

Anlage 8

Marktanalyse

1. Rechtlicher Rahmen

§ 107 Abs. 5 GO NW fordert vor der Entscheidung die Gründung von bzw. die unmittelbare oder mittelbare Beteiligung an Unternehmen die Erstellung einer Marktanalyse. Sie soll „über die Chancen und Risiken des beabsichtigten wirtschaftlichen Engagements und über die Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft unterrichten. Die Marktanalyse ist den örtlichen Selbstverwaltungsorganisationen von Handwerk, Industrie und Handel und der für die Beschäftigten der jeweiligen Branche Handel und Gewerkschaften vorab zur Stellungnahme zur Kenntnis zu geben.

2. Wirtschaftsförderung

Die beabsichtigten zusätzlichen Arbeitsfelder der Gesellschaft für Stadtentwicklung und Verkehr gelten in wesentlichen Teilen nicht als wirtschaftliche Betätigung im Sinne von § 107 Abs. 1 GO NW, sondern fallen unter die Sonderregelungen des Abs. 2, in dem in Ziffer 3 u. a. die Wirtschaftsförderung erwähnt ist. Im Kommentar Kleerbaum/Palmen zur Gemeindeordnung werden ausdrücklich Maßnahmen wie Grundstücksbevorratung, Erschließung, Altlasten und Flächenrecycling als Teile der Wirtschaftsförderung benannt. Soweit es also um die Erschließung gewerblicher Bauflächen geht, ist nicht § 107 Abs. 1, sondern Abs. 2 GO einschlägig, so dass Abs. 5 nicht zur Anwendung gelangt. Eine Betrachtung im Sinne einer Marktanalyse muss sich daher auf Flächen für den Wohnungsbau beschränken.

3. Aufgabenabgrenzung

Die beabsichtigte Betätigung beschränkt sich auf den Grunderwerb von Flächen, die zukünftig planerisch entwickelt und erschlossen werden sollen. Die Gesellschaft erbringt dabei planerische und wirtschaftliche Dienstleistungen oder beauftragt diese bei privaten Unternehmen. Die Gesellschaft wird selber keinerlei Bauleistungen erbringen. Sie tritt dabei nicht in Konkurrenz zu Bau- und Handwerksbetrieben jeder Art. Weiterhin wird sie weder Wohn- oder Gewerbebauten errichten noch im Bereich des Gebäudemanagements tätig

Die Gesellschaft wird grundsätzlich nur solche Aufgaben wahrnehmen, die die Stadt Bergisch Gladbach wie auch alle anderen Kommunen traditionell wahrnehmen.

4. Zusammenarbeit mit der Stadt

Die Maßnahmen der Gesellschaft sind eng mit anderen städtischen Aktivitäten verzahnt. Dies gilt einerseits für die Rolle der Stadt als Trägerin der Planungshoheit, andererseits für die Rolle der Stadt als Baulastträger öffentlicher Erschließung und Infrastruktur. Die Gesellschaft kann insofern weder planerisch tätig werden, wenn nicht die politischen Gremien der Stadt Bergisch Gladbach mindestens entsprechende Beschlüsse gefasst haben, noch kann sie ohne öffentlich-rechtliche Vertragsregelungen mit der Stadt Erschließungsanlagen errichten.

5. Chancen und Risiken

Die Chancen und Risiken der Gesellschaft am Markt werden insbesondere bestimmt durch die funktionierende Zusammenarbeit mit der Stadt als Trägerin der Planungshoheit. Die Gesellschaft bezieht ihre wesentlichen Einnahmen aus der Aufwertung von Grundstücken durch

Überplanung und Erschließung. Sie wird also grundsätzlich nur dann tätig, wenn zumindest aus dem Blickwinkel der Stadt eine entsprechende Bedarfssituation gegeben ist und in wirtschaftlich überschaubaren Zeiträumen mit entsprechenden planerischen Aktivitäten der Stadt gerechnet werden kann. Damit ist nicht vollständig, aber zumindest im Wesentlichen ausgeschlossen, dass die Gesellschaft nennenswerte Investitionen in Grundstücke tätigt, die später keine Entwicklungsperspektive haben.

Konkrete Erschließungsmaßnahmen werden durch die Gesellschaft nur vorgenommen, wenn vorher Planungsrecht geschaffen worden ist, also anschließende Bebauung – und damit vermarktbarere Grundstücke zur Verfügung stehen. Durch eine enge Anbindung an die stadtentwicklungsplanerischen Bemühungen der Stadt wird sichergestellt, dass nur solche Flächen erworben und überplant werden, die auch eine reelle Chance der Vermarktung besitzen. Die Stadtentwicklungsplanung in Bergisch Gladbach ist speziell auf solche Fragestellungen ausgerichtet.

Risiken entstehen, wenn gegen fertig gestellte Bauleitpläne Rechtsmittel erfolgreich eingelegt werden. Allerdings beziehen sich derlei Verfahren in der Regel auf Details der Planung, die im nach hinein korrigiert werden können. Die Wahrscheinlichkeit, dass während des Planungsprozesses die grundsätzliche Unbebaubarkeit eines gesamten Gebietes verkannt wird, erscheint nicht gegeben.

6. Private Akteure

Wohnbauland wird traditionell sowohl durch die Stadt als auch durch private Unternehmen entwickelt, wobei private Unternehmen stets (siehe obige Hinweise) die entscheidenden Schritte des Entwicklungsprozesses nicht beeinflussen können. Sie sind stets auf die Kooperationsbereitschaft der Stadt angewiesen. Die Rahmenbedingungen für eine Kooperation zwischen privaten Entwicklungsträgern und der Stadt werden sich in Zukunft verschärfen. Stadtentwicklungsplanerische Untersuchungen und Konzepte werden sehr dezidiert nachweisen bzw. festlegen, welche speziellen Bauformen in welchen Bereichen der Stadt Bergisch Gladbach noch errichtet werden können. Dies entspricht nicht automatisch den Interessen der privaten Projektentwickler. Diese haben die kurzfristige Vermarktbarkeit möglichst standardisierter „Produkte“ zum Ziel, betrachten jedoch nicht die langfristig sinnvolle Struktur des Wohnungsangebotes in Bergisch Gladbach. Letzteres ist aber eine besonders wichtige Zukunftsaufgabe der Stadt, wenn sie auf lange Sicht massive Unzuträglichkeiten für den gesamten Immobilienmarkt und speziell für Altimmobilien vermeiden will.

Vor diesem Hintergrund ist es durchaus denkbar, dass Baugebiete nicht die wirtschaftlich optimale Ausnutzung (Dichte, Erschließungsnetz, Wohnformen) erhalten, sondern aus der Sicht privater Entwicklungsträger suboptimale, aber langfristig stadtentwicklungspolitisch sinnvolle Konzepte zum Tragen kommen. Damit werden solche Projekte für private Immobilienentwickler zunehmend uninteressant, da diese neben ihrer unmittelbaren Gewinnmarge auch Abführungen an die Stadt im Rahmen des Baulandmanagements auch Planungs- und Erschließungskosten im Rahmen öffentlicher Verträge einkalkulieren müssen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Stadt mit einer grundsätzlich günstigeren Risikostruktur arbeiten kann und deutlich geringeren Zwängen hinsichtlich möglicher Gewinnerwartung unterliegt. Sie ist daher unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten deutlich besser in der Lage, auch unter ungünstigeren Marktbedingungen noch Bauland im Sinne der vom Rat beschlossenen stadtentwicklungspolitischen Ziele zu erschließen.

7. Bisherige Tätigkeiten der Stadt

Die Stadt Bergisch Gladbach hat in allen Phasen ihrer Geschichte Baulandentwicklung betrieben. Sie hat auch in den vergangenen Jahren immer wieder Baugebiete erschlossen und die Grundstücke dann an private Bauwillige veräußert. Sie hat damit insbesondere das Marktsegment des individuellen Ein- und vereinzelt Mehrfamilienhausbaus abgedeckt, das Bauträger, die im Regelfalle Hochbauten errichten wollen, nur ausnahmsweise bearbeiten. Diese Aktivitäten können schon auf Grund des begrenzten Marktvolumens nicht beliebig gesteigert werden. Das klassische Geschäft der Bauträger, nämlich die Errichtung von Einfamilien- oder Mehrfamilienhäusern für Endabnehmer, wird die Gesellschaft ausweislich des Gesellschaftervertrages nicht übernehmen. An dieser entscheidenden Stelle findet keine Konkurrenz zu privaten Unternehmungen statt. Ebenso wenig wird sie Bauleistungen erbringen.

8. Zusammenfassung

Zusammenfassend ist zur Betätigung der Gesellschaft für Stadtentwicklung und Verkehr am Immobilienmarkt festzuhalten:

- Die Gesellschaft übernimmt im Wesentlichen solche Aufgaben, die bisher von der Stadt wahrgenommen werden.
- Sie soll solche Aufgaben auch unter ungünstigen haushaltswirtschaftlichen Rahmenbedingungen kontinuierlich weiterführen können, um die stadtentwicklungspolitischen Ziele Bergisch Gladbachs zu verwirklichen.
- Sie wird in diesem Rahmen auch Projekte betreiben, die auf Grund ihrer begrenzten Wirtschaftlichkeit von Privatunternehmen nicht in Angriff genommen werden können.
- Sie wird ausschließlich als Planungs- und Erschließungsträger, nicht jedoch als Bauträger oder gewerblicher Vermieter tätig.
- Sie wird keine eigenen Bauleistungen erbringen.
- Sie wird sich im Gegenteil – wie die Stadt Bergisch Gladbach bisher auch – einer Vielzahl privater Unternehmungen und Freiberufler bedienen, um ihre planerischen, administrativen und baulichen Aufgaben zu erledigen.