

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0085/2017
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Rat der Stadt Bergisch Gladbach	22.02.2017	Entscheidung
Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetriebes Bergisch Gladbach - AöR	22.02.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Standortsicherung Zanders
- Ausübung Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich
„Gohrsmühle – Gelände Zanders,,

Beschlussvorschlag:

I. Entscheidung Ausübung Vorkaufsrecht

I.1. Der Rat zieht die Entscheidungskompetenz über die Ausübung eines Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB betreffend „Immobilien Zanders“ an sich.
Auf eine Vorberatung in Ausschüssen wird verzichtet.

I.2. Der Rat beschließt die Ausübung des Vorkaufsrechts gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB betreffend „Immobilien Zanders“ gemäß der Anstaltssatzung der Stadtentwicklungsbetrieb Bergisch Gladbach (SEB) AöR durch die SEB AöR.

Der Verwaltungsrat wird beauftragt, eine diesbezügliche Entscheidung herbeizuführen und das Vorkaufsrecht umzusetzen.

[Beschlussvorschlag zu I. nachrichtlich | Beschlussfassung erfolgt im nicht-öffentlichen Teil der Ratssitzung]

II. Ausübung Vorkaufsrecht

- II.1. Der Verwaltungsrat der SEB AöR beschließt unter Berücksichtigung des Beschlusses des Rates der Stadt Bergisch Gladbach vom heutigen Tage zum Vorkaufsrecht betreffend „Immobilien Zanders“ die Ausübung und weitere Umsetzung des Vorkaufsrechts durch die SEB AöR als Dienstleisterin der Stadt Bergisch Gladbach.
- II.2. Das Vorkaufsrecht wird ausgeübt nach den Bestimmungen zum „Besonderen Vorkaufsrecht“ nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.
Grundlage dafür bildet die „Satzung der Stadt Bergisch Gladbach zur Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Bergisch Gladbach – Gohrsmühle“ vom 21.12.2011.

[Beschlussvorschlag zu II. nachrichtlich | Beschlussfassung erfolgt im Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetriebs AöR im Anschluss an die Ratssitzung]

Sachdarstellung / Begründung:

Präambel

Die Zanders GmbH hat im Rahmen der Restrukturierungsmaßnahmen zu ihrer Standortsicherung Ende letzten Jahres Flächen des Betriebsgeländes „An der Gohrsmühle“, die auch auf langfristige Sicht nach erfolgter Umstrukturierung betrieblich nicht mehr erforderlich sind, veräußert.

Das Veräußerungsgeschäft von Freiflächen und mit Gebäuden bestandenen Grundstücksflächen wurde Anfang des Jahres von dem Verkäufer, der Zanders GmbH, sowie dem Erwerber, der TRIWO AG aus Trier, im Rahmen einer gemeinsamen Pressemitteilung kommuniziert.

Anlässlich des vorliegenden, am 28.12.2016 notariell beurkundeten Kaufvertrages hat die Stadt darüber zu entscheiden, ein besonderes Vorkaufsrecht bezüglich der in Rede stehenden Grundstücksflächen auszuüben. Dies auf Grundlage der für den betreffenden Bereich der Gohrsmühle geltenden Vorkaufsrechtssatzung „Bergisch Gladbach - Gohrsmühle“ vom 21.12.2011.

Entscheidung „Ausübung Vorkaufsrecht“

Gemäß Zuständigkeitsordnung des Rates entscheidet der „Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr“ (AUKIV) u.a. über den „Erwerb von Grundstücken“ und die „Ausübung von Vorkaufsrechten“, soweit die Entscheidungszuständigkeiten nicht gemäß Anstaltssatzung des Stadtentwicklungsbetriebes (SEB) AöR an diesen übertragen sind. Im Rahmen seiner Aufgabenerfüllung hat der Verwaltungsrat des SEB AöR über die Ausübung und Ausführung/ Umsetzung des Vorkaufsrechts zu befinden.

Aufgrund der Bedeutung des nachstehend näher bezeichneten Veräußerungsgeschäfts für die Standortsicherung der Papierfabrik Zanders einerseits sowie für die städtebauliche, stadträumliche Entwicklung der die Papierfabrik umgebenden Bereiche inmitten der südlichen Stadtmitte andererseits, zieht der Rat die Beratung und Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts im Rahmen seiner Entscheidungskompetenz an sich (Beschluss zu I.). Dabei wird aufgrund der laufenden Zweimonatsfrist (Ausübung Vorkaufsrecht) auf eine Vorberatung in den zuständigen Fachgremien AUKIV und SEB AöR verzichtet.

Des Weiteren beauftragt der Rat nach getroffener Entscheidung den Stadtentwicklungsbetrieb AöR mit der Zustimmung und Ausführung/ Umsetzung des Vorkaufsrechts. Nach § 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist das Vorkaufsrecht binnen zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch Verwaltungsakt gegenüber dem Verkäufer auszuüben.

Entscheidung/ Ausführung „Ausübung Vorkaufsrecht“

Der Verwaltungsrat des SEB AöR wird unmittelbar im Anschluss an die Ratssitzung mit der Entscheidung und der Ausübung des Vorkaufsrechts zu den in Rede stehenden Flächen der Firma Zanders GmbH befasst (siehe Beschlüsse zu II.).

Finanzierung des Ankaufs

Die Verwaltung schlägt vor, den Ankauf des nachstehend bezeichneten Verkaufsgegenstands über den Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebes zu finanzieren. Dazu ist der vom Rat am 13.12.2016 beschlossene Wirtschaftsplan 2017 zu ändern.

Aufgrund der Bedeutung des beabsichtigten Ankaufs von Grundstücksflächen für die Stadtentwicklung von Bergisch Gladbach (Standortsicherung der Papierfabrik Zanders/ städtebauliche Entwicklung der südlichen Innenstadt insgesamt), zieht der Rat die Beratung und Entscheidung über die Finanzierung des Ankaufs und Änderung des Wirtschaftsplans im Rahmen seiner Entscheidungskompetenz an sich. Dabei wird aufgrund der laufenden Zweimonatsfrist (Ausübung Vorkaufsrecht) auf eine Vorberatung in dem ansonsten zuständigen „Ausschuss für Umwelt, Klimaschutz, Infrastruktur und Verkehr“ (AUKIV) verzichtet.

Auf die separate Vorlage (**Drucksachen-Nr. 0048/2017**) für die Ratssitzung am 22.02.2017 wird verwiesen.

Systematik Vorlage

Der Rat wird in seiner Sondersitzung am 22.02.2017 sowohl im öffentlichen, als auch in dem nicht öffentlichen Sitzungsteil mit der Ausübung des Vorkaufsrechts für den Bereich „Gohrsmühle - Flächen Zanders“ befasst. Dies aus folgendem Grund:

Der Ankauf der in Rede stehenden Grundstücksflächen des Firmenareals Papierfabrik Zanders GmbH begründet sich insbesondere auf öffentliche Belange und zum Wohl der Allgemeinheit. Da die Entscheidung nachhaltige Folgen für die zukünftige Stadtentwicklung der südlichen Innenstadt sowie der Gesamtstadt hat, zieht der Rat eine Beratung/ Entscheidung an sich. Dabei ist eine Beratung/ Entscheidung - auch wenn es um Beratungen über die Grundstücksgeschäfte der Stadt geht - im öffentlichen Interesse und soweit wie möglich im öffentlichen Teil der Ratssitzung vorgesehen.

Dem sind insoweit Grenzen gesetzt, als dass Grundstücksgeschäfte einer Gemeinde generell geheimhaltungsbedürftig sind sowie der Schutz von wirtschaftlichen Daten/ Belangen nach § 3 DSG NRW gegenüber dem Grundsatz der Öffentlichkeit der Ratssitzungen überwiegt.

„Der Ausschluss der Öffentlichkeit ist zulässig bei der Beratung über Angelegenheiten, deren Geheimhaltung ihrer Natur nach erforderlich ist. Dies sind insbesondere Angelegenheiten, deren Bekanntwerden in der Öffentlichkeit dem Gemeinwohl oder den berechtigten Interessen einzelner Personen zuwiderlaufen würde. Das trifft auf Liegenschaftssachen jedenfalls insoweit zu, als damit Verträge über den Kauf und Verkauf von Grundstücken gemeint sind“ (OVG NRW – Urteil vom 15.03.2016).

Dem Anspruch auf Drittschutz einerseits sowie dem Allgemeinwohl und dem öffentlichen Interesse andererseits entsprechend werden daher die allgemeinen Belange und Aspekte zur Entscheidung über die Ausübung eines besonderen Vorkaufsrechts von Flächen der Firma Zanders GmbH im öffentlichen Teil der Ratssitzung behandelt. § 7 Abs. 2, letzter Satz der Geschäftsordnung für den Rat lässt dies ausdrücklich zu; danach darf von dem ansonsten für den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken bestehenden Ausschluss-“zwang“ der Öffentlichkeit im Einzelfall abgewichen werden, wenn Gründe des Allgemeinwohls dies gebieten. Dies ist hier der Fall.

Der Rat wird darüber hinaus in seinem nichtöffentlichen Sitzungsteil über Einzelheiten des zwischen der Zanders GmbH und der TRIWO GmbH erfolgten Veräußerungsgeschäfts informiert. Dies ist umso wichtiger, als dass die Ratsmitglieder die wichtigsten Inhalte, Bedingungen und wertrelevanten Faktoren der Regelungen des vorliegenden notariell beurkundeten Kaufvertrages (Vertrag nebst Anlagen) kennen müssen, um eine sachgerechte Entscheidung bezüglich der Ausübung eines Vorkaufsrechts in o.g. Sache treffen zu können.

Die Beschlussfassungen des Rates zu I. erfolgen im nichtöffentlichen Teil der Ratssitzung, die Beschlussfassungen zu II. im Verwaltungsrat des Stadtentwicklungsbetriebes AöR im Anschluss an die Ratssitzung.

Zu I. Ausübung Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Anlass - Restrukturierung der Papierfabrik Zanders GmbH am Standort „Gohrsmühle“

Im Zuge der Restrukturierung der Zanders GmbH wurden in Bergisch Gladbach in den letzten beiden Jahren bereits eine Vielzahl von Maßnahmen entwickelt und umgesetzt.

Die Restrukturierungsmaßnahmen der Zanders GmbH haben das Ziel, die Produktion und Logistik der Papierherstellung in einen Kernbereich (ca. 22 ha) auf dem innerstädtischen Firmenareal „Gohrsmühle“ zu konzentrieren sowie Teilbereiche des insgesamt ca. 36 ha großen Betriebsgeländes freizusetzen und einer veränderten Nutzung zuzuführen. Die Umnutzung der in Frage kommenden Flächen setzt z.T. eine Verlagerung von Produktionsstätten in den Kernbereich der Produktionsgebäude voraus.

Die Maßnahmen der Zanders GmbH umfassen u.a.:

- Umstrukturierung des Betriebs am Standort Bergisch Gladbach durch Konzentration von Produktions- und Logistikflächen auf einen Kernbereich
- Aufgabe und Verlagerung von Logistikflächen (GE-Zinkhütte) an die Gohrsmühle / Veräußerung von Logistikflächen
- Veräußerung von Teilflächen im „Office-Bereich“
- Ansiedlung von Gewerbe mit Synergiepotenzial zur bestehenden Infrastruktur der Zanders GmbH (Verpflichtung eines Käufers zur Umsetzung der Idee „Paper Business Park“ im Kaufvertrag)

2. Kaufgegenstand

Die dem Kaufvertrag zu Grunde liegenden Grundstücksflächen umfassen zum einen den sogenannten „Office-Bereich“ - das Areal mit vorhandenen Verwaltungsgebäuden im Zugangsbereich der Papierfabrik an der Straße „An der Gohrsmühle“. Diese Bereiche sind bereits zu großen Teilen für Büronutzungen fremdvermietet; die Verwaltung der Zanders GmbH wird hier auch zukünftig (als Mieter) untergebracht bleiben.

Des Weiteren wurden Grundstücksareale westlich und östlich des ca. 22 ha großen, im Eigentum der Firma Zanders GmbH verbleibenden Kernareals, veräußert.

Diese umfassen eine Fläche mit Anschluss an die Bensberger Straße, die derzeit als Mitarbeiterparkplatz genutzt wird (siehe Übersichtsplan– Entwicklungsbereich E 2).

Desweiteren sind von dem Kaufgegenstand Flächen westlich des Kernareals Zanders, in dem neben Produktions- und Lagerhallen auch das Kraftwerk und eine Kläranlage vorhanden sind, betroffen (siehe Übersichtsplan Veräußerungsflächen – Entwicklungsbereich E 1). Diese Flächen sind derzeit z.T. noch mit Produktionshallen und Klärbecken (BIO 3) bestanden und grenzen unmittelbar an die rückwärtigen Bereiche der Bestandsbebauung entlang der Hauptstraße.

Die kaufgegenständlichen Grundstücke sind in einem der Vorlage anliegenden Übersichtsplan dargestellt.

3. Stadtentwicklungspolitische und städtebauliche Bedeutung der Papierfabrik Zanders.

Bedeutung der Standortsicherung Zanders aus regionaler Perspektive/für den Wirtschaftsstandort Region Köln/Bonn

Die Region Köln/Bonn gehört zu den wirtschaftsstärksten Regionen in Nordrhein-Westfalen, Deutschland und Europa. Das Bruttoinlandsprodukt der Region je Einwohner, Erwerbstätigen und Arbeitnehmer lag in 2012 jeweils über dem Niveau von Nordrhein-Westfalen und Deutschland (vgl. Region Köln/Bonn e.V. Regionaler Orientierungs- und Handlungsrahmen, Köln 2015). Die Stärke und anhaltende wirtschaftliche Entwicklung liegt neben der günstigen geografischen Lage und infrastrukturellen Ausstattung der Region in ihrer differenzierten Wirtschaftsstruktur begründet, wobei das produzierende Gewerbe und die Industrie bis heute einen bedeutenden Anteil haben. Dem daraus resultierenden hohen Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen für die Bestandssicherung bestehender Betriebe und neue Ansiedlungsvorhaben steht - so auch im Stadtgebiet von Bergisch Gladbach - eine geringe Flächenverfügbarkeit gegenüber. So wurde im laufenden Planverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bergisch Gladbach ein zusätzlicher Bedarf an 55 ha Gewerbe- und Industrieflächen bis 2035 ermittelt. Für den Rheinisch-Bergischen Kreis wurde im Rahmen des Gewerbeflächenkonzepts von 2015 für den Kreis ein Bedarf von 140 ha bis 2035 errechnet. Neue Flächenausweisungen und -bereitstellungen sind aufgrund vielfältiger Restriktionen (Schutzgebiete, sensible Nachbarschaftsnutzungen, keine Flächenverfügbarkeit der öffentlichen Hand etc.) zunehmend erschwert. Vor dem Hintergrund trägt die Sicherung des bestehenden, zentral gelegenen Standorts der Papierfabrik Zanders in der Innenstadt von Bergisch Gladbach durch den Ankauf umgebender Industrie- und Gewerbeflächen nicht nur zur Versorgung und Bereitstellung des benötigten Wirtschaftsflächenangebots in der Kreisstadt bei, sondern ist darüber hinaus von Bedeutung und ein Beitrag zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wirtschaftsstandort Region Köln/Bonn.

Bedeutung der Standortsicherung Zanders für die Stadt Bergisch Gladbach

Der Erhalt der Papierfabrik Zanders am Standort „An der Gohrsmühle“ in Bergisch Gladbach hat für Verwaltung und Politik oberste Priorität. Dieses wurde gegenüber der Geschäftsleitung, dem Betriebsrat und der Belegschaft der Zanders GmbH mehrfach bekräftigt. Insofern dienen alle Entscheidungen zu zukünftigen Grundstücksverhältnissen, Nutzungs- oder Umnutzungsüberlegungen sowie Planungs- und Entwicklungsprozessen in erster Linie der Standortsicherung der Papierfabrik Zanders am bestehenden Standort „Gohrsmühle“.

Die laufenden Restrukturierungsmaßnahmen der Papierfabrik Zanders im Allgemeinen sowie die Umstrukturierungsmaßnahmen auf dem Firmengelände „An der Gohrsmühle“ im speziellen haben Auswirkungen auf das Betriebsgelände inmitten der südlichen Innenstadt. Davon betroffen ist über das Firmenareal hinaus auch das Umfeld in der südlichen Innenstadt.

Die Lage der Papierfabrik inmitten der Innenstadt von Bergisch Gladbach macht daher eine Betrachtung des räumlichen Umfeldes erforderlich.

So werden durch die Konzentration von Betriebsflächen auf einen Kernbereich sowie durch das Freisetzen und den Verkauf betrieblich nicht mehr erforderlicher Flächen Umstrukturierungsprozesse insbesondere zu den Randbereichen (Stadtteile Heidkamp im Osten, Gronau im Süden, den stadtzenturnahen Bereichen der „Unteren“ Hauptstraße im Westen und der Stadtmitte im Norden (Geschäftszentrum „Hauptstraße/ Poststraße/ Gohrsmühle“)) ausgelöst.

Die Öffnung des derzeit umzäunten, abgeriegelten Betriebsgeländes wird stadträumlich wirksam und erfordert eine Eingliederung der freigesetzten Flächen in das innerstädtische Stadtgefüge mit der Neudefinition eines stadtzentrumsnahen Industrie- und Gewerbestandortes.

Die Integration des Firmenareals (Kernareal) mit seinem räumlichen Umfeld in das Innstadtgefüge bietet die Chance, einen Standort für neue, moderne, stadtzentrumsnah und integrierte Gewerbestrukturen auszuprägen.

Durch die Öffnung des „Zanders-Areals“ entstehen ÜBERGÄNGE zu seinem städtebaulichen Umfeld. Dies wirft aber gleichzeitig die Frage auf, wie diese freigesetzten Flächen mit ihrem unmittelbaren Umfeld vernetzt- und angebunden werden.

Der zentrumsnahe Stadtraum wird neu (offen) erlebbar und bietet Möglichkeiten für Durchwegungen sowie die Öffnung des Gewässersystems Strunde. Hier bedarf es einer Freiraumplanung und Rückkopplung mit Planungen für das Stadtzentrum (Rahmenplanung Stadtmitte, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme).

Die aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde industrie- und kulturhistorischen Gebäude und Anlagen werden sichtbar.

Im Umfeld der Papierfabrik entsteht Potenzial für ergänzende gewerbliche Nutzungen. Aufgrund der innerstädtischen Lage werden hier die Voraussetzungen für einen modernen Arbeitsstandort - Infrastruktur (ÖPNV (Bus+Bahn) sowie Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen sind in unmittelbarer Nähe - gesehen.

4. Begründung der Ausübung des Vorkaufsrechts

Zur Begründung der Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts sind insbesondere öffentliche Belange sowie städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Aspekte heranzuziehen, die mit der „klassischen“ Bauleitplanung nicht alleine zu erreichen sind. Dabei ist nicht nur auf die grundstücksspezifischen Aspekte zu Standortsicherung der Papierfabrik - also das eigentliche Firmenareal -, sondern insbesondere auf das städtebauliche Umfeld abzustellen.

Vorkaufsrechtssatzung „Bergisch Gladbach – Gohrsmühle“

Bereits im Jahre 2011 wurde, veranlasst durch die Verkaufsabsichten des Gesamtareals oder von Teilflächen der Papierfabrik M-Real Zanders sowie mit der Zielsetzung, eine „Zerschlagung“ der Papierfabrik Zanders zu verhindern und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich „Gohrsmühle“ zu sichern, eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen.

Rechtsgrundlage für die Ausübung des Vorkaufsrechts bildet demnach die für den betreffenden Innenstadtbereich vom Rat (**Drucksachen-Nr. 0561/2011**) am 13.12.2011 beschlossene und am 21.12.2011 in Kraft getretene Vorkaufsrechtssatzung „Bergisch Gladbach - Gohrsmühle“).

Vorkaufsrechtssatzung „Bergisch Gladbach – Gohrsmühle“

(einstimmiger Ratsbeschluss am 13.12.2011/ Rechtskraft seit dem 21.12.2011)

Beschluss

„Zur Sicherung der von der Stadt in Betracht gezogenen städtebaulichen Maßnahmen und einer geordneten Entwicklung im Bereich „Gohrsmühle“ steht der Stadt Bergisch Gladbach gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ein besonderes Vorkaufsrecht zu“

aus der **Begründung** zur Satzung:

„Das Gebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage und ist schon allein aufgrund seiner Größe (ca. 35 ha) von erheblicher Bedeutung. Der Standort ist traditionell ein herausragender Gewerbe- und Industriestandort mit regionaler Bedeutung, der die Innstadtentwicklung geprägt hat.

Mit der Aufgabe des Betriebes oder auch nur durch Teilstilllegungen würde ein städtebaulicher Missstand entstehen, den es aufzuarbeiten gilt.

Der zentrale Standort erfordert eine qualifizierte Nutzung, die Rücksicht auf die Belange der angrenzenden Wohnquartiere (Gronau, Heidkamp) und der Einzelhandelsstrukturen nimmt (Stadtzentrum).

Mit der Prämisse einer Standortsicherung der Papierfabrik sind auch gewerblich-industrielle ergänzende Nachfolgenutzungen zu prüfen.“

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Südliche Innenstadt“

Vor dem Hintergrund einer - wie bereits vorstehend ausgeführt - erforderlichen „Umfeldbetrachtung“ wurde im vergangenen Jahr des Weiteren die Einleitung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für die „Südliche Innenstadt“ vom Rat (**Drucksachen-Nr. 0136/2016**) der Stadt am 03.05.2016 einstimmig beschlossen.

Anlässlich des Verkaufs der Papierfabrik Metsä Board Zanders GmbH an die mutares Gruppe in 2015 sowie der seitens des Neueigentümers angekündigten Restrukturierungsmaßnahmen in Verbindung mit Flächenfreisetzungen wurde die Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme eingeleitet, um eine „Zerschlagung“ der Papierfabrik Zanders zu verhindern sowie eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung der Südlichen Innenstadt - unter Wahrung des Produktionsstandortes (Standortsicherung Papierfabrik Zanders) - zu sichern.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Südliche Innenstadt“

(einstimmiger Ratsbeschluss am 03.05.2016)

Beschluss

„In dem Bereich der südlichen Innenstadt, der das Betriebsgelände der Papierfabrik Zanders GmbH sowie die umgebenden Flächen in Richtung Gronau, Heidkamp und der Stadtmitte umfasst, sind städtebauliche Veränderungsprozesse zu erwarten, die zur Sicherstellung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung einer Gesamtbetrachtung bedürfen.

Der Rat der Stadt beschließt, zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich gemäß § 165 Abs. 3 BauGB vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Vorläufige Ziele für den Untersuchungsraum sind:

- Standortsicherung der Papierfabrik Zanders GmbH
- Klärung der Rahmenbedingungen und Schaffung der Voraussetzungen für eine Optimierung der technischen Infrastruktur der Papierfabrik Zanders GmbH (Klärwerk und Kraftwerk)
- Erhalt, Sicherung und Integration der Papierfabrik Zanders GmbH in eine die südliche Innenstadt umfassende städtebauliche Neuordnung
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Neunutzung der nicht mehr für die Papierproduktion benötigten Flächen
- Wiedernutzbarmachung brachliegender und mindergenutzter Flächen sowie Ergänzung und Optimierung der Erschließung für alle Verkehrsarten (Fahrverkehr (IV), Güterverkehr, ÖPNV, Radverkehr, fußläufiger Verkehr)
- Sicherstellung einer höchstmöglichen Verträglichkeit der Nutzungen mit der Innenstadt, der Gesamtstadt und der Region“

aus der **Begründung** zur Einleitung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme:

„Die südliche Innenstadt hat aufgrund ihrer Größenordnung, Komplexität und der zentralen Lage eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Bergisch Gladbach. Insbesondere sollen - unter Erhalt und Integration der Papierfabrik Zanders - die Strukturen und Nutzungen der das Fabrikgelände umgrenzenden Gebiete gestärkt und die Verflechtung gefördert werden.

Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der südlichen Innenstadt von Bergisch Gladbach sind fundierte Kenntnisse über den gesamten Untersuchungsraum unabdingbar. Daher wird die Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 3 BauGB erforderlich, um hinreichende Beurteilungsgrundlagen für den weiteren Planungsprozess unter der Prämisse einer Standortsicherung der Firma Zanders zu erhalten“.

Zur Gewährleistung und Sicherung der Entwicklungsziele sieht das Baugesetzbuch im besonderen Städtebaurecht („Sanierungs- und Entwicklungsrecht“) einen Zwischengrunderwerb von Grundstücken ausdrücklich vor.

Beitrag der Stadt zur Standortsicherung – Papierfabrik Zanders

Seit der Veräußerung der Papierfabrik Zanders im Jahre 2015 finden regelmäßig Informationsgespräche mit Vertretern der Zanders GmbH statt.

In regelmäßigen Arbeitssitzungen mit städtischen und externen Experten werden die planerischen und strategischen Vorgehensweisen zur Standortsicherung der Papierfabrik Zanders sowie der städtebaulichen Entwicklung der Papierfabrik mit seinem räumlichen Umfeld („Südliche Innenstadt“) beleuchtet. Dies unter Mitwirkung und Beratung des Region Köln/Bonn e.V. unter Leitung seines geschäftsführenden Vorstandsmitglieds Dr. Reimar Molitor.

Zur Ermittlung des „Verkehrswertes“ (entwicklungsunbeeinflusster Wert des Areals der Papierfabrik Zanders) wurde bereits vor Wochen das Institut für Bodenmanagement (IBoMa), Dr.-Ing. Egbert Dransfeld, aus Dortmund mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt.

Desweiteren sind in der jüngsten Vergangenheit eine Reihe von Information- und Abstimmungsgespräche - gemeinsam mit dem Region Bonn e.V. - mit unseren Aufsichtsbehörden, dem Rheinisch-Bergischer Kreis unter Leitung des Landrates Dr. Hermann-Josef Tebroke sowie der Bezirksregierung Köln unter der Leitung von Regierungspräsidentin Gisela Walsken, geführt worden.

Dabei ging es u.a. um die strategische Ausrichtung der Stadt in Bezug auf die Themen „Standortsicherung Papierfabrik Zanders“, „Ausübung Vorkaufsrecht“, „Finanzierung Grunderwerb“ (kommunalaufsichtliche Zustimmung) und den „Zugang zu Fördermitteln“ (insbesondere Städtebau, Denkmalschutz und Altlasten).

Im Rahmen der Standortsicherung der Papierfabrik Zanders ist nunmehr - nach dem zwischen der Zanders GmbH und der TRIWO AG vollzogenen Grundstückskaufgeschäft (Pressemitteilung TRIWO) - über die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts zu entscheiden.

Öffentliche Belange (Stadtentwicklung, Wirtschaft)

Die Stadt kann einen nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten, indem sie die in Rede stehenden Flächen einer möglichen Spekulation entzieht. Mit Erwerb der betreffenden Flächen kann die Stadt einer unkontrollierbaren, ggfls. drohenden Zerschlagung der Papierfabrik

Zanders entgegenwirken, die anstehenden Umstrukturierungs- und Umnutzungsprozesse als Grundstückseigentümer von Teilflächen des ehem. Firmenareals selbst steuern und vor allem das Entstehen städtebaulicher Missstände vermeiden.

Gewerbeflächen in integrierter Lage stellen ein besonders wertvolles Gut dar. Dies zeigt sich derzeit in dem Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Ausweisung von Gewerbegebieten bzw. die Darstellung von Gewerbeflächen überaus deutlich.

Mit der Entwicklung eines stadtzentrumsnahen Gewerbegebietes kann die Stadt die Schaffung von Gewerbeflächen mit modernen Ansprüchen (Vereinbarkeit von Arbeit + Familie + Versorgung + Mobilität) aktiv unterstützen.

Die südliche Innenstadt hat aufgrund ihrer Größenordnung, Komplexität und der zentralen Lage eine besondere Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Bergisch Gladbach. Insbesondere sollen - unter Erhalt und Integration der Papierfabrik Zanders - die Strukturen und Nutzungen der das Fabrikgelände umgrenzenden Gebiete gestärkt und die Verflechtung gefördert werden.

In diesem Kontext kann ebenfalls der Standort „Untere Hauptstraße“ mit seinen ungünstig geschnittenen Grundstücksstrukturen zukunftsfähig aufgestellt werden. So entsteht eine ganzheitliche Strukturverbesserung.

Die Wichtigkeit der Standortsicherung der Papierfabrik Zanders, die Sicherung von Gewerbeflächen in der Innenstadt sowie die Gesamtbetrachtung des Zanders-Areals mit seinem städtebaulichen Umfeld („Umfeldbetrachtung“) erfordern einen „breit“ angelegten Planungsprozess unter Beteiligung und Mitwirkung der Öffentlichkeit.

Denkmalschutz

Für weite Teile der Papierfabrik Zanders liegt ein Antrag des LVR- Amt für Denkmalpflege auf Unterschutzstellung vor. Bislang stehen keine Gebäude/ Anlagen der Papierfabrik Zanders unter Denkmalschutz. Die Stadt hat im Rahmen der Erstellung des Denkmalpflegeplans eigene Vorstellungen über erhaltenswerte und schutzwürdige Gebäude und Anlagen entwickelt.

Daraus resultiert, dass die Untere Denkmalbehörde (Stadt/ UD) und der LVR derzeit noch unterschiedliche Auffassungen über den Umfang der unter Schutz zu stellenden Gebäude/ Anlagen vertreten; eine Einigung wird - unter Einschaltung des Ministeriums (MBWSV NRW) - zeitnah angestrebt.

Im Vorfeld der Entscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts findet ein Gespräch der Unteren Denkmalbehörde - zusammen mit Vertretern der Stadt, der Zanders GmbH, des Ministeriums für Bauen Wohnen Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) NRW sowie unter Teilnahme des LVR - Amt für Denkmalpflege statt. Über die Ergebnisse des Informations- und Abstimmungsgespräches wird in der Ratssitzung mündlich berichtet.

Altlasten

Bezüglich der Altlastensituation auf dem Betriebsgelände der Papierfabrik Zanders gibt es - bis auf einen kartierten und im Bebauungsplan Nr. 2171 - An der Gohrsmühle II - gekennzeichneten Altstandort (ehem. Abbaugelände von Braunkohle) - keine gesicherten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten.

Der Kaufvertrag enthält jedoch Regelungen zum Umgang mit der Altlastenproblematik. So hat der Käufer z.B. das Recht, selbst Erkundungen auf den erworbenen Flächen durchzuführen. Näheres dazu ist in der Vorlage - nichtöffentlicher Teil der Ratssitzung ausgeführt.

Die Stadt sammelt derzeit weitere Erkenntnisse zur Altlastenthematik, um im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechts in die Regelungen des Kaufvertrages zum Umgang mit der Altlastenproblematik „einsteigen“ zu können.

Städtebauliche Belange

Planungsrechtliche Situation:

Das Areal der Papierfabrik Zanders mit seinem Umfeld wird derzeit von dem seit dem 18.09.1990 rechtsverbindlichen **Bebauungsplan Nr. 2171 - An der Gohrsmühle II** - erfasst. Der Bebauungsplan setzt für das Betriebsgelände der Firma Zanders ein gegliedertes Industriegebiet (GI) und für die angrenzenden Bereiche zur Hauptstraße Kerngebiet (MK), zur Cederwaldstraße und Heidkamper Straße Wohngebiet (WA) sowie für den Bereich zur Bensberger Straße und Braunkohlenstraße hin Mischgebiet (MI) und Wohngebiet (WA) fest.

Die Restrukturierungsüberlegungen und Umstrukturierungsmaßnahmen der Firma Zanders lösen die Prüfung und Würdigung der planungsrechtlichen, immissionsschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Situation aus und sind im Hinblick auf die veränderte Betriebsstruktur, Betriebsflächen und Betriebsabläufe (Versorgung/ Entsorgung/ Andienung/ Produktion/ Logistik/ Emissionen) zu überprüfen. Somit entsteht ein Aufwand für Verwaltung und Politik, die Bedürfnislage zur Standortsicherung der Papierfabrik in der Innenstadt von Bergisch Gladbach zu befriedigen.

Umbaubauvorhaben oder Nutzungsänderungen von Gebäuden und Grundstücksflächen - abweichend von der derzeitigen Nutzung als „Industriebetrieb einer Papierfabrik“ (produzieren des Gewerbe) - bedürfen einer Bebauungsplanänderung.

Aufgrund der Planungshoheit der Gemeinde wird die Stadt die im Hinblick auf eine zukünftige Umnutzung ohnehin anstehenden Planungs- und Genehmigungsverfahren selbst durchführen. Als Eigentümer der zur Disposition stehenden Betriebsflächen setzt die Stadt sich darüber hinaus in die Lage, die Umsetzung des Planungsrechts aktiv zu steuern (Zeitgewinn/ Synergien) und - neben den öffentlich-rechtlichen Vereinbarungen – Zielsetzungen durch privatrechtliche Regelungen effizienter durch- und umsetzen.

Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der südlichen Innenstadt von Bergisch Gladbach sind fundierte Kenntnisse über den gesamten Untersuchungsraum unabdingbar.

U.a. wurde – wie bereits vorstehend erwähnt - das Institut für Bodenmanagement (IBoMa), Dr. Dransfeld, aus Dortmund mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt, um den entwicklungsunbeeinflussten Wert des Areals der Papierfabrik Zanders zu ermitteln.

Die wichtigsten Erkenntnisse der Wertermittlung liegen der Verwaltung bereits - im Vorgriff - auf das „fertige“ Gutachten – vor. Aussagen diesbezüglich sind in der Ratsvorlage für den nichtöffentlichen Sitzungsteil enthalten.

Im Rahmen dessen ist nunmehr über die Ausübung des besonderen Vorkaufsrechts auf Grundlage der für den betreffenden Bereich seit dem 21.12.2011 rechtswirksamen Vorkaufsrechtssatzung zu entscheiden.

Die Verwaltung schlägt vor, den Zielsetzungen der rechtswirksamen Vorkaufsrechtssatzung (2011) sowie der mit der Durchführung vorbereitender Untersuchung eingeleiteten Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (2016) entsprechend das Vorkaufsrecht für die kaufgegenständlichen Flächen (siehe anliegenden Übersichtsplan) gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB auszuüben.

Finanzierung

Um das besondere Vorkaufsrecht ausüben zu können, ist die Sicherstellung der Finanzierung dieses Ankaufs erforderlich.

Die Vorkaufsrechtsausübung kann nur durch die Stadt Bergisch Gladbach erfolgen. Daher kommt eine Finanzierung über den städtischen Kernhaushalt oder den Wirtschaftsplan der rechtlich unselbstständigen eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Immobilienbetrieb in Frage.

Sowohl aus strukturellen Gründen - der Immobilienbetrieb nimmt entsprechend seiner Betriebssatzung grundsätzlich für die Stadt die Funktion des zentralen Immobiliendienstleisters wahr -, als auch aus Praktikabilitätsgründen - das formale Nachtragshaushaltsverfahren für den Kernhaushalt bedürfte eines größeren Zeitvorlaufs - wird eine Finanzierung über den Wirtschaftsplan des Immobilienbetriebs empfohlen. Hierzu ist der vom Rat am 13.12.2016 beschlossene Wirtschaftsplan 2017 des Immobilienbetriebs gemäß § 14 Abs. 2 b) der Eigenbetriebsverordnung zu ändern.

Eine entsprechende Änderung des Wirtschaftsplanes wird dem Rat am 22.02.2017 vorge schlagen. Auf die separate Vorlage wird verwiesen.

Mit der vorgeschlagenen zusätzlichen Kreditaufnahme wird eine Anhebung des von der Aufsichtsbehörde vorgegebenen Kreditdeckels erforderlich. Dies ist nur zulässig, wenn die Aufsichtsbehörde diese Investition als rentierlich anerkennt. Eine entsprechende Rentierlichkeitsberechnung wurde auf der Basis des vorliegenden Kaufvertrags und seiner Anlagen sowie von gutachterlichen Bewertungen erstellt. Die Zustimmung der Kommunalaufsicht liegt vor.

Zu II. Ausführung Vorkaufsrecht durch den Stadtentwicklungsbetrieb (SEB) AöR

Es wird zunächst auf die in der Präambel dieser Vorlage dargelegte Beratungs- und Beschlussfolge verwiesen.

Mit Bezug auf die Bindungswirkung der Mitglieder des Verwaltungsrates der SEB AöR gemäß § 113 GO NRW wird dem Stadtentwicklungsbetrieb AöR empfohlen, im Falle einer positiven Beschlussfassung des Rates zu der Ausübung des Vorkaufsrechts der Beschlussfassung zu folgen und dem Ankauf der in Rede stehenden Grundstücksflächen des Firmenareals Papierfabrik Zanders GmbH ebenfalls zuzustimmen.

Bezüglich der Einzelheiten zum Kaufgegenstand sowie den in dem Kaufvertrag nebst Anlagen enthaltenen Regelungen wird auf die Vorlage zum nichtöffentlichen Teil dieser Ratssitzung verwiesen.

Anlagen

- Übersichtsplan - Geltungsbereich Vorkaufrechtssatzung „B.Gl. - Gohrsmühle“ (12/ 2011)
- Übersichtsplan - „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Südliche Innenstadt“ (05/ 2016)
- Übersichtsplan - Veräußerungsflächen Firma Zanders GmbH (12/ 2016)