

Tischvorlage zur Sitzung des Rates am 19.03.2024

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister
Federführender Fachbereich
Stabsstelle Projekt Zanders-Areal

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0101/2024/3
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 Ö 11

Gründung der Urbane Zukunft Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Gründung der Urbane Zukunft Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH zur Umsetzung der Konversion des Zanders Geländes nach den Ziffern 1-8 der Begründung unter Berücksichtigung des als Tischvorlage vorliegenden, überarbeiteten Entwurfs des Gesellschaftsvertrages vorzunehmen.
2. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, mit der Geschäftsführung der Urbane Zukunft Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH einen Dienstleistungsvertrag unter Beachtung der unter Ziff. 6 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 Zanders-Geländes 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 Zanders-Geländes 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, I-SEK/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 Kern-verwaltung 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** beigelegt.

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 Pro-

jektgesellschaft (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 Kämmerers 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“
FB 9	Büro des Bürgermeisters, Öffentlichkeitsarbeit

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. NKFV

Das 3. NKFV wurde „erst“ am 28.02.2024 nach der 2. Lesung angenommen, so dass die Verwaltung entschied den ursprünglich dieser Vorlage beigefügten Entwurf des Gesellschaftsvertrages der Urbane Zukunft Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH, um einen weiteren Gang zum Notar einzusparen, noch an die Neuregelungen anzupassen.

Hintergrund ist u.a., dass nach dem neuen § 108 (1) Nr. 8 GO NRW bei kommunalen Unternehmen in Gesellschaftsform nicht mehr gewährleistet sein muss, dass der Jahresabschluss und Lagebericht, unabhängig von der tatsächlichen Größenklasse i.S. § 267 HGB, stets für große Kapitalgesellschaften aufgestellt und geprüft werden muss. Stattdessen ist nur noch dafür zu sorgen, dass der Jahresabschluss in entsprechender Anwendung der Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für Kapitalgesellschaften aufgestellt und geprüft wird.

Dies bedeutet, dass künftig die Einstufung der Gesellschaften in die Größenklassen nach § 267 HGB darüber entscheidet, welche Vorgaben bzgl. Aufstellung und Prüfung zu Anwendung gelangen.

Bzgl. der Urbane Zukunft Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH geht die Verwaltung z.Z. davon aus, dass sie als maximal kleine Kapitalgesellschaft einzustufen sein wird, was u.a. bedeutet, dass Erleichterungen bzgl. der Bilanzierung bestehen und ein Prüfbericht und Lagebericht obsolet sind. Als weitere Folge entfallen die ab 2025 steigenden Anforderungen an den Lagebericht, welche die CSRD-Richtlinie (Corporate Sustainability Reporting Directive) einführt.

Weitere Änderungen am Gesellschaftsvertrag wurden u.a. deshalb vorgenommen, da der § 108 (1) Nr. 9 GO NRW durch das 3. NKFV gestrichen wurde. Dies bedeutet, dass die für die Tätigkeit im Geschäftsjahr gewährten Gesamtbezüge i.S. § 285 Nr. 9 HGB, u.a. der Mitglieder der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates, im Anhang nicht mehr angegeben werden müssen.

* Durch Schnellbrief 58/2024 des Städte- und Gemeindebundes NRW wurde am 29. Februar 2024 über den Beschluss des 3. NKFV im Landtag informiert und darauf hingewiesen, dass im Zuge der durch im Gesetzentwurf enthaltenen Erleichterungen bei den Vorgaben für die Erstellung und Prüfung von Jahresabschlüssen in kommunalen Unternehmen und Einrichtungen des privaten Rechts, der Anstalten des öffentlichen Rechts und der Eigenbetriebe alle Gesellschaftsverträge, Eigenbetriebs- und Unternehmenssatzungen zeitnah überprüft und ggf. angepasst werden sollten (Anlage 2). Aus diesem Grund wurde auch der Gesellschaftsvertrag der Zanders-Entwicklungsgesellschaft GmbH angepasst (Anlage 1).

8. 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 Verfah-

rens 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 1: Gesellschaftsvertrag Urbane Zukunft Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH – angepasst am 18.03.2024

Anlage 2: Schnellbrief 58/2024 – Städte- und Gemeindebund NRW

Anlage 3: Antworten auf die Fragen aus den vorberatenden Ausschüssen

Gesellschaftsvertrag der Urbane Zukunft Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH

Präambel

Die Urbane Zukunft Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH wird mit dem Zweck gegründet, im Zuge weiterer Strukturplanung das Areal der ehemaligen Papierfabrik Zanders als städtebauliches Schwerpunktprojekt der Stadt Bergisch Gladbach und als Teil des Bereichs „Südliche Innenstadt“ zu reaktivieren und verschiedenen stadtentwicklungsförderlichen Nutzungszwecken zuzuführen. Die Urbane Zukunft Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH wird hierbei den Prozess entwickeln und gestalten und die mit der Neu- und Umnutzung des Geländes verbundenen Prozesse vorantreiben und durchführen. Dabei wird die Projektgesellschaft diese Tätigkeiten im Auftrag der Stadt Bergisch Gladbach als der Eigentümerin der Fläche ausführen.

Auf dieser Grundlage wird der nachstehende Gesellschaftsvertrag der Urbane Zukunft Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH geschlossen, deren Stammkapital von der Stadt Bergisch Gladbach gehalten wird und die durch die gesellschaftsvertragliche Gestaltung der unmittelbaren, institutionalisierten, umfassenden Kontrolle der Stadt Bergisch Gladbach untersteht.

§ 1 Name, Sitz und Dauer der Gesellschaft

- (1) Die Firma der Gesellschaft lautet: Urbane Zukunft Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH
- (2) Die Gesellschaft hat ihren Sitz in Bergisch Gladbach.
- (3) Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.
- (4) Die Dauer der Gesellschaft ist nicht begrenzt. Sie ist jedoch aufgrund der Erfüllung ihres Zwecks mit Ablauf des Jahres aufzulösen, in dem die Stadtumbaumaßnahme des ehemaligen Zanders-Geländes baulich durchgeführt und rechnerisch abgeschlossen ist.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist die Entwicklung, Vorbereitung und Durchführung der Konversion des ehemaligen Zanders-Geländes im Stadtzentrum von Bergisch Gladbach und dessen Vernetzung mit den weiteren Bereichen der Innenstadt von Bergisch Gladbach im Einklang mit kommunalen Nachhaltigkeits- und Stadtentwicklungszielen.

- (2) Die Gesellschaft betreibt alle Geschäfte, die unmittelbar oder mittelbar dem Gegenstand des Unternehmens dienen, ihn fördern oder wirtschaftlich berühren. Insbesondere veranlasst sie die Investitionen und besorgt die Koordination aller mit der Planung, Gestaltung, dem Bau und der Durchführung der Stadtumbaumaßnahme befassten Behörden, Dienststellen Verbänden, Firmen und sonstigen juristischen sowie natürlichen Personen. Bei der Durchführung von Bau- und Bauträgermaßnahmen bedient sich die Gesellschaft Dritter.
- (3) Zwischen der Gesellschaft und der Stadt Bergisch Gladbach wird ein Dienstleistungsvertrag geschlossen, der die Schnittstellen und jeweiligen Zuständigkeiten für die erfolgreiche Konversion des Areals definiert.
- (4) Zur Durchführung des Gesellschaftszwecks kann die Gesellschaft mit anderen Gesellschaften, Institutionen und Personen in Vertragsbeziehungen eintreten.
- (5) § 6 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages ist zu beachten.

§ 3 Stammkapital, Stammeinlage

- (1) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 25.000,-- Euro (in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro). Das Stammkapital ist eingeteilt in 25.000 Geschäftsanteile zu jeweils 1,00 Euro. Das gesamte Stammkapital ist durch Leistung von Geld zu erbringen.
- (2) Das gesamte Stammkapital wird bei Gründung der Gesellschaft von der Stadt Bergisch Gladbach übernommen. Die Stadt Bergisch Gladbach erbringt die auf das Stammkapital zu leistende Stammeinlage durch die Einzahlung in Höhe von 25.000,-- Euro.
- (3) Auf die Geschäftsanteile sind sofort 100 % des jeweiligen Nennbetrages in bar einzuzahlen.

§ 4 Organe der Gesellschaft

Die Gesellschaft hat folgende Organe:

1. Gesellschafterversammlung
2. Aufsichtsrat
3. Geschäftsführung

§ 5 Entwicklungsbeirat

- (1) Wegen der herausgehobenen Bedeutung der Entwicklung des Zanders-Areals, und der städtebaulichen und stadtentwicklungstechnischen Komplexität des Vorhabens, welche in anderen Kommunen in Deutschland bereits erfolgreich realisiert werden konnten, soll der Geschäftsführung bzw. den Gesellschaftsorganen ein aus kundigen Experten/Expertinnen bestehender Entwicklungsbeirat zur Seite gestellt werden. Ziel ist hierbei, Erfahrungswerte und Expertise für das Gelingen des Projektes zu sichern und gleichzeitig Wirkung über Bergisch Gladbach hinaus zu erzeugen und zu nutzen. Schlüsselorganisationen sollen im Entwicklungsbeirat vertreten sein.
- (2) Ein Entwicklungsbeirat soll berufen werden. Die Mitglieder werden vom Bürgermeister/ von der Bürgermeisterin in Absprache mit dem Aufsichtsrat benannt und sollen mindestens halbjährlich zu turnusmäßigen Beratungen mit der Geschäftsführung zusammenkommen. Sowohl der Gesellschafterversammlung als auch dem Aufsichtsrat ist über diese Sitzungen zu berichten.
- (3) Den Mitgliedern des Entwicklungsbeirates wird eine angemessene Aufwandsentschädigung pro Sitzung des Entwicklungsbeirates gewährt.

§ 6 Aufgaben und Rechte der Gesellschafterversammlung

- (1) Die Gesellschafterversammlung hat die ihr durch Gesetz und diesen Gesellschaftsvertrag zugewiesenen Befugnisse.
- (2) Die Gesellschafterversammlung beschließt insbesondere über:
 - a) eine Änderung des Gesellschaftsvertrages,
 - b) die Auflösung der Gesellschaft und Wahl der Liquidatoren,
 - c) eine Abtretung, Verpfändung von und Nießbrauchbestellung an Gesellschaftsanteilen,
 - d) den Beitritt neuer Gesellschafter,
 - e) die Feststellung des Jahresabschlusses, und die Verwendung des Ergebnisses bzw. Abdeckung eines Verlustes
 - f) die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates,
 - g) die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung,
 - h) die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen die Geschäftsführung, Mitglieder des Aufsichtsrates oder den Gesellschafter und die Wahl von

- Bevollmächtigten zur Vertretung der Gesellschaft bei Rechtsgeschäften und Rechtsstreitigkeiten mit der Geschäftsführung,
- i) die Festsetzung etwaiger Vergütungen für die Mitglieder des Aufsichtsrates nach § 10 (1),
 - j) eine Aufnahme von Darlehen und Bestellung von Sicherheiten,
 - k) die Bestellung, Abberufung und die Anstellungsbedingungen der Geschäftsführung der Gesellschaft,
 - l) den Abschluss und die Änderung von Unternehmensverträgen i. S. d. §§ 291 und 292 Abs. 1 Aktiengesetz (AktG),
 - m) die Verschmelzung, Vermögensübertragung oder Umwandlung der Gesellschaft,
 - n) den Erwerb und die Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen,
 - o) die Genehmigung des Wirtschaftsplanes (bestehend aus Erfolgs-, Investitions- und Stellen- bzw. Personalbedarfsplan) und der mittelfristigen Finanzplanung.
- (3) Die finanzielle Abwicklung der eigentlichen Investitionsmaßnahme im Rahmen des Projektes bleibt im Rahmen des Haushaltes der Stadt Bergisch Gladbach jährlich zu etatisieren.

