



Schwäbisch Gmünd, 06.06.2023
Gemeinderatsdrucksache Nr. 121/2023

Vorlage an

Verwaltungsausschuss/Eigenbetriebsausschuss

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

Gründung einer Aspen GmbH

Beschlussantrag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, eine GmbH für die Vermarktung der Flächen von Aspen zu gründen.
2. Der Aufsichtsrat der Aspen GmbH wird mit 7 Vertretern des Gemeinderats anhand Proporz besetzt. Aufsichtsratsvorsitzender ist der Oberbürgermeister.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Die Stadt Schwäbisch Gmünd entwickelt nahe der östlichen Gemeindegrenze auf der Gemarkung Bargau den nachhaltigen Technologiepark Aspen. Der Standort bietet auf ca. 52 ha Bauland Flächen für Gewerbe und Industrie und soll in zwei Bauabschnitten entwickelt werden. Mit einem möglichen Beginn von Hochbau-Projekten im ersten Abschnitt kann nach aktueller Planung voraussichtlich ab 2024 gerechnet werden. Der Technologiepark Aspen ist als Pilotprojekt eines nachhaltigen Industriegebiets und Teil der Modellregion Grüner Wasserstoff Baden-Württemberg geplant. Das Areal bietet zahlreiche strategische Standortvorteile, u.a. hinsichtlich der Verfügbarkeit von erneuerbarer Energie und grünem Wasserstoff. Zudem stellt die Fläche Aspen in Baden-Württemberg eine der wenigen zusammenhängenden größeren Flächen dar, um Firmen anzusiedeln, die den Transformationsprozess in der Industrie bewerkstelligen können. Hierzu befindet sich die Stadt in engem Austausch mit dem Wirtschaftsministerium des Landes Baden-Württemberg sowie der Wirtschaftsförderungsagentur des Landes Baden-Württemberg International (bw_i).



Die Ansiedlung des Technologieparks bietet die Möglichkeit, qualifizierte Arbeitskräfte am Standort Schwäbisch Gmünd zu halten, neue Unternehmen in ausgewählten Zukunftstechnologien anzusiedeln und zukunftsorientierte Arbeitsplätze zu schaffen. Durch den Technologiepark Aspen kann ein wichtiger Beitrag für die Erhöhung der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Schwäbisch Gmünd und der Region erzielt werden, der sich langfristig in einem positiven Beitrag der Entwicklung des Gewerbesteueraufkommens der Stadt Schwäbisch Gmünd niederschlagen wird.

Nach vielfältigen Gesprächen der Stadtverwaltung mit potentiellen Interessenten für die Flächen und Teilnahmen an Ansiedlungswettbewerben, bei denen der Standort Schwäbisch Gmünd zwar immer gut abschnitt, aber bisher keinen Ansiedlungserfolg erreichen konnte, kam der Vorschlag aus dem Transformationsrat und von Vertretern des Gemeinderats, sich professionelle Unterstützung bei der Vermarktung der Flächen zu suchen. Die Stadtverwaltung hat daher das Gespräch mit Drees & Sommer gesucht, welche im Anschluss mit der Unterstützung beauftragt wurden.

Im Rahmen der Standortentwicklung unterstützt Drees & Sommer die Stadt Schwäbisch Gmünd nun im ersten Schritt bei der Entwicklung eines Organisationsmodells für die Vermarktung und den Betrieb des Technologiepark Aspen. Ziel dabei ist es, die Vor- und Nachteile verschiedener Organisations- und Rechtsformen für die zu bewerkstellenden Aufgaben aufzuzeigen und eine Empfehlung für die Umsetzung eines Abwicklungsmodells auszusprechen.

