



Zanders Projektentwicklungsgesellschaft -Konzeption-

Stand: 17.08.2023

Marcus Schmitz
IGS Organisationsberatung GmbH

Eichenweg 24
50859 Köln
Tel.: 02 21 - 95 43 97 47
Fax: 02 21 - 9 50 28 74

E-Mail: marcus.schmitz@igs-beratung.de
Internet: www.igs-beratung.de

Ausgangslage

Ausgangslage:

- Zur Fortsetzung/ Umsetzung der Konversion und Transformation des Zanders-Areals soll eine Tochtergesellschaft der Stadt Bergisch Gladbach als Projektentwicklungsgesellschaft gegründet werden.
- Dadurch soll zum einen der Projektablauf beschleunigt und vereinfacht und zum anderen vergaberechtliche Vorteile realisiert werden.
- Die bisherige Konversion wird derzeit von einer als Stabsstelle beim Bürgermeister angesiedelten Projektgruppe (ca. 30 Personen) gemanagt. Die hierin tätigen Beschäftigten sind bei der Stadt angestellt.
- Im ersten Schritt der neuen organisatorischen Gestaltung der weiteren Konversion findet sich im folgenden eine an das Projekt „neue bahn stad : opladen“ (nbso) angelehnte Konzeption der Projektgesellschaft.
- Nach dieser Grundkonzeption richten sich dann die im folgenden zu startenden Teilprojekte:
 - Recht
 - Finanzen
 - Personal
 - Kommunikation
 - Schnittstellen und Prozesse Projektentwicklungsgesellschaft - Kernverwaltung

Inhalt der Konzeption

Teilaspekte der Konzeption:

1. Vorbemerkung zur Anwendung der nbso-Konzeption
2. Konzeption der Gesellschaft
3. Offene/zu klärende Aspekte
4. Erweitertes Konzept: Projektentwicklungsgesellschaft plus
5. Umsetzungsoptionen

Vorbemerkungen zur Anwendung der nbso- Konzeption

- Die nbso GmbH wurde im Jahre 2008 gegründet. Es ist zu prüfen, wie sich die förderrechtlichen Veränderungen auf die jetzige Konzeption auswirken. Grundsätzlich muss aber festgestellt werden, dass die Betriebskosten bei einer 100%-igen Tochtergesellschaft nicht mehr förderfähig sind.
- Der Dienstleistungsvertrag zwischen Stadt und „neue bahn stadt : opladen GmbH“ stammt aus 2008. In ihm sind die bereits zu diesem Zeitpunkt Vorarbeiten, die durch die Stadt Leverkusen erledigt wurden, benannt:
 - Verkehrswertgutachten
 - Altlastenuntersuchung
 - Städtebauliche Vertiefungsstudie
 - Städtebauliche Studie
 - Situationspläne
 - Vorplanungen
 - Untergrunduntersuchung
 - Landschaftsplanerische Aufarbeitung
 - Maßnahmenplan zur Flächenfreisetzung
 - Städtebaulicher Wettbewerb
 - Vermarktungsstudie
 - Konzept zur Erarbeitung eines Boden- und Materialmanagements
 - Ersterkundung Gebäudebestand mit Belastungskataster
 - Ermittlung anfallender Kosten im Rahmen des Bodenmanagements
 - Verkehrsuntersuchung
 - Verkehrssituationsmodell
 - Rückbaukonzept
 - Städtebauliche Rahmenplanung
- Solche Vorarbeiten werden in Bergisch Gladbach momentan durch die Projektgruppe erledigt und sind noch nicht fertig gestellt.

Die Projektentwicklungsgesellschaft soll im Kern für folgende Arbeiten zuständig und verantwortlich sein:



- Vorbereitung und Durchführung der gesamten Umgestaltungsmaßnahme des Zanders-Areals auf der Grundlage der vorliegenden Strukturplanung.

