

Stadt Haan
Niederschrift über die
**9. Sitzung des Wirtschaftsförderungs- und Liegenschaftsausschusses der
Stadt Haan**
am Mittwoch, dem 22.06.2011 um 17:00 Uhr
im Sitzungssaal der Stadt Haan

Beginn:
17:00

Ende:
20:50

CDU-Fraktion

AM Doris Buchholz

Stv. Udo Greeff

Stv. Gerd Holberg

Stv. Brigitte Taschke

Stv. Andreas Wasgien

Stv. Rainer Wetterau

Vertretung für AM Folke Schmelcher

Vertretung für Stv. Harald Giebels

SPD-Fraktion

Stv. Walter Drennhaus

AM Ulrich Klaus

Stv. Bernd Stracke

AM Alexander Viemann

Vertretung für Stv. Friedhelm Kohl

Vertretung für AM Hans Lenz

FDP-Fraktion

Stv. Arnd Vossieg

Vertretung für Stv. Philip Daniel

GAL-Fraktion

Stv. Petra Lerch

AM Jonas Riepe

Vertretung für Stv. Andreas Rehm

UWG-Fraktion

AM Annelie Besche

Vertretung für Stv. Gerhard Herder
ab TOP 2

Die Linke

Stv. Nelson Janßen

Vertretung für Stv. Michael Henchoz

Schriftführer

Herr Dr. Jürgen Simon

Verwaltung

Frau Marita Duske

Bürgermeister Knut vom Bovert

Der stellvertretende Vorsitzende Walter Drennhaus eröffnet um 17:00 Uhr die 9. Sitzung des Wirtschaftsförderungs- und Liegenschaftsausschusses der Stadt Haan. Er begrüßt alle Anwesenden - insbesondere die Einwohner - und stellt fest, dass ordnungsgemäß zu der Sitzung eingeladen wurde. Er stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Öffentliche Sitzung

1./ Gründung einer städtischen Immobiliengesellschaft hier: Antrag der UWG-Fraktion Vorlage: 23/040/2011

Protokoll:

Stv Herder erläutert die Zielrichtung des Antrages der UWG. Für die UWG sei die Gesellschaftsform einer städtischen Immobiliengesellschaft nachrangig. Wichtig sei, dass die Immobilien in städtischer Verfügung blieben. Die UWG verstehe ihren Antrag als Einstieg in eine ergebnisoffene und sachbezogene Diskussion.

Der Ausschussvorsitzende Walter Drennhaus begrüßt Herrn Dr. Timmer, der seinen Vorschlag einer städtischen Immobiliengesellschaft bereits als Sparvorschläge eingebracht hat.

Herr Dr. Timmer erläutert das von ihm vorgeschlagene Modell einer Kommanditgesellschaft, bei der die Stadt Haan als Komplementär und die Bürger der Stadt Haan als Kommanditisten auftreten. (Siehe Anlage)

Stv Greff fragt 1. nach Referenzbeispielen aus anderen Städten und 2. nach der Möglichkeit der Untervermietung nicht von der Stadtverwaltung genutzter Räumlichkeiten im vorgestellten Modell.

Herr Dr. Timmer erläutert, dass es ihm um ein vernünftiges Flächenmanagement gehe, bei der die Drittverwendungsfähigkeit nicht von der Stadtverwaltung genutzter Räumlichkeiten gewährleistet sein müsse. Zu Frage 2 führt er aus, dass ihm derzeit kein Modell einer städtischen Immobiliengesellschaft als Kommanditgesellschaft bekannt sei. Wohl aber gebe es in anderen Kommunen städtische Immobiliengesellschaften. Hier müsse weiter recherchiert werden, auch was mögliche Gesellschaftsformen angehe.

Stv Wasgien fragt, ob bei einer Übertragung des Immobilienvermögens von rund 12 Mio. € und Mietzahlungen der Stadt an die Gesellschaft in Höhe von rund 570.000 € darüber hinaus eine Kostenrechnung existiere und ob die Kosten der Betreibergesellschaft weiter zu quantifizieren seien.

Dr. Timmer erläutert, dass es eine betriebswirtschaftlich fundierte Kostenrechnung derzeit noch nicht gebe, diese allerdings erstellt werden müsse. Es verweist darauf, dass Personal ohnehin zu bezahlen sei. Auch verweist er auf die bestehenden PPP-Projekte.

