

Ausschuss für Stadtentwicklung	14.06.2022
Rat	23.06.2022

**öffentlich**

Vorlage Nr.	<b>Ergänzung</b> 262/2022-7
Stand	07.06.2022

**Betreff** **Gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU, Bündnis 90/ Die Grünen, SPD und UWG vom 12.04.2022 betr. Grundsatzbeschluss zur Stadtentwicklungsgesellschaft mit erweitertem Baulandmanagement**

**Beschlussentwurf Ausschuss für Stadtentwicklung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:  
siehe Beschlussentwurf Rat

**Beschlussentwurf Rat**

Zur optimierten Steuerung der Baulandentwicklung in der Stadt Bornheim wird der Bürgermeister wie folgt beauftragt:

1. Die Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) als Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) vorzubereiten. Zweck der Stadtentwicklungsgesellschaft sind der Erwerb, die Entwicklung, die bedarfsorientierte Bereitstellung sowie die Veräußerung von geeigneten Flächen für relevante (projektbezogene) Vorhaben der Stadtentwicklung, einschließlich Flächen mit Bestandsimmobilien. Darüber hinaus ist die treuhänderische Unterstützung der Stadt bei liegenschaftlichen Aufgaben vorzusehen.  
Die Stadtentwicklungsgesellschaft begleitet die jeweiligen Bauleitplanverfahren der Gebiete mit dem Ziel, insbesondere Grundstücke für gemeinnützige Vorhaben sowie für privatwirtschaftliche Bauvorhaben bereitzustellen.  
Die zur Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft gemäß diesem Beschluss notwendigen fachlichen und juristischen Fragen sind zu klären, gegebenenfalls mit externer Unterstützung.  
Die Aufgaben der Wirtschaftsförderungsgesellschaft werden durch die Stadtentwicklungsgesellschaft nicht berührt.  
Zur Gründung ist ein Geschäftsszenario für die ersten 5 Jahre nach Gründung zu erarbeiten.  
Die notwendigen finanziellen Mittel zur Vorbereitung der Gesellschaft sind mit dem nächsten Haushalt bereitzustellen. Mindestens in der Gründungsphase soll die Stadt die Gesellschaft personell unterstützen.
2. Zugleich wird ein erweitertes Baulandmanagement eingeführt. Grundsätzlich gilt ab dem Datum der Beschlussfassung im Rat, spätestens nach dessen Veröffentlichung, dass neue Planungsrecht für Wohnbau sowie gemischte Bauflächen bevorzugt geschaffen wird, wenn die Bereitschaft der Eigentümer besteht, einen Anteil von 20/25/30 Prozent (noch festzulegen) der Bruttobaulandfläche an die Stadt beziehungsweise – nach Gründung – an die Stadtentwicklungsgesellschaft zu veräußern.  
Von dieser Regelung sind Flächen ausgenommen, auf die mindestens eine der folgenden Bedingungen zutreffen:
  - a. Soweit sich in bereits laufenden Verfahren die Planungen schon so

- konkretisiert haben, dass Vorentwürfe für Bebauungspläne beschlossen wurden (Bürgerbeteiligung).
- b. Bebauungsplangebiete mit einer Nettobaulandfläche von bis zu 2.000 qm.
  - c. Flächen für die Stadt, den Landkreis, das Land und den Bund sowie für andere öffentliche Bedarfsträger, die notwendigen Gebäuden des Gemeinwohls dienen (z.B. Rettungswesen, Frauenhäuser, Katastrophenschutz, Verwaltungsgebäude).
3. In den neu zu planenden Wohnbauflächen sind grundsätzlich 20/25/30 Prozent (noch festzulegen) der geplanten Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Die Belegungsrechte sollen in der Regel bei der Stadt liegen. Auch die Belegung durch Eigentümer soll möglich sein.  
Die Absicherung dieser Ziele ist im Bebauungsplanverfahren vor dem Satzungsbeschluss sicherzustellen und im städtebaulichen Vertrag zu dokumentieren.  
Die nach Punkt 2 von den Eigentümern bzw. Investoren abzutretenden Flächen verringern sich um die Flächen, auf denen öffentlich geförderter Wohnungsbau im Sinne des Nr. 3 Satz 1 eigenständig errichtet bzw. veranlasst wird. Die Verhandlung mit den Eigentümern bzw. Investoren obliegt der Stadtentwicklungsgesellschaft.
4. **im stea eine ergänzung, dass die quoten vor gründung der gesellschaft festgelegt werden.**

## **Sachverhalt**

Die Verwaltung begrüßt die Initiative zur Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft mit erweitertem Baulandmanagement und die gezielte Bereitstellung von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau

Die Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft ist an zahlreiche Voraussetzungen und Vorbereitungsschritte gebunden, die nicht kurzfristig bewältigt werden können. Zunächst wird eine verwaltungsinterne Projektgruppe zu bilden sein, die die notwendigen Klärungen vornimmt und eine externe Beauftragung eines Beratungsunternehmens einleitet. Die Aufgabe der externen Beratung wird insbesondere darin bestehen, die einzelnen Gründungsschritte aktiv zu begleiten. Dies umfasst in der Konzeptionsphase insbesondere eine umfassende Chancen- und Risikoanalyse, die Würdigung aller mit der Gründung zusammenhängenden steuerrechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte, wozu auch die Erstellung einer Business- und Finanzplanung mit hoher Erfolgswahrscheinlichkeit gehört. In der sich daran anschließenden Gründungsphase besteht externer Beratungsbedarf im Hinblick auf die konkrete Ausgestaltung der Gesellschaft bis hin zur Vertragsgestaltung und Erzeugung aller notwendigen Unterlagen sowie die Begleitung des zwingend durchzuführenden Verfahrens zur wirtschaftlichen Betätigung der Stadt unter Einbeziehung der Kommunalaufsicht nach der Gemeindeordnung NRW. Dies wird einige Zeit in Anspruch nehmen. Aus den Erfahrungen zur Gründung der Netzgesellschaften für Strom und Gas erscheint ein Zeitraum von insgesamt zwei Jahren durchaus realistisch. Eine Zeit- und Meilensteinplanung wird seitens der verwaltungsinternen Projektgruppe bei Aufnahme der Projektarbeit zu erstellen sein.

Im Weiteren wird eine Abgrenzung von Aufgaben zwischen der Liegenschaftsverwaltung und der Stadtentwicklungsgesellschaft erforderlich, die der Gesellschaft eine klare und eigenständige Aufgabenstellung zuweist. Hierzu bedarf es weiterer Entscheidungen der Gremien.

Die Funktionsfähigkeit und Effizienz der Gesellschaft wird entscheidend von einer inhaltlichen und personellen Vernetzung mit bestehenden Institutionen der Stadt abhängen und nicht durch Einkauf teurer Kapazitäten und Fähigkeiten von außen zu erreichen sein. Deshalb erscheint es geboten, bereits vorhandene Institutionen in diesem Bereich personell

zu verstärken, um daraus einen sicheren und zielführenden Start der Gesellschaft mit einem entsprechenden Personalübergang zu ermöglichen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Zur Beratung und externen Unterstützung wird ein Budget von ca. 100.000€ erforderlich. Im Rahmen der weiteren Vorbereitung dürfte die Bereitstellung personeller Ressourcen zur Ausgründung notwendig werden.