

Stadt Dinslaken Der Bürgermeister	
Beschlussvorlage Nr. 1228	
Beratungsfolge	TOP
Planungs-, Umweltschutz-, Grünflächen- und Stadtentwicklungsausschuss	12.06.2017
Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	13.06.2017
Finanzausschuss	20.06.2017
Hauptausschuss	27.06.2017
Stadtrat	04.07.2017
für öffentliche Sitzung	Datum: 15.05.2017 bearbeitet von: Stefan Weinert Stadtentwicklung
Betreff: Gründung einer Dinslakener Flächenentwicklungsgesellschaft (DIN FLEG mbH)	
Finanzielle Auswirkungen: ja, siehe Punkt II Mittel stehen zur Verfügung: ja	
Beschlussvorschlag	

Der ALiWi/ FA / PUGStA / HA empfiehlt / Rat beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt eine Flächenentwicklungsgesellschaft für Dinslaken (DIN FLEG mbH) mit einem Stammkapital von 25.000 € zu gründen. Dazu sind die notwendigen Schritte der sachlichen Darstellung durchzuführen
2. Den Abschluss des in Anlage 4 dargestellten Gesellschaftsvertrages.
3. Der Rat entsendet folgende Mitglieder in den Aufsichtsrat:

1.	Bürgermeister Dr. Heidinger		7.	
2.			8.	
3.			9.	
4.			10.	
5.			11.	
6.				

4. Der Rat benennt den Bürgermeister und _____ gemäß § 113 Abs. 2 GO NW als Vertreter für die Gesellschafterversammlung. Sofern ein/e

Vertreter/in aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen gehindert ist die Vertretung wahrzunehmen, hat der/die andere Vertreter/in jeweils Alleinvertretungsbefugnis.

In Vertretung

Dr. Michael Heidinger

Dr. Thomas Palotz
Beigeordneter

I. Sachliche Darstellung

Die Schaffung von Wohnbauflächen ist ein wichtiges stadtentwicklungspolitisches sowie sozialpolitisches Ziel für Dinslaken. Mit dem Ratsbeschluss vom 13.12.2016 (Vorlage 1050) hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, die Voraussetzung zur Gründung einer Flächenentwicklungsgesellschaft zu erarbeiten. Parallel dazu wurde ein Baulandmodell entwickelt (Beschluss 28.03.2017, Vorlage 1154), durch welches die Stadt in Kooperation mit Grundstückseigentümern Flächen einer baulichen Entwicklung zuführt. Im Rahmen der Kooperation soll die Stadt durch den Erwerb von Teilflächen an der Bodenwertsteigerung partizipieren und damit Folgekosten refinanzieren können.

Flächenentwicklungsgesellschaft

Die geplante Flächenentwicklungsgesellschaft soll als Dienstleister im Auftrag und im Namen der Stadt tätig werden. Sie wird die Entwicklung von Flächen, die im Eigentum oder Teileigentum der Stadt stehen, betreiben und sie wird die Realisierung der verfolgten Planungsziele gewährleisten. Die Gesellschaft wird selbst nicht Grundstückseigentümerin und keine hoheitlichen Aufgaben übernehmen. Zu ihren Aufgaben gehört die aktive Ansprache von Eigentümern, die Erstellung oder die Beauftragung von Gutachten, Marktanalysen, Konzepten und Planungen, die als Grundlage für eine Flächenentwicklung erforderlich sind. Sie erarbeitet erforderliche vertragliche Regelungen und stimmt diese mit Stadt, Eigentümern und Investoren ab. Des Weiteren moderiert, organisiert und bearbeitet sie zielorientiert einen kooperativen Planungsprozess mit allen Beteiligten. Dabei gehört es ebenfalls zu ihren Aufgaben, die Projekte stets unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewerten und durchzuführen (Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen). Bisher wurden Teile dieser Aufgaben durch die Initiative Flächenpool begonnen. Die Erfahrung zeigt aber, dass Kontakte mit lokalen Eigentümern vor Ort geknüpft und gepflegt werden müssen. Da dies beim Flächenpool nicht der Fall ist, bleiben die Erfolge hinter den Erwartungen zurück. Hier will die Stadt über die Gesellschaft selbst vor Ort tätig werden.

Dabei wird durch eine privatrechtliche Organisationsform aufgrund der positiven Erfahrungen aus der Arbeit der Prozent GmbH eine zügige, wirtschaftliche und umsetzungsorientierte Flächenentwicklung erwartet. Die Gesellschaft kann flexibel Planungs- und Entscheidungsprozesse initiieren und steuern. Die Vergabe von Gutachten kann dort mit kürzerer Vorlaufzeit erfolgen. Sie übernimmt Aufgaben, die im Rahmen der Verwaltungszuständigkeiten und Struktur nicht geleistet werden können.

Die Flächenentwicklungsgesellschaft agiert dabei nicht losgelöst von der Verwaltung, sondern ist vielmehr im erheblichen Maße abhängig von der Arbeit der verschiedenen Geschäftsbereiche und Stabsstellen und kann ausschließlich in enger Abstimmung mit der Verwaltung und auf der Grundlage politischer Beschlüsse arbeiten. Im Rahmen des Baulandmodells vertritt sie die Interessen der Stadt als Grundstückseigentümerin und gewährleistet die Umsetzung beschlossener städtebaulicher Ziele. Eine aktive Flächenentwicklung ist wesentlich für die Umsetzung des Baulandmodells.

Es ist geplant die Flächenentwicklungsgesellschaft als GmbH zu gründen. Eigentümerin ist zunächst vollständig die Stadt. Weitere Anteilseigner (wie Sparkasse, Wohnbau Dinslaken, Stadtwerke Dinslaken) könnten hinzukommen, sofern sie die Ziele der Gesellschaft verfolgen, die Stadt bei ihnen ebenfalls Anteile hält und die Stadt Mehrheitseigentümerin bleibt. In einem Beteiligungsbericht wird der Rat über die Tätigkeiten der Gesellschaft informiert. Fünf Jahre nach Gründung der Gesellschaft soll eine Evaluierung der kurzfristig erzielten Wertsteigerungen/ Erfolge durchgeführt werden.

Wie dargelegt, werden die anfallenden Aufgaben derzeit nicht durch die Kernverwaltung wahrgenommen, sondern fallen zusätzlich an. Der Stellenbedarf kann nicht durch ersatzlose Abordnung oder Umsetzung von Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern der Kernverwaltung abgedeckt werden. Die Flächenentwicklungsgesellschaft kann ihre Aufgaben nur erfüllen, wenn ihr eine leistungsfähige, personell gut ausgestattete Verwaltung zur Seite steht. Dies betrifft den Bereich Planung, Liegenschaften, Grünflächen und Tiefbau aber auch alle anderen Geschäftsbereiche und Stabsstellen der Stadtverwaltung, da Flächenentwicklung alle technischen, sozialen, wirtschaftlichen und rechtlichen Belange berücksichtigen muss. Die Erfahrungen mit der Landesinitiative "Flächenpool", aber auch mit Projekten wie der Zechen- und Innenstadtentwicklung zeigen, dass eine aktive kommunale Projektentwicklung mit den personellen Ressourcen der laufenden Verwaltung nicht zu leisten ist. Unmittelbare und mittelbare Auswirkungen sind in den nächsten Stellenplänen zu berücksichtigen.

Die DIN FLEG mbH soll zur fachlichen Einbindung und erforderlichen Abstimmung mit den am meisten betroffenen Fachdiensten die zurzeit leerstehenden Räumlichkeiten im Erdgeschoss des technischen Rathauses, die über einen eigenen Eingang verfügen, anmieten.

Für die Gründung der Flächenentwicklungsgesellschaft wird von einem Stellenbedarf von vier Stellenanteilen ausgegangen. Der personelle Bedarf setzt sich aus einem Geschäftsführenden, zwei Beschäftigten mit planerischem Studium und einer Verwaltungskraft für

anfallende Verwaltungs- und Sekretariatsarbeiten zusammen. Mindestens eine dieser Personen soll über Erfahrungen in Verhandlungen mit Grundstückseigentümern verfügen. Aufgrund der unterschiedlichen Aufgabenstruktur von der Ansprache der Eigentümer bis zur fachlichen Beurteilung im Rahmen der Erstellung von Gutachten, ist eine Personalausstattung in dieser Größenordnung erforderlich. Die Geschäftsführung soll zunächst vom Vorstand III übernommen werden. Die zeitnahe Einstellung eines erfahrenen Geschäftsführenden ist unerlässlich.

Zur Gründung der Gesellschaft muss der als Anlage 4 beigefügte Gesellschaftsvertrag vom Stadtrat beschlossen werden, darin werden die genauen Inhalte und Aufgaben der DIN FLEG mbH festgelegt. Bevor die Gesellschaft agieren kann, muss eine Genehmigung der Aufsichtsbehörde erteilt werden. Dazu werden eine Marktanalyse sowie ein Businessplan benötigt (s. Anlagen).

Ein wichtiges Ziel der Gesellschaft wird die Mobilisierung der Potenzial- und Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau sein. Dazu wird ein Wohnkonzept erarbeitet, dessen Handlungsempfehlungen nach Beschluss durch den Rat eine wichtige Grundlage für die Tätigkeit der Gesellschaft sein werden. Als aktuelle Aufgaben stellen sich die bauliche Entwicklung von Siedlungsflächen in Kooperation mit den Eigentümern einschließlich vermarktungsfähiger konzeptioneller Aufbereitung und Entwicklung städtischer Liegenschaften.

Einbindung der Aufsichtsbehörde

Gemäß § 115 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – GO NRW ist die Gründung einer Gesellschaft gegenüber der Aufsichtsbehörde anzuzeigen. Aus diesem Grunde wurde bereits Kontakt mit dem Kreis Wesel aufgenommen und das Gründungsvorhaben vorgestellt. Der Kreis Wesel hat bisher keine Bedenken geäußert.

Marktanalyse

Gemäß § 107 Abs. 5 GO NRW ist vor der Entscheidung des Rates über die Gründung einer unmittelbaren Beteiligung eine Marktanalyse über die Chancen und Risiken des beabsichtigten Engagements und über die Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft zu erstellen. Diese ist als Anlage 1 beigefügt. Den örtlichen Selbstverwaltungsorganisationen von Handwerk (Kreishandwerkerschaft des Kreises Wesel, Wesel), Industrie und Handel (Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Duisburg – Wesel - Kleve, Duisburg – Niederrheinische IHK) und der für die Beschäftig-

ten der jeweiligen Branche handelnden Gewerkschaften (ver.di, Bezirk Duisburg/ Niederrhein, Duisburg) wurde Gelegenheit zur Stellungnahme (Anlage 2) gegeben.

Die Kreishandwerkerschaft äußert keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Gemäß der Stellungnahme von ver.di bestehen dort keine Bedenken, sofern gesichert ist, dass keine Abteilungen mit kommunalen Beschäftigten in diese privatrechtliche Gesellschaft überführt werden, neu einzustellende Beschäftigte unter den jeweils gültigen tariflichen Bedingungen des TVöD eingestellt werden und bei entsprechender Anzahl an Beschäftigten ein Personal- bzw. Betriebsrat gegründet wird. Die geforderten Punkte werden grundsätzlich eingehalten. Die Niederrheinische IHK erhebt in ihrer Stellungnahme keine schwerwiegenden Bedenken gegen die beabsichtigte Gründung einer Flächenentwicklungsgesellschaft. Es bestehen ihrerseits jedoch Zweifel an der Tragfähigkeit des Finanzierungsmodells. Die Refinanzierung der durch den öffentlichen Haushalt zwischenfinanzierten Ausgaben für den Ankauf der Flächen sowie der Betriebsaufwendungen der Gesellschaft durch höhere Grundbesitzabgaben und Steuererträge sei nur bedingt durch kommunale Bemühungen zu beeinflussen. Sie empfiehlt nach spätestens fünf Jahren eine Evaluierung der Ergebnisse der DIN FLEG mbH im Hinblick auf die realisierten Effizienzgewinne im Vergleich zum bisherigen Verfahren sowie die Refinanzierung der Betriebsaufwendungen der Gesellschaft.