§ 7 Verfahren in der Gesellschafterversammlung

Der Vertreter und die Vertreterin bzw. die Vertreter/Vertreterinnen der Gesellschafterin üben die ihnen in Angelegenheiten der Gesellschaft zustehenden Rechte einheitlich in der Gesellschafterversammlung durch Beschlussfassung aus. Sie berücksichtigen die strategischen Ziele der Stadt Bergisch Gladbach und wirken darauf hin, dass die Grundsätze der Unternehmens- und Beteiligungsführung der Stadt Bergisch Gladbach in ihrer jeweils gültigen Fassung Anwendung und Beachtung finden. Die Vertreter der Stadt Bergisch Gladbach in der Gesellschafterversammlung haben im Fall von weisungspflichtigen Geschäftsvorfällen im Sinne des Beteiligungscontrollingkonzeptes nach der Anlage 1 zu diesem Gesellschaftsvertrag vor der Beschlussfassung eine Weisung des zuständigen politischen Gremiums der Stadt einzuholen. Darüber hinaus stellt die Gesellschafterversammlung bei Sachverhalten, die kommunalpolitische Ziele der Stadt Bergisch Gladbach berühren, einen Informationsaustausch mit den maßgeblichen städtischen Stellen sicher.

§ 8 Einberufung der Gesellschafterversammlung

- (1) Die Gesellschafterversammlung wird durch die Geschäftsführung einberufen, soweit das Gesetz oder dieser Vertrag nichts anderes bestimmen.

- (2) Die Einladung erfolgt unter Angabe der Gegenstände der Tagesordnung durch eingeschriebenen Brief an die Vertreter des Gesellschafters. Zwischen dem Tag der Gesellschafterversammlung und dem Tag der Absendung des Einladungsschreibens muss ein Zeitraum von mindestens zwei Wochen liegen. Mit Zustimmung aller Vertreter/Vertreterinnen/des Vertreters und der Vertreterin des Gesellschafters kann auf die Einhaltung von Form und Frist der Einberufung verzichtet werden.
- (3) Die ordentliche Gesellschafterversammlung ist innerhalb der ersten acht Monate des Geschäftsjahres abzuhalten. Sie beschließt über die Feststellung des Jahresabschlusses des abgelaufenen Geschäftsjahres, die Verwendung des Ergebnisses und die Entlastung der Geschäftsführung und des Aufsichtsrates.
- (4) Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung findet statt, wenn dieses im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist und ein Vertreter/eine Vertreterin der Gesellschafterin oder mindestens ein Drittel der Mitglieder des Aufsichtsrates nach § 10 (1) oder die Geschäftsführung dieses unter Angabe der Gründe verlangt.
- (5) Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung muss unverzüglich einberufen werden, wenn sich aus der Jahresbilanz oder einer im Laufe des Geschäftsjahres aufgestellten Bilanz ergibt, dass die Hälfte des Stammkapitals verloren ist.
- (6) Die Geschäftsführung übersendet die Einladungsdokumente und Protokolle zu den Sitzungen der Gesellschafterversammlung, den Wirtschaftsplan, das unterjährige Berichtswesen, den Jahresabschluss sowie alle weiteren relevanten Gesellschaftsunterlagen zeitnah und direkt an das Zentrale Controlling der Stadt Bergisch Gladbach. Das Zentrale Controlling ist berechtigt, Fragen, die sich z.B. bei der Erstellung von Stellungnahmen ergeben, direkt mit der Geschäftsführung zu erörtern.

§ 9 Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung

- (1) Beschlüsse können nur über Gegenstände der Tagesordnung gefasst werden. Nachträglich können Anträge auf Beschlussfassung, soweit sie in die Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung fallen, aufgenommen werden, wenn sie spätestens drei Tage vor der Gesellschafterversammlung schriftlich gestellt worden sind.
- (2) Beschlüsse können auch außerhalb einer Versammlung schriftlich oder auf elektronischem Wege (Telefax, E-Mail, etc.) gefasst werden, sofern sich alle

Gesellschaftervertreter/ Gesellschaftervertreterinnen/ der
Gesellschaftervertreter und die Gesellschaftervertreterin oder im
Verhinderungsfall deren jeweiliger Stellvertreter/jeweilige Stellvertreterin mit
einer solchen Beschlussfassung einverstanden erklären und sich daran
beteiligen.

- (3) Über die gefassten Beschlüsse ist unverzüglich eine Niederschrift anzufertigen, die von dem/der Vorsitzenden der Sitzung und dem Schriftführer/der Schriftführerin zu unterzeichnen und den Vertretern/Vertreterinnen/dem Vertreter und der Vertreterin der Gesellschafterin und dem/der Aufsichtsratsvorsitzenden in Kopie zu übersenden ist.

§ 10 Zusammensetzung des Aufsichtsrates

- (1) Der Aufsichtsrat besteht aus 21 Mitgliedern:
a) Dem Bürgermeister/der Bürgermeisterin der Stadt Bergisch Gladbach als geborenem Mitglied des Aufsichtsrates oder ein von ihm vorgeschlagenes Mitglied Verwaltungsvorstandes,
b) 20 Mitgliedern.

Die Mitglieder werden durch den Rat der Stadt Bergisch Gladbach bestellt. Diesen können Weisungen nach § 113 Abs. 1 S. 2 GO NRW erteilt werden.

