

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0101/2024
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für die Konversion des Zanders-Geländes	12.03.2024	Beratung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	14.03.2024	Beratung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	19.03.2024	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Gründung der Zanders-Entwicklungsgesellschaft (ZEG) GmbH

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Gründung der Zanders-Entwicklungsgesellschaft (ZEG) GmbH zur Umsetzung der Konversion des Zanders Geländes nach den Ziffern 1-6 der Begründung vorzunehmen.
2. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, mit der Geschäftsführung der ZEG einen Dienstleistungsvertrag unter Beachtung der unter Ziff. 7 der Begründung beschriebenen Eckpunkte abzuschließen.

Sachdarstellung/Begründung:

1. Beschlusslage

Mit Ratsbeschluss vom 13.12.2023 wurde die Verwaltung beauftragt, die Gründung einer Gesellschaft zur Konversion des Zanders-Geländes beschlussreif vorzubereiten. Dies erfolgt mit dieser Vorlage, die mit der REGIONALE 2025 Agentur/Region Köln/Bonn e.V. abgestimmt ist.

1. Allgemeines

Die Konversion des Zandersgeländes ist derzeit das wichtigste Stadtentwicklungsprojekt der Stadt Bergisch Gladbach. In der Ratsvorlage 0634/2023 vom 16.11.2023 wurde ausführlich dargestellt, mit welchen Hintergründen und mit welchen Arbeitsschritten die Konversion des Zandersgeländes durch die Verwaltung und die dazu gebildete Projektgruppe vorangetrieben wurde. Dabei stand vor allem die Schaffung von Voraussetzungen für eine erfolgreiche Konversion (u.a. Strukturplan, erste Zuordnungen von Nutzungsarten und -bereichen, Herbeiführung von Grundlagenbeschlüssen zur Infrastruktur, erste Projekte für die Städtebauförderung etc.) im Vordergrund.

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

Wie bereits in der o.g. Vorlage beschrieben, gewinnt das Projekt weiter an Dynamik und geht Schritt für Schritt in Richtung Projektentwicklung und -umsetzung. Dies betrifft zum einen das Konzipieren und Realisieren der infrastrukturellen „Platte“, d.h. die Entwicklung des Geländes bzw. der Grundstücke. Zum anderen ist es von erheblicher Bedeutung die Entwicklung der vorhandenen Gebäude auch unter Nachhaltigkeits- und Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten sowie des Denkmalschutzes weiter zu projektieren und umzusetzen.

Kernmotivation für die Gründung der Gesellschaft ist die Entwicklung und Umsetzung der öffentlichen Erschließungs-, Stadt- und Freiräume sowie Infrastrukturen als „Gerüst“ sowie -parallel und vertaktet damit - die Entwicklung und Umsetzungsbegleitung der Baufelder mit hohem Fokus auf einen nachhaltigen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz. Dies schließt auch die Definition einer Vermarktungsstrategie und -methodik sowie das Identifizieren geeigneter Investoren als entscheidende Aufgaben für die anstehenden Konversionsphasen mit ein.

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 und werden 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.

Bei der Konzeption der Gesellschaft fand eine Orientierung an der „neue bahn stadt : opladen“ (nbso) gmbH aus Leverkusen statt, die auf dem rund 70 Hektar großen Bahnstadt-Gelände in Leverkusen Opladen einen in vielen Punkten der Konversion des Zanders-Geländes vergleichbaren Transformationsprozess seit der Schließung des dortigen Bahn Ausbesserungswerkes im Jahr 2002 – also in einem Zeitraum von über zwei Jahrzehnten - erfolgreich realisiert hat. Der Umstand, dass auch heute dort noch weitere Bauprojekte im Rahmen der Konversion in der Realisierung sind, illustriert, dass solche Konversionsprojekte

tatsächlich in Jahrzehnten gedacht werden müssen.

2. Aufgabenportfolio

Im Rahmen der Konzeption der Gesellschaft wurde eine Variantenprüfung der unterschiedlichen Geschäftsfelder und Tätigkeiten bezogen auf eine Ansiedlung in der Gesellschaft und/oder in der Kernverwaltung vorgenommen.

Die für die Arbeit der ZEG zwingend erforderlichen hoheitlichen Maßnahmen der Fachbereiche der Stadtverwaltung werden durch diese mit Priorität bereitgestellt.

Das Aufgabenportfolio der Gesellschaft besteht somit aus den folgenden Aufgaben:

- Erschließung
- Grundstücksentwicklung (inkl. Bestandsgebäude) und Vermarktung
- Fördermittelakquise und -management
- Kommunikation und Beteiligung
- (Fortsetzung der Konversionsplanung)

Mit der Aufgabe der Erschließung ist hier die Planung und Umsetzung der Summe aller öffentlichen Erschließungsanlagen und Freiräume, der benötigten Infrastrukturen etc. gemeint.

Im Hinblick auf Förderung durch Bund, Land und/oder EU hat die Gesellschaft Sorge dafür zu tragen, dass entsprechende Möglichkeiten genutzt werden und förderschädliches Handeln unterbleibt.

Gleichzeitig wurde die Zuordnung des facility managements intensiv beleuchtet. Da dies eine auf Dauer zu erledigende Aufgabe bedeutet, ist eine Ansiedlung in der ZEG nicht sinnvoll. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, eine eigene (neue) Abteilung „Zanders-Gelände“ im FB 8 zu etablieren, in der zum einen die Aufgaben aus dem facility management gebündelt, die dazugehörigen Stellen der Projektgruppe dorthin überführt werden und eine klare Schnittstelle zum FB 8 gebildet wird. Die Leistungsfähigkeit dieser Abteilung ist essenziell.

Explizit verwiesen wird an dieser Stelle auch nochmals auf die in der Vorlage vom 16.11.2023 aufgeführten ausstehenden Planleistungen, Plankonzepte sowie gutachterliche Untersuchungen verwiesen, deren Koordination, Unterstützung und zum Teil Umsetzung in die Zuständigkeit der ZEG fallen, soweit es sich nicht um hoheitliche Aufgaben handelt bzw. Dritte damit betraut werden:

- 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 Gebäuden (Verwertungs- und Vermarktungskonzept)
- Erschließungs- und Mobilitätskonzept
- Freiraumkonzept (Blau-Grüne Infrastruktur)
- Energiekonzept/ Wasserver- und -entsorgungskonzept

Die Gesellschaft soll hierbei nicht nur die Planung der Konversion, sondern vor allem die darauf jetzt aufbauende Standortentwicklung und Umsetzung verantworten. Hierfür stellt der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan ein wesentliches Steuerungselement dar und liegt damit im Verantwortungsbereich der Gesellschaft. Dieser ist durch die Gesellschaft aufzustellen, kontinuierlich fortzuschreiben und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

3. Personalkonzept

Vor dem Hintergrund der zu bearbeitenden Geschäftsfelder der Gesellschaft ist zu einer effektiven Aufgabenerfüllung eine ausreichend leistungsfähige personelle Ausstattung der Gesellschaft notwendig.

Hierzu wird nach Bestellung der Geschäftsführung durch diese ein erster Gründungsstellenplan für die Start- und Aufbauphase der Gesellschaft zu erstellen sein. Aufgrund der starken Eigendynamik der Konversion wird dies auch in Zukunft kein statischer Zustand sein, sondern es müssen für die o.g. Aufgabenbereiche die in den zukünftigen Projektphasen notwendigen Kapazitäten und Kompetenzen gesichert werden. Mit fortschreitender Projektentwicklung verändern sich Aufgabenstellungen, fallen wegen Erledigung weg oder entstehen neu. Es wird Aufgabe von Geschäftsführung, Gesellschafterversammlung und Aufsichtsrat sein, diese Veränderungsdynamik in den zukünftigen Wirtschafts- und Stellenplänen abzubilden.

In Abstimmung mit der REGIONALE 2025/Region Köln/Bonn e.V. ist nach den Erfahrungswerten anderer Konversionen für die Startphase grundsätzlich folgender Personalbedarf abzusehen:

- **Städtebauliche Planung** (städtebauliche Gesamtplanung/Umsetzungsplanung, städtebauliche Begleitung Baufelderentwicklung, Verfahren, ISEK/Städtebauförderung). Kompetenzprofil: Stadtplanung, Raumplanung. Bedarf: 1-2 Vollzeitäquivalente (VZÄ)
- **Planung/Gestaltung und Umsetzungsbegleitung öffentlicher Räume/Freiräume** inkl. Verfahren/Wettbewerbe etc. Kompetenzprofil: Landschaftsarchitektur, ggfs. Stadtplanung. Bedarf: 1 VZÄ
- **Planung und Umsetzungsbegleitung Erschließungsplanung/Verkehrsanlagen/Infrastruktur**. Kompetenzprofil: Verkehrsplanung, Bauingenieur Tiefbau. Bedarf: 1 VZÄ
- **Umweltmanagement** (Altlasten, Baumassen, Baustoffrecycling u.w.). Kompetenzprofil: Umweltingenieur o.ä. Bedarf: 1 VZÄ
- **Projektentwicklung Baufelder inkl. Vermarktungsstrategie und -verfahren**. Auch Umbau Bestandsgebäude. Kompetenzprofil: Architektur, Städtebau. Bedarf: 1-2 VZÄ
- **Öffentlichkeitsarbeit/Bürgerbeteiligung/Marketing**. Bedarf: 1 VZÄ
- **zentrale Dienste** (Gremien, Buchhaltung, Schnittstelle Kämmerei/Förderung, KuF, Personal). Bedarf 1 VZÄ
- **Assistenz/Sekretariat Geschäftsführung, Back-office/ Orga Geschäftsstelle**. Bedarf: 1 VZÄ
- **Geschäftsführer/in**: 1 VZÄ

Insoweit ist anzumerken, dass Stellen – vor allem aus den Bereichen Grundstücks- und Gebäudeentwicklung - in die Gesellschaft aus der derzeitigen Projektgruppe verlagert werden. Inwiefern damit auch verbunden ist, dass die Stelleninhaber/-innen formal in die Gesellschaft wechseln, muss individuell zwischen der Stadt Bergisch Gladbach und den derzeitigen Stelleninhaber/-innen geklärt werden. Es handelt sich also hier nicht um zusätzlichen, sondern in Teilen aus der Kernverwaltung in die Gesellschaft zu verlagernden

bereits bestehenden Personalaufwand.

Allerdings ist ergänzend festzustellen, dass gerade für die Ausübung der Vermarktung neues Personal aufgrund derzeitig noch nicht vorhandener Expertise vom Markt gewonnen werden muss.

Dass sich daraus ergebende stellenscharfe Personalkonzept ist durch die Geschäftsführung zu erstellen und Gesellschafterversammlung und Aufsichtsrat als Gründungsstellenplan zur Beschlussfassung vorzulegen. Die Geschäftsführung sollte hierbei nicht vor bereits vor ihrem Amtsantritt vollendete Tatsachen gestellt werden, sondern die Möglichkeit haben, eigene Vorstellungen einzubringen.

4. Gesellschaftsvertrag

Der Entwurf des Gesellschaftsvertrages ist als **Anlage** beigefügt.

Besonders herausgestellt soll an dieser Stelle werden, dass es einen Entwicklungsbeirat in der Gesellschaft gibt, der ergänzend zu Gesellschafterversammlung und durch den Rat zu besetzenden Aufsichtsrat Fachkompetenz zur Konversion bündelt und in dem auch Vertreter/-innen aus den Schlüsselorganisationen (wie zum Beispiel örtliche Interessenvertretungen, IHK oder REGIONALE 2025 Agentur/ Region Köln/Bonn e.V.) vertreten sein sollen.

5. Finanzierung

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

5.1 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.

5.2 Planungs- / Konzeptions-/Vermarktungsphase

Angesichts der hohen Eigendynamik des Projektes werden Planungs-, Konzeptions- und Vermarktungsphase nicht nacheinander, sondern überlagernd und teilweise zeitlich parallel stattfinden.

Somit entstehen konsumtive Aufwendungen, insbesondere für Gehälter, Sachkosten und einen aus steuerrechtlichen Gründen erforderlichen Mindestgewinnaufschlag. Diese sind aus dem Kernhaushalt zu finanzieren. Soweit Personal in die Gesellschaft verlagert wird, entfallen im Kernhaushalt parallel die entsprechenden Personalkosten. Gleiches gilt für direkt zuzurechnende Sachkosten. Der Umfang der erforderlichen Mittel ist im Rahmen des Rumpfwirtschaftsplans für das Gründungsjahr 2024 durch die Geschäftsführung zu konkretisieren; diese Mittel sind schnellstmöglich bereitzustellen. Sollte der aktuelle Haushalt hier an Grenzen stoßen, so stehen die Instrumente der über über- beziehungsweise außerplanmäßigen Ausgabe oder ggf. auch des Nachtragshaushaltes zur Verfügung.

5.3 Vermarktung von Wohnbau- 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.

Die Gesellschaft selbst an- und verkauft keine Grundstücke, sondern diese Vorgänge bleiben letztlich bei der Stadt, die unverändert Eigentümerin der Flächen sein wird. Die Gesellschaft bereitet inhaltlich vor, gestaltet Prozesse zur Vermarktung, formuliert Auflagen für die Kaufverträge, begleitet die Verhandlungen etc. Aber letztlich verbleibt die Letztentscheidung für diese Vorgänge bei der Stadt als Eigentümerin der Flächen.

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.

5.4 Ergänzende Hinweise zur Finanzierung

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 sachgerechte Verwendung ist sicherzustellen und nachzuweisen.

Da das Zanders-Gelände im städtischen Eigentum bleibt und nicht an die ZEG veräußert/übertragen wird, ist eine Förderschädlichkeit aufgrund der grundsätzlichen Gestaltung nicht zu befürchten.

Wie in den übrigen Integrierten Handlungskonzepten (Regionale 2010 und Bensberg) praktiziert und üblich, wird ein Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplan (KuF) durch die Projektgesellschaft (ggf. unter Hinzuziehung eines von ihr beauftragten Dienstleisters) für den Fördermittelgeber, aber auch für die Steuerungsgremien der Gesellschaft, erstellt (s.o.). 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.

