

Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE
zu TO.-Pkt.

interne Nummer XV/0736/V

Eitorf, den 21.07.2023

Amt Stabsstelle Wirtschaftsförderung

Sachbearbeiter/-in: Tobias Engels

Bürgermeister

i.V.

Erste Beigeordnete

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Hauptausschuss	07.08.2023
Rat der Gemeinde Eitorf	28.08.2023

Tagesordnungspunkt:

Beitritt der Gemeinde Eitorf in die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH

Beschlussvorschlag:

1. Der Hauptausschuss empfiehlt dem Rat der Gemeinde Eitorf zur Unterstützung und Beschleunigung bei der Wohnbauland- und Gewerbeflächenentwicklung dem Beitritt der Gemeinde Eitorf in die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH zuzustimmen. Die Gemeinde Eitorf erwirbt hierzu 1.000 Geschäftsanteile zu einem Beitrag in Höhe von 1.000,- € an der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH.
2. Zur Unterstützung und Beschleunigung bei der Wohnbauland- und Gewerbeflächenentwicklung stimmt der Rat dem Beitritt der Gemeinde Eitorf in die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH zu. Die Gemeinde Eitorf erwirbt hierzu 1.000 Geschäftsanteile zu einem Beitrag in Höhe von 1.000,- € an der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH.

Begründung:

Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW (MHKBD NRW) steht die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NU KE GmbH) als eine 100-prozentige Tochter des Landes Nordrhein-Westfalen interessierten Kommunen als „Entwicklungspartner“ zu Seite.

Zum Zweck der Kooperation mit den Kommunen wurde die NU KE GmbH im Dezember 2016 gegründet und bietet den Kommunen und kommunalen Gesellschaften in NRW an, Mitgesellschafter der NU KE GmbH zu werden, um damit direkt auf die Leistungen der „NRW URBAN“ zugreifen zu können (s. auch Anlage, Gesellschaftervertrag).

Gegenstand des Unternehmens ist die Erbringung von Dienstleistungen gegenüber den nordrhein-westfälischen Kommunen und kommunal nahestehenden Dritten im Zusammenhang mit der Baulandentwicklung sowie der Wahrnehmung von städtebaulichen Aufgaben, Maßnahmen der Stadtentwicklung und Strukturpolitik, Aufbereitung + Erschließung und Verwertung von Bauland- bzw. Brachflächen sowie verwandten Geschäften.

NRW.URBAN besitzt das erforderliche Know-How und die Ressourcen, um die Städte und Gemeinden bei der Entwicklung von Gewerbe- und Wohnbauflächen zu unterstützen und um erforderliche Arbeitsschritte zu leisten, die auf Seiten der kommunalen Ebene aufgrund der angewachsenen Aufgabenkomplexität zum Teil gar nicht oder nur erschwert und verzögert geleistet werden können. Das Angebot reicht von Kalkulations-, Entwicklungs-, Herstellungs- und Vermarktungsleistungen bis hin zur Abwicklung von Vorfinanzierungserfordernissen. Damit können sich auch Synergien im Hinblick auf den kommunalen Haushalt ergeben und mehr Handlungsspielräume eröffnet werden.

Weitere Vorteile der Kommune sind insbesondere: Möglichkeiten der Gesamtfinanzierung von Baugebiets- oder Brachflächenentwicklungen durch die NU KE GmbH, die Entlastung kommunaler personeller Kapazitäten, die Durchführung der Projektentwicklung bei gleichzeitigem Behalt der strategischen Planungs- und Entscheidungshoheit bei der Kommune sowie Kontrolle über und Verantwortung für die Wirtschaftlichkeit und den Projekterfolg. Die NU KE GmbH übernimmt für die Kommune bei Bedarf alle Projektphasen und stellt ihr umfangreiches Wissen und langjährige Erfahrung zur Verfügung und hat dabei kein wirtschaftliches Eigeninteresse. Allein die kommunalen Ziele stehen dabei im Fokus. Die Kommune entscheidet über mögliche Ankäufe von Flächen, über den Ankaufspreis, die Planung im Sinne von städtebaulichen und erschließungstechnischen Gesichtspunkten, die Vermarktung sowie bei Bedarf Veräußerungspreise. Die NU KE GmbH sichert dafür die externe Finanzierung als auch die operative Umsetzung. Da das Modell der NU KE GmbH, welches explizit auf die Unterstützung der Kommunen abzielt, den kommunalen Haushalt durch die Möglichkeiten externer Finanzierungsmodelle und Förderprogramme entlastet, können dringend benötigte Flächenentwicklungen vorangebracht werden, die ggf. nicht aus eigener kommunaler Kraft vorgenommen werden könnten.

