

Marktanalyse nach § 107 Abs. 5 GO NRW

I. Gründe für eine Flächenentwicklungsgesellschaft

Dinslaken ist als eine lebenswerte und lebendige Stadt zu erhalten. Hierfür ist es notwendig, bezahlbaren Wohnraum, der zurzeit immer knapper wird, und Flächen für die Gewerbeansiedlung zur Verfügung zu schaffen. Das Generieren, Bereitstellen und Entwickeln von geeigneten Flächen für den Wohnungsbau und die Gewerbeansiedlung durch die Stadt Dinslaken ist hierfür zwingende Voraussetzung. Im Rahmen ihrer Verantwortung zur Daseinsvorsorge und städtebaulichen Entwicklung kann die Stadt diese Aufgaben nur erfüllen, wenn sie in maßgeblichem Umfang über die erforderlichen Flächen verfügt und die Entwicklung und Realisierung entsprechend der gesellschaftlichen Erfordernisse und politischen Ziele betreiben kann. Ziel muss es für die Stadt sein, künftig eine aktive Flächenentwicklung zu betreiben und diese nicht allein privaten Investoren zu überlassen. Dazu ist es erforderlich, dass die Stadt selbst in Kooperation mit Investoren und Eigentümern die Aufgaben der Projektentwicklung übernimmt. Um diesen Prozess in Gang zu setzen und wirtschaftlich orientiert zu agieren, soll eine Flächenentwicklungsgesellschaft, die Dinslakener Flächenentwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung (DIN FLEG mbH), gegründet werden. Die Gesellschaft kann Prozesse optimieren und schnell agieren.

Da Flächenentwicklung erhebliche finanzielle und personelle Ressourcen bindet, ist vom Land NRW selbst im Jahr 2014 die befristete Initiative Flächenpool NRW gegründet worden. Dabei können die Städte und Gemeinden mit Unterstützung durch die Mitarbeiter des Flächenpools und finanziellen Mitteln des Landes die Entwicklung von brachgefallenen und mindergenutzten Flächen in integrierten Lagen vorantreiben. Der Flächenpool organisiert, koordiniert und moderiert einen kooperativen, zielorientierten Planungsprozess, erstellt selbst Planungsleistungen oder vergibt diese an Externe. Dazu gehören auch Marktanalysen, Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, wettbewerbsähnliche Verfahren und vertragliche Regelungen mit Eigentümern. Ziel ist es baureife Flächen zu entwickeln und die Realisierung von Vorhaben zu gewährleisten. Die verschiedenen Schritte erfolgen in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung und sind eine sehr hilfreiche Unterstützung. Allerdings betrifft dies nur ausgewählte Flächen, ist zeitlich, finanziell und personell begrenzt, da seitens des Flächenpools NRW zahlreiche Kommunen im Land zu betreuen sind. Für die Stadt Dinslaken wird es als notwendig erachtet, eine solche effiziente Struktur durch die zu gründende Gesellschaft außerhalb der Kernverwaltung dauerhaft einzurichten.

a) Höhe des finanziellen Engagements

Die Gesellschaft bildet selbst kein Vermögen und wird zunächst von der Stadt finanziert. Die in der Gesellschaft entstehenden Aufwendungen (einschließlich Personalkosten) können allerdings als Sachaufwendungen dem Bauleitplanverfahren zugeschrieben und somit im Zuge einer späteren Umlegung der Grundstücke anteilig auf die Eigentümer verteilt werden. Die Gesellschaft selbst wird keine Grundstücke ankaufen. Für den vorgesehenen Ankauf von Teilflächen von den zu entwickelnden Grundstücken durch die Stadt Dinslaken wird die Zwischenfinanzierung durch den städtischen Haushalt erforderlich. Durch den Wiederverkauf dieser Grundstücke als Wohnraum- oder Gewerbefläche werden die Ausgaben und Kosten zur Herstellung von baureifem Land refinanziert und stehen für Maßnahmen der sozialen und städtebaulichen Infrastruktur zur Verfügung.