Stv Holberg sieht in der Vorsteuerabzugsfähigkeit einen entscheidenden Vorteil. Derzeit kön-

ne das Modell nicht abschließend bewertet werden, da eine verlässliche Zahlengrundlage fehle. Wichtig sei auch die Frage, welche Auswirkungen eine städtische Immobiliengesellschaft im Rahmen des NKF habe. Auch die Möglichkeit der Ablösung bestehender PPP-Verträge (Grundschule Dieker Straße / Feuerwehr) wäre zu prüfen.

Der Vorsitzende verweist darauf, dass Herr Dr. Timmer diesen Vorschlag ehrenamtlich entwickelt habe und äußert Verständnis, dass derzeit keine betriebswirtschaftlichen Kennzahlen vorliegen.

BM vom Boverl erläutert, dass nach haushaltsrechtlichen Vorgaben der Erlös von Grundstücksverkäufen zur Schuldentilgung zu verwenden sei. Zudem sei unklar, wie ein solches Modell durch die zuständige Fachaufsicht bewertet werde, insbesondere vor dem Hintergrund des bestehenden Nothaushaltes, in dem sich die Stadt befände. Er sehe Beratungsbedarf durch externe Gutachter und die Notwendigkeit einer umfassenden Prüfung, die einen nicht geringen Aufwand nach sich ziehe. Zudem müsse die Frage der finanziellen Nachhaltigkeit geklärt werden.

Stv Vossig äußert Bedenken, ob wirklich eine Vorsteuerabzugsfähigkeit bestehe.

Herr Dr. Timmer erläutert, dass dies in anderen Kommunen gelungen sei. Er gehe davon aus, dass es juristisch möglich sei. Er gibt zu, dass viele Fragen noch offen seien. Er gehe jedoch insgesamt davon aus, dass durch eine städtische Immobiliengesellschaft Kosten für die Stadt eingespart werden.

Der Vorsitzende verweist auf die Notwendigkeit, die Gebäude, die in eine Immobiliengesellschaft einzubringen seien, zunächst zu spezifizieren.

AM Viemann hält die angenommene Rendite von 4,8 % aus Investorensicht für zu gering. Er verweist bei Immobilienfonds auf hohe interne Fondskosten. Zudem sehe er die lokalen Kreditinstitute nicht in der Lage, eine solchen Fonds zu platzieren. Es müsse auch von Interessenkonflikten ausgegangen werden, zudem sehe er wettbewerbsrechtliche Probleme und Probleme mit der Kommunalaufsicht. Außerdem sei unklar, wie lange ein solcher Fonds laufen solle und was nach Ende der Laufzeit geschehe.

Dr. Timmer bestätigt, dass auch er diese Probleme sehe. Ob eine städtische Immobiliengesellschaft als KG oder in Form eines Immobilienfonds eingerichtet werde, sei völlig offen. Die Rendite bei Immobilienfonds sei in der Tat oft gering.

Stv Stracke betont die Notwendigkeit des Klimaschutzes und den Vorrang erneuerbarer Energien. Eine Immobiliengesellschaft, die die städtischen Immobilien betreibe, müsse Vorbildfunktion haben. Folgende Fragen seien von der Verwaltung vorab bis zur nächsten Sitzung des WLA im September zu klären.

1. Fraglich ist, ob sich die Stadt Haan überhaupt unmittelbar als Komplementär an einer KG beteiligen darf:

Darf sich die Stadt überhaupt an Unternehmen in privater Rechtsform beteiligen oder solche gründen, wenn die Haftung begrenzt ist?

2. Wenn eine Beteiligung der Stadt möglich ist, würde bei Veräußerung der Stadt wichtiges Anlagevermögen in der Bilanz fehlen. Könnten die Grundstücke als Sachanlagevermögen in

die Gesellschaft eingebracht werden?

3. Die Gesellschaft müsste finanziell mit den zum Erwerb der städtischen Grundstücke notwendigen Mitteln ausgestattet werden. Die Stadt selbst kann keine Mittel zuschießen, sodass der Erwerb wohl überwiegend über Darlehen finanziert werden müsste. Kommt ein Verkauf unter Marktpreis an eine Gesellschaft, an der nach dem Konzept auch Dritte beteiligt sein sollen, in Betracht?

4. Wenn denn die Gesellschaft Gewinne erzielen soll, um ihre Aufgaben erfüllen zu können, müsste sie mindestens in den Fällen, in denen die Stadt Mieter wäre, an den laufenden Kosten nicht unerheblich beteiligt werden. Kann das seitens der Stadt gewollt sein?

5. Spätestens bei Tätigwerden einer zwischengeschalteten Betreibergesellschaft würde die Stadt ihren Einfluss auf die Objekte weitgehend verlieren. Wer soll dort Gesellschafter sein?

6. Zur Vermarktung/Einbringung in eine Immobiliengesellschaft stehen aktuell nur ältere, überwiegend renovierungs- bzw. sanierungsbedürftige Gebäude zur Verfügung. Die Neubauten wie Grundschule Mittelhaan und Feuerwache stehen nicht zur Verfügung, weil über PPP-Modelle finanziert. Wo liegen die Interessen der Anleger?

Herr Dr. Timmer bestätigt, dass die Nutzung erneuerbarer Energien an Bedeutung zunehme und verweist auf die ENF 2009, die allerdings zu Kostensteigerungen führen könne.

Stv Stracke fragt, ob die städtischen Immobilien unter Wert verkauft werden sollen und um welche Immobilien es sich handle.

Dr. Timmer führt aus, dass auch über einen Verkauf zu einem symbolischen Preis von 1 € nachzudenken sei. S.E. sollen alle Immobilien – mit oder ohne Sanierungstau – in eine Immobiliengesellschaft überführt werden.

Der Vorsitzende verweist auf die Stadt Mühlheim; dort sei das Gebäude der Feuerwehr im Besitz privater Investoren

Dr. Timmer bekräftigt, dass Mieten kostengünstiger als Kaufen sei.

Stv Stracke gibt zu Bedenken, dass bei einem Verkauf städtischer Immobilien die Werte im Anlagevermögen der Bilanz fehlten.

Stv Greff betont, dass für die Haaner Bürger nicht die Rendite im Vordergrund stehe, sondern mit der Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft, in welcher Rechtsform auch immer, die Verbundenheit mit der Stadt zum Ausdruck gebracht werden solle.

Stv Janßen gibt zu Bedenken, dass ein Verkauf kurzfristige liquide Mittel erbringe, auf Sicht jedoch jährlich zu hohe Folgekosten entstünden.

Stv Herder verweist nochmals auf die Frage der Rechtsform einer Immobiliengesellschaft. Für ihn komme auch das Modell einer Genossenschaft in Frage; die Stadt Haan könne Genossenschaftsanteile erwerben. Er regt an, nach Wegen zu suchen, die Finanzierung auf eine andere Basis zu stellen. S.E. sei die Bereitschaft in der Bürgerschaft groß, Genossenschaftsanteile in Höhe von 500 € – 800 € zu erwerben

AM Viehmann äußert seine grundlegende Skepsis, öffentliche Aufgaben wie städtische Immobilien auf Private zu übertragen.

Der Vorsitzende betont den bestehenden Klärungs- und Beratungsbedarf; die Verwaltung brauche jedoch einen konkreten Auftrag, um tätig zu werden.

BM vom Boverl betont nachdrücklich, dass keine Finanzmittel für externe Beratung zur Verfügung ständen.

Stv Vossieg hält die Erteilung eines Arbeitsauftrages an die Verwaltung für den falschen Weg. Der ehrenamtliche Ansatz, mit dem Herr Dr. Timmer das Thema angehe, sei richtig und unterstützenswert.

Dem stimmte der Vorsitzende zu.

Stv Vossieg regt einen Workshop mit Dr. Timmer, weiteren Interessierten und der Verwaltung an, um das Thema weiter aufzuarbeiten.

Stv Stracke kann dem Vorschlag von Stv Vossieg nicht zustimmen. Er erwarte eine Antwort vom Rechtsamt und von der Kämmerei zu den von ihm gestellten Fragen. Die weitere Aufarbeitung könne dann im AK Strategie erfolgen.

Stv Herder liege ein Angebot des Rheinisch-Westfälischen Genossenschaftsverbandes für eine kostenfreie Erläuterung der genossenschaftsrechtlichen Fragen vor. Ein Vertreter dieses Verbandes habe angeboten, die umfangreiche Rechtsmaterie auch vor Ort zu erläutern. Dieses Angebot solle genutzt werden.

Stv Janßen stimmt dem Vorschlag von Stv Herder zu.

Stv Holberg unterstützt den Vorschlag von Stv Herder. Die Bürger könnten in einem offenen organisierten Prozess mitgenommen werden. Die Verwaltung könne nicht alles leisten.

BM vom Boverl macht sehr deutlich, dass ein Arbeitsauftrag an die Verwaltung hinreichend zu konkretisieren sei, jedoch könne er einen solchen derzeit nicht erkennen. Für einen konkreten Arbeitsauftrag fehlten die betriebswirtschaftlichen Grundlagen. Zudem seien von der Landesregierung Gesetzesänderungen bzgl. des längerfristigen Haushaltsausgleichs für Kommunen mit Haushaltssicherungskonzept vorgenommen worden, die noch nicht in den Folgen abgeschätzt werden können. Es müssten erst grundlegende Prämissen geklärt werden, um Konzepte einer Immobiliengesellschaft, in welcher Rechtsform auch immer, sinnvoll zu prüfen.

Stv Stracke hält das Vorgehen der FDP nicht für richtig. Er habe Fragen gestellt, auf die er Antworten erwarte.

Der Vorsitzende fragt Stv Herder, ob die UWG ihren Antrag aufrecht erhalte.

Stv Herder unterstützt den Vorschlag der FDP und zieht den gestellten Antrag zurück. Er fragt, wer die Einrichtung eines „runden Tisches“ zur weiteren Aufarbeitung der Thematik koordiniere und ob Arbeitsaufträge formuliert werden sollen.

Stv Herder sagt auf Nachfrage des Vorsitzenden zu, die weitere Koordination zusammen mit Herrn Dr. Timmer übernehmen zu wollen. Zugleich dankt er Herrn Dr. Timmer für das gezeigte Engagement. Dem schließt sich der Vorsitzende an.

2./ Beantwortung von Anfragen

Protokoll:

Anfrage der SPD-Ratsfraktion durch Fraktionsgeschäftsführer Walter Drennhaus:

„Der Kreisausschuss hat am 9.6.2011 in öffentlicher Sitzung über die Verlagerung der Sekundarstufe 1 der Paul-Maar-Schule von Hilden nach Haan beraten. Die Paul Maar Schule ist eine Förderschule mit dem Schwerpunkt emotionale und soziale Entwicklung und unterrichtet u.a. auch Haaner Kinder die einen besonderen Förderbedarf in ihrer emotionalen und sozialen Entwicklung benötigen.“

Der Kreis hat Interesse bekundet, das Gelände der Schule Bachstraße zu mieten oder zu kaufen und die Schule dort anzusiedeln. Nach meiner Kenntnis würde der Kreis die Schule und die Turnhalle auf Kreiskosten sanieren.

Diese Lösung hätte den Vorteil, dass der dort befindliche Kindergarten, nach Aussagen des Kreises, seinen Standort nicht aufgeben müsste sondern dort verbleiben könnte. Die sanierte Sporthalle würde den Haaner Vereinen zusätzlich weiter zur Verfügung stehen und die Schule würde Ersatz für die in der Diekerstraße wegfallenden Schulungsräume für die VHS bieten können.

*Wie steht die Verwaltung zu diesem Angebot des Kreises?
Welche Gründe würden einer derartigen Nutzung entgegenstehen?
Warum wurde der Rat über diese Entwicklung noch nicht unterrichtet?“*

Bürgermeister vom Boverthaus beantwortet die Anfrage wie folgt:

Landrat Hendele hat in einem Fax am 17.6.2011 sein Interesse bekundet, das Gebäude zu mieten. Es gibt derzeit noch keine Ansatzpunkte, dieses Angebot zu bewerten, da der Kreis Mettmann sein Angebot zunächst konkretisieren müsse. Insoweit ist eine Information der politischen Gremien derzeit nicht möglich.

Anfrage der SPD Ratsfraktion durch Fraktionsgeschäftsführer Walter Drennhaus:

„Der Ausschuss hatte Sie beauftragt mit dem Inhaber des Getränkemarktes an der Nordstraße im Zusammenhang mit der Verlängerung der Bebauungsfrist ein Gespräch zu führen welche Aussicht überhaupt besteht , dass er innerhalb der Verlängerung eine bauliche Veränderung vornehmen kann.

Wie ist das Ergebnis des Gespräches und welche Aussichten bestehen, dass Erscheinungsbild dieses Getränkemarktes gegenüber der Feuerwehr zu verbessern.

Wir bitten um Beantwortung in der Sitzung des WLA am 22.6.2011.“

Bürgermeister vom Bovert beantwortet die Anfrage wie folgt:

Eine Kontaktaufnahme mit dem Eigentümer war bisher nicht möglich, da es sich um mehrere Eigentümer handelt. Dies werde nachgeholt. Er wolle nochmals wiederholen, dass auf Zwangsmittel in diesem Fall verzichtet werden solle.

2.1. Mitteilungen

/

Protokoll

ohne Wortmeldungen