Die Vereinbarung über mögliche konkrete Kooperationen, die zu erbringenden Leistungen und die damit verbundenen Kosten werden im Rahmens eines Treuhandvertrags bzw. eines Dienstleistungsvertrags zwischen der NU KE GmbH und der Gemeinde für jedes einzelne Projekt verhandelt und definiert. Die Leistungen werden im Falle einer Beauftragung nach Stundensätzen abgerechnet. Notwendige Beschlüsse der politischen Gremien werden stets weiterhin vorab eingeholt.

Um von dem umfassenden Dienstleistungsangebot der NU KE GmbH profitieren zu können und im Sinne einer Kooperation eine direkte Beauftragung (Inhousevergabe) der erforderlichen Leistungen zu ermöglichen, ist vor dem Hintergrund der gesellschafts- und vergaberechtlichen Rahmenbedingungen ein Beitritt der Gemeinde Eitorf in die NU KE GmbH erforderlich. Daher beabsichtigt die Gemeinde der Gesellschaft beizutreten und Gesellschaftsanteile in Höhe von einmalig 1.000,- € zu erwerben. Die Gemeinde wird hierdurch Mitgesellschafter an der NU KE GmbH und erhält entsprechendes Stimmrecht in der Gesellschafterversammlung.

Das Stammkapital der NU KE GmbH beträgt aktuell 300.000,- €, wovon das Land NRW mindestens 51% und somit stets die Mehrheit der Stimmrechte halten muss. Es besteht kein Kosten- oder Haftungsrisiko der Kommunen gegenüber der GmbH. Im Jahr 2021 wurde das Stammkapital der NU KE

GmbH bereits von 100.000,- € (d.h. Mitgliedschaft von 49 Kommunen a 1.000,- € Geschäftsanteilskauf möglich gewesen) auf aktuell 300.000,- € erhöht, um mehr Städten und Gemeinden eine Mitgliedschaft an der NU KE GmbH zu ermöglichen.

Vor dem Hintergrund enormer städtebaulicher Herausforderungen der Gemeinde Eitorf sowie der Aktivierung von mindergenutzten bzw. brachliegenden Gewerbe-/Industrieflächen, respektive der Vorbeugung einer Ausweitung industrieller Brachflächen sowie nicht zuletzt die weitere Entwicklung des ZF-Areals betreffend, empfiehlt die Verwaltung den Beitritt zur NU KE GmbH, um auf das Dienstleistungsangebot zurückgreifen zu können und Möglichkeiten der Zusammenarbeit näherzutreten.

Den kommunalen Mehrwert sieht die Verwaltung darin, auf die bei der NU KE GmbH vorhandene Expertise zugreifen zu können, von deren Erfahrung in gezielter und ortsspezifischer Flächenentwicklung zu profitieren und im Rahmen einer strategischen Entwicklung, Fehlentwicklungen vorzubeugen bzw. diesen gegenzusteuern.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Doppelhaushalt 2023/2024 sind keine Mittel für den Erwerb der genannten Geschäftsanteile an der NU KE GmbH vorhanden und müssen daher außerplanmäßig bereitgestellt werden. Der Kämmerer hat der geringfügigen und unerheblichen außerplanmäßigen Investitionsauszahlung für den Erwerb eines Geschäftsanteils in Höhe von 1.000,- € zugestimmt; die „Unerheblichkeitsgrenze (Beschluss R/XI/16/224) wird durch den geringfügigen Betrag nicht erreicht.

Die Deckung erfolgt über das Produkt 12.01.01 Straßen, Investitionsnummer I16-62-007 „Ausbau Zum Höhenstein.“

Es besteht der dringende Bedarf, den Beitritt der Gemeinde Eitorf in die NU KE GmbH noch in 2023 umzusetzen, da bereits heute erhebliche Herausforderungen insbesondere in der industriellen (Brach-) Flächenentwicklung vorhanden sind und strategische Weichenstellungen geschaffen werden müssen, um diesen Entwicklungen entgegentreten zu können. Weitere Erläuterungen zur Dringlichkeit des Beitritts ergeben sich aus der oben stehenden Begründung.

Anlage(n):

Anlage 1, Gesellschaftervertrag NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH