



Stadt Bergisch Gladbach · 51439 Bergisch Gladbach

AfD-Fraktion Bergisch Gladbach
Konrad-Adenauer-Platz 1
51465 Bergisch Gladbach

Fachbereich 8 /
Immobilienbetrieb

8-25 Management
Zanders-Liegenschaft

An der Gohrsmühle 25
51465 Bergisch Gladbach

Jonas Geist
Tel.: 02202 / 14-1232
j.geist@stadt-gl.de

18.02.2021

Anfrage der AfD-Fraktion vom 11.01.2021 in der Sitzung des Hauptausschusses am 12.01.2021 zum Thema „Risikoanalyse Zanders-Pachtvertrag“

Sehr geehrter Herr Schütz,
sehr geehrter Herr Clemens,

aufgrund Ihrer Anfrage in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 11.01. nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

1. Wie hoch ist das Stammkapital der Zanders Paper GmbH?

Nach Auskunft des Wirtschaftsinformationsvereins Creditreform vom 10.02.2021 liegt das Stammkapital der Zanders Paper GmbH bei 25.000 Euro.

2. Wie hoch ist das Stammkapital der neu gegründeten GmbH der Jool-Gruppe?

Nach Auskunft des Wirtschaftsinformationsunternehmens Dun & Bradstreet vom 16.02.2021 liegt das Stammkapital der Jool Invest AB aus Lessebo, Schweden bei 1.000.000 SEK (umgerechnet ca. 100.000 Euro).

Nach Auskunft des Wirtschaftsinformationsvereins Creditreform vom 10.02.2021 liegt das Stammkapital der Zanders Estate GmbH bei 25.000 Euro.

3. Wie hoch werden die Rückbaukosten geschätzt? Mit welcher Wahrscheinlichkeit und warum werden diese so bewertet?

Es wird unterstellt, dass sich die Frage auf die von der Zanders Paper aktuell genutzte Fläche bezieht. Diese umfasst ca. zwei Drittel des gesamten Areals. Vertraglich ist aktuell und wird zukünftig vereinbart, dass alle Einbauten, die nicht der Stadt Bergisch Gladbach gehören restlos zu räumen sind. Danach verbleiben in der Regel nur noch die Gebäude und die Versorgungsleitungen. Darunter befinden sich auch denkmalgeschützte und erhaltenswerte Gebäude, die nicht zurückgebaut werden. Die übrigen Gebäude würden bei einer städtebaulichen Entwicklung mutmaßlich abgerissen. Der diesbezügliche Aufwand wurde bisher nicht mit belastbaren Kostenansätzen geschätzt. Bekannt ist allerdings, dass sowohl in den Gebäuden und insbesondere im Untergrund Schadstoffe vorhanden sind, die kostenaufwendig zu entsorgen sind. Auch die Entsorgungskosten des Bodenmaterials werden maßgeblich von den anzusiedelnden Nutzungen abhängen. So hat eine Wohnnutzung beispielsweise einen höheren Anspruch an die Bodenqualität als eine gewerbliche Nutzung.

4. Welche Kosten können bei den Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten maximal anfallen? (worst-case-Szenario)

Es wird unterstellt, dass sich die Frage auf die von der Zanders Paper aktuell genutzten Fläche bezieht. Diese umfasst ca. zwei Drittel des gesamten Areals. Vertraglich war bisher vereinbart, dass die Pächterin die Verkehrssicherungspflichten für den gesamten Pachtgegenstand übernimmt und die Stadt von etwaigen Ansprüchen Dritter freistellt. Die Pächterin ist darüber hinaus allein verantwortlich für die Einhaltung sämtlicher für ihren Betrieb bestehenden und ggf. zukünftig notwendig werdenden Genehmigungen und Umweltschutzvorschriften sowie für die Sicherstellung des Brandschutzes und die Einhaltung brandschutzrechtlicher Vorgaben. Die Pächterin trägt vertraglich insbesondere auch die Haftung für Schäden durch die Nutzung und Inanspruchnahme des Geländes sowie für den sicheren Bauzustand von Gebäuden und mit dem Grundstück verbundenen Werken. Unter Beachtung des Beschlusses des Hauptausschusses der Stadt vom 01.02.2021 sind inhaltsgleiche Bestimmungen in einen neuen Pachtvertrag mit aufzunehmen. Demzufolge wurden auf Seiten der Stadt keine eigenen Szenarien hinsichtlich der Kosten von Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten für die in Rede stehenden Pachtflächen aufgestellt.

5. Welche Fälle sind bisher als Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten aufgetreten?

Es wird unterstellt, dass sich die Frage auf die von der Zanders Paper aktuell genutzten Fläche bezieht. Diese umfasst ca. zwei Drittel des gesamten Areals. Bisher sind keine Fälle aufgetreten. Vgl. dazu auch die Antwort auf Frage 4.

6. Was sind realistische Fälle, die Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten tangieren, die mit einer Wahrscheinlichkeit von mehr als 30% auftreten können?

Es wird unterstellt, dass sich die Frage auf die von der Zanders Paper aktuell genutzten Fläche bezieht. Diese umfasst ca. zwei Drittel des gesamten Areals. Wenn, wie unter 4. beschrieben, eine vertragliche Übertragung von Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten erfolgt, wird bzw. ist der Übernehmende selbst und eigenständig deliktsrechtlich verantwortlich für den Schutz Dritter vor etwaigen Gefahren. Die Pflichten der Verpächterin verengen sich in diesem Kontext auf (ggf. stichprobenartige) Kontrollen und allgemeine Überwachungspflichten. Eine dezidierte Risikoanalyse hinsichtlich einer Eintrittswahrscheinlichkeit war und ist mit Blick hierauf entbehrlich. Vgl. dazu auch die Antworten zu den Fragen 4 und 5.

7. Können die Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten über eine kalkulierbare Versicherung eingegrenzt werden? Falls ja, wie hoch wären die voraussichtlichen Kosten?

Es wird unterstellt, dass sich die Frage auf die von der Zanders Paper aktuell genutzten Fläche bezieht. Diese umfasst ca. zwei Drittel des gesamten Areals. Aufgrund der Übertragung der genannten Pflichten auf die Pächterin ist es folgerichtig, die Pächterin ebenfalls zu verpflichten, entsprechende Versicherungen selbst abzuschließen. Dies ist aktuell vereinbart und soll auch zukünftig vertraglich so vereinbart werden: Zu den vom Hauptausschuss in seiner Sitzung vom 01.02.2021 beschlossenen Voraussetzungen zum Abschluss eines neuen Pachtvertrages zählt unter anderem auch, dass sich die Pächterin gegenüber der Stadt verpflichten muss, ausreichende Versicherungen für den Pachtgegenstand und den gewerblichen Betrieb aufrechtzuerhalten bzw. abzuschließen.

8. In welcher Höhe und mit welcher Wahrscheinlichkeit werden Kosten pro Jahr für Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten von der Stadt kalkuliert?

Es wird unterstellt, dass sich die Frage auf die von der Zanders Paper aktuell genutzten Fläche bezieht. Diese umfasst ca. zwei Drittel des gesamten Areals. Inhaltlich kann auf die Ausführungen zu den vorstehenden Fragen 4 bis 7 verwiesen werden.

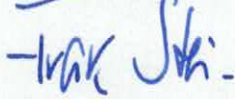
9. Welcher Gesamtbetrag wird von der Stadt als Risiko angesetzt und mit welcher Wahrscheinlichkeit wird dieser Betrag angesetzt?

Es wird unterstellt, dass sich die Frage auf die von der Zanders Paper aktuell genutzten Fläche bezieht. Diese umfasst ca. zwei Drittel des gesamten Areals. Darüber hinaus wird unterstellt, dass es sich um Risikoansätze für die Verkehrssicherungspflicht geht. In dieser Hinsicht kann erklärt werden, dass kein Betrag angesetzt ist, weil das Risiko als gering bewertet wird.

10. Wurde eine finanztechnische Risikoanalyse von der Stadt durchgeführt oder beauftragt? Falls ja, von wem wurde diese Risikoanalyse durchgeführt?

Nein, eine finanztechnische Risikoanalyse wurde nicht durchