

Entscheidungsvorlage

Projektentwicklungsgesellschaft für Baulandentwicklungen

1. Anlass

Bei der Entwicklung größerer Areale, die sich ganz oder teilweise in städtischem Eigentum befinden, ist eine Einheit erforderlich, die das jeweilige Projekt wie ein professioneller Projektentwickler bzw. Investor vorantreibt und koordiniert. Mit der PEG sollen keine Doppelstrukturen geschaffen werden. Für verschiedene Aufgaben gibt es bereits heute Funktionsträger, nicht jedoch für die Entwicklung von Bauland, das sich in städtischem Eigentum befindet bzw. bei dem es einen hohen städtischen Eigentumsanteil gibt. Daher würden sich die Aufgaben einer PEG im Vergleich zu den anderen Funktionsträgern wie folgt darstellen:

Funktionsträger	Aufgabe
Hochbauamt	städtischer Hochbau
SÖR	städtischer Tiefbau
wbg Nürnberg GmbH	Wohnungsbau, Bestandshalter, Bauträgergeschäft
wbg kommunal GmbH	errichtet städtische Sonderbauten wie Schulen, Kindertagesstätten und Sporthallen.
PEG	Baulandentwicklungen (stadteigener Flächen bzw. von Arealen mit hohem städtischen Eigentumsanteil) bis zur Bebauungsreife

Zwar nehmen auch die wbg bzw. die wbg kommunal im Einzelfall Baulandentwicklungen vor, aber stets im Zusammenhang mit ihren eigenen Hochbauvorhaben. Für komplexe Baulandentwicklungen, gibt es bislang keine städtische Einheit, die die Entwicklung steuert. Die städtischen Dienststellen (wie z.B. Stpl, UwA, SÖR, SUN, LA, Geo etc.) agieren hierbei bislang in ihrer Rolle als Planungs-/ Genehmigungsbehörden bzw. schaffen die Voraussetzungen für eine B-Planaufstellung, aber eine Entwickler- bzw. Investorenrolle in der Verwaltung existiert nicht.

Das bisherige Modell, diese Entwicklungen in Verwaltungsregie durchzuführen funktionierte nicht mit der gewünschten Effizienz. Sinnvoller ist daher ein neuer Ansatz in Form einer eigenständigen starken externen Einheit. Eine externalisierte PEG lässt eine schnellere Baureifmachung der Flächen erwarten, weil

- durch die vom Stadtrat beschlossenen bindenden Projektziele (Termine, Kosten Qualität/Quantität),
- ein stringentes zielorientiertes Projektmanagement,
- ein Reporting mit Risiko- und Änderungsmanagement,
- die Implementierung einer Projektstruktur an Stelle kommunaler Linienarbeit,
- die Einbindung externe Kapazitäten (Kapazität besser handhabbar und Dienststellen punktuell eingebunden in Rolle des „Prüfer“ bzw. kommunal hoheitliche Aufgaben (Baurecht, etc.) und
- die resultierende Schnittstellenreduktion bei klarer Verantwortungsstruktur eine vollständig andere („privatwirtschaftliche“) Arbeitsweise ermöglicht wird.

2. Funktion und Aufgaben einer PEG

Bei der Entwicklung ausgewählter stadteigener Flächen bzw. von Arealen mit großem städtischen Eigentumsanteil nimmt die PEG alle Aufgaben wahr, die üblicherweise einem Investor bzw. Projektentwickler obliegen (Investorenfunktion).

Hierzu gehören unter anderem:

- Planungsvorbereitung,
- Steuerung der Planungen und der beteiligten Ämter,
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP),
- Vergabe etwaiger Gutachten und Tiefbauleistungen.

Die PEG handelt hier grundsätzlich wie ein externer Investor. Sie soll Gutachten und Planungsleistungen weitestgehend an Dritte vergeben. Sie muss sich für Planungen nicht der Kernverwaltung bedienen; ausgenommen sind hoheitliche Handlungen der Verwaltung

In Baufragen haben die primär fachlich zuständigen Dienststellen, in der Regel SUN bzw. SÖR, ein „Ersterfüllungsrecht“, so sie im Rahmen der von der PEG vorzugebenden Terminparameter agieren können. Die PEG darf ansonsten auch Bauleistungen eigenständig vergeben und überwachen. Eine Übernahme durch die zuständigen städtischen Dienststellen erfolgt im Rahmen der im Baulandbeschluss bereits definierten Regelungen.

Die PEG darf sich im Rahmen der bundes- und landesrechtlichen Regelungen in Bezug auf Planungen, Anfragen, rechtliche Klärungen und jedwede nötige Genehmigung frei bewegen und frei agieren. Eine Bündelung durch städtische Dienststellen oder eine „Filterfunktion“ durch städtische Dienststellen ist nicht vorgesehen.

Die PEG koordiniert selbständig das jeweilige Projekt und stimmt die Aktivitäten der betroffenen städtischen Dienststellen ab (Koordinierungsfunktion).

Daraus folgt:

- Die PEG soll möglichst eigenständig agieren und nur ihrem Aufsichtsgremium verantwortlich sein.
- Die PEG soll als autonome, outgesourcte Einheit mit eigenen Zielen agieren und dabei die Planungs- und Genehmigungsbehörden sowie SUN, SÖR und andere städtische Einheiten entlasten. Wichtig ist dabei, dass die PEG aus vergaberechtlicher Sicht In-House-Fähigkeit besitzt. Die einzelnen Projektgebiete sollen mit jeweils eigenen Mittelansätzen ausgestattet werden. Damit wird eine Verknüpfung der Arbeitsgeschwindigkeiten von PEG und Kernverwaltung verhindert.

3. Business Case / Geschäftsmodell

Die PEG soll der Stadt Erträge aus dem Verkauf der von ihr entwickelten Flächen ermöglichen. Auf welche Weise die von der PEG entwickelten Flächen verwertet werden, ist für jedes konkrete Projekt durch den Stadtrat bzw. Ältestenrat / Finanzausschusses zu entscheiden. Dies kann eine Veräußerung an bzw. Einbringung in die wbg, ein Konzeptauswahlverfahren oder auch ein Höchstgebotsverfahren sein. Ein direktes Junktim zwischen Einnahmen und Mittelansätzen soll vorerst nicht geschaffen werden. Die formale Abwicklung der Grundstücksgeschäfte erfolgt über das Liegenschaftsamt. Zu Beginn benötigt die Gesellschaft eine angemessene Kapitalausstattung.

Es ist davon auszugehen, dass diese initiale Kapitalausstattung lediglich den Zeitraum überbrücken muss, bis sich die PEG auf Grundlage der künftigen Projektfinanzierungen selbst

trägt bzw. auf Grundlage der dafür erforderlichen Stadtratsbeschlüsse mit entsprechendem Kapital oder kostendeckenden Entgelten ausgestattet wird.

4. Beauftragung der PEG

Wenn die Stadt Nürnberg der PEG ein konkretes Projekt übertragen möchte, ist hierfür ein Beschluss des Stadtrats bzw. des Ältestenrates / Finanzausschusses erforderlich, in dem die wesentlichen Rahmenbedingungen festzulegen sind.

5. Vergaberecht

Vergaberechtlich wird die PEG als inhouse-Gesellschaft ausgestaltet. Sie darf ausschließlich für die Stadt Nürnberg tätig werden, eine private Kapitalbeteiligung wird ausgeschlossen. Die Stadt kann deshalb die PEG ohne Vergabeverfahren beauftragen.

Damit die PEG als inhouse-Gesellschaft behandelt werden kann, muss ihre Tätigkeit dadurch begrenzt werden, dass sie als Investor nur in solchen Gebieten auftreten darf, mit deren Entwicklung sie von der Stadt explizit betraut wurde. Sie kann also nicht „frei“ am Markt Investitionsmöglichkeiten jenseits der städtischen Beauftragung wahrnehmen. Das schließt nicht aus, dass die Gesellschaft im Auftrag der Stadt zur Flächenbevorratung Grundstücke erwirbt.

6. Steuerrecht

Die Leistungsbeziehungen zwischen Stadt und PEG werden umsatzsteuerpflichtig sein. Die Möglichkeit zum Vorsteuerabzug bei der Stadt setzt umsatzsteuerpflichtige Endumsätze der Stadt Nürnberg voraus. Solche sind nach derzeitigem Kenntnisstand eher nicht zu erwarten. Ertragssteuern fallen bei Gewinnen sowie Gewinnausschüttungen an. Um zu versteuernde verdeckte Gewinnausschüttungen zu vermeiden, müssen die Leistungsbeziehungen zwischen Stadt und Gesellschaft marktüblich vergütet sein. Der Anfall von Grunderwerbssteuer bei der Übertragung von Grundstücken ließe sich nicht vollständig vermeiden, daher soll auf eine Einlage von Grundstücken in die PEG verzichtet werden.

7. Rechtsform

Die existierende Projektentwicklungsgesellschaft St. Leonhard-Nord mbH (PEG) wurde im Jahr 1997 zur Entwicklung des ehem. Schlachthofgeländes gegründet. Seit Abschluss des Projekts „Leonhardspark“ (vgl. Stadtrat vom 23.05.2012) wurde die Gesellschaft ruhend gestellt und existiert seitdem als Vorratsgesellschaft, um ihr eines Tages neue Projekte zuzuweisen (vgl. Stadtrat vom 25.03.2015). Es bietet sich an, sie für die Erfüllung der oben beschriebenen Funktionen und Aufgaben zu verwenden und zu reaktivieren. Folglich kann die Gesellschaft nach Anpassung der Satzung u.a. mit neuem Unternehmensgegenstand und neuer Firmierung („Projektentwicklungsgesellschaft der Stadt Nürnberg mbH“) fortgeführt werden.

Entsprechend der beigelegten Neufassung des Gesellschaftsvertrages lautet der neue Unternehmensgegenstand:

§ 2 **Gegenstand des Unternehmens**

- (1) *Zweck des Unternehmens ist die Förderung der Stadtentwicklung auf dem gesamten Gebiet der Stadt Nürnberg.*
- (2) *Gegenstand des Unternehmens ist*
 - a) *der Erwerb, die Entwicklung und die Vermarktung von Grundstücken und Immobilien jeder Art auf dem Gebiet der Stadt Nürnberg,*
 - b) *die Übernahme von umfassenden Dienstleistungsaufgaben für die Stadt Nürnberg bei der Entwicklung von Grundstücken und Immobilien jeder Art, jeweils ausschließlich als öffentlicher Zweck im Sinne von Art. 87 Abs. 1 Nr. 1 der Bayerischen Gemeindeordnung und nur örtlich innerhalb der Grenzen des Nürnberger Stadtgebiets.*

8. Pilotprojekte

Mit der Durchführung der vom Ältestenrat / Finanzausschuss am 21.07.2021 vorgeschlagenen Pilotprojekte - d.h. Entwicklung der drei Gebiete „Tiefes Feld“, „Südlich der Kriegsoffsiedlung“ und „Schmalau-Südost“ – sollen Erfahrungen gesammelt und die PEG iterativ gestärkt werden. Nachfolgend werden die Pilotprojekte vertieft dargestellt.

a) „Tiefes Feld“

Die im Bereich des B-Plan Nr. 4445 „Tiefes Feld“ liegende Fläche von rund 720.000 m² soll entwickelt werden. Von dem Areal befinden sich rund 40% der Gesamtfläche in städtischem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren zur Bodenordnung ist eingeleitet.

Funktion der PEG bei diesem Projekt:

Die PEG soll bei diesem Projekt eine wichtige Koordinierungsfunktion bis zum Abschluss der Errichtung der baulichen Infrastruktur ausüben. Ziel ist es, dass die PEG die Bauvorbereitung und die tiefbauliche Entwicklung (Erschließung, Energieversorgung) insbesondere städtischer Projekte mit der notwendigen Unterstützung durch die Verwaltung vorantreibt und terminlich verbindlich eintaktet bzw. realisiert.

