

Stadt Hamm

Beschlussvorlage der Verwaltung

			Stadtamt	Vorlage-Nr.
			24, 61, III	0272/14
Beschlussvorschriften § 41 GO NRW			Datum 26.11.2014	
Beschlussorgan Rat	Sitzungstermin 09.12.2014 16:00	Ergebnis	Genehmigungsvermerk I, gez. OB Hunsteger-Petermann	
Beratungsfolge Haupt- und Finanzausschuss	Sitzungstermin 08.12.2014 16:00	Ergebnis	Federführender Dezernent II, gez. StK Kreuz	
Bezeichnung der Vorlage (kurze Inhaltsangabe) Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft Hamm mbH			Beteiligte Dezernenten III, gez. StR Herbst VI, gez. EB Schulze Böing	

<p><u>Beschlussvorschlag</u></p> <p>1. Der Rat stimmt der Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft Hamm mbH zum 01.01.2015 als 100%- Tochter der Stadt Hamm mit einem Stammkapital von 25.000 € zu.</p> <p>2. Als Vertreter in der Gesellschafterversammlung der Stadtentwicklungsgesellschaft Hamm mbH werden folgende 15 Personen entsandt:</p> <ul style="list-style-type: none">1) Herr Oberbürgermeister-Hunsteger-Petermann oder ein von ihm benannte/r Vertreter/in2) _____3) _____4) _____5) _____6) _____7) _____8) _____9) _____10) _____11) _____12) _____13) _____14) _____15) _____ <p>3. Die Vertreter in der Gesellschafterversammlung werden angewiesen, Herrn Martin Zerle zum Geschäftsführer zu bestellen.</p>

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen siehe Sachdarstellung und Begründung

Sachdarstellung und Begründung

Ausgangssituation

Der Blick auf die Stadtentwicklung in Hamm zeigt, dass die Mechanismen des Immobilienmarktes nicht in allen Segmenten eine adäquate Dynamik entfalten und Angebot und Nachfrage in einem tragfähigen Verhältnis stehen.

Die bisherigen und geplanten Interventionen der öffentlichen Hand müssen unterstützt werden durch ein gezieltes Agieren der Stadt auf dem privaten Immobilienmarkt. In den Quartieren, in denen Investitionen in brachgefallene, untergenutzte oder auffällige Grundstücke unterbleiben, bietet sich die Möglichkeit, durch eine schlagkräftige und aktiv handelnde Entwicklungsgesellschaft Bewegungen auf dem Markt zu erzeugen. Im Ergebnis läßt sich so eine Auffangstrategie für vernachlässigte Immobilien entwickeln.

Ziel ist, das Vertrauen des Immobilienmarktes über positive, beispielhafte Investitionen wieder zu gewinnen und neue private Investitionen anzuregen. Vorbildhaft zeigt sich hier das Bahnquartier; hier sind den baulichen öffentlichen Anstoßprojekten (wie Heinrich-von-Kleist-Forum, Platz der deutschen Einheit, Neue Bahnhofstraße, Heinrich-Reinköster-Straße) zahlreiche private Investitionen (u.a. Museumsquartier, B&B-Hotel, Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben) gefolgt.

In allen Bezirken und Stadtteilen, die ausdrücklich von der Stadtentwicklungsgesellschaft mit erfasst werden, gibt es Quartiere, die im Fokus der Stadterneuerung stehen und in denen eine solche zielgerichtete Entwicklungsgesellschaft neue Perspektiven eröffnen kann. Den politisch abgesicherten Handlungsrahmen bilden die vielfältigen, vorhandenen bzw. in der Aufstellung befindlichen Rahmenpläne, Konzepte oder Bebauungspläne (Rahmenplan Innenstadt (vgl. Vorlage 0201/14), Rahmenplanung Hammer Westen, Handlungskonzept Pelkum ect.). Ein bedeutendes Handlungsfeld ist dabei auch eine aktive Bestandspolitik (z.B. Erwerb von Wohnimmobilien, Sanierung und Modernisierung ggfls. Unter Einbezug von Mitteln der WFB, Berücksichtigung neuer Wohnformen und –anforderungen).

