



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1215

Der Oberbürgermeister

/V-hy

Dezernat/Fachbereich/AZ

15.08.16

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	05.09.2016	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	12.09.2016	Beratung	öffentlich
Finanz- und Rechtsausschuss	19.09.2016	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	26.09.2016	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Projektentwicklungsgesellschaft (PEG) – Innenstadt Ost

**Beschlussentwurf:**

1. Der Rat der Stadt Leverkusen nimmt zur Kenntnis, dass die Förderung einer Projektentwicklungsgesellschaft entsprechend der nbso aufgrund der geänderten Förderrichtlinien nicht möglich ist.
2. Der Rat der Stadt Leverkusen beauftragt die Verwaltung, im Zusammenhang mit dem IHK Wiesdorf die Mandatierung einer Stadterneuerungsgesellschaft vorzubereiten.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Stein

In Vertretung  
Deppe

**Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage**

**Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Sabine Heymann / 60 / 88 53**

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

**A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):**

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Verwaltung wird für das IHK Wiesdorf und damit auch für die Mandatierung einer Stadterneuerungsgesellschaft Fördermittel beantragen. Die erforderlichen Eigenmittel müssen aus dem Gesamthaushalt zur Verfügung gestellt werden.

**B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:**

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

**C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmittelungen:**

(Veränderungsmittelungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

**kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:**

**D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):**

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

**E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):**

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja]	[ja]	[ja]	[ja] [nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			
Im Rahmen der Entwicklung des IHK Wiesdorf erfolgt die Bürgerbeteiligung durch Informationsveranstaltungen, in denen die Bürgerinnen und Bürger auch Anregungen zur Planung geben können.			

**F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
-----------------------	----------------	---	-----------------------------

[nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]

## **Begründung:**

Entsprechend dem Antrag der Fraktionen CDU, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und Opladen Plus vom 26.01.2016 hat der Rat der Stadt Leverkusen in seiner Sitzung am 29.02.2016 folgenden Beschluss gefasst (Antrag Nr. 2016/0951):

1. Die Entwicklung der Innenstadt Ost (und in Verknüpfung dazu auch die weitere Entwicklung in Wiesdorf insgesamt) wird auf eine Projektentwicklungsgesellschaft übertragen.
2. Die Voraussetzungen, das Konzept und die Struktur der Projektentwicklungsgesellschaft sollen durch eine verwaltungsinterne, interdisziplinär besetzte Arbeitsgruppe unter Leitung der Dezernentin für Planen und Bauen erarbeitet werden. Der strukturelle Aufbau der Projektentwicklungsgesellschaft sollte sich an den Erfahrungen der Neuen Bahnstadt Opladen orientieren.
3. Für das gesamte Areal der Innenstadt Ost wird ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben.

Bezüglich der Einrichtung einer verwaltungsinternen interdisziplinären Arbeitsgruppe und des bisherigen Sachstandes wird auch auf die bisherigen Mitteilungen über z.d.A.: Rat (Nr. 3 vom 28.04.2016, Seite 70, und Nr. 6 vom 22.07.2016, Seite 176/177) verwiesen.

Innerhalb der Arbeitsgruppe wurde festgehalten, dass zur Entwicklung der „Innenstadt Ost“ neben der städtebaulichen Planung eine kaufmännische Betrachtung sowie eine zielgerichtete Vermarktung des Gebietes erfolgen müssen. Daraus muss abgeleitet werden, dass sich die fachspezifischen Belange in der Zusammenstellung des Personals widerspiegeln.

Alle Teilnehmerinnen und Teilnehmer sprachen sich aufgrund des Stellenwertes der Gebietsentwicklung innerhalb Leverkusens sowie der nicht zu unterschätzenden Größenordnung dafür aus, dass die Bearbeitung nicht innerhalb der vorhandenen Verwaltungsstrukturen und Personalressourcen durchgeführt werden kann. Um eine zielgerichtete und zeitnahe Umsetzung zu gewährleisten, müssten Strukturen ähnlich der nbso geschaffen werden. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass eine Aufstockung des Personals innerhalb der Verwaltung aufgrund der finanziellen Situation der Stadt Leverkusen nicht möglich ist.

In einem Beratungsgespräch mit dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBWSV) und der Bezirksregierung Köln wurde allerdings sehr schnell deutlich, dass die Fördersituation wie sie sich bei der nbso darstellt, nicht mehr mitgetragen wird. Mittlerweile sieht das Ministerium eine externe Beteiligung von mindestens 51 % innerhalb einer Projektentwicklungsgesellschaft (PEG) vor, um auch eine Förderung der Personalkosten zu ermöglichen. Dabei ist zu gewährleisten, dass der „Externe“ mit der Mehrheit der Gesellschaftsanteile nicht dem Konzern Stadt zugeordnet werden kann. Somit entfallen auch Beteiligungen, wie z. B. der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) oder der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL), wenn nicht auf Fördergelder verzichtet werden soll.

Daraus entwickelte sich die Idee, den zurzeit in Verhandlung befindlichen Investor für den Bereich der City C mit in die PEG zu integrieren und somit die Förderbestimmungen einzuhalten und einen Partner an der Seite der Verwaltung zu haben, der ebenfalls ein großes Interesse an der zeitnahen und wertigen Umsetzung gehabt hätte. Allerdings sprechen die Förderrichtlinien insofern dagegen, dass nur die nicht rentierlichen Kosten gefördert werden und ein Investor ohne Gewinnerzielung nicht an dem Projekt Interesse zeigen wird.

Von Seiten des Ministeriums sind daher zwei Vorschläge erfolgt, um den Arbeitsaufwand doch noch gefördert zu bekommen und damit den Personalaufwand innerhalb der Verwaltung zumindest zu reduzieren. Basis aller Förderungen ist die Erstellung eines Integrierten Handlungskonzeptes für Wiesdorf, in dem der Bereich Innenstadt Ost eine Maßnahme innerhalb des noch zu erstellenden Maßnahmenkatalogs darstellt. Zum einen könnte im Rahmen der Tätigkeit eines Stadtteilmanagers (die Beauftragung ist förderfähig) zumindest eine Koordinierung der Maßnahmen zur Innenstadt Ost erfolgen. Zum anderen besteht die Möglichkeit, einen Träger (NRW Urban, Steg...) zu beauftragen, der die städtebauliche Planung und die Vermarktung einschließlich der kaufmännischen Betrachtung übernimmt. Von Seiten der Stadt sind die Steuerungsaufgaben zu übernehmen.

Während der erste Vorschlag aus Sicht der Verwaltung für diese stadtentwicklungspolitische wichtige Aufgabe keine ausreichende Bearbeitung gewährleistet, scheint der zweite Vorschlag überlegenswert zu sein und stellt eine mögliche Vorgehensweise dar.

Zusammenfassend sind daher aus planerischer Sicht folgende Punkte festzuhalten:

#### 1. PEG - vergleichbar zur nbso

Nach den aktuellen Förderrichtlinien ist die Förderung einer 100%igen städtischen Entwicklungsgesellschaft nicht möglich. Aus haushaltsrechtlichen Gründen ist daher die Einrichtung einer PEG analog der nbso leider nicht umsetzbar.

#### 2. städtische PEG

##### a) mit einer ausschließlichen Besetzung durch städtisches Personal

Eine weitere Alternative, die Einrichtung einer PEG, die ausschließlich städtisch besetzt ist, ist ebenfalls nicht möglich, da dieses umfangreiche und für die Stadt Leverkusen bedeutende Projekt mit dem vorhandenen Personal nicht zusätzlich zu den bisherigen Aufgaben bewältigt werden kann.

Eine Personalausweitung ist kostenneutral nicht möglich, da die städtischen Personalkosten nicht förderfähig sind.

##### b) mit Investor

Bei der Heranziehung eines Investors wäre eine Personalführung nur denkbar, wenn der Investor 51 % der gegründeten Gesellschaft trägt. Dies birgt eine gewisse Unsicherheit hinsichtlich der letztendlichen Einflussnahme. Zudem sind Investoren auf Gewinn ausgerichtet und eine Fördermöglichkeit besteht nur bei unrentierlichen Maßnahmen.

### 3. Beauftragung eines Stadtteilmanagers

Aufgrund der Komplexität gerade im Bereich der City C erscheint es nicht sinnvoll, ausschließlich eine externe Koordination zu etablieren, um das Projekt Innenstadt Ost zu befördern.

### 4. Beauftragung Stadterneuerungsgesellschaft

Aus dem Gespräch mit dem MBWSV ist deutlich geworden, dass der Einsatz einer Stadterneuerungsgesellschaft eine mögliche Alternative ist. Hierbei ist eine Förderung grundsätzlich denkbar.

Vor diesem Hintergrund wurden mit drei Sanierungsträgern Akquisegespräche geführt. Hierbei wurden als Schwerpunkte die Themen Finanzen, Stadtplanung und Vermarktung benannt. Im Rahmen dieser Gespräche haben sich zwei mögliche Umsetzungsvarianten herauskristallisiert:

#### A. Stadterneuerungsgesellschaft als Dienstleister mit städtischer Steuerungsgruppe

Eine Stadterneuerungsgesellschaft würde als Dienstleister mit der Planung und Umsetzung der Neuentwicklung der Innenstadt Ost beauftragt. Diese Beauftragung müsste durch eine verwaltungsinterne Steuerungsgruppe begleitet werden. Der Steuerungsgruppe sollten die thematisch eingebundenen Fachbereiche angehören (vergleichbar mit der derzeitigen interdisziplinären Arbeitsgruppe).

Bei dieser Konstellation ist eine Förderung der Kosten der Stadterneuerungsgesellschaft möglich.

#### B. Gründung einer PEG mit 51%iger Beteiligung einer Stadterneuerungsgesellschaft

Die Stadt würde mit der Stadterneuerungsgesellschaft eine gemeinsame Gesellschaft gründen. Hierbei müsste die Stadterneuerungsgesellschaft einen Anteil von mindestens 51 % halten, damit die Förderung des Personaleinsatzes der PEG möglich ist.

Die Entwicklung der Innenstadt Ost ist ein umfangreiches Projekt, welches eine besondere Bedeutung für die Zukunft der Stadt Leverkusen und ihre Bürgerinnen und Bürger hat. Aus Sicht des Dezernats für Planen und Bauen ist deshalb die Realisierung des Projektes in Form einer PEG mit einer 51%igen Beteiligung einer Stadterneuerungsgesellschaft eine Organisationsform, die dieser Besonderheit gerecht wird und deren Umsetzung den gewünschten Erfolg verspricht.

Aus fiskalischer Sicht ist Folgendes zu beachten:

Bei einer städtischen Projektentwicklungsgesellschaft ist die Leistungserbringung durch eine solche städtische Gesellschaft umsatzsteuerpflichtig.

Die Beauftragung einer Stadterneuerungsgesellschaft als Dienstleister (s. Buchstabe A) müsste unter Beachtung der Vorgaben des Vergaberechtes erfolgen.

Bei der Gründung einer Projektentwicklungsgesellschaft mit mindestens 51%iger Beteiligung einer Stadterneuerungsgesellschaft (s. Buchstabe B) wäre diese neben der umsatzsteuerpflichtigen Leistungserbringung dem Vergaberecht unterworfen, da es sich

nicht um eine Inhousebeauftragung handelt. Weiterhin bedürfte diese Konstruktion der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht, welcher die wirtschaftliche und fachliche Vorteilhaftigkeit einer solchen Vorgehensweise überzeugend vorzutragen wäre. Aus Sicht der Finanzverwaltung sind aber keine substantiiert vortragbaren Vorteile im Vergleich zur unmittelbaren Beauftragung einer Stadterneuerungsgesellschaft erkennbar, zumal eine GmbH dem Grunde nach schon aus sich heraus Kosten verursacht (Gründungskosten, Jahresabschlusskosten, administrative Aufgaben, z. B. Gesellschafterversammlung, Einbindung in den Gesamtabschluss der Stadt Leverkusen, Personalbetreuung etc.).

Eine Beteiligung der Stadt unter 50 % würde in Bezug auf das nach der Gemeindeordnung erforderliche Anzeigeverfahren dieser Gesellschaft hohe Hürden aufbauen. Die im Grundsatz erforderliche Weisungsgebundenheit und Einflussnahme der Stadt auf diese Gesellschaft könnte in der Praxis gesellschaftsrechtlich grundsätzlich nicht umgesetzt werden. Damit wäre die Frage der verbindlichen Steuerung einer Minderheitsbeteiligung durch die Stadt nur schwer lösbar.

Bei einer planerischen und fiskalischen Gesamtbetrachtung ist die Realisierung des Projektes in Form einer Stadterneuerungsgesellschaft als förderfähiger Dienstleister mit städtischer Steuerungsgruppe (s. Buchstabe A) die Organisationsform, die sowohl der Besonderheit des Projektes als auch den haushaltswirtschaftlichen Rahmenbedingungen gerecht wird und deren Umsetzung den gewünschten Erfolg für die Entwicklung der Innenstadt Ost verspricht. Daher schlägt die Verwaltung dem Rat der Stadt Leverkusen vor, diese Vorgehensweise weiter zu verfolgen.

Ergänzend ist noch zu erwähnen, dass im Rahmen des IHK Wiesdorf zudem ein städtebaulicher Wettbewerb als Maßnahme aufgenommen wird.