Die Verwaltung teilt die Auffassung, dass eine Refinanzierung nicht unmittelbar über höhere Grundbesitzabgaben und Steuern möglich ist, jedoch führt die Zunahme von Siedlungsfläche zu einer höheren Einnahme an Grundsteuer. Vorteile durch die neu zu gründende Flächenentwicklungsgesellschaft werden jedoch auch darin gesehen, dass Planungskosten und Sachkosten der Gesellschaft, die im direkten Zusammenhang mit der konkreten Flächenentwicklung nachweislich entstanden sind und Ausgaben für Gutachten im Planverfahren auf der Basis städtebaulicher Verträge (§ 11 Baugesetzbuch – BauGB) von den Grundstückseigentümern zu erstatten sind. Weiterhin können in notwendigen Umlegungsverfahren Bodenwertsteigerungen abgeschöpft und sogenannte Infrastrukturabgaben erhoben werden, um erforderliche Maßnahmen wie Kitas und Schulen mitzufinanzieren. Auch ergeben sich seitens der Stadt voraussichtlich zusätzliche Einnahmen aus dem Delta zwischen den Kosten für die Grundstücksankäufe und den Verkaufserlösen nach Realisierung der Flächenentwicklung. Während der Bodenrichtwert 2016 der Stadt Dinslaken für Ackerland sich in einer Spanne von 3,90 €/m² bis 6,50 €/m² bewegt, beläuft sich beispielsweise der gebietstypische Bodenrichtwert auf 235 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke für Wohnbauflächen mit individuellem Wohnungsbau mit Ein- und Zwei-Familienhäusern in mittlerer Lage. Aufgrund dieser Gegebenheiten hält die Verwaltung die geplante Maßnahme für refinanzierbar. Gleichwohl ist

beabsichtigt, nach einem Ablauf von fünf Jahren ein Resümee der Tätigkeit der Gesellschaft zu erstellen.

Businessplan

Der zu erstellende Businessplan (Anlage 3) spiegelt nur eine grobe Schätzung der voraussichtlichen Plandaten im Rahmen einer 5-Jahresplanung wider. Eine detaillierte / fundierte Aufstellung kann erst im Rahmen eines von der Gesellschaft aufzustellenden Wirtschaftsplanes mit den dann vorliegenden Informationen über Aufwendungen, wie z.B. Personalkosten, Aufwendungen für die Diensträume, Gutachterkosten, erfolgen.

Gesellschaftsvertrag

Der Gegenstand der Gesellschaft ist die Generierung, Bereitstellung und Entwicklung von allgemeinen Siedlungs- sowie Gewerbeflächen im Stadtgebiet Dinslaken. Der Bezug auf allgemeine Siedlungsflächen beinhaltet neben der Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung auch die Verkehrsinfrastruktur und die Grünflächen.

Der Aufsichtsrat (AR, § 7 Abs. 1) besteht aus elf Mitgliedern. Neben dem Bürgermeister sind vom Rat zehn weitere Mitglieder in den AR zu entsenden. Bei der derzeitigen Sitzverteilung im Rat hat die SPD ein Vorschlagsrecht bei vier, die CDU bei drei Mitgliedern und die Fraktionen UBV und Die Linke jeweils bei einem Mitglied. Gelost werden muss zwischen den Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen und BNP. Vorgesehen ist zudem, dass der Technische Beigeordnete beratend an den Sitzungen des AR teilnimmt (§ 7 Abs. 1). Dem AR bleibt es darüber hinaus unbenommen, weitere sachkundige Personen zu den Beratungen hinzuzuziehen (§ 9 Abs. 2).

Der Entwurf des Gesellschaftsvertrages ist in der Anlage 4 dargestellt.

II. Finanzielle Auswirkungen

Die Stammeinlage der Gesellschaft in Höhe von 25.000 € wird von der Stadt Dinslaken im Jahr 2017 im Rahmen der Gründung geleistet. Die Mittel sind im Haushaltsplan 2017 investiv bei dem Produkt 15.01.01 „Eigengesellschaften und Beteiligungen“ und dem Projekt 7.000490 „Kauf/Verkauf von Unternehmensanteilen“ eingestellt.