Für die Umsetzung der definierten Stadtentwicklungsziele müssen formelle und informelle Ansätze optimal ineinandergreifen, wie z.B. der verstärkte Dialog mit den Akteuren, Harmonisierung der privaten Investitionen, Akquise von Fördermitteln, Unterstützung privater Projektentwicklung, aber auch rechtliche Instrumente, wie Bebauungspläne oder das besondere Städtebaurecht und eben eine Stadtentwicklungsgesellschaft. Ausgerichtet auf die städtischen Planungsziele und umgesetzt an den wichtigen Orten können so gezielt, wirtschaftlich und effektiv Entwicklungshemmnisse beseitigt werden.

Aufgabe der Gesellschaft

Gegenstand des Unternehmens ist die städtebauliche Entwicklung auf dem Gebiet der Stadt Hamm in den Bereichen mit besonderem Interventionsbedarf. Dieser wird durch Maßnahmen der Grundstücksentwicklung umgesetzt. Dazu gehört die Durchführung von Projektentwicklungs- und Steuerungsaufgaben, die Vermögensverwaltung- und Bewirtschaftung sowie der Erwerb, die Sanierung und die Vermietung und Veräußerung von Grundstücken und Gebäuden.

Die Gesellschaft wird dort tätig, wo es zu städtebaulichen Fehlentwicklungen bzw. Sanierungsbedarf gekommen ist, der durch die am Markt agierenden Eigentümer, privaten Investoren und Unternehmen nicht in einem angemessenen Zeitraum aufgegriffen und beseitigt wird. Die Gesellschaft soll durch ihr Engagement Anreize dafür schaffen, dass sich auch private Investoren in den Hammer Gebieten mit eigenen Projekten engagieren. Mögliche Einsätze stellen der Grunderwerb und die Baureifmachung von Grundstücken dar; aber auch die Übernahme von Hochbau-Investitionen bis hin zur Vermarktung der Immobilien sind Aufgaben. Die Gesellschaft soll jedoch nicht langfristig Eigentümerin von Grundstücken und Immobilien sein, sondern diese an private oder öffentliche Akteure nach erfolgreicher Projektentwicklung veräußern.

Die Projektentwicklung der Stadtentwicklungsgesellschaft kann nur erfolgreich sein, wenn die Projekte eng mit den Zielen, Projekten und Entscheidungen der Stadt Hamm im Bereich Stadtentwicklung und –erneuerung vernetzt sind.

Ausstattung der Gesellschaft

Die Gesellschaft wird kein eigenes Personal vorhalten. Die erforderlichen Dienstleistungen werden durch die vorhandenen Ressourcen der Stadtverwaltung bereitgestellt. Zur Erledigung der Aufgaben der Stadtentwicklungsgesellschaft wird es darüber hinaus erforderlich sein, externe Dienstleister, Bauunternehmen, Büros oder Gutachter zu beauftragen. Über den im Gesellschaftszweck genannten

Erwerb von Grundstücken und Gebäuden hinaus verfügt die Gesellschaft über kein eigenes Betriebs- und Geschäftsvermögen.

Finanzierung

Die Finanzierung der Gesellschaft erfolgt durch entsprechende Kapitalzuführungen der Stadt Hamm. Diese wird im Haushaltsjahr 2015 in Höhe von 25.000 € für das Stammkapital und in Höhe von 4.975.000 € für die Kapitalrücklage der Gesellschaft investiv zur Verfügung gestellt. Für die Jahre 2016 bis 2021 soll die Gesellschaft jeweils 5.000.000 € jährlich an Kapitalzuführung durch die Stadt Hamm erhalten. Insgesamt werden der Gesellschaft bis zum Jahr 2021 35.000.000 € an Kapital zur Verfügung gestellt. Im Jahr 2021 soll eine Evaluation dieses Investitions- und Finanzierungsmodells erfolgen (vgl. Vorlage Nr. 0274/14).

Die Mittel werden in der Finanzstelle 240_0902013010 SEG Gesellschaft investiv zur Verfügung gestellt.

Zur Finanzierung der Kapitalzuführung wird die Grundsteuer B um 100 % - Punkte auf 600 erhöht. Aus dieser Erhöhung werden jährlich Einzahlungen in Höhe der Kapitalzuführung erwartet. Die Erhöhung der Grundsteuer wird durch separate Änderung der Hebesatzsatzung beschlossen.

Organe

Die Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung sowie die Gesellschafterversammlung. Die Gesellschafterversammlung setzt sich aus 15 Mitgliedern zusammen. Gemäß § 113 ist der Oberbürgermeister oder ein von ihm benannter Vertreter geborenes Mitglied.

Als Geschäftsführer wird Herr Martin Zerle bestellt.