- und Transformationsplanung auf der Grundlage der beschlossenen städtebaulichen Zielsetzungen /Vertiefung und Weiterentwicklung planerischer Grundlagen – wie z.B. die Strukturplanung
 - Begleitung der weiteren Planung und Umsetzung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur/ Erarbeitung eines vergaberechtlich sicheren Weges zur Ausschreibung von Erstellung und Betrieb der Infrastruktur.
 - Weitere Planung und Steuerung der Umsetzung öffentlicher Räume und von Erschließungsanlagen (d.h. von Straßen, Plätzen, Grünanlagen, Öffnung der Strunde, Mobilitätshubs) auf dem Zanders-Areal.
 - Projektentwicklung und Vermarktung von Baufeldern und Gebäuden / Weiterentwicklung und Konkretisierung des Vermarktungskonzeptes / Entwicklung einer schrittweisen Umsetzungsstrategie für das Zanders-Areal
 - Qualitätssicherung der städtebaulichen Entwicklung für Gesamtstadt Bergisch Gladbach und im Kontext des Landesstrukturprogramms REGIONALE 2025
 - Marketing, Projektkommunikation und Öffentlichkeitsbeteiligung
 - Fördermanagement
 - Umweltmanagement
 - Erarbeitung der Inhalte für die notwendigen Bebauungspläne und Begleitung der Verfahrensabläufe.
2. Die Projektgesellschaft soll keine Eigentumsrechte an den Flächen der Zanders-Konversion übertragen bekommen. Die Vermögenswerte bleiben unverändert im

Kernhaushalt aktiviert. Somit fließen auch Verkaufserlöse, Mieten und Erbbauzinsen etc unmittelbar dem Kernhaushalt zu.

Der Wirtschaftsplan der Projektgesellschaft bildet im Wesentlichen den dortigen Personalaufwand und konsumtiven Sachaufwand für die operative Arbeit ab. Die investiven Maßnahmen inklusive der durch die Städtebauförderung refinanzierten Projekte werden unverändert im Kernhaushalt abgebildet. Insoweit arbeitet die Projektgesellschaft treuhänderisch für die Stadt.

Noch zu klärende Themen

1. Die Abgrenzung zu den Aufgaben der Kernverwaltung (z.B. Planung, Finanzen und Liegenschaftsmanagement) - bezogen auf das Zanders-Areal - befindet sich derzeit in einem komplexen Klärungs- und Abstimmungsprozess (Schnittstellenbestimmung/ Dienstleistungsvereinbarung). Gleiches gilt für die personalwirtschaftlichen, steuerlichen und haushaltstechnischen Themen.
2. Der für die Gründung der Projektgesellschaft erforderliche Gesellschaftsvertrag liegt im Entwurf vor, ist jedoch hinsichtlich seiner inneren Struktur sowie der o.g. personalwirtschaftlichen, steuerlichen und haushaltstechnischen Themen zu finalisieren.
3. Die städtische Wirtschaftsförderung wird die Projektgesellschaft intensiv bei der Umsetzung und Sicherstellung eines erfolgreichen Vermarktungskonzeptes unterstützen.
4. Die Federführung für die Stadtentwicklung sowie Stadtplanung in der Innenstadt außerhalb des Zanders-Areals sowie die Federführung durchzuführender Bauleitplanverfahren wird bei der Stadt bleiben. Hierzu bedarf es einer sehr engen Verzahnung und Synchronisierung mit der Konversions- und Transformationsplanung der Projektgesellschaft.
5. Identifikation einer mit der notwendigen Expertise und Projekterfahrung versehenen Führungspersönlichkeit für die Geschäftsführung der Projektgesellschaft Zanders. Sondierende Gespräche zur Identifizierung einer geeigneten Persönlichkeit finden derzeit statt; deren Ergebnisse bleiben abzuwarten. Parallel dazu wird derzeit als weiterer Schritt das formale Verfahren mit der Mandatierung eines Personalberatungsbüros zur Suche nach einer geeigneten Geschäftsführung vorbereitet und eingeleitet. Das Ergebnis wird der Politik vorgestellt und ein Besetzungsvorschlag unterbreitet.

Zeitplanung

Die Vorbereitung und Durchführung der aufgezeigten und noch zu klärenden Themen sind aus Sicht der Verwaltung Voraussetzung für die neu zu gründende Projektgesellschaft Zanders. Der Klärungsprozess nimmt noch Zeit in Anspruch, so dass der Ratsturnus 2023 nicht erreicht werden kann.

Eine Konkretisierung der genannten Punkte erfolgt in den nächsten Projektschritten, so dass Anpassungen möglich sind.

Die Verwaltung wird die notwendigen Beschlussvorlagen im ersten Turnus 2024 einbringen. Angepasste Zeitplanung Gründung Projektgesellschaft Zanders

- 12.03.2024: Beschlussvorlage AZG
- 14.03.2024: Beschlussvorlage AFBL
- 19.03.2024: Gründungsbeschluss Rat