6. Dienstleistungsvertrag

Zur Sicherstellung einer strukturierten und zielgerichteten Zusammenarbeit zwischen der Kernverwaltung und der ZEG ist der Abschluss eines Dienstleistungsvertrages zwischen Stadt und Gesellschaft notwendig. Dieses Instrument ist bei Konversionsprojekten dieser Dimension ein übliches und bewährtes Vorgehen.

Ein solcher Dienstleistungsvertrag regelt bestehende Schnittstellen und klärt darüber hinaus die Grundsätze der Zusammenarbeit.

Schnittstellen bestehen praktisch zu allen Bereichen der Stadtverwaltung, insbesondere zu:

FB 2	Finanzen
FB 3	Recht
FB 4/FB 5	Kita/Schule
FB 6	Stadtplanung, untere Denkmalbehörde, Geo-Service, Bauaufsicht
FB 7	Umweltbelange (Boden, Luft, Lärm, Wasser, Fauna/Flora), Verkehrsflächen
FB 8	separate neu zu bildende Abteilung „Zanders“

Damit die Zusammenarbeit im operativen Geschäft gelingt, werden verbindlich strukturierte Schnittstellen zwischen Gesellschaft und Kernverwaltung auf den Ebenen Geschäftsführung /Stadtspitze und auf der operativen Ebene in den relevanten Fachbereichen (zzgl. des Dienstleistungsvertrags) eingerichtet.

Insbesondere hinsichtlich von Bauleitplanung und bei Baugenehmigungen ist sicherzustellen, dass die inhaltlich durch die ZEG vorbereiteten Pläne durch die zuständigen Verwaltungsbereiche formal aufgestellt und die bauordnungsrechtlichen Vorgänge aktiv mit der Gesellschaft abgestimmt werden.

Nur so kann die Gesellschaft belastbar an der Schnittstelle zu Investoren agieren und kommunizieren.

Die finale Fassung des Dienstleistungsvertrages muss zwischen der zukünftigen Geschäftsführung der ZEG und der Verwaltung erarbeitet werden. Auch hier sollte der Geschäftsführung nicht durch vor ihrem Amtsantritt erfolgte Einzelfestlegungen die Möglichkeit genommen werden, eigene Vorstellungen einzubringen.

Hierbei sind allerdings zwingend folgende Inhalte dieser Beschlussvorlage zum Vertragsgegenstand zu machen:

- Inhalt der Beauftragung der ZEG (Ziffer 2,3 dieser Beschlussvorlage)
- Aufgabenverteilung zwischen ZEG und Kernverwaltung (Ziffer 2,3,4 dieser Beschlussvorlage)
- Finanzbeziehungen zwischen der ZEG und dem Kernhaushalt (Ziffer 6 dieser Beschlussvorlage)
- Verpflichtung der Stadt zur Priorisierung der notwendigen hoheitlichen Maßnahmen (Ziffer 3,6 dieser Beschlussvorlage)
- Rechtliche Einzelheiten der Umsetzung der Grundstücksgeschäfte, insbesondere Finanzierungs- und Vergabegrundsätze (Ziffer dieser Beschlussvorlage)
- Fördermittelmanagement (Ziffer 6.3 dieser Beschlussvorlage)

7. Weiteres Vorgehen

Nach einem Beschluss des Rates zur Gründung der Gesellschaft wird diese durch die Stadtverwaltung unverzüglich eingeleitet.

Parallel dazu wird derzeit auf Basis der bestehenden Konzeption und eines daraus abgeleiteten Anforderungsprofils - die Mandatierung eines renommierten Personalberaters wurde nach der hierfür notwendigen Ausschreibung beschlussgemäß durchgeführt - nach einer profilierten Persönlichkeit für die Geschäftsführung gesucht. Über den Stand dieses Verfahrens zum Stand der Beratungen dieser Vorlage wird in den Ausschüssen - gegebenenfalls im nicht öffentlichen Teil – mündlich berichtet.

Sobald eine verbindliche Beschlusslage zur Gründung der Gesellschaft vorliegt, sind verbindliche Einzelgespräche mit den Beschäftigten der Projektgruppe hinsichtlich ihres zukünftigen Einsatzes in der Gesellschaft, in der Kernverwaltung oder in der neuen Abteilung des FB 8 zu führen. Sowohl die Kolleginnen und Kollegen sowie der Personalrat wurden über die bisherigen Überlegungen informiert. Die frühzeitige und umfängliche Information und Einbeziehung des Personalrates wurde bereits sichergestellt.

Anlage: Gesellschaftsvertrag ZEG – FS 14.02 final