

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0486/2023
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	07.09.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Vorbereitung der Gründung einer „Zanders-Projektgesellschaft“

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorgelegten Grundkonzeption die Gründung einer Zanders-Projektgesellschaft beschlussreif vorzubereiten.
2. Zu erstellen sind neben dem Gesellschaftsvertrag
 - ein die Aufgabenverteilung zwischen der Gesellschaft und Kernverwaltung verbindlich regelnder Dienstleistungsvertrag
 - eine stellenscharfe Festlegung der in die Gesellschaft zu verlagernden Aufgaben
 - ein Finanzierungskonzept als Grundlage für den städtischen Haushalt und für den Wirtschaftsplan der Projektgesellschaft.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, schon vor der formalen Gründung der Gesellschaft – bei Bedarf unter Mandatierung eines externen Personalberaters – die Akquise einer geeigneten Persönlichkeit für die Geschäftsführung einzuleiten.

Sachdarstellung/Begründung:

1. Allgemeines

Die Konversion des Zandersgeländes ist derzeit das wichtigste Stadtentwicklungsprojekt der Stadt Bergisch Gladbach.

Nach dem Ankauf von Teilflächen in den Jahren 2017 und 2018 sowie der Insolvenz und Stilllegung der Papierfabrik Zanders im Jahre 2021 wurde es in kürzester Zeit notwendig, die Sicherung und Betreuung des Bestandes zu gewährleisten und gleichzeitig die Weichen zur Vollkonversion zu stellen.

Zu diesem Zweck wurde sehr kurzfristig die Projektgruppe Zanders gegründet.

Diese hat als Teil der Kernverwaltung die Sicherung und Bewirtschaftung des Geländes, soweit es bereits der Stadt zugänglich ist, erfolgreich gestaltet (facility management).

Die planerischen Grundlagen der Konversion hat die Projektgruppe ebenfalls erstellt, insbesondere

- den Strukturplan
- eine erste grobe Zuordnung von Nutzungsarten und -bereichen
- die politische Zielsetzung von 2900 Einwohnern und 2900 Arbeitsplätzen auf der planerischen Grundlage eines urbanen Gebietes
- Grundlagenbeschlüsse zur Infrastruktur
- erste Projekte für die Städtebauförderung.

Von besonders großer Bedeutung war das Erreichen des A-Stempels der REGIONALE 2025, mit dem die Tür zur Städtebauförderung geöffnet wurde.

2. Gründung einer Zanders-Projektgesellschaft

Auf dieser Basis gewinnt das Projekt weiter an Dynamik und tritt Schritt für Schritt in eine zunehmend durch Projektentwicklung, Realisierungsvorbereitung und -einstieg geprägte Phase. Das Konzipieren und Realisieren der infrastrukturellen „Platte“, die Definition einer Vermarktungsstrategie und –methodik und das Identifizieren geeigneter Investoren werden mehr und mehr in den Vordergrund rücken.

Die Erfahrungen vieler Konversionsprojekte bestätigen die Einschätzung, dass die städtischen Verwaltungsstrukturen für die jetzt anstehende Phase des Projektes sehr schnell an Grenzen stoßen werden. Deshalb wurden bundesweit in aller Regel derartige Konversionsprozesse durch privatrechtliche Gesellschaften, die gesellschaftsrechtlich von den jeweiligen Kommunen beherrscht werden, realisiert. Neben einer deutlich höheren Flexibilität im täglichen Handeln sind dadurch auch vergaberechtliche Vorteile im Unterschwellenbereich nutzbar. Hinzu kommt, dass die

Geschäftsführung einer solchen städtischen Gesellschaft durch eine erfahrene sowie mit fachlicher und kommunikativer Expertise versehene Persönlichkeit von großem Wert für die fachliche Qualität, die Schnelligkeit der Konversion und auch die Kommunikation in Stadtgesellschaft, Region und darüber hinaus nach den Erfahrungen vieler erfolgreicher Konversionen einen großen Anteil am Gelingen derart anspruchsvoller und komplexer Projekte hat.

Die Verwaltung schlägt daher die Gründung einer „Zanders-Projektentwicklungsgesellschaft“ vor.

Der Aufbau und die Funktionsweisen und -abläufe sollen sich hierbei an denen der „neue bahn stadt : opladen“ (nbso) gmbH aus Leverkusen orientieren, die auf dem rund 70 Hektar großen Bahnstadt-Gelände in Leverkusen Opladen erfolgreich einen in wesentlichen Punkten der Konversion des Zanders Geländes sehr gut vergleichbaren Transformationsprozess erfolgreich realisiert hat.