b) Marktumfeld der Flächenentwicklungsgesellschaft

Im Marktumfeld wesentlich tätig sind die Firmen SWF Projektbau GmbH & Co. KG sowie die Raddue Wohnungsbau GbR, die als Projektentwickler Wohnraum bereitstellen. Sie übernehmen städtebauliche Planungen, darüber hinaus entwickeln und erschließen sie Grundstücke. Im Gegensatz zu diesen Unternehmen hat die DIN FLEG mbH keine Gewinnerzielungsabsicht, so dass sozialpolitische Ziele, die vorab vom Rat festgelegt werden, leichter umsetzbar sind. So kann beispielsweise finanzierbarer Wohnraum für junge Familien oder -bei Bedarf- barrierefreier Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Auf brachgefallenen Flächen, die keinerlei Möglichkeiten für eine Wohnraumnutzung bieten, können bei entsprechender Nachfrage Gewerbeflächen entwickelt werden.

c) Standort

Die Stadt Dinslaken wird zunächst alleinige Eigentümerin der DIN FLEG mbH. Es ist beabsichtigt, dass die DIN FLEG mbH Büros in den Räumlichkeiten des Technischen Rathauses an der Hünxer Straße in Dinslaken bezieht. Aufgrund der beabsichtigten räumlichen Nähe zur Verwaltung ist die Abstimmung zwischen der DIN FLEG mbH und den verschiedenen Geschäftsbereichen einfach zu gestalten. Diese Möglichkeit der kurzen Verwaltungswege bietet sich für außenstehende Projektentwickler nicht.

d) Auswirkungen auf das Handwerk / auf Arbeitsplätze

Durch die Gründung der DIN FLEG mbH soll es zu einer nachhaltigen Sicherung und Stärkung des kommunalen Wirtschaftsstandortes kommen, da einerseits bei privaten Anbietern Gutachten oder Marktanalysen in Auftrag gegeben werden könnten und andererseits durch die Entwicklung von Flächen neue Bauprojekte verwirklicht werden können. Nachteile für Handwerk, Gewerbe oder Handel sind nicht zu erwarten. Es wird von einem Stellenbedarf von 2,5 Vollzeitkräften ausgegangen, so dass die Neueinstellung eines Geschäftsführers oder einer Geschäftsführerin, eines Stadtplaners oder einer Stadtplanerin und einer halben Verwaltungskraft erforderlich ist.

II. Unternehmensgegenstand

Die Stadt Dinslaken beabsichtigt vorhandene Flächen im Stadtgebiet einer baulichen Entwicklung zuzuführen. Gegenstand der zu gründenden Gesellschaft soll die Generierung, Bereitstellung und Entwicklung von Flächen zur Schaffung von Wohnbebauung und von Gewerbeflächen im Stadtgebiet Dinslaken sein. Die geplante Flächenentwicklungsgesellschaft soll als Dienstleister im Auftrag und im städtischen Interesse tätig werden. Zu ihren Aufgaben gehört die Erstellung und Beauftragung von Gutachten, Marktanalysen, Konzepten und Planungen, die als Grundlage für eine Flächenentwicklung erforderlich sind. Die DIN FLEG mbH soll zeitlich unbefristet tätig werden.

III. Chancen und Risiken des beabsichtigten wirtschaftlichen Engagements

Es ist beabsichtigt die Flächenentwicklungsgesellschaft als Gesellschaft mit beschränkter Haftung zu gründen. Alleinigere Gesellschafter ist die Stadt Dinslaken. Die Flächenentwicklungsgesellschaft wird von der Stadt mit dem erforderlichen Eigenkapital ausgestattet. Zur Realisierung der Maßnahmen innerhalb der Flächenentwicklungsgesellschaft sind Neueinstellungen erforderlich. Durch die Tätigkeiten der DIN FLEG mbH werden sich mittel- bis langfristig finanzielle Rückflüsse in Form von höheren Grundbesitzabgaben und Steuererträgen ergeben.

IV. Abschließende Beurteilung

Die Gründung einer Flächenentwicklungsgesellschaft zur Mobilisierung der Potenzial- und Entwicklungsflächen ist positiv zu bewerten. Die Schaffung von Wohnbau- und Gewerbeflächen ist ein wichtiges stadtentwicklungspolitisches sowie sozialpolitisches Ziel für Dinslaken. Es ist davon auszugehen, dass sich die Flächenentwicklungsgesellschaft nach einer kurzen Anlaufzeit selbst finanzieren wird, so dass das finanzielle Risiko als gering einzuschätzen ist.