
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	6
3.	Konsequenzen der Gründung der	8
3.1	MARKTUMFELD	8
3.2	CHANCEN UND RISIKEN FÜR DIE KOMMUNALWIRTSCHAFT	9
3.3	AUSWIRKUNGEN AUF HANDWERK UND MITTELSTÄNDISCHE WIRTSCHAFT.....	10
4.	Abschließende Bewertung	11

1. Hintergrund

Mit der Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG soll die städtebauliche Entwicklung in Bergisch Gladbach unterstützt und gefördert werden. Der Erwerb, das Zusammenlegen und Neuordnen von Grundstücken im Stadtgebiet soll dazu beitragen, zeitgemäße und marktgängige Bauflächen zu schaffen. Da die Entwicklung und Erschließung neuer Gewerbeflächen insbesondere bei Konversion im Zuge von Flächenrecycling sowie die Überwindung damit einhergehender planungsrechtlicher Hürden nur eine geringe Gewinnmarge verspricht, ist eine solche Investition für Private oft nicht lohnenswert. Städtebaulich ist es indessen dringend geboten, zeitnah benötigte Gewerbeansiedlungen zu realisieren und hierzu beschleunigte Verfahrensoptionen zu entwickeln. Über die planungsrechtlichen Instrumente der Stadt Bergisch Gladbach hinaus, kann sie mit Hilfe der Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG dazu beitragen, Flächen und Gebäude insbesondere für Gewerbetreibende zu aktivieren.

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 an die TRIWO Technopark Bergisch Gladbach GmbH 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“ gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie im Hinblick auf die mit der „Durchführung Vorbereitender Untersuchungen“ eingeleitete Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Südliche Innenstadt“ hat die Stadt Bergisch Gladbach mit Bescheid vom 9. März 2017 das Vorkaufsrecht ausgeübt.

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.

Zudem 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.

Neben der Entwicklung des Zanders-Areals bieten sich eine Vielzahl weiterer Flächen im Stadtgebiet für eine städtebauliche Entwicklung mit Hilfe der Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG an – auch in Kooperation mit dem Stadtentwicklungsbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach AöR, etwa bei der Entwicklung des neuen Gewerbegebietes Obereschbach am Rande der Bensberger Innenstadt. Die Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG stellt dabei sicher, dass die Wiedernutzbarmachung brachliegender oder mindergenutzter Flächen zum Wohle der Stadt Bergisch Gladbach erfolgt und nicht durch Gewinnmaximierungen privater Investoren geprägt wird.

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 flexibilisiert und vereinfacht das operative Geschäft.

Bei der Stadtentwicklungsgesellschaft Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG handelt es sich um eine Kommanditgesellschaft, an der eine ebenfalls zu gründende GmbH, die Zukunft Stadt Profil Verwaltungs-GmbH, als persönlich haftende und geschäftsführende Komplementärin beteiligt ist. Einzige Kommanditistin der Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG ist die Stadt Bergisch Gladbach. Hierdurch wird erreicht, dass die Stadt Bergisch Gladbach nur mit Ihrer Einlage in Höhe von 100.000 € haftet.

Einzige Gesellschafterin der Zukunft Stadt Profil Verwaltungs-GmbH ist ebenfalls die Stadt Bergisch Gladbach. Als persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG ist die Haftung der Zukunft Stadt Profil Verwaltungs-GmbH auf ihr Gesellschaftsvermögen beschränkt. Hierdurch wird erreicht, dass die Stadt Bergisch Gladbach nur in Höhe ihres Geschäftsanteils von 25.000 € haftet. Damit zeichnet sich die vorgeschlagene gesellschaftsrechtliche Konstruktion insgesamt durch eine begrenzte Haftung der Stadt Bergisch Gladbach aus.

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.