Die PEG agiert hier als erweiterter Erschließungsträger nach „Beauftragung“ durch Beschluss, die Finanzierung erfolgt einen eigenen Ansatz für das gesamte Projekt.

b) Gebiet „Südlich der Kriegsoffsiedlung (Gemarkung Schniegling)“

Das Liegenschaftsamt hat dort in den Jahren 2016 bis 2021 insgesamt 93.014 m² Fläche erworben. Ziel ist dort eine städtebauliche Entwicklung mit Schwerpunkt Wohnen. Durch das Stadtplanungsamt wurde eine Flächennutzungsplanänderung begonnen, die jedoch bisher nur nachrangig verfolgt wird. Inzwischen befinden sich rund 70% der Gesamtfläche in städtischem Eigentum. Im Hinblick auf eine zeitnahe Entwicklung und In-Wert-Setzung der Flächen wurde ein höherer Kaufpreis bezahlt.

Funktion der PEG bei diesem Projekt:

Die PEG könnte insbesondere die noch offene städtebauliche Rahmenplanung, Zuarbeit zur Bauleitplanung (Vergabe von Gutachten) und Erschließungsplanung übernehmen.

Die PEG agiert als erweiterter Erschließungsträger nach „Beauftragung“ im Einleitungssbeschuß, die Finanzierung erfolgt einen eigenen Ansatz für das gesamte Projekt. Der Standort könnte die Idealsituation für Projektentwicklung mit externen Kapazitäten und punktuellen Schnittstellen zur Stadtverwaltung darstellen.

c) „Schmalau-Südost“

Das Gebiet Schmalau-Südost ist ein großes planungsrechtlich zu sicherndes gewerbliches Entwicklungsgebiet. Es bietet ein Gewerbeflächenpotenzial von rd. 8,4 ha Nettofläche. Derzeit befinden sich rund 80% der Gesamtfläche in städtischem Eigentum. Die Flächen sollen Raum für Ansiedlungen und Verlagerungen von Unternehmen des produzierenden Gewerbes bieten, insbesondere für Handwerk und Kleingewerbe. Der Satzungsbeschluss steht bevor.

Funktion der PEG bei diesem Projekt:

Da die planerischen Probleme in diesem Projekt größtenteils gelöst sind, bestünde die Aufgabe der PEG darin, die Flächen im Sinne des Masterplan Gewerbeflächen zu erschließen und zeitnah einer Vermarktung zuzuführen.

Die PEG agiert als Erschließungsträger nach „Beauftragung“ durch Beschluss, die Finanzierung erfolgt einen eigenen Ansatz für das gesamte Projekt.

9. Struktur und Methode der PEG

Die PEG soll zumindest anfangs mit einem kleinen Personalkörper auskommen, das sind ein technischer und ein wirtschaftlicher Leiter / Leiterin sowie 3,0 Vollzeitstellen Unterstützungskräfte.

- technische Geschäftsführung

Aufgaben:

- Planerische Angelegenheiten;
- technische Themen;

- kaufmännische Geschäftsführung:

Aufgaben:

- Immobilienangelegenheiten;
- Finanzen, Recht, Steuern;

1 x Projektsteuerer (vgl. ca. TVÖD A 12)

1 x Projektingenieur (vgl. ca. TVÖD A 12 bzw. 11)

1 x Projektcontroller/Projektassistenz (vgl. ca. TVÖD A10)

Die Geschäftsführer-Funktionen sollten mit Personen mit Kenntnis der Stadtverwaltung besetzt werden, nach Möglichkeit die technische Geschäftsführung aus dem Bereich Ref. VI und die kaufmännische Geschäftsführung aus dem Bereich Ref. VII. Sie müssen das „Geschäft“ einer Stadtverwaltung kennen, beherrschen und wissen, an wen man sich wenden kann.

Die betreffenden Personen sollten für die Zeit ihrer Tätigkeit bei der PEG ausschließlich der PEG zur Verfügung stehen. Die Personalverwaltung und damit auch die Anstellung weiterer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter obliegen der Gesellschaft selbst.

10. Governance

Gesellschafter

Seit dem Jahr 2008 sind an der PEG die Stadt Nürnberg mit 94,9 % und die IS ImmoSolution GmbH (ein Unternehmen der wbg-Gruppe) mit 5,1 % beteiligt. Die IS ImmoSolution GmbH ist innerhalb der wbg-Gruppe für Neubau-Projektentwicklungen in der Metropolregion Nürnberg zuständig und tätig im Bauträgersgeschäft, der Vertrieb von Wohnimmobilien, Facilitymanagement sowie städtebauliche Weiterentwicklung von Quartieren.

Anlässlich der Neuausrichtung der PEG möchte die IS ImmoSolution GmbH ihre Beteiligung aufgeben. Die Stadt Nürnberg soll deren Anteile erwerben und würde damit zur Alleingesellschafterin der PEG.

Der Kaufpreis soll dem marktüblichen Anteilswert entsprechen und aus dem nach der Bilanz zum Stichtag 31.12.2021 verfügbaren Eigenkapital abgeleitet werden. Zum Stichtag 31.12.2020 hätte diese Wertermittlung einen Kaufpreis von 2.432,71 EUR ergeben.

Die Bilanz zum Stichtag 31.12.2021 liegt derzeit noch nicht vor. Der daraus zu ermittelnde endgültige Kaufpreis wird aufgrund des weiteren Wertverzehr aus dem Wirtschaftsjahr 2021 geringfügig unterhalb des Wertes zum Stichtag 31.12.2020 liegen.

Geschäftsführer und Mitarbeitende (s.o.).

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat kontrolliert die Geschäftsführung nach den gesetzlichen Vorgaben.

Der Aufsichtsrat besteht aus vier Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrates entsendet die Stadt Nürnberg. Der Aufsichtsrat wählt für die Dauer seiner Amtszeit einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter.

Ohne Stimmrecht und lediglich beratend sind vier weitere Aufsichtsratsmandate vorgesehen. Diese weiteren Mitglieder des Aufsichtsrates ohne Stimmrecht sind

- das für die Geschäftsbereiche Wohnen und Liegenschaften zuständige berufsmäßige Stadtratsmitglied,
- das für die Geschäftsbereiche Planung und Bau zuständige berufsmäßige Stadtratsmitglied sowie
- der/die Erste Werkleiterin/Werkleiter des Servicebetriebs Öffentlicher Raum (SÖR) soweit die betreffenden Personen seitens der Stadt Nürnberg nicht als stimmberechtigtes Mitglied entsendet werden.
- Die „wbg Nürnberg GmbH Immobilienunternehmen“ entsendet ein weiteres Mitglied des Aufsichtsrates ohne Stimmrecht.

Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterfunktion seitens der Stadt wird durch OBM und Ref. I/II wahrgenommen.

Rolle des Stadtrats bzw. ÄR/FinA

Die Satzung sieht vor, dass die Übernahme neuer Projekte im Sinne des Unternehmensgegenstands sowie die Entscheidung über die Verwertung von Grundstücken innerhalb der einzelnen Projekte durch die Gesellschafterversammlung getroffen wird. Weil diese Entscheidung kein Geschäft der laufenden Verwaltung ist, muss hierüber der Stadtrat bzw. ÄR/FinA entscheiden.

Damit werden die Projekte, deren Ziele, Qualitäten, Art und Umfang vom Stadtrat definiert. Dies betrifft auch die Art der Verwertung der entwickelten Flächen.

Die PEG wird im laufenden Geschäft über Zielerreichung und Projektstand wie über finanzielle Fragen berichten. Ziel ist dabei vorrangig die Sicherstellung der ggf. nötigen Unterstützung der PEG durch städtische Dienststellen in Fach- und Sachfragen.

11. Konkretes Vorgehen

Ref. VI und VII entwerfen für die drei benannten Projekte je einen Rahmenterminplan mit bindenden Meilensteinen, Terminzielen und projektspezifischen Eckdaten (z.B. WE, Gewerbe, Grünflächen, weitere qualitative Ziele) der jeweils dem Stadtrat bzw. ÄR/FinA zum Beschluss vorgelegt wird.