Kernziele des Projektes „Zanderskonversion“ sind:

- Die Schaffung eines Areals mit Wohnen (ca. 2.900 neue Bewohner*innen) und Arbeiten (ca. 2.900 Arbeitsplätze) nach dem Leitbild „Urbanes Gebiet“ als zentraler Punkt für die Stadtentwicklung mit Strahlkraft für Innen- und Gesamtstadt
- Konzeptionierung und Umsetzung einer veränderten Infrastruktur, die Errichtung der Verkehrs- und Erschließungsanlagen sowie der Freiflächen
- Entwicklung von Teilprojekten aus dem Bestand heraus
- Freimachung, Gebäudeabriss bzw. Sanierung von Gebäuden
- Altlastensanierung
- Sicherung denkmalgeschützter und erhaltenswerter Gebäude/ Sicherung des erhaltenswerten Grünbestand
- Vermarktung der Flächen für Wohnen und Arbeiten (Investorensuche)
- Beratung und Betreuung der Nutzer
- Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

Grundsätze der Gesellschaft

Die Gesellschaft

- Handelt als Treuhänderin der Stadt Bergisch Gladbach (d.h. in fremden Namen und für Rechnung der Stadt Bergisch Gladbach)
- Handelt loyal gegenüber der Stadt (und umgekehrt)
- Übernimmt keine hoheitlichen Aufgaben (diese verbleiben weiterhin bei der Stadt)
- Ist befristet bezogen auf die Projektlaufzeit

Die Beauftragung der Gesellschaft durch die Stadt umfasst

- alle erforderlichen Maßnahmen in eigener Zuständigkeit für die Stadt zu ergreifen und abzuwickeln
- Städtebauliche Planung, Koordination, Beauftragung und Betreuung aller (Bau-) Maßnahmen und aller Beteiligten
- Koordination bei der Erstellung von Planungsrecht
- Verantwortliche Erarbeitung von notwendigen Verträgen, Gremienvorlagen etc.
- Finanzwirtschaftliche Betreuung des Treuhandvermögens
- An- und Verkauf von Grundstücken (im Namen und nach Planung/ Vorgabe der Stadt)
- Bürgerberatung, Öffentlichkeitsarbeit



Allgemeine Rechte und Pflichten der Gesellschaft

Die Gesellschaft

- Handelt nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmanns
- Beachtet geltendes Recht
- Beachtet die mit der Bewilligung öffentlicher Mittel verbundenen Aufgaben und Auflagen
- Bedient sich bei der Durchführung von Bau- und Bauträgermaßnahmen Dritter
- Kann Kooperationsvereinbarungen abschließen
- Kann die Aufgabe der Gesellschaft nicht (!) an Dritte übertragen
- Berücksichtigt vergaberechtliche Rahmenbedingungen
- Erstellt die für Ausschreibungen und Vergaben notwendigen Leistungsverzeichnisse und Unterlagen
- Führt freihändige Ausschreibungen selbstständig durch, überlässt die Durchführung förmlicher Ausschreibungsverfahren (nach eigener Vorbereitung) der Zentralen Vergabestelle der Stadt
- Geht Verpflichtungen gegenüber Dritten nur ein, wenn die dafür benötigten Mittel durch die Stadt etatisiert und haushalts- und förderrechtlichen Bedingungen erfüllt sind
- Stellt zwei Mal pro Jahr einen Finanzierungsplan für die Gesamtmaßnahme auf und stellt ihn der Stadt zur Verfügung; er dient als Basis für Beantragung von Fördermitteln und ist die Grundlage für die Etatisierung im Haushalt der Stadt
- Bahnt an und vorbereitet relevante Geschäfte und definiert u.U. auch Auflagen für Veräußerung von Grundstücken
- Verantwortet das operative Geschäft und die zügige Umsetzung im Zusammenspiel mit der Stadt

Finanzierung der Gesellschaft (1)



Die Gesellschaft erhält für Ihre Leistungen eine jährliche Vergütung auf Basis der von ihr nachzuweisenden tatsächlichen Aufwendungen (ggf. plus 2% wegen Gewinnerzielungsabsicht der GmbH). Die Aufwendungen setzen sich aus Personal- und Sachkosten zusammen. Soweit die Leistungen der Umsatzsteuer unterliegen, wird auch diese zusätzlich vergütet. Voraussetzung dafür sind ordnungsgemäße Rechnungen nach Maßgabe des Umsatzsteuergesetzes.

Diese Mittel sind Vermögen der Gesellschaft.

Zu Beginn des Projektes, überweist die Stadt die notwendigen Mittel, zur Sicherstellung der Liquidität, **danach an** mehrfach im Jahr an noch zu definierenden Zeitpunkten. Erfahrungen aus anderen Gesellschaften zeigen jedoch, **dass** dieses Verfahren zügig in einen Modus eines Mittelabrufes/ einer Mittelanforderung auf Vorgangsbasis (und damit nicht mehr pauschal) und Überweisung auf das Treuhandkonto umgestellt werden sollte.

Maximal werden die Mittel in der Höhe des im Erfolgsplan ausgewiesenen Betrages des jeweiligen Jahres gezahlt.