Verständlicherweise sind die Rahmenbedingungen beider Projekte nicht komplett deckungsgleich. Daher soll das Modell der nbso nicht kopiert, sondern adaptiert werden. Hierzu befindet sich die Stadt in engem Austausch mit der REGIONALE 2025, die diesbezügliche über hohe Expertise und Erfahrungswerte verfügt, das Projekt der nbso begleitet hat und auch die Stadt Bergisch Gladbach berät.

Wesentliche Faktoren für eine erfolgreiche Aufgabenwahrnehmung durch die Gesellschaft sind die Gewinnung einer kundigen Geschäftsführung sowie ein schlanker schlagkräftiger Aufbau der Gesellschaft und die Gewinnung zusätzlichen Personals. Wegen der Komplexität und unter der Nutzung von an anderer Stelle erworbener Expertise und Erfahrungswerte sollte die Gesellschaft durch einen mit externen aber höchstkundigen Experten besetzten Beirat obligatorisch beraten werden.

Um bei der Sondierung des Marktes nach einer kundigen Geschäftsführung keine Zeit zu verlieren, sollte zeitnah mit der Suche nach einer solchen begonnen werden. Hierbei sollte bei Bedarf die Mandatierung einer spezialisierten Personalberatung erfolgen.

Hinsichtlich der inhaltlichen Eckpunkte der empfohlenen Gesellschaftsgründung wird auf die **Anlage 1 - „Zanders Projektentwicklungsgesellschaft – Konzeption“** verwiesen.

Sollte die Politik dem Beschlussvorschlag folgen, so wird die Verwaltung schnellstmöglich die formalen rechtlichen Grundlagen für die Gründung der Projektgesellschaft schaffen und die im Beschlussvorschlag beschriebenen Regelwerke erstellen.

3. Finanzierung

Zur Finanzierung der Gesellschaft wurden folgende grundsätzliche Überlegungen angestellt, die es durch die bereits verwaltungsintern installierte Teilprojektgruppe „Finanzen“ genauer auszudifferenzieren gilt.

Die Finanzierung der Projektgesellschaft stellt sich in einzelnen Phasen unterschiedlich dar. Zu unterscheiden sind die Gründungsphase, die Planungs-/Konzeptionsphase und die Vermarktungsphase.

3.1 Gründungsphase

Die Gründungskosten (Gründungskapital in Höhe von 25.000 Euro zuzüglich Nebenkosten) sind investiv bereitzustellen, da eine Finanzanlage geschaffen wird.

Zur Finanzierung kann das Gründungskapital der aufgelösten ZSP-Gesellschaften anteilig eingesetzt werden.

3.2 Planungs- / Konzeptionsphase

In dieser Phase entwickelt und gestaltet die Projektgesellschaft den Prozess zur Neu- und Umnutzung des Zanders- Geländes und seiner Verbindung mit dem Gebiet der Innenstadt.

Es handelt sich in dieser Phase noch nicht um die konkrete Konzeption und Durchführung einzelner investiver Maßnahmen. Somit entstehen konsumtive Aufwendungen für beispielsweise Gehälter, Sachkosten und einen aus steuerrechtlichen Gründen erforderlichen Mindestgewinnaufschlag. Diese sind aus dem Kernhaushalt zu finanzieren. Der Umfang der erforderlichen Mittel ist im Rahmen der Umsetzung der Konzeptionierung näher zu klären und diese Mittel sind zum nächsten Haushalt anzumelden. Soweit Personal in die Gesellschaft verlagert werden sollte, entfallen im Kernhaushalt parallel die entsprechenden Personalkosten. Gleiches gilt für direkt zuzurechnende Sachkosten.

3.3 Vermarktungsphase

Entsprechend der Konzeptionierung der Gesellschaft ist diese dienstleistend im Auftrag der Stadt Bergisch Gladbach tätig. Das Grundvermögen verbleibt im Eigentum der Stadt.

Wenn die Nutzungsverteilung des Geländes konkret feststeht, ergeben sich in der Folge zwei Szenarien:

- Eigennutzung von bestehenden oder zu schaffenden Objekten, wie Gebäuden, Grünflächen oder sonstiger städtischer Infrastruktur

Falls die Projektgesellschaft diese Objekte ertüchtigt, saniert, plant, baut, realisiert, greift das Modell, welches auch bereits bei der Schulbau-GmbH erfolgreich praktiziert wird. Die investiven Maßnahmen sind im städtischen Kernhaushalt zu etatisieren und zu finanzieren. Die von der Projektgesellschaft in Rechnung gestellten Kosten inklusive anteiliger Gehälter

oder Sachkosten werden vom Kernhaushalt investiv beglichen, soweit sie den jeweiligen Maßnahmen konkret zugerechnet werden können.

- Vermarktung von Wohnbauflächen und Gewerbeflächen

Bei der Vermarktung der Flächen ist anzustreben, dass mindestens die im Kernhaushalt eingesetzten Finanzmittel refinanziert werden, also an diesen zurückfließen. Hierzu gehören der Kaufpreis, die Finanzierungskosten des Kaufpreises, die Aufwendungen für die Ertüchtigung von Bestandsgebäuden, eventuelle Wertsteigerungen von Grund und Boden sowie die Aufwendungen der Projektentwicklungsgesellschaft, soweit sie nicht den eigenen Objekten (s.o.) zuzurechnen sind.

Entsprechend den Grundsätzen der Baulandstrategie ist darauf zu achten, dass die durch die Entwicklung des Geländes verursachten Infrastrukturbedarfe von den jeweiligen Investoren (mit-)gedeckt werden.

Generell ist hinsichtlich der Finanzierung noch folgendes auszuführen:

Da das Vermögen im Kernhaushalt liegt, werden nicht nur alle Aufwendungen schlussendlich durch diesen getragen, sondern auch sämtliche Erträge (z.B. Mieterträge durch temporäre Vermietung, Erlöse aus der Veräußerung von Vermögensgegenständen, Verkaufserlöse, Erträge aus Erbbaurechtsverträgen) gehen dem Kernhaushalt zu.

Zuwendungen werden aus den entsprechenden Förderprogrammen beantragt und fließen unmittelbar in den Kernhaushalt (Stadt = Fördermittelempfänger). Die Verwendung ist sicherzustellen und nachzuweisen.

Da das Zanders-Gelände im städtischen Eigentum bleibt und nicht an die Projektentwicklungsgesellschaft veräußert/ übertragen wird, ist eine Förderschädlichkeit aufgrund der grundsätzlichen Gestaltung nicht zu befürchten. Inwieweit Kosten der Gesellschaft bezuschusst werden und werden können – generell oder im Rahmen von Einzelprojekten - wäre im Rahmen der Gründungskonkretisierung ebenso zu klären wie die Thematik der Altlasten. Gleiches gilt für die Einschätzung von Rückzahlungsrisiken von Fördermitteln bei rentierlicher Vermarktung.

Wie in den übrigen Integrierten Handlungskonzepten (Regionale 2010 und Bensberg) praktiziert und üblich, wird eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) durch die Projektgesellschaft oder einen von ihr beauftragten Dienstleister (z.B. DSK) für den Fördermittelgeber erstellt. Diese ist nach den grundsätzlichen Vorgaben des Bürgermeisters und des Kämmers an zwei Zeitpunkten jährlich mit dem städtischen Kernhaushalt in Kongruenz zu bringen, nämlich bei der Beantragung der Fördermittel und im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsentwurfs.

4. Aufgaben- und Personalportfolio der Gesellschaft

Zum Kerngeschäft der Konversionsgesellschaft gehört die Planung und Durchführung der Konversion. Hier wird eine stellenscharfe Betrachtung der derzeitigen Projektgruppe erfolgen, um die einzelnen Aufgabenbereiche, die zwingend der Gesellschaft zuzuordnen sind, verbindlich festzustellen.

Ob auch das facility-management in die Konversionsgesellschaft überführt wird oder aber in der Kernverwaltung verbleibt, muss noch abschließend bewertet werden.

Die Grundsätze zu Aufstellung, Ausrichtung, Organisation und Steuerung der Gesellschaft leiten sich aus dem als Muster verwendeten Dienstleistungsvertrag der nbso ab. Durch die begleitenden REGIONALE 2025 wurde dieser als sehr gute Blaupause für die Entwicklung einer Zanders-Projektgesellschaft eingeordnet.

4.1 Vorliegende Planleistungen, Plankonzepte sowie gutachterliche Untersuchungen

- Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen zur Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Südliche Innenstadt“ (2016)
- Verkehrswertgutachten Teil 1 (Kaufgegenstand KG 1 - Randbereiche) (2017)
- Verkehrswertgutachten Teil 2 (Kaufgegenstand KG 2 – „Kerngebiet“) (2018)
- Denkmalpflegerisches Gutachten (2017)
- Orientierende Altlastenuntersuchung (Gefährdungsabschätzung Boden), Teil 1 (KG 1) (2017)
- Orientierende Altlastenuntersuchung (Gefährdungsabschätzung Boden), Teil 2 (KG 2) (2019)
- Gebäudeschadstoffuntersuchung (Gefährdungsabschätzung Gebäude) (2019)
- Potenzialanalyse Artenschutz und Biotope (2019)
- Klima- und Luftschadstoffuntersuchung (2019)
- Darstellung der Lärm-Situation im Bereich der Papierfabrik Zanders sowie deren Umfeld (2019)
- Technische Machbarkeitsstudie – Handlungsempfehlungen (2019)
- Ankauf von Teilflächen auf Grundlage der Vorkaufsrechtssatzung (2011/ ergänzendes Verfahren 2017) in Ausübung eines Vorkaufsrechts (2017)
- Ankauf weiterer Teilflächen („Kernareals“) des Zanders-Areals vom Insolvenzverwalter (2018)
- Regionale 2025 Bergisches Rheinland - Bewerbung mit dem Konversionsprojekt Zanders-Areal (2018)

- Werkstätten zur Planung und Beteiligung– Städtebauliche Entwicklungsstudie, Ideenwerkstatt (2018/ 2019)
- Integriertes Handlungskonzept Zanders/ Innenstadt (Phase 1 – Bestandsaufnahmen, Bestandsanalyse, Konzeptideen (2019)
- Verkehrsuntersuchung Zanders/ Innenstadt – Bestandsanalyse, Prognoseszenarium (2020/ 2021)
- Stadtumbaugebiet – Beschluss (2020)
- Ideenwerkstatt – Themenabende, Workshops, Leitideen (2020)
- Stilllegung der Papierfabrik Zanders GmbH / Zanders Paper GmbH (2021)
- Gestattungs- und Kooperationsvertrag mit der Insolvenzverwaltung ZA (2021 bis 2024)
- Integriertes Handlungskonzept Zanders-Areal 1.0 („Impulsquartier“) (2022)
- Strukturplanung (dynamische städtebauliche Planung) (Mitte 2022)

4.2 Ausstehende Planleistungen, Plankonzepte sowie gutachterliche Untersuchungen

- Städtebauliche Konzeption (Nutzungsverteilung, Nutzungsdichte, Programmierung der verschiedenen baulichen Entwicklungsfelder, Steckbriefe, Vergabekriterien als Grundlage für Ansprache Investoren)
- Städtebauliche Kalkulation (Finanzierungsplan Gesamtmaßnahme)
- Kriterien zur Vergabe von Grundstücken und Gebäude (Verwertungs- und Vermarktungskonzept)
- Erschließungs- und Mobilitätskonzept
- Freiraumkonzept (Blau-Grüne Infrastruktur)
- Energiekonzept/ Wasserver- und -entsorgungskonzept

Im Rahmen der Gründungsvorbereitung soll - insbesondere im Hinblick auf den die Vorbereitung und Durchführung der Konversionsmaßnahme definierenden und regelnden Dienstleistungsvertrag - der Umgang mit und die Aufgabenzuweisung bezüglich der noch ausstehenden Vorarbeiten, Planungen, Konzeptionierungen und Gutachten festgelegt werden.

5. Weiteres Vorgehen

Die Gesellschaftsgründung soll durch einen Lenkungskreis unter Leitung des Stadtkämmerers Thore Eggert, der gleichzeitig als Projektleitung für die Gründung und Konzeptionierung der Gesellschaft, aus seiner Funktion als Finanz- und

Beteiligungsdezernent, verantwortlich zeichnet, beschlussreif ausgearbeitet werden.

Das Projekt der Gründung einer „Zanders-Projektgesellschaft“ wird entsprechend der Vorgaben des Projektmanagement-Handbuchs bzw. der Vorgaben des in diesem Jahr etablierten zentralen Projektmanagements bzw. Projekt Management Office (PMO) als Projekt angelegt. Der Projektsteckbrief (**Anlage 2**) liegt vor, eine dezidierte Projektplanung und Stakeholder-, Risiko- und Schnittstellenlisten ist in der Erstellung. Die REGIONALE 2025 wird intensiv einbezogen.

Neben der Lenkungsgruppe werden im Rahmen der Projektdurchführung insbesondere die operativen Fragestellungen bzw. die Verfeinerung der Konzeptionierung durch Teilprojekte realisiert. Näheres ergibt sich aus der beigefügten Anlage, die mit externer Unterstützung erarbeitet wurde.

Anlagen

Anlage 1 - „Zanders Projektentwicklungsgesellschaft – Konzeption“

Anlage 2 - Projektsteckbrief – Gründung einer Zanders-Projektgesellschaft