



Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung
Beteiligte(r): Fachbereich Finanzen und Beteiligungen
Fachbereich Recht, Sicherheit und Ordnung
Fachbereich Umwelt und Bauen
Auskunft erteilt: Herr Denkert
Telefon: 02521 29-170

Vorlage

zu TOP

2019/0020

öffentlich

Beitritt zur NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH unter anderem im Zusammenhang mit der Planung einer neuen Feuer- und Rettungswache im Stadtteil Beckum

Beratungsfolge:

Haupt- und Finanzausschuss

12.02.2019 Beratung

Rat der Stadt Beckum

21.02.2019 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

1. Die Beteiligung an der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH mit Geschäftsanteilen in Höhe von insgesamt 1.000 Euro wird beschlossen.
2. Als Vertreter in der Gesellschafterversammlung der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH wird der Leiter des Fachbereiches Stadtentwicklung, Herr Uwe Denkert, bestellt. Als sein persönlicher Stellvertreter wird der stellvertretende Leiter des Fachbereiches Stadtentwicklung, Herr Johannes Waldmüller, bestellt.

Kosten/Folgekosten

Der Beitritt zur NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH ist mit einer einmaligen Übernahme von Gesellschaftsanteilen in Höhe von insgesamt 1.000 Euro durch die Stadt Beckum verbunden. Bei Austritt wird der Beitrag wieder ausgezahlt.

Finanzierung

Die Mittel werden – vorbehaltlich der Entscheidung durch den Rat – auf dem Konto 011301.784300 – Auszahlungen für den Erwerb von sonstigen Anteilsrechten – außerplanmäßig bereitgestellt. Die Deckung erfolgt aus dem Konto 011301.782100 – Auszahlungen für den Erwerb von Grundstücken und Gebäuden. Die Entscheidung über die außerplanmäßige Bereitstellung der Mittel obliegt dem Stadtkämmerer.

Begründung:

Rechtsgrundlagen

Die wirtschaftliche Betätigung der Gemeinden erfolgt nach §§ 107 ff. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW).

Der Rat ist gemäß § 41 Absatz 1 Satz 2 Buchstabe m GO NRW für die Entscheidung über die erstmalige unmittelbare Beteiligung an einer Gesellschaft in privater Rechtsform zuständig.

Gemäß § 113 Absatz 2 GO NRW bestellt der Rat die Vertreter in Gesellschafterversammlungen.

Demografischer Wandel

Aspekte des demografischen Wandels sind nicht zu berücksichtigen.

Erläuterungen

Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 20. November 2018 wie folgt beschlossen: „Die Verwaltung wird beauftragt, alle planerischen und liegenschaftlichen Schritte vorzubereiten, um auf dem sich in Privateigentum befindlichen Renfert-Gelände einen rund 15 000 Quadratmeter großen, geeigneten Standort für eine neue Feuer- und Rettungswache für Beckum zu entwickeln. Für das Gesamtquartier zwischen den Straßenachsen Neubeckumer Straße, Zementstraße und Hans-Böckler-Straße soll eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige Lösung mit den Grundstückseigentümern angestrebt werden, um ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen zu ermöglichen.“ Vergleiche hierzu Vorlage 2018/0240 – Planung einer neuen Feuer- und Rettungswache im Stadtteil Beckum – Auftrag zur Entwicklung eines geeigneten Standortes – und Niederschrift zur Sitzung.

Unter Abwägung aller Kriterien der Suchraumbetrachtung war festzustellen, dass keine andere Fläche die Standortanforderungen so gut beziehungsweise überhaupt erfüllt, wie das sogenannte Renfert-Gelände. Diese Fläche ist rund 51 000 Quadratmeter groß. Die gesamte städtebaulich zu betrachtende Fläche zwischen den Straßenachsen und der Trasse der Westfälischen Landes-Eisenbahn beläuft sich auf rund 120 000 Quadratmeter.

Der überwiegende Teil der Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 – Gewerbegebiet Neubeckumer Straße/Grüner Weg – setzt im zentralen Bereich des Gebietes nicht erheblich störendes Gewerbe fest. Eine Feuer- und Rettungswache wäre innerhalb der bestehenden Festsetzung möglich oder kann alternativ als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt werden. Für eine Wohnbebauung wäre in jedem Fall eine neue Bauleitplanung erforderlich.

Das Renfert-Gelände ist seit dem Jahr 2015 im Flächenpool.NRW als eine zu reaktivierende Brachfläche aufgenommen, die sich durch eine sehr heterogene Nutzungsmischung, deutlich untergenutzte Bereiche und Belastungen wie die Altdeponie und erhebliche Verkehrsachsen an den Rändern, aber auch durch ein erhebliches Entwicklungspotential auszeichnet. Der Flächenpool.NRW hat den bisherigen Prozess moderiert und würde dies auch mit der Option einer teilweisen Nutzung der Fläche als Feuer- und Rettungswache weiter tun. Die Planungen zur Feuerwehr erfordern jedoch die Berücksichtigung und Einbindung von erheblich mehr Standortanforderungen, als im bisherigen Planungsprozess erforderlich.

Der Betrachtungsraum ist, wie oben ausgeführt, weiter zu fassen, als die im Flächenpool angemeldete Fläche von rund 51 000 Quadratmetern. Im Zuge der bisherigen Diskussion hat sich zudem eine Fokussierung auf eine Entwicklung des weiteren Areals zu Wohnzwecken herauskristallisiert. Hierfür steht NRW.URBAN mit der „kooperativen Baulandentwicklung“ ein weiteres Instrument zur Verfügung, welches nach Gesprächen mit dem Flächenpool.NRW und NRW.URBAN noch geeigneter für die weitere Betreuung des Entwicklungsprozesses erscheint. Eine Übersicht über die Funktionsweise der „Kooperativen Baulandentwicklung“ ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Voraussetzung für die Teilnahme an der kooperativen Baulandentwicklung ist jedoch die Stellung der Stadt Beckum als Gesellschafterin der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NRW.URBAN KE). Mit der Aufnahme als Gesellschafterin ist es bereits möglich, Leistungen der NRW.URBAN KE außerhalb des Instruments „Kooperative Baulandentwicklung“ zu nutzen und so auch für andere Projekte der Stadtentwicklung spezifisches Know-How und Bearbeitungsleistungen „einzukaufen“.

Neben einer Vielzahl von Fachplanerinnen und Fachplanern, auf die die NRW.URBAN KE selbst oder über die NRW.URBAN zugreifen kann, bietet vor allem die Vermarktung über die NRW.URBAN KE erhebliche Vorteile. Sowohl bezüglich der Personalkapazitäten als auch bezüglich des Zugangs zu Vermarktungskanälen verfügt die NRW.URBAN KE über ein Leistungsspektrum, welches die Stadt Beckum selbst nicht besitzt. Ob und vor allem in welchem Zeitraum die Stadt Beckum eine Vermarktung selbst realisieren könnte, wäre ungewiss.

Das Instrument der „kooperativen Baulandentwicklung“ bietet darüber hinaus unter anderem die Möglichkeit einer Vorfinanzierung sämtlicher Aufgaben – vom Flächenankauf, über die Entwicklung und Erschließung, bis hin zur Vermarktung. Vorteile einer Entwicklung gemeinsam mit und durch beziehungsweise über die NRW.URBAN KE im Rahmen des Instruments „kooperative Baulandentwicklung“ wären unter anderem

- Abwicklung der (Vor-)Finanzierung im Rahmen der Landesbürgschaft,
- ein (treuhänderischer) Ankauf der Flächen,
- die Entwicklung und Baureifmachung (unter Umständen auch Hochbauleistungen),
- die Vermarktung der Flächen,
- Erbringung von planerischen Leistungen (Bauleitplanung, Fachgutachten, Hochbauplanung) zur Überwindung von Kapazitätsengpässen der Kommune und
- Abrechnung der Maßnahme erst mit Projektabschluss (= Vorfinanzierung).

Bei dem Instrument „kooperative Baulandentwicklung“ handelt es sich nicht um eine Bezuschussung des Landes (Ausnahme: Stellung einer Landesbürgschaft zur Inanspruchnahme verbilligter Kreditkonditionen durch die NRW.URBAN KE). Sämtliche Leistungen der NRW.URBAN KE werden der jeweiligen Kommune als Auftraggeberin in Rechnung gestellt beziehungsweise über ein Projektkonto abgewickelt. Im Gegenzug stehen der jeweiligen Kommune sämtliche Einnahmen aus dem jeweiligen Projekt, insbesondere Erlöse aus Grundstücksveräußerungen, zu. Grundsätzlich erst nach Abschluss des jeweiligen Projektes wird ein positiver Saldo an die jeweilige Kommune ausgekehrt beziehungsweise ist ein negativer Saldo von dieser zu decken. Da die Kommune somit letztlich für den Erfolg des Projektes „haftet“, stehen der Kommune weitreichende Entscheidungsrechte im Rahmen des jeweiligen Projektes zu.

Eine projektbezogene Entwicklung außerhalb des Instruments „kooperative Baulandentwicklung“ setzt voraus, dass die Stadt Beckum eine Bürgschaft für die von der NRW.URBAN KE aufgenommenen Darlehen zur (Vor-)Finanzierung des Projektes stellt beziehungsweise anderweitig für eine Finanzierung des jeweiligen Projektes sorgt und Gesellschafterin der NRW.URBAN KE wird.

Ob das Renfert-Gelände über das Instrument „kooperative Baulandentwicklung“ entwickelt werden kann, ist in einem Prüfverfahren zu klären und durch das zuständige Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen zu entscheiden. Voraussetzung für die Prüfung ist jedoch unter anderem die Erstellung eines 1. groben Businessplanes. Diesen würde die NRW.URBAN KE in Zusammenarbeit mit der Stadt Beckum erstellen, sobald sie für die Stadt tätig werden darf (nachdem die Stadt Gesellschafterin geworden ist). Solange eine Aufnahme in die „kooperative Baulandentwicklung“ (noch) nicht erreicht ist, verbleibt die Fläche in der Betreuung durch den Flächenpool.NRW.

Durch den Beitritt sollen für die Stadt Beckum zunächst alle genannten Optionen eröffnet werden. Ob und welche Leistungen projektbezogen in Anspruch genommen werden sollen, entscheidet sich erst zu einem späteren Zeitpunkt und wird in einem Treuhandvertrag projektbezogen zwischen Gesellschaft und Stadt festgelegt.

Die NRW.URBAN KE ist – ursprünglich – eine nach dem GmbH-Recht verfasste Tochtergesellschaft ausschließlich der NRW.URBAN Service GmbH (Gründungsgesellschafterin). Gesellschafter der NRW.URBAN Service GmbH wiederum ist das Land Nordrhein-Westfalen. Es handelt sich bei der NRW.URBAN KE folglich um eine mittelbare Landesbeteiligung. Zwischenzeitlich haben weitere Kommunen und kommunale Gesellschaften Geschäftsanteile an der NRW.URBAN KE erworben. Eine Liste der Gesellschafterinnen und Gesellschafter (Stand: 7. Januar 2019) ist als Anlage 2 zur Vorlage beigefügt.

Gegenstand des Unternehmens ist nach § 2 Gesellschaftsvertrag NRW.URBAN KE insbesondere die Erbringung von Dienstleistungen gegenüber den nordrhein-westfälischen Kommunen und kommunal nahestehenden Dritten, wie beispielsweise kommunalen Wirtschaftsförderungsgesellschaften und Stadtentwicklungsgesellschaften, im Zusammenhang mit der Baulandentwicklung sowie der Wahrnehmung von städtebaulichen Aufgaben, Maßnahmen der Stadtentwicklung und Strukturpolitik, Aufbereitung, Erschließung und Verwertung von Baulandflächen sowie verwandten Geschäften. Die Gesellschaft verfolgt diesen Zweck durch:

- a) Entwicklung von Konzepten und Erarbeitung von Plänen für Projekte der Stadt- und Standortentwicklung und Begleitung und Umsetzung solcher Projekte,
- b) Ankauf, Bewirtschaftung, Entwicklung und Veräußerung von bebauten und unbebauten Grundstücken im eigenen Vermögen oder auf Rechnung Dritter,
- c) Ingenieurdienstleistungen aus allen Bereichen wie beispielsweise Städtebau, Hochbau, Landschaftsplanung, Tief- und Ingenieurbau,
- d) projektbezogene kaufmännische Dienstleistungen wie beispielsweise Finanz- und Förderberatung, Beschaffung und Weitergabe von Finanzierungs- und Fördermitteln, Entwicklung und Fortschreibung von Business- oder Wirtschaftsplänen, Mittelbewirtschaftung, projektbezogene Buchhaltung, Liquiditäts- und Projektcontrolling, Abrechnung von Maßnahmen und Rechnungsprüfung,
- e) sonstige Geschäfte und Handlungen, die dem Gesellschaftszweck zu dienen geeignet sind.

Der Gesellschaftsvertrag ist insgesamt als Anlage 3 zur Vorlage beigefügt.

Der Stadt Beckum ist nunmehr seitens der NRW.URBAN KE die Beteiligung als Gesellschafterin durch Erwerb von Gesellschaftsanteilen in Höhe von insgesamt 1.000 Euro angeboten worden. Durch den Erwerb dieser Gesellschaftsanteile würde die NRW.URBAN KE zu einer unmittelbaren Beteiligung der Stadt Beckum.

Die Beteiligung der Stadt Beckum an der NRW.URBAN KE richtet sich nach §§ 107 ff. GO NRW. Einschlägig ist § 107 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 GO NRW. Es handelt sich um eine kommunale Betätigung zum Zwecke der Wohnraumversorgung und der Wirtschaftsförderung, folglich einer nichtwirtschaftlichen Betätigung im Sinne der GO NRW.

Die NRW.URBAN KE ist landesweit tätig, es handelt sich daher um eine nichtwirtschaftliche Betätigung der Stadt Beckum außerhalb des Stadtgebietes. Diese ist nach § 107 Absatz 4 GO NRW zulässig, da die kommunale Wohnraumversorgung und die kommunale Wirtschaftsförderung einen öffentlichen Zweck (hier: Gemeinwohl) erfüllen. Die Beteiligung der Stadt Beckum steht in einem angemessenen Verhältnis zu ihrer Leistungsfähigkeit, da die Einzahlungsverpflichtung „nur“ 1.000 Euro beträgt und eine Verlustübernahme durch die Stadt Beckum ausgeschlossen ist. Des Weiteren sind die Interessen der betroffenen Gebietskörperschaften gewahrt, da die NRW.URBAN KE ausschließlich auf dem Gebiet ihrer kommunalen Gesellschafterinnen und Gesellschafter tätig wird.

Die Stadt Beckum darf sich an der NRW.URBAN KE als Gesellschaft mit beschränkter Haftung – einer Rechtsform des privaten Rechts – nach § 108 GO NRW beteiligen, da ein wichtiges Interesse in Form des Zugriffs auf die finanziellen und personellen Ressourcen der NRW.URBAN KE vorliegt. Die übrigen Voraussetzungen des § 108 GO NRW, insbesondere der Ausschluss einer Verlustübernahme durch die Stadt Beckum und die Sicherung wichtiger Einflussmöglichkeiten auf die Geschäftsführung über die Gesellschafterversammlung, sind ebenfalls erfüllt.

Gemäß § 10 Nummer 2 Gesellschaftsvertrag NRW.URBAN KE entsenden die Gesellschafter je 1 Vertreter in die Gesellschafterversammlung. Nach § 113 Absatz 2 GO NRW bestellt der Rat die Vertreter in Gesellschafterversammlungen. Da nur 1 Vertreter zu bestellen ist, ist der Rat frei in der Auswahl des Vertreters der Stadt Beckum.

Der Erwerb von Geschäftsanteilen an der NRW.URBAN KE ist nach § 115 Absatz 1 Buchstabe b GO NRW der Aufsichtsbehörde unverzüglich, spätestens 6 Wochen vor Beginn des Vollzuges, anzuzeigen. Zuständige Aufsichtsbehörde ist nach Auskunft von NRW.URBAN KE die Bezirksregierung Münster.

Nach Aufnahme der Stadt Beckum als Gesellschafterin der NRW.URBAN KE würde zunächst die NRW.URBAN KE einen groben Businessplan für die Entwicklung des Renfert-Geländes nach Abfrage der Kenndaten von der Stadt Beckum erstellen (Wohnungsbedarf, Altlasten, Nutzungsbindungen, et cetera).

Zielsetzung ist dabei grundsätzlich, Projekte zu gestalten, die zumindest auskömmlich sind (schwarze Null). Den Businessplan inklusive der abschließenden Bewertung würde die NRW.URBAN KE danach dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen vorlegen und um einen Vorstellungstermin bitten.

Bei positiver Entscheidung des Ministeriums könnte die Entwicklung des Renfert-Geländes (inklusive des erweiterten Betrachtungsraumes = 120 000 Quadratmeter) über das Instrument „kooperative Baulandentwicklung“ unterstützt werden.

Ist eine Unterstützung durch die „kooperative Baulandentwicklung“ nicht möglich, können gleichwohl alle Leistungen der NRW.URBAN KE in Anspruch genommen werden. In jedem Fall sind die konkreten Projektziele wie auch die Leistungen der NRW.URBAN KE in einem gesonderten Vertrag mit der Stadt Beckum explizit festzulegen.

Anlage(n):

- 1 Infoblatt „Kooperative Baulandentwicklung“
- 2 Gesellschaftsvertrag der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
- 3 Liste der Gesellschafter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
- 4 Präsentation NRW.URBAN