

An den
Herrn Bürgermeister
der Stadt Bergisch Gladbach
Herrn Lutz Urbach
Konrad-Adenauer-Platz 1
51465 Bergisch Gladbach

Unser Zeichen | Ansprechpartner
Hf | Achim Hoffmann

E-Mail
achim.hoffmann@koeln.ihk.de

Telefon | Fax
+49 221 1640-302 | +49 221 1640-369

Datum
26. Juni 2017

Stellungnahme im Sinne des § 107 Abs. 5 GO NRW bezüglich der Gründung der „Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG“ und der „Zukunft Stadt Profil Verwaltungs-GmbH“ als Komplementärin

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 10. April 2017, welches bei uns am 28. April 2017 eingegangen ist, und die ergänzende Marktanalyse, die wir am 20. Juni 2017 erhalten haben, und beziehen gerne Stellung zu der geplanten Gründung der „Zukunft Stadt Profil GmbH & Co. KG“ und der „Zukunft Stadt Profil Verwaltungs-GmbH“ als Komplementärin.

Aus den übersandten Unterlagen ergibt sich die Absicht der Stadt Bergisch Gladbach, den Erwerb, die Erschließung, Sanierung bzw. Bebauung von Grundstücken in Bergisch Gladbach, insbesondere des Zanders-Geländes, sowie deren Vermietung, Verpachtung und Weiterveräußerung zu organisieren. Ferner sollen auch im Rahmen der Geschäftstätigkeit der GmbH & Co.KG weitere Grundstücke in Bergisch Gladbach entwickelt werden, soweit dies städtebaulich aus öffentlichen Zwecken geboten ist. Die privatrechtliche Betätigungsform gem. § 108 GO NRW sieht vor, dass als Voraussetzung für die Gründung bzw. Beteiligung an einem Unternehmen ein ebensolcher öffentlicher Zweck die Betätigung erfordert. Der uns vorliegende Auszug aus dem Gesellschaftsvertrag enthält dazu unter Punkt 3. (Gegenstand der Gesellschaft) den Hinweis, dass sich die Gesellschaft verpflichtet, die für sie geltenden Vorschriften der Gemeindeordnung für das Land NRW zu beachten (§§ 107ff. GO NRW) und dabei die Gesellschaft so zu führen, dass der öffentliche Zweck nachhaltig erreicht wird.

Unter Berücksichtigung der Beschluss-Vorlage (Drucksachen-Nr. 0085/2017) zur Ratssitzung vom 22. Februar 2017 lassen sich konkrete Anhaltspunkte für den Ankauf und die Entwicklung eines Teilareals der Firma Zanders im Sinne öffentlicher Belange erschließen. Mit dem Erwerb der Zanders-Flächen und deren Bewirtschaftung verfolgt die Stadt folgende öffentliche städtebauliche Zielsetzungen:

- Neue Flächenausweisungen und -bereitstellungen sind aufgrund vielfältiger Restriktionen (Schutzgebiete, sensible Nachbarschaftsnutzungen, keine Flächenverfügbarkeit der öffentlichen Hand etc.) zunehmend erschwert. Vor diesem Hintergrund trägt die Sicherung des bestehenden, zentral gelegenen Standorts der Papierfabrik Zanders in der Innenstadt von Bergisch Gladbach durch den Ankauf umgebender Industrie- und Gewerbeflächen zur Versorgung und Bereitstellung des benötigten Wirtschaftsflächenangebots in der Kreisstadt bei. Im Umfeld der Papierfabrik entsteht Potenzial für neue, moderne, stadtzentrumnahe und integrierte Gewerbestrukturen.
- Die laufenden Restrukturierungsmaßnahmen der Papierfabrik Zanders sowie die Umstrukturierungsmaßnahmen auf dem Firmengelände „An der Gohrsmühle“ haben Auswirkungen nicht nur auf das Betriebsgelände. Davon betroffen ist über das Firmenareal hinaus auch das städtebauliche Umfeld in der südlichen Innenstadt. Die Lage der Papierfabrik inmitten der Innenstadt von Bergisch Gladbach macht daher eine Betrachtung des räumlichen Umfeldes erforderlich.
- So werden durch die Konzentration von Betriebsflächen auf einen Kernbereich sowie durch das Freisetzen und durch den Verkauf betrieblich nicht mehr erforderlicher Flächen Umstrukturierungsprozesse zu den Randbereichen (Stadtteile Heidkamp im Osten, Gronau im Süden, den stadtzentrumnahen Bereich der „Unteren Hauptstraße“ im Westen und die Stadtmitte im Norden (Geschäftszentrum „Hauptstraße/ Poststraße/ Gohrsmühle“)) möglich.
- Die Öffnung des derzeit umzäunten, abgeriegelten Betriebsgeländes wird stadträumlich wirksam und erfordert eine Eingliederung der freigesetzten Flächen in das innerstädtische Stadtgefüge mit der Neudefinition eines stadtzentrumnahen Industrie- und Gewerbestandortes.
- Dazu gehört auch die Frage, wie diese freigesetzten Flächen mit ihrem unmittelbaren Umfeld vernetzt und angebunden werden. Der zentrumsnahe Stadtraum soll neu erlebbar werden und bietet Möglichkeiten, neue Wege und Straßen anzulegen, sowie das Gewässersystem Strunde zu öffnen. Hier bedarf es einer Freiraumplanung und Rückkopplung mit Planungen für das Stadtzentrum (Rahmenplanung Stadtmitte, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme).

Aufgrund unserer langjährigen Beobachtung des Wirtschaftsstandortes Bergisch Gladbach können wir bestätigen, dass es sich bei den hier aufgezählten Aspekten um sehr sinnvolle standortpolitische Zielsetzungen für die Stadt Bergisch Gladbach handelt. Beim Flächenrecycling unter Beachtung gesamtstädtischer städtebaulicher Zielsetzungen sind erfahrungsgemäß nicht so hohe Gewinnmargen zu erreichen, so dass dieses Marktsegment für private Investoren weniger lohnenswert erscheint. Die verschiedenen angestrebten städtebaulichen Zwecke können somit durch ein städtisches Unternehmen wahrscheinlich schneller und präziser erreicht werden als durch private Investoren.

Neben den städtebaulichen und standortpolitischen Aspekten sind jedoch auch finanzwirtschaftliche Anforderungen zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass bei der Erschließung des Zanders-Geländes hohe Finanzvolumina bewegt werden müssen. Dies ist über den Stadtentwicklungsbetrieb AöR hinsichtlich der uneingeschränkten Gewährträgerhaftung der Kommune nicht darstellbar. Auch der eigenbetriebsähnliche Immobilienbetrieb der Stadt Bergisch Gladbach unterliegt - wie bereits die gesonderte kommunalaufsichtsrechtliche Zustimmung zur Finanzierung des Vorkaufsrechtes verdeutlicht - finanzwirtschaftlichen Restriktionen. Vor diesem Hintergrund erscheint die Gründung einer GmbH & Co. KG durchaus sinnvoll. Zum einen wird dem Haftungsbeschränkungsgebot im Rahmen einer wirtschaftlichen Betätigung gem. § 108 Abs.1 Nr.3 GO NW Rechnung getragen, indem die Stadt ihre Beteiligung offensichtlich über die haftungsbeschränkte GmbH sicher stellt. Zum anderen mag sie sich über die GmbH als geschäftsführendes Organ der GmbH & Co. KG auch einen angemessenen Einfluss (§ 108 Abs.1 Nr.6 GO NW) vorbehalten. Qua Rechtsform ist die wirtschaftliche Betätigung zulässig, sie muss jedoch zugleich nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistungsfähigkeit der Gemeinde stehen.

Allerdings bleiben die uns vorliegenden Informationen die Antwort schuldig, welche Investitionskosten mit dem Projekt verbunden sind. Die Stadt darf sich im Rahmen dieser Betätigung nicht nur zur Übernahme von Verlusten in unbestimmter oder unangemessener Höhe verpflichtet haben (gem. § 108 Abs. 1 Nr.5 GO NRW). Wir halten dies für einen ganz entscheidenden Gesichtspunkt und geben angesichts der Haushaltslage zu bedenken, dass ein im Zuge dieser wirtschaftlichen Betätigung etwaiger Verlust nicht Auslöser für Hebesatzanpassungen (Grundsteuer B, Gewerbesteuer) sein sollte.

Unter Würdigung entsprechender Aspekte sind negative Auswirkungen auf die mittelständische Wirtschaft aus Sicht der Industrie- und Handelskammer zu Köln nicht zu erwarten.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
In Vertretung

Assessorin Eva Babatz
Mitglied der Geschäftsführung / Geschäftsstellenleiterin
Geschäftsstelle Leverkusen / Rhein-Berg