Der Rat der Stadt Bergisch Gladbach wurde vor der abschließenden Entscheidung über die Gründung einer Gesellschaft auf der Grundlage dieser Marktanalyse über die Chancen und Risiken des beabsichtigten wirtschaftlichen Engagements und über die Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft unterrichtet. 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 des Zanders-Geländes im Stadtzentrum von Bergisch Gladbach und dessen Vermietung, Verpachtung und Weiterveräußerung sowie ferner die Entwicklung von weiteren Grundstücken in Bergisch Gladbach, soweit dies städtebaulich aus öffentlichen Zwecken geboten ist."*

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, das Zukunftsprojekt für die nächsten 50 Jahre, die städtebauliche Entwicklung, insbesondere im Zentrum von Bergisch Gladbach, voranzutreiben. Die Entwicklung des Zanders-Geländes bietet die einmalige Chance, einen Standort für neue, moderne, stadtzentrumnahe und integrierte Strukturen auszuprägen, die sowohl mit der umliegenden Wohnnutzung als auch dem angrenzenden Betriebsstandort vereinbar sind. Die Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG soll hierzu die über die öffentlich-rechtlichen Steuerungsmöglichkeiten des Bau- und Planungsrechts hinausgehenden Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Betätigung nutzen. Der Erwerb, das Zusammenlegen und Neuordnen von Grundstücken im Stadtgebiet, die Sanierung von Flächen sowie deren Vermarktung durch die Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG können hierzu einen wichtigen Beitrag leisten und zu einer, die gesamte Stadt in den Blick nehmenden, verträglichen städtebaulichen Entwicklung führen. Die Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG stellt dabei sicher, dass die Flächenmobilisierung an den Belangen der Stadt Bergisch Gladbach und ihrer Einwohner orientiert erfolgt und nicht durch Gewinnmaximierungen privater Investoren überlagert wird.

Die wirtschaftliche Betätigung der Stadt Bergisch Gladbach durch die zu gründende Gesellschaft ist allein durch die nachhaltige Erfüllung des öffentlichen Zwecks motiviert. Ein Ertrag für den städtischen Haushalt wird nur angestrebt, soweit dadurch die öffentliche Zwecksetzung nicht beeinträchtigt wird. 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 Gesellschaften werden kaum eigenes Personal vorhalten. Die personelle Ausstattung beschränkt sich auf einen hauptamtlichen Geschäftsführer der Zukunft Stadt Profil Verwaltungs-GmbH, der vom Stadtbaurat ehrenamtlich unterstützt wird, sowie eine Sekretärin. Weitere Gehälter werden nicht bezahlt. Für die übrigen Aufgaben werden Dienstleistungsverträge mit der Stadt Bergisch Gladbach oder Dritten gegen ein marktübliches Entgelt abgeschlossen. Aufträge an Dritte werden von der Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG 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 Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG sowie ihrer Komplementär-GmbH, der Zukunft Stadt Profil Verwaltungs-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 Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KGt 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. Allerdings ist die an öffentlichen Zwecken orientierte städtebauliche Flächenentwicklung aufgrund der geringen Gewinnmargen kein Marktsegment, das für private Investoren besonders lohnenswert ist. Eine größere Rentierlichkeit der Investitionen lässt sich häufig nur über eine städtebaulich nicht gewollte Nutzung und Verdichtung der Flächen erreichen, z.B. durch höhere Geschosshöhen oder einer Ausweitung der bebaubaren Flächen.

Neue Konkurrenz erwächst diesen Unternehmen indessen durch die Gesellschaftsgründung ohnehin 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 großen Gewinne erwarten kann oder sogar Verluste in Kauf nehmen muss, müssen diese Risiken begrenzt bleiben.

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.). Hierzu werden insbesondere Fremdfinanzierungen erforderlich sein.

Abgesehen von der Geschäftsführung und einer Sekretärin mit jeweils überschaubarer Wochenarbeitszeit werden die Gesellschaften kein eigenes Personal beschäftigen, so dass Personalkosten nur im geringen Maße anfallen. Für die anfallenden Aufgaben werden Dienstleistungsverträge mit der Stadt Bergisch Gladbach oder Dritten gegen ein marktübliches Entgelt abgeschlossen. Das operative Geschäft soll überwiegend von städtischen Bediensteten übernommen werden. Räumlichkeiten, Sachmittel etc. werden ebenfalls durch die Infrastruktur des Rathauses bereitgestellt.

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.

Zusammenfassend steht die Gesellschaftsgründung nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Stadt Bergisch Gladbach. So ist insbesondere die Haftung der Stadt Bergisch Gladbach begrenzt, so dass finanzielle Belastungen des städtischen Kernhaushalts durch die angestrebte Gesellschaftsgründung bzw. den Betrieb 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. Vielmehr können sich die Aktivitäten der Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG

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 Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG 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.