Die Aufsichtsratsmitglieder müssen über eine Sachkunde gemäß § 113 Abs. 6 GO NRW verfügen.

- (2) Die REGIONALE 2025 Agentur/der Region Köln/Bonn e.V. und weitere, noch zu bestimmende Behörden, Körperschaften bzw. Gesellschaften entsenden jeweils einen ständigen Vertreter/eine ständige Vertreterin mit beratender Stimme in den Aufsichtsrat.
- (3) Der Aufsichtsrat nach Absatz (1) wählt in seiner konstituierenden Sitzung aus seiner Mitte eine Vorsitzende/einen Vorsitzenden sowie zwei Stellvertreter/Stellvertreterinnen/einen Stellvertreter und eine Stellvertreterin.
- (4) Die Amtsdauer des Aufsichtsrates richtet sich grundsätzlich nach der jeweiligen Wahlperiode des Rates der Stadt Bergisch Gladbach und endet mit deren Ablauf. Der alte Aufsichtsrat führt seine Geschäfte bis zur Bildung eines neuen Aufsichtsrats weiter.
- (5) Mitglieder des Aufsichtsrates können jederzeit durch Beschluss des Rates abberufen werden. Eine Ersatzwahl erfolgt für die restliche Amtsdauer des/der Abberufenen.

- (6) Jedes Mitglied des Aufsichtsrates kann sein Amt unter Einhaltung einer vierwöchigen Frist durch schriftliche Erklärung an den Vorsitzenden/die Vorsitzende des Aufsichtsrates - im Falle der/des Vorsitzenden an deren/dessen Stellvertreter/Stellvertreterin - niederlegen. Das so ausgeschiedene Mitglied ist nach den Regeln der Absätze 4 und 5 zu ersetzen.
- (7) Die Höhe einer etwaigen Vergütung für die Tätigkeit als Mitglied des Aufsichtsrates nach Absatz (1) legt die Gesellschafterversammlung fest.

§ 11 Aufgaben und Rechte des Aufsichtsrates

- (1) Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen. Er kann jederzeit von der Geschäftsführung Berichterstattung und Einsichtnahme in die Geschäftsunterlagen verlangen. Über besondere Geschäftsvorkommnisse ist der Aufsichtsrat durch die Geschäftsführung unverzüglich zu unterrichten. Auf die Vorschriften des Public Corporate Governance Kodex (PCGK) wird ausdrücklich verwiesen. Strategische Entscheidungen im Rahmen des Gesamtprojektes sind dem Rat der Stadt Bergisch Gladbach vorbehalten.
- (2) Der Aufsichtsrat berät grundsätzlich alle Angelegenheiten vor, die einer Entscheidung der Gesellschafterversammlung bedürfen.
- (3) Der Aufsichtsrat hat der Gesellschafterversammlung über seine Tätigkeit zu berichten. Im Hinblick auf die frühzeitige Unterrichtung des Rates über alle Angelegenheiten von besonderer Bedeutung gilt § 113 Abs. 5 GO NRW. Darüber hinaus stellt der Aufsichtsrat bei Sachverhalten, die kommunalpolitische Ziele der Stadt Bergisch Gladbach berühren, einen Informationsaustausch mit den maßgeblichen städtischen Stellen sicher.
- (4) Der Aufsichtsrat berücksichtigt die strategischen Ziele der Stadt Bergisch Gladbach und wirkt darauf hin, dass die Grundsätze der Unternehmens- und Beteiligungsführung der Stadt Bergisch Gladbach in ihrer jeweils gültigen Fassung Anwendung und Beachtung finden. Die Vertreter der Stadt Bergisch Gladbach im Aufsichtsrat haben im Fall von weisungspflichtigen Geschäftsvorfällen im Sinne des Beteiligungscontrollingkonzeptes nach der Anlage 1 zu diesem Gesellschaftsvertrag vor der Beschlussfassung eine Weisung des zuständigen politischen Gremiums der Stadt einzuholen.
- (5) Zu den Sitzungen des Aufsichtsrates können nach Entscheidung des Vorsitzenden im Einzelfall Sachverständige zur Beratung hinzugezogen werden.

- (6) Der Aufsichtsrat ist berechtigt, Ausschüsse zu bilden.
- (7) Die Mitglieder des Aufsichtsrates können ihre Aufgaben nicht durch andere wahrnehmen lassen.
- (8) Über die Sitzungen des Aufsichtsrates sind Niederschriften zu fertigen, die von dem/der Vorsitzenden der Sitzung und dem Schriftführer/der Schriftführerin zu unterzeichnen, an die Mitglieder des Aufsichtsrates, an die Vertreter/Vertreterinnen/den Vertreter und die Vertreterin der Gesellschafterin und die Geschäftsführung in Kopie zu versenden und zu den Akten der Gesellschaft zu nehmen sind.
- (9) Die Zuständigkeit des Aufsichtsrates erstreckt sich insbesondere auf folgende Aufgaben:
 - a) Zustimmung zur Bestellung von weiteren Geschäftsführern/ Geschäftsführerinnen und Prokuristen, wobei die Zustimmung nur im Innenverhältnis der Gesellschaft einzuholen ist; die Bestellung beziehungsweise die Erteilung der Prokura sind unabhängig von dem Vorliegen der Zustimmung wirksam, so dass diese dem Handelsregister gegenüber nicht nachzuweisen ist;
 - b) Abschluss von Anstellungsverträgen mit einem Bruttogehalt von mehr als € 50.000 p.a. (wertgesichert anhand des Verbraucherpreisindex für Deutschland ab 2024), sofern diese Position nicht bereits im Wirtschaftsplan des aktuellen Jahres vorgesehen ist. Es bleibt der jederzeitigen Beschlussfassung der Gesellschafterversammlung vorbehalten, diese Grenze zu ändern, ohne dass es einer Satzungsänderung bedarf;
 - c) Beratung der Finanz- und Wirtschaftsplanung für das nächste Geschäftsjahr
 - d) Entscheidung über Planungen und Investitionen im Rahmen des Förder- und Finanzierungskonzeptes
 - e) Entscheidungen über alle sonstigen Handlungen, die über den Umfang des gewöhnlichen Geschäftsbetriebes der Gesellschaft hinausgehen, insbesondere die Vergabeermächtigung über Aufträge und Verträge, die eine Wertgrenze von 1.500.000,00 € überschreiten.
 - f) Beratung und Entscheidung über Strategie und Maßnahmen der Projektkommunikation und Öffentlichkeitsbeteiligung
 - g) Beratung und Empfehlung von Verfahren zur Vorbereitung und zum Abschluss von Grundstücksvergaben sowie von Vermietungen/Verpachtungen im Projektgebiet.