Vorgehen:

Ausgehend von Erfahrungen aus vergleichbaren Projekten wurden von Drees & Sommer fünf mögliche Modelle verglichen. Dazu wurden verschiedene Kriterien, Aufgabenfelder sowie administrative und rechtliche Rahmenbedingungen für die infrage kommenden Organisationsformen gegenübergestellt und bewertet. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf den zu übernehmenden Aufgaben der Organisation sowie den Schnittstellen zu bestehenden Ämtern der Stadtverwaltung. Neben der unabhängigen Bewertung der Kriterien flossen die aus fünf Expertengesprächen mit Experten aus der Stadtverwaltung gewonnenen Erkenntnisse zur neuen Organisationsform in die zu eruiierenden Vor- und Nachteile mit ein. Aus den gesammelten Informationen hat Drees & Sommer die nachfolgende Empfehlung und einen Vorschlag für ein anvisiertes Betreibermodell inkl. Aufgabenspektrum abgeleitet.

Gegenüberstellung:

Die Gegenüberstellung und vergleichende Bewertung der Organisationsformen (siehe auch Anlage 1) zeigt die größten Vorteile bei einer Ausgliederung in eine **kommunale Eigengesellschaft mit der Rechtsform einer GmbH**. Auch der mehrheitliche Konsens der Expertengespräche spricht für eine Ausgliederung der Organisation aus der Stadtverwaltung mit den benannten Vorteilen. Die Gründung von Entwicklungsgesellschaften zeigt bei anderen größeren kommunalen städtebaulichen und gewerblichen Entwicklungsprojekten eine hohe Eignung. In der Regel sind die kommunalen Entwicklungsgesellschaften bereits Eigentümer der Entwicklungsflächen und übernehmen neben der Entwicklung und Vermarktung insbesondere auch Bauherren- oder Betreiberaufgaben.



Eine Eigengesellschaft als 100-prozentige Tochter der Stadt Schwäbisch Gmünd ermöglicht die erforderliche wirtschaftliche und organisatorische Flexibilität für das empfohlene Aufgabenspektrum sowie eine agile Projektabwicklung und Arbeitsweise. Sie verfügt darüber hinaus in der Außenwahrnehmung über eine tendenziell höhere Anschlussfähigkeit in der Privatwirtschaft als Rechtsformen, die näher an der öffentlichen Verwaltung stehen.

Erfahrungsgemäß wirken sich Ausgliederungen im Rahmen von Entwicklungs- und Projektgesellschaften tendenziell positiv bei den Mitarbeitern aus und ermöglichen eine Projekt- und Aufgabenfokussierung. Die Arbeit für eine eigenständige Gesellschaft genießt in der Regel ein höheres Ansehen, da flexiblere Arbeitsmodelle und eine eigenständige Handlungsfähigkeit gewährleistet sind und Mitarbeitern ihre Fähigkeiten und Ideen unabhängig kommunaler Strukturen lösungsorientiert einbringen können.

Eine Eigengesellschaft als 100-prozentige städtische Tochter bietet trotz hoher Autonomie ausreichend kommunale Einflussmöglichkeiten auf die Gremien der GmbH (gesellschaftsvertragliche Regelungen, Gesellschafterversammlung, Aufsichtsrat). Durch die Berufung von Mitgliedern des Gemeinderats (optional Dritte) in einen Aufsichtsrat kann eine gezieltere thematische Befassung der Gremienarbeit erfolgen. Der zusätzliche Aufwand für die Aufsichtsratsmitglieder muss jedoch im Blick behalten werden.

Aufgaben der Gesellschaft:

Hohe Priorität:

Der zentrale Fokus der Aufgaben der zu gründenden Gesellschaft sollte klar auf Entwicklung, Vermarktung und Betrieb der Flächen des Technologiepark Aspen liegen, darunter

- Funktion als zentraler Ansprechpartner für die Entwicklung der Baufelder des Technologiepark Aspen, inkl. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Medienanschlüsse, etc.
- Koordination aller Interessen und ämterübergreifenden Aufgaben während aller Planungs- und Realisierungsphasen
- Vermarktung der Baufelder in Eigenregie und Akquisition von Investoren
- Beratung von Investoren und Bauherren während aller Planungs- und Realisierungsphasen sowie Begleitung dieser bis zur Fertigstellung
- Kapitalausstattung und Beantragung von Fördermitteln
- Beitrag zur strategischen und wirtschaftlichen Stadtentwicklung durch Einhalten hoher Qualitätsansprüche und Standards

Mittlere Priorität:

Als erweiterte Aufgabe wird die Bauherren- und Betreiberfunktion für ein Quartiersparkhaus sowie die Planung und Realisierung eines Mobilitätshubs erachtet. Diese Nutzungen werden als zentrale Funktionen des Technologieparks gesehen und sollten demnach von einer zentralen Stelle umgesetzt werden. Der Erwerb der erforderlichen Flächen kann bspw. über einen Erbpachtvertrag mit der Stadt ermöglicht werden (Vermeidung der Grunderwerbssteuerpflicht bei Ankauf). Der Betrieb des Parkhauses und der anschließenden Verkehrsinfrastruktur rechtfertigt den langfristigen Verbleib der Organisation. Um die Funktion als zentraler Ansprechpartner für alle den Park betreffen-



den Themen zu gewährleisten, wird darüber hinaus eine Mitsprache und Mitverantwortung für Planung und Umsetzung von Erschließung, Energieversorgung und öffentlichen Dienstleistungen im Bereich von Aspen empfohlen.

Niedrige Priorität:

Da Parallelstrukturen nicht förderlich sind und zu Zuständigkeitskonflikten führen können, sollten nach Einschätzung von Drees & Sommer alle hoheitlichen Aufgaben in der Stadtverwaltung bzw. den dafür zuständigen Tochterbetrieben verbleiben. Dazu zählt die Hauptverantwortung für verkehrliche Erschließung, Entwicklung und den Betrieb von Ver- und Entsorgungsleistungen, weitere Hoch und Tiefbauleistungen (ausgenommen Parkhaus) sowie Bau und Betrieb einer städtischen KiTa.

Empfehlung:

Die Wahl einer kommunalen Eigengesellschaft als 100-prozentige Tochter der Stadt bietet eine hohe Eignung für Aspen. Sie ermöglicht zum einen die gewünschte wirtschaftliche und organisatorische Flexibilität, aber auch die erforderlichen schnellen Entscheidungswege.

Mit der Geschäftsführung stellt eine Spitze mit hoher Fach- und Entscheidungskompetenz eine ganzheitliche souveräne Außenwirkung dar. Die Eigengesellschaft als 100-prozentige, städtische Tochter bietet dennoch ausreichend kommunale Einflussmöglichkeiten durch die Gremien der GmbH (gesellschaftsvertragliche Regelungen, Gesellschafterversammlung, Aufsichtsrat).

Sie strahlt zudem einen positiven psychologischen Effekt bei den Mitarbeitern aus und sorgt für eine stärkere Fokussierung und Würdigung als bei einer verwaltungsinternen Lösung.

Möglicher Gesellschaftszweck:

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist der Erwerb, die Planung, Entwicklung und Vermarktung von Liegenschaften zur Verwirklichung stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen.

Die Gesellschaft kann zu diesem Zweck bebaute und unbebaute Grundstücke auf eigene Rechnung an- und verkaufen bzw. tritt vermittelnd/treuhänderisch für Grundstücke auf, die bisher im kommunalen Eigentum der Stadt Schwäbisch Gmünd sind. Dies erfolgt in enger Abstimmung und durch Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

Die Gesellschaft übernimmt und koordiniert die Ansiedlung und Umsiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben im Stadtgebiet.

Die Gesellschaft übernimmt die Bauherren- und Betreiberfunktionen für kommunale Liegenschaften/Sondernutzungen im Technologiepark Aspen, die nicht von privaten Marktteilnehmern, der Stadt Schwäbisch Gmünd oder kommunalen Beteiligungen übernommen werden.

Um Zustimmung zu den Beschlussanträgen wird gebeten.