Davon getrennt ist das übrige Vermögen der Gesellschaft als Treuhandvermögen auf einem entsprechenden Treuhandkonto zu verwalten und auszuweisen.

Auf das Treuhandkonto werden in sechs gleichen Raten (**Daten siehe oben**) die im jeweiligen Haushalt der Stadt etatisierten Mittel für die Maßnahme eingezahlt. Basis dafür ist der Gesamtfinanzierungsplan. Die Stadt stellt die benötigte Liquidität sicher. Die jeweilige Höhe der Raten wird einvernehmlich zwischen Gesellschaft und Stadt geregelt.

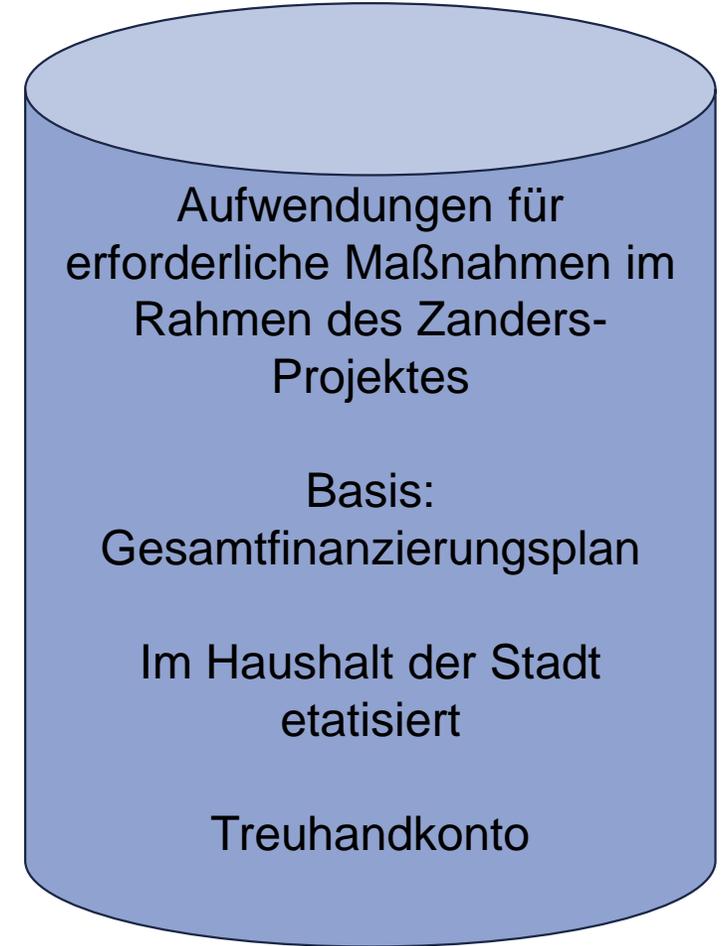
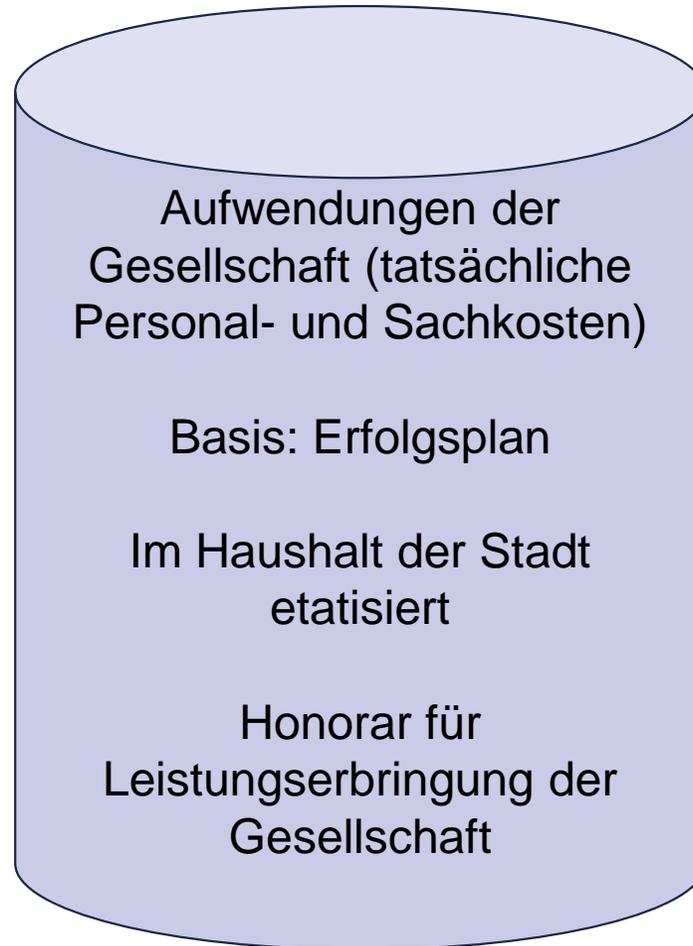
Finanzierung der Gesellschaft (2)

Das Treuhandkonto:

- Daraus werden alle Ausgaben und Verpflichtungen im Rahmen der Maßnahme der Projektentwicklung bezahlt.
 - Über die Buchungen während des Jahres ist zum Bilanzstichtag eine Buchungsübersicht zu erstellen.
 - Ein Wirtschaftsprüfungsunternehmen prüft im Jahresabschluss auch das Treuhandvermögen.
 - Notwendige Zwischenfinanzierungen können durch Dispositionskredite bis zu einer Million Euro bis zum Projektabschluss sichergestellt werden.
-
- Die Umsetzung des gesamten Projektes steht regelmäßig unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit.
 - Dabei ist die Stadt berechtigt, die Bevollmächtigung der Gesellschaft jederzeit ganz oder teilweise zu widerrufen. Auch kann die Gesellschaft kein Recht auf die Durchführung der Aufträge ableiten.

Damit finanziert sich die Gesellschaft und die durch sie erbrachten Leistungen über zwei Säulen:

Finanzierung der Gesellschaft (3)



Rechte und Pflichten der Stadt

Die Stadt

- Schließt mit der Gesellschaft einen Dienstleistungsvertrag
- Wird die Gesellschaft unterstützen
- Wird über alle Maßnahmen im Rahmen der Entwicklungsaufgaben unterrichten
- **Stellt** erforderliche Unterlagen **bereit**
- **Überlässt** Untersuchungen und Gutachten
- **Unterrichtet über alle** auf dem Gelände vorkommenden Bodenverkehrsvorgänge
- **Wird über** Aufstellung, Änderung und Aufhebung von Bauleitplänen informieren
- **Wird über** Entscheidungen, Zulassungen u.ä. der Bauaufsicht unterrichten
- Wird eine reibungslose Zusammenarbeit, ein gesteuertes Schnittstellenmanagement sowie eine Anpassung von Prozesse und (Steuerungs-) Abläufe in der Kernverwaltung gewährleisten
- Prüft und **aus**arbeitet die relevanten Verträge **aus** und erledigt deren Abschluss oder Unterzeichnung
- Definiert Verfahren und Grundsätze, um zügig und belastbar Abwicklungs- und Beschlussverfahren zu gestalten und zu etablieren
- Definiert gemeinsam mit der Gesellschaft die Grundstücke/ Baufelder, die Verfahren, Rahmenbedingungen, Zeitpunkte und Zielsetzungen zur Vermarktung
- Definiert und lässt Vorgehensweisen im Umgang mit den städtischen Grundstücken dem Grunde nach beschließen

Grundstücke

- Die Grundstücke verbleiben im Eigentum der Stadt.
- Die Gesellschaft ist beauftragt und bevollmächtigt, im Rahmen des Unternehmensgegenstandes Grundbesitz im Namen und auf Rechnung der Stadt zu erwerben und zu veräußern.
- Die Gesellschaft ist ebenfalls beauftragt und bevollmächtigt, die betreffenden Grundstücke zu verwalten – im Namen und auf Rechnung der Stadt.
- Mietverträge, Festsetzung und Einziehung des Mietzinses und Bauunterhaltungsmaßnahmen können durch die Gesellschaft im Namen der Stadt geschlossen und durchgeführt werden.

Fördermittel

- Die Fördermittel werden durch die Stadt vereinnahmt und die gesamte Fördermaßnahme (inkl. Eigenanteil) im Haushalt der Stadt etatisiert.
- Ein Screening hinsichtlich geeigneter Fördermaßnahmen erfolgt überwiegend durch die Gesellschaft
- Die Gesellschaft übernimmt die notwendigen Vorarbeiten zur Erstellung von Förderanträgen in Abstimmung mit der Stadt, wirkt mit und unterstützt.
- Die Gesellschaft erledigt alle Vorarbeiten für die Erstellung des städtischen Verwendungsnachweises sowie insbesondere die jährliche Erstellung von förderspezifischen Ausgabeblättern.