Bei Entscheidungen im Sinne der Buchstaben c) - e) ist § 15 (5) S. 2 entsprechend anzuwenden.

§ 12 Einberufung des Aufsichtsrates

- (1) Der Aufsichtsrat hält bei Bedarf, mindestens aber halbjährlich, Sitzungen ab. Die Einladung zur Aufsichtsratssitzung ergeht schriftlich durch den Aufsichtsratsvorsitzenden/die Aufsichtsratsvorsitzende oder im Falle seiner/ihrer Verhinderung durch einen/eine seiner/ihrer Stellvertreter/Stellvertreterinnen unter Angabe der Tagesordnung. Eine Sitzung muss unverzüglich einberufen werden, wenn mindestens ein Drittel der Mitglieder nach § 10 (1) oder die Geschäftsführung dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen. Die Sitzung muss binnen zwei Wochen nach der Einberufung stattfinden. In dringenden Fällen kann die Einladung auch mündlich, fernmündlich oder in elektronischer Form (Telefax, E-Mail, etc.) mit einer Frist von einer Woche ergehen.
- (2) Außerordentliche Sitzungen sind einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich erscheint.

§ 13 Beschlussfähigkeit und Beschlussfassung des Aufsichtsrates

- (1) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn mehr als die Hälfte der Mitglieder nach § 10 (1), darunter der/die Vorsitzende bzw. einer/eine seiner/ihrer Stellvertreter/Stellvertreterinnen, in der Sitzung zugegen ist.
- (2) Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, sofern nichts anderes bestimmt ist. Bei Stimmengleichheit entscheidet die Stimme des/der Vorsitzenden.
- (3) Im Falle der Abwesenheit kann jedes Mitglied des Aufsichtsrates an der Beschlussfassung teilnehmen, indem es schriftliche Stimmabgaben durch einen Beauftragten/eine Beauftragte überreichen lässt. Der/die Beauftragte muss Aufsichtsratsmitglied nach § 10 (1) sein. Die Beauftragung gilt nur für die jeweilige Sitzung und ist dem/der Vorsitzenden des Aufsichtsrates oder dessen/deren Stellvertreter/Stellvertreterin schriftlich vor Beginn der Sitzung vorzulegen.
- (4) Der Aufsichtsrat kann nach dem Ermessen des/der Vorsitzenden oder im Falle seiner/ihrer Verhinderung nach dem Ermessen seines/seiner/ihrer/ihrer Stellvertreter/Stellvertreterin Beschlüsse auch durch Einholung schriftlicher, elektronischer (Telefax, E-Mail, etc.) oder online / hybrid Erklärungen fassen,

wenn nicht mehr als zwei Aufsichtsratsmitglieder diesem Verfahren widersprechen.

- (5) In Fällen äußerster Dringlichkeit kann die Geschäftsführung mit Zustimmung des/der Aufsichtsratsvorsitzenden - im Verhinderungsfall eines/einer seiner/ihrer Stellvertreter/Stellvertreterinnen - und eines weiteren Aufsichtsratsmitgliedes nach § 10 (1) selbstständig handeln, sofern eine unverzügliche Beschlussfassung des Aufsichtsrates nicht möglich ist. Die getroffenen Entscheidungen sind dem Aufsichtsrat in seiner nächsten Sitzung zur Genehmigung vorzulegen. Der Aufsichtsrat kann die Dringlichkeitsentscheidung aufheben, sofern nicht durch deren Ausführung Rechte Dritter entstanden sind.
- (6) Die Sitzungen des Aufsichtsrats sind nichtöffentlich. Über vertrauliche Angelegenheiten haben die Mitglieder auch über die Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat hinaus Stillschweigen zu bewahren.
- (7) Die Vertreter/Vertreterinnen/der Vertreter und die Vertreterin der Gesellschafterin können dem Aufsichtsrat durch Beschluss weitere Aufgaben und Befugnisse zuweisen.

§ 14 Geschäftsführung und Vertretung

- (1) Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer. Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so wird die Gesellschaft von zwei Geschäftsführern gemeinschaftlich oder einem Geschäftsführer gemeinschaftlich mit einem Prokuristen vertreten.
- (2) Die Geschäftsführung gibt sich eine Geschäftsordnung, die vom Aufsichtsrat zu beschließen ist.
- (3) Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung kann einem oder mehreren Geschäftsführern Einzelvertretungsbefugnis erteilt werden. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung kann jeder Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit werden.
- (4) Anstellungsverträge bzw. Dienstverträge von Geschäftsführern/ Geschäftsführerinnen bzw. deren Änderung werden für die Gesellschaft durch den Vorsitzenden/ die Vorsitzende der Gesellschafterversammlung nach Zustimmung durch den Bürgermeister/ die Bürgermeisterin geschlossen.