Mit der Gründung der Flächenentwicklungsgesellschaft leistet die Stadt Dinslaken im Jahr 2017 für die Dienstleistungen der Gesellschaft einen Zuschuss in Höhe von 300.000 €, im Jahr 2018 und in den folgenden Jahren entsprechend den Planansätzen der Zuschüsse im Businessplan (2018 = 684.250 €, 2019 = 691.093 €, 2020 = 714.000 €, 2021 = 731.850 €). Im Haushaltsplan 2017 ist ein Ansatz von 300.000 € im Produkt 01.11.02 „Grundstücks- und Liegenschaftsmanagement“, Teilergebnisplan Zeile 15 „Transferaufwendungen“ eingeplant. Bei der Haushaltsplanung 2018 und der mittelfristigen Finanzplanung sind Haushaltsmittel bei dem Produkt 01.11.02 „Grundstücks- und Liegenschaftsmanagement“, Teilergebnisplan Zeile 15 „Transferaufwendungen“ einzuplanen. Da Auftragserteilungen für Gutachten zur Flächenentwicklung künftig teilweise durch die Entwicklungsgesellschaft erfolgen, fallen die Aufwendungen hierfür nicht mehr in den jeweiligen Fachdiensten an. Bei der Haushaltsplanung 2018 erfolgt eine Anpassung der entsprechenden Haushaltsansätze. Der Wirtschaftsplan der Gesellschaft ist nach ihrer Gründung gesondert vom Rat zu beschließen. Es können sich daraus noch Abweichungen in der Höhe der tatsächlichen Zahlungsverpflichtung der Stadt zu den bisherigen Planwerten ergeben.

Die Ausgaben der Gesellschaft werden zum großen Teil refinanziert und fließen in den städtischen Haushalt zurück. Die Stadt wird durch das kooperative Baulandmodell Eigentümerin von Teilflächen der zu entwickelnden Grundstücke. Für den Ankauf dieser Grundstücke ist zunächst eine Zwischenfinanzierung durch den städtischen Haushalt erforderlich. Durch den Wiederverkauf von Grundstücken als Wohnbaufläche / Gewerbefläche partizipiert die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt an der Wertsteigerung. Entsprechende Haushaltsmittel sind zukünftig beim Produkt 01.11.02 „Grundstücks- und Liegenschaftsmanagement“ Projekt 7.000599 Flächenentwicklung DIN FLEG mbH zu veranschlagen; für den Ankauf beim Teilfinanzplan 01.11.02, Zeile 112 „Sonstige Investitionsauszahlungen“ und für den Verkauf beim Teilfinanzplan 01.11.02, Zeile 105 „Sonstige Investitionseinzahlungen“. Die genaue Höhe der Zwischenfinanzierung ist abhängig von dem jeweilig zu entwickelnden Flächentypus. Erträge, die sich aus dem Delta aus den Auszahlungen für den Ankauf der Grundstücke und den Einzahlungen aus den Verkäufen ergeben, wirken sich in späteren Jahresabschlüssen positiv auf die Ergebnisrechnung aus.

Zum anderen werden Planungskosten und Sachkosten der Gesellschaft, die im direkten Zusammenhang mit der konkreten Flächenentwicklung nachweislich entstanden sind und Ausgaben für Gutachten im Planverfahren auf der Basis städtebaulicher Verträge (§ 11 BauGB) von den Grundstückseigentümern erstattet. Weiterhin können in notwendigen

Umlegungsverfahren Bodenwertsteigerungen abgeschöpft und sogenannte Infrastrukturabgaben erhoben werden, um erforderliche Maßnahmen wie Kitas und Schulen mitzufinanzieren. Die Erstattungen sind bei zukünftigen Haushaltsplanungen beim Produkt 01.11.02 „Grundstücks- und Liegenschaftsmanagement“, Teilergebnisplan 01.11.02 Zeile 4 „Öffentlich-rechtliche Leistungsentgelte“ zu veranschlagen

Die Flächenentwicklungsgesellschaft wird Aufgaben der Daseinsvorsorge erfüllen. Durch ihre Tätigkeiten werden sich mittel- bis langfristig finanzielle Rückflüsse in Form von höheren Grundbesitzabgaben und Steuererträgen ergeben.