

**Stadtentwicklungsbetrieb  
Bergisch Gladbach - AöR**

Datum  
**13.06.2012**  
Schriftführung  
Jonas Geist  
Telefon-Nr.  
**02202 - 14 1232**

## **Niederschrift**

**Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetriebes Bergisch Gladbach - AöR  
Sitzung am Mittwoch, 29.02.2012**

Sitzungsort

**Ratssaal des Rathauses Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz, 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 16.11.2011 - öffentlicher Teil -  
0091/2012**
  
- 4 Mitteilungen des Vorsitzenden**
  
- 5 Mitteilungen des Vorstands**

- 6 **Bericht gem. § 21 KUV NRW zur Abwicklung des Vermögens- und Erfolgsplans**  
*0093/2012*
- 7 **Kopfgrundstück S-Bahn / Flächen Jakobstr. - Investorenauswahlverfahren, hier:**  
**Ausschreibung nach VOB / A**  
*0109/2012*
- 8 **Anpachtung Tiefgarage Bergischer Löwe**  
*0108/2012*
- 9 **Änderung des Wirtschaftsplans 2012**  
**hier: Anpassungen wg. Anpachtung Tiefgarage Bergischer Löwe**  
*0103/2012*
- 10 **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 -

Herr Dr. Fischer bittet um Zusendung der Kommunalunternehmensverordnung. Daraufhin genehmigt der Verwaltungsrat einstimmig die Niederschrift im öffentlichen Teil.

#### 3. Bericht über die Durchführung der Beschlüsse aus der Sitzung am 16.11.2011 - öffentlicher Teil - *0091/2012*

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

#### 4. Mitteilungen des Vorsitzenden

keine

#### 5. Mitteilungen des Vorstands

Herr Martmann erklärt, dass wahrscheinlich das prognostizierte Ergebnis von 2011 erreicht und sogar überschritten werden könne. Abzuwarten bleibe aber der Jahresabschluss.

Aufgrund der Neuregelungen zur Förderung von Photovoltaikanlagen durch den Bund müssen die Projekte neu gerechnet werden. In einer der kommenden Sitzungen werde vorgestellt, ob die vorgesehenen Projekte trotzdem wirtschaftlich umsetzbar seien.

Herr Martmann berichtet außerdem, dass es sich bei den Arbeiten am Kopfgrundstück nicht um den Beginn der Bauarbeiten handle, sondern lediglich um geologische Erkundungen, die im Vorfeld der Ausschreibung erledigt sein sollen. Die Bundesbahn habe sich damals beim Verkauf der Grundstücke verpflichtet, sich an den Kosten der Sanierung zu beteiligen.

#### 6. Bericht gem. § 21 KUV NRW zur Abwicklung des Vermögens- und Erfolgsplans *0093/2012*

Die Vorlage wird zur Kenntnis genommen.

7. **Kopfgrundstück S-Bahn / Flächen Jakobstr. - Investorenauswahlverfahren,**  
**hier: Ausschreibung nach VOB / A**  
*0109/2012*

Herr Urbach begrüßt die beiden Gäste Herr Körbel (plan-lokal GbR, Dortmund) und Herr Burghof (Anwaltssozietät Krahe Burghof Schürhoff & Kollegen, Köln), die den Stadtentwicklungsbetrieb bei dem Verfahren und Erstellung der Verdingungsunterlagen fachmännisch begleitet haben.

Herr Körbel erklärt das Ausschreibungsverfahren nach VOB/A, insbesondere die Verdingungsunterlagen und den geänderten Zeitplan.

Herr Santillán möchte wissen, ob sich die Bewertungsmatrix auf die drei Oberpunkte beschränke, wie das Gebiet aktuell ausgewiesen sei und wann der Planungsausschuss sich damit befasse. Herr Körbel und Herr Martmann beantworten die Fragen wie folgt: Die Bewertungsmatrix sei weiter untergliedert. Jeder einzelne Unterpunkt würde jeweils bewertet. Das Gebiet sei im B-Plan Entwurf als Kerngebiet ausgewiesen. Der Planungsausschuss habe sich damit bereits intensiv befassen. Der B-Plan befinde sich derzeit in der Offenlage. Das Verfahren werde dann, wenn der Käufer feststehe, abgeschlossen.

Herr Waldschmidt kündigt zwei Änderungsanträge an. Das Bewertungsgremium sei mit jeweils einem Mitglied jeder Fraktion falsch besetzt. Das Gremium müsse der Verwaltungsrat sein, denn dieser trage auch die politische Verantwortung für solche Projekte. Die in der Vorlage vorgesehenen Mitglieder des Gremiums sollen den Verwaltungsrat beraten. Außerdem sei der Kaufpreis zu hoch gewichtet im Vergleich zum städtebaulichen und architektonischen Konzept. Daher könne alles über den Preis entschieden werden.

**1. Änderungsantrag:** Das Bewertungsgremium soll der Verwaltungsrat sein.

**2. Änderungsantrag:** Der Kaufpreis soll mit 20 Punkten (anstatt 40) und das städtebauliche und architektonische Konzept mit 60 Punkten (anstatt 40) bewertet werden.

Herr Martmann argumentiert, dass die Gewichtung richtig gewählt sei, weil insgesamt 60 % nicht den Kaufpreis betreffen und somit der Schwerpunkt auf dem Nutzungskonzept sowie dem städtebaulichen und architektonischen Konzept liege. Er erklärt zum zweiten Änderungsantrag, dass die Bewertung ein Sachgremium und kein politisches Gremium vornehmen müsse. Im Mai 2011 sei diese Besetzung außerdem bereits im Verwaltungsrat einstimmig beschlossen worden.

Herr Hoffstadt fragt, ob die Frist von 52 Tagen frei gewählt oder vorgeschrieben sei. Laut Herrn Burghof ist diese Frist durch eine EU-Norm vorgeschrieben.

Herr Nagelschmidt sagt, die CDU-Fraktion könne diesen Änderungsanträgen nicht zustimmen. Er stimmt außerdem den Ausführungen von Herrn Martmann zu. Seiner Ansicht nach, sollten die Fachleute die Vorschläge bewerten und nicht der Verwaltungsrat. Neben einem vernünftigen architektonischen Ergebnis, müsse der SEB auch ein gutes wirtschaftliches Ergebnis erreichen, weshalb die Gewichtung richtig vorgenommen sei. Außerdem sagt er, stehe der Kaufpreis immer in Zusammenhang mit dem Nutzungskonzept.

Herr Dr. Fischer hält die Gewichtung ebenfalls für gerechtfertigt. Er stellt den Herren Burghof und Körbel die Frage, ob sie bisher positive Erfahrungen mit einem solchen Verfahren gemacht haben. Aufgrund der Aktualität der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs gäbe es bisher wenig Erfahrungswerte mit diesem Verfahren. Danach sei ein Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung als Werkvertrag einzuordnen. Daher müsse das Verfahren auch Europaweit nach

der VOB/A ausgeschrieben werden. Herr Burghof hält dieses Verfahrens – trotz der Aktualität der Entscheidung – für rechtssicher.

Herr Dr. Fischer schlägt vor, eine Sondersitzung nach der Sitzung des Auswahl- bzw. Bewertungsgremiums stattfinden zu lassen, um dort die bisherigen Ergebnisse vorzustellen. Insgesamt besteht Einvernehmen zur Einberufung einer Sondersitzung nach dem 20. Juni.

Herr Schacht stellt fest, dass lediglich der Kaufpreis exakt messbar sei. Die anderen Kriterien können nur nach bestem Wissen und Gewissen bewertet werden. Daher sei diese Gewichtung auch korrekt.

Herr Hoffstadt weist darauf hin, dass der Verwaltungsrat an das Votum des Bewertungsgremiums gebunden sei und fragt welchen Spielraum der Verwaltungsrat dann bei seiner Entscheidung noch habe. Herr Burghof erklärt, dass der Verwaltungsrat den Zuschlag natürlich nur innerhalb der Wertungskriterien treffen dürfe. Die Einzel- und Unterkriterien seien so gewählt und gewichtet, dass die Bewertung und schließlich die Vergabe transparent seien. Die letztendliche Zuschlagsentscheidung – dies sei im Vergaberecht so festgelegt – liege ausschließlich bei der Vergabestelle. Die sei in diesem Fall der Stadtentwicklungsbetrieb vertreten durch den Vorstand. Kein Fachgremium dürfe die Vergabeentscheidung ablehnen.

Herr Hoffstadt fordert nochmals dem 1. Änderungsantrag zuzustimmen. Herr Urbach stellt fest, dass das vorgeschlagene Bewertungsgremium mit sieben Politikern und sieben Nicht-Politikern ausgeglichen besetzt sei. Herr Nagelschmidt weist daraufhin, dass Einflussmöglichkeiten über die Vertreter, die jede Fraktion in das Gremium entsendet, bestünden.

Herr Urbach lässt über die beiden Änderungsanträge der SPD-Fraktion abstimmen:

**1. Änderungsantrag:** Das Bewertungsgremium soll der Verwaltungsrat sein.  
Der Änderungsantrag wird mit 11 Gegenstimmen (CDU, FDP, Bündnis 90/DIE GRÜNEN) abgelehnt

**2. Änderungsantrag:** Der Kaufpreis soll mit 20 Punkten (anstatt 40) und das städtebauliche und architektonische Konzept mit 60 Punkten (anstatt 40) bewertet werden.  
Der Änderungsantrag wird ebenso mit 11 Gegenstimmen (CDU, FDP, Bündnis 90/DIE GRÜNEN) abgelehnt.

Der Verwaltungsrat fasst schließlich gegen die Stimmen der SPD-Fraktion und die Fraktion DIE LINKE mit einer Enthaltung (SPD) folgenden Beschluss:

**Der Verwaltungsrat beauftragt den Vorstand das in der Sachdarstellung aufgezeigte Ausschreibungsverfahren mit anschließendem Verhandlungsverfahren nach der Verdingungsordnung BAU / A (VOB/A) durchzuführen.**

## **8. Anpachtung Tiefgarage Bergischer Löwe** *0108/2012*

Herr Waldschmidt gibt an, den Vorschlag die Tiefgarage aufzuwerten, zu unterstützen, aber dies keineswegs für eine mögliche Erweiterung gelte. Frau Schundau schließt sich den Ausführungen von Herrn Waldschmidt an und trägt weitere Argumente gegen eine Tiefgaragenerweiterung vor. Herr Urbach erklärt, dass sich der Tagesordnungspunkt auf die Anpachtung der Tiefgarage beschränke und heute nicht eine mögliche Erweiterung zur Debatte stünde.

Herr Santillán fragt, wie der SEB die Tiefgarage bewirtschaften wird, ob weiterhin Knöllchen geschrieben würden, und ob die veränderten Parkzeiten und die damit verbundenen Mehreinnahmen bei der Pacht berücksichtigt seien. Er spricht sich auch eindeutig gegen eine mögliche Tiefgaragenerweiterung aus. Er glaubt, dass die Tiefgarage nach Schließung der Buchmühlenparkplätze ohnehin immer voll ausgelastet sei und hält auch die vorgeschlagene Initiative einer Verbesserung für überflüssig. Er fragt außerdem nach dem aktuellen Stand der Installation eines Parkleitsystems.

Herr Martmann erklärt, dass die Bewirtschaftung nach wie vor durch die städtischen Kollegen durchgeführt werde. Das Ordnungsamt werde vorerst weiter Knöllchen schreiben und die Kassenautomaten leeren. Die Möglichkeit zur Installation einer Schrankenanlage für den SEB bestehe allerdings. Die Pacht sei auf Grundlagen der veränderten Parkzeiten ermittelt worden. Er entgegnet Herrn Santillán, dass auch die Tiefgarage sich im Wettbewerb behaupten müsse und daher die Initiative wichtig sei.

Herr Urbach antwortet bezüglich des Sachstandes Parkleitsystem. Hier habe man die Zusage der Bezirksregierung für die Förderfähigkeit des Projektes erhalten. Daher werde zur Zeit der Förderantrag vorbereitet.

Herr Dr. Bernhauser erklärt, dass es hier ausschließlich um einen Pachtvertrag für die Tiefgarage ginge. Den halte er auch für enorm wichtig. Herr Schlaghecken hält den Vorschlag einer Aufwertung der Tiefgarage ebenfalls für sehr sinnvoll und rechnet bei einer besseren Bewerbung auch mit einer höheren Auslastung.

Herr Hoffstadt schlägt vor, die gesamte Parkraumbewirtschaftung in die Hände des SEB zu geben. Herr Waldschmidt regt an zumindest das Parkdeck Schnabelsmühle mit in die Bewirtschaftung einzubeziehen. Er bittet dies zu prüfen. Herr Urbach antwortet, dass man sich entschieden habe, über eine Testphase mit der Tiefgarage Bergischer Löwe zu prüfen, ob sich dieses Modell bewähre.

Herr Mörs fragt, ob die Investitionen von 50.000 € für die Installtion einer Schrankenanlage vorgesehen sei. Herr Martmann gibt an, dass dies noch nicht entschieden sei, die Möglichkeit dafür aber bestehe.

Der Verwaltungsrat fasst sodann gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/DIEGRÜNEN und die Fraktion DIE LINKE folgenden Beschluss:

**Der Vorstand wird ermächtigt, einen Pachtvertrag für die Tiefgarage Bergischer Löwe mit den in der Sachdarstellung aufgezeigten Eckpunkten zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und dem Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach – AöR vom 01.05.2012 bis zum 31.12.2013 zu schließen. Der Vorstand wird beauftragt durch unternehmerische Maßnahmen im Bereich des Marketingmix (Informations-, Preis- und Produktpolitik) die Auslastung der Tiefgarage Bergischer Löwe zu erhöhen.**

9. Änderung des Wirtschaftsplans 2012  
hier: Anpassungen wg. Anpachtung Tiefgarage Bergischer Löwe  
0103/2012

Der Verwaltungsrat fasst sodann gegen die Stimmen der Fraktion Bündnis 90/DIEGRÜNEN und die Fraktion DIE LINKE folgenden Beschluss:

**Der Erfolgsplan für das Jahr 2012 wird in Aufwand und Ertrag jeweils um 130.000 € erhöht. Im Investitionsplan wird eine Betrag von 50.000 € für Investitionen im Bereich der Tiefgarage aufgenommen. Der Betrag wird in gleicher Höhe bei der Erschließung des Baugebietes „Am Eichenkamp“ vermindert.**

10. Anfragen der Mitglieder des Verwaltungsrates

keine

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

---

Bürgermeister

---

Schriftführung