- (5) Die Geschäftsführung darf ohne Einwilligung des Aufsichtsrates weder ein Handelsgewerbe betreiben, noch im Geschäftszweig der Gesellschaft für eigene oder fremde Rechnung Geschäfte machen. Sie darf ohne Einwilligung des Aufsichtsrates auch nicht Mitglied des Vorstandes, des Aufsichtsrates oder Geschäftsführer/Geschäftsführerin oder persönlich haftender Gesellschafter/haftende Gesellschafterin einer anderen Handelsgesellschaft sein. Im Übrigen gilt § 88 AktG entsprechend.
- (6) Die Geschäftsführung vertritt die Gesellschaft gerichtlich und außergerichtlich. Besteht die Geschäftsführung aus mehreren Personen, so sind diese stets einzeln berechtigt, die Gesellschaft zu vertreten.
- (7) Die Geschäftsführung führt die Geschäfte der Gesellschaft eigenverantwortlich nach Gesetz, Gesellschaftsvertrag, der Geschäftsordnung für die Geschäftsführung und den Beschlüssen der Gesellschafterversammlung sowie des Aufsichtsrats. Sie soll sich bei ihren Entscheidungen auch an gesamt kommunalen Zielen orientieren.
- (8) Die Geschäftsführung nimmt an den Sitzungen der Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrates mit beratender Stimme Teil, sofern die Gesellschafterversammlung oder der Aufsichtsrat nichts anderes beschließen.
- (9) Die Geschäftsführung hat dem Aufsichtsrat und der Gesellschafterin halbjährlich – wenn die Situation erfordert, auch in kürzeren Abständen - schriftlich über die Angelegenheiten der Gesellschaft zu berichten. Zeichnet sich eine Verschlechterung der Geschäftslage gegenüber dem Wirtschaftsplan ab, ist unverzüglich Bericht zu geben.
- (10) Die Geschäftsführung soll dem Gedanken des „Compliance“ und des „Corporate Compliance“ Rechnung tragen sowie das Chancen- und Risikomanagementsystem und das innere Kontrollsystem fortentwickeln.
- (11) Die Geschäftsführung hat die Regelung der jeweils aktuellen Richtlinien der Stadt Bergisch Gladbach zum Investitionscontrolling anzuwenden und zu beachten.
- (12) Die Geschäftsführung ist gegenüber den Mitgliedern des Rates auskunftspflichtig im Sinne des § 113 Abs. 5 GO NRW.

§ 15 Wirtschaftsplan, Finanzplan

- (1) Die Gesellschaft ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Beachtung der Anforderungen des § 109 GO NRW zu führen.

- (2) Die Geschäftsführung stellt so rechtzeitig einen Wirtschaftsplan auf, dass die Vertreter/Vertreterinnen/der Vertreter und die Vertreterin der Gesellschafterin vor Beginn des Geschäftsjahres ihre Zustimmung erteilen können. Der Wirtschaftsplan umfasst den Erfolgsplan, den Investitionsplan und den Stellen- bzw. Personalbedarfsplan.
- (3) Gleichzeitig hat die Geschäftsführung eine fünfjährige Finanzplanung aufzustellen. Das erste Planungsjahr der Finanzplanung ist das laufende Wirtschaftsjahr. Der Finanzplan stellt Umfang und Zusammensetzung der voraussichtlichen Ausgaben und Deckungsmöglichkeiten dar.
- (4) Der Finanzplan ist mit dem Wirtschaftsplan der Entwicklung anzupassen und fortzuführen.
- (5) Wirtschaftsplan und Finanzplan sind durch den Aufsichtsrat zu beraten und der Gesellschafterversammlung zur Genehmigung vorzulegen. Die Betätigung der Gesellschaft hat sich im Rahmen der genehmigten und mit der Gesellschafterin im Vorfeld von jeweiligen Haushaltsplanberatungen abgestimmten Wirtschaftsplanungen zu bewegen.

§ 16 Jahresabschluss und Ergebnisverwendung

- (1) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.
- (2) Die Geschäftsführung hat dafür zu sorgen, dass das Rechnungswesen und die Betriebsorganisation die Erfüllung der Aufgaben der Gesellschaft gewährleisten. Sie hat geeignete Maßnahmen zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem zu betreiben, damit den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Risiken frühzeitig erkannt werden. Die Form des Berichtswesens ist mit dem Fachbereich 2 Finanzen der Stadt Bergisch Gladbach abzustimmen.
- (3) Die Geschäftsführung hat nach Ablauf eines jeden Geschäftsjahres einen Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) gemäß der gesetzlichen Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches (HGB) aufzustellen. Der Jahresabschluss muss den gesetzlichen Vorschriften über die Bewertung sowie über die Gliederung der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung entsprechen.
Sämtliche für die Gesellschaft tätigen Personen sind verpflichtet, die für sie jeweils maßgeblichen gesetzlichen Vorgaben des § 108 GO NRW in der jeweils gültigen Fassung zu erfüllen.

- (6) Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss mit einem Vorschlag über die Verwendung des Jahresergebnisses dem Aufsichtsrat vorzulegen.
- (7) Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss unverzüglich der Gesellschaftsversammlung vorzulegen.
- (8) Nach § 112 Abs. 1 Nr. 2 GO NRW werden dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Bergisch Gladbach zur Wahrnehmung der ihm übertragenen Aufgaben die in § 54 HGrG genannten Rechte eingeräumt.

§ 17 Bekanntmachungen

- (1) Für die Offenlegung, Veröffentlichung und Vervielfältigung des Jahresabschlusses, des Vorschlages für die Verwendung des Ergebnisses und des Beschlusses über seine Verwendung unter Angabe des Jahresüberschusses oder Jahresfehlbetrages sind die §§ 325 ff. HGB anzuwenden.

Gesetzlich vorgeschriebene Veröffentlichungen erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger (§ 12 GmbHG).

- (2) Die Gesellschafterversammlung kann Veröffentlichungen über das gesetzlich vorgeschriebene Maß hinaus im Einzelfall beschließen.

§ 18 Liquidation

- (1) Die Gesellschaft wird aufgelöst:
 - a) Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 1 Abs. 4,
 - b) durch Beschluss der Gesellschafterversammlung,
 - c) durch Eröffnung des Insolvenzverfahrens.
- (2) Für die Abwicklung sind die Bestimmungen des GmbH-Gesetzes maßgebend.
- (3) Im Falle der Liquidation der Gesellschaft ist die Geschäftsführung Liquidator mit ihrer bisherigen konkreten Vertretungsbefugnis, soweit die Gesellschafterversammlung nicht eine andere Vertretungsregelung beschließt.

§ 19 Gründungsaufwand

Den Gründungsaufwand trägt die Stadt Bergisch Gladbach.

Zum Gründungsaufwand gehören die Kosten der notariellen Beurkundung und die Eintragung im Handelsregister sowie die sonstigen Steuern und Gebühren der Gründung.

§ 20 Leistungsaustausch mit der Gesellschafterin

Der gesamte Leistungsaustausch zwischen Gesellschaft und Gesellschafterin ist so zu führen, dass insbesondere steuerliche Grundsätze über verdeckte Gewinnausschüttungen nicht verletzt werden.

Sämtliche Planungen, Baumaßnahmen und sonstige erforderliche Maßnahmen sind im Benehmen auf Basis des Dienstleistungsvertrages mit den jeweils sach- und fachkompetenten Fachbereichen der Stadt Bergisch Gladbach durchzuführen.

§ 21 Schlussbestimmungen

- (1) Die Gesellschaft wendet das Gesetz zur Gleichstellung von Frauen und Männern für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesgleichstellungsgesetz - LGG) sinngemäß an (§ 2 Absatz 3 LGG).
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages ganz oder teilweise ungültig oder undurchführbar sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen gleichwohl gültig. In einem solchen Fall ist die ungültige Bestimmung des Gesellschaftsvertrages so zu ändern, dass der mit der ungültigen Bestimmung beabsichtigte wirtschaftliche Zweck erreicht wird. Dasselbe soll dann gelten, wenn bei Durchführung des Gesellschaftsvertrages eine ergänzungswürdige Lücke offenbar wird.
- (3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen, soweit sie nicht durch Gesellschafterbeschluss nach den Bestimmungen dieses Vertrages getroffen werden oder nach dem Gesetz der notariellen Beurkundung bedürfen, der Schriftform. Genügen sie dieser Form nicht, so sind sie nichtig. Die Schriftform gilt auch für eine Änderung oder Ergänzung dieser Schriftformklausel.



Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen

■ Städte- und Gemeindebund NRW • Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf

Schnellbrief 58/2024

An die
Mitgliedstädte und -gemeinden

Postfach 10 39 52 • 40030 Düsseldorf
Kaiserswerther Straße 199-201
40474 Düsseldorf
Telefon 0211•4587-1
Telefax 0211•4587-287
E-Mail: info@kommunen.nrw
pers. E-Mail: CarlGeorg.Mueller@kommunen.nrw
Internet: www.kommunen.nrw

Vorgangszeichen: 41.4.1.1-008/001

Ansprechpartner: Beigeordneter Claus Hamacher,
Hauptreferent Carl Georg Müller

Durchwahl 0211•4587-220 / -255

29. Februar 2024

3. NKFVG im Landtag beschlossen

Sehr geehrte Damen und Herren Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,

nach der 2. Lesung am 28. Februar 2024 wurde der Gesetzentwurf der Landesregierung in der Fassung der Beschlüsse des Ausschusses für Heimat und Kommunales angenommen. Mit diesen Beschlüssen des Ausschusses wurde der Änderungsantrag der regierungstragenden Fraktionen unverändert umgesetzt, über den wir mit Schnellbrief Nr. 50 vom 22. Februar 2024 bereits berichtet haben. Dies geht aus der Beschlussempfehlung des Ausschusses hervor (Drs. 18/8140).

Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass der Änderungsantrag nach rein redaktionellen Korrekturen zwischenzeitlich mit einer neuen Drucksachenummer – 18/8171 – ausgestattet wurde.

Die für das Inkrafttreten des Gesetzes notwendige Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW wird zeitnah erwartet. Wir werden darüber nochmals gesondert informieren.

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW hat angekündigt, zu wesentlichen Anwendungsfragen des neuen Rechts zeitnah ein FAQ-Papier vorzulegen. Auch hierüber werden wir beizeiten unaufgefordert informieren.

Über die im Gesetzentwurf enthaltenen Erleichterungen bei den Vorgaben für die Erstellung und Prüfung von Jahresabschlüssen in kommunalen Unternehmen und Einrichtungen des privaten Rechts, der Anstalten des öffentlichen Rechts und der Eigenbetriebe hatten wir Sie mit Schnellbrief Nr. 3 vom 8. Januar 2024 informiert. **Wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass nunmehr alle Gesellschaftsverträge, Eigenbetriebs- und Unternehmenssatzungen zeitnah überprüft und ggf. angepasst werden sollten.** Denn viele Gesellschaftsverträge und Satzungen enthalten für den Jahresabschluss einen Verweis auf die großen Kapitalgesellschaften. Erst wenn dieser Verweis auch dort gestrichen worden ist, können die gesetzlichen Erleichterungen Geltung erhalten. Besteht weiterhin der Wunsch, auch bei kleinen und mittleren Kapitalgesellschaften einen Lagebericht zu erstellen, so sollte dieser mit Blick auf die Einführung der Nachhaltigkeitsberichterstattung nach der CSRD-Richtlinie (Corporate Sustainability Reporting Directive) und den damit ab 2025 noch

Diesen Schnellbrief sowie weitere tagesaktuelle Informationen und Textmuster aus dem kommunalen Bereich finden Sie im kostenlosen Intranet des StGB NRW. Die Zugangsdaten hierfür erhalten Sie im Hauptamt Ihrer Kommune.

steigenden Anforderungen an den Lagebericht von großen Kapitalgesellschaften weder Teil des Jahresabschlusses sein noch sollte eine Regelung zum Lagebericht im Gesellschaftsvertrag bzw. in der Satzung aufgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung:

gez. Claus Hamacher

Tagesordnungspunkt TOP Ö11 im Rat der Stadt Bergisch Gladbach

Hier: Rückmeldung zu den Änderungsanträgen bezüglich des Gesellschaftsvertrages

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den Namen der Entwicklungsgesellschaft anzupassen. (vgl. mündlicher Änderungsantrag Herr Gajewski-Schneck Punkt 1. und CDU-Änderungsantrag Nr. 1. Der Beschluss zur Namensgebung soll im Rat am 18.03.2024 erfolgen.

Die Beschlussempfehlung wurde angepasst. Der vorgeschlagene Name, Urbane Zukunft Zanders-Entwicklungsgesellschaft mbH ist eintragungsfähig und wurde entsprechend in dem Gesellschaftsvertrag geändert.

2. Der Rat wird auch nach Gründung der Gesellschaft die Vermarktungsziele etc. beschließen (vgl. Änderungsantrag Herr Gajewski-Schneck Punkt 2. Dieser Punkt soll im Gesellschaftsvertrag angepasst werden.

„Vermarktungsziele etc.“ ist nicht abschließend bestimmt, lässt sich aber unter „strategische Entscheidungen“ subsummieren. Insofern wird § 11 Abs. 1 um Satz 6 ergänzt: „Strategische Entscheidungen im Rahmen des Gesamtprojektes sind dem Rat der Stadt Bergisch Gladbach vorbehalten.“

3. Der § 12 „Einberufung des Aufsichtsrates“ Pkt. 12.1 des Gesellschaftsvertrags soll, wenn juristisch möglich (Prüfung bis zur Ratssitzung), geändert werden (vgl. mündlicher Änderungsantrag Herr Gajewski-Schneck Punkt 3., so dass eine Sitzung des Aufsichtsrates einberufen werden muss, wenn mindestens ein Drittel der Mitglieder nach § 10 (1) oder die Geschäftsführung dies unter Angabe des Zwecks und der Gründe verlangen. Der finale Beschluss erfolgt im Rat am 19.03.2024.

Die Beschlussempfehlung wurde angepasst. Die entsprechende Änderung wurde in den Gesellschaftsvertrag aufgenommen.

4. Der § 13 „Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates“ des Gesellschaftsvertrags soll, wenn juristisch möglich (Prüfung bis zur Ratssitzung), geändert werden, so dass eine Aufsichtsratssitzung auch online beschlussfähig ist, wenn nicht mehr als 2 Personen dagegen sind. (vgl. mündlicher Änderungsantrag Herr Gajewski-Schneck Punkt 4). Der finale Beschluss erfolgt im Rat am 18.03.2024.

Die Beschlussempfehlung wird angepasst. In § 13 Absatz 4 wird wie folgt formuliert: Der Aufsichtsrat kann nach dem Ermessen des/der Vorsitzenden oder im Falle seiner/ihrer Verhinderung nach dem Ermessen seines/seiner/ihrer/ihrer Stellvertreters/Stellvertreterin Beschlüsse auch durch Einholung schriftlicher, elektronischer (Telefax, E-Mail, etc.) oder online / hybrid Erklärungen fassen, wenn nicht mehr als zwei Aufsichtsratsmitglieder diesem Verfahren widersprechen.

5. In § 10 „Zusammensetzung des Aufsichtsrats“ des Gesellschaftsvertrags wird bei Abs. 1 b) das Wort „sachkundigen“ und im zweiten Satz ebenfalls das Wort „sachkundigen“ gestrichen. Stattdessen wird ein vierter Satz eingefügt: „Die Aufsichtsratsmitglieder müssen über eine Sachkunde gemäß § 113 Abs. 6 GO NRW verfügen.“ (vgl. CDU-Änderungsantrag Nr. 2)

Die Beschlussempfehlung wurde angepasst.

6. Die Entscheidung über den Antrag, die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder (§ 10 „Zusammensetzung des Aufsichtsrats“ Abs. 1 a) von 20 auf 10 Mitglieder zu reduzierten (vgl. CDU-,Änderungsantrag Nr. 3) wird einstimmig in die Ratssitzung am 18.03.2024 vertagt.

Da die Entscheidung über die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder in die Ratssitzung am 19.03.2024 vertagt wurde, ist hier keine Änderung im Gesellschaftsvertrag erfolgt.

7. In § 14 „Geschäftsführung und Vertretung“ des Gesellschaftsvertrags Abs. 3 soll, wenn juristisch möglich (Prüfung bis zur Ratssitzung), der Satz „Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung kann jeder Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit werden.“ gestrichen werden. (vgl. CDU-Änderungsantrag Nr. 4. Antwort hierzu wird im Rat erbracht.

Die juristische Prüfung durch den Notar hat ergeben, dass von der Streichung der Ermächtigung zur Befreiung von § 181 BGB abgeraten wird. Wenn die Ermächtigung enthalten ist, kann die Stadt immer noch entscheiden, ob sie befreit. Fehlt die Ermächtigung, besteht diese Möglichkeit indessen nicht mehr. Nach der Erfahrung des Notars ist die Befreiung in sehr vielen Fällen sinnvoll.

Aus dem oben genannten Grund wurde die Beschlussempfehlung nicht geändert.

8. Beiratsmitglieder (vgl. mündlicher Änderungsantrag Herr Schütz) sollen im Benehmen mit dem Aufsichtsrat besetzt werden.

Die Beschlussempfehlung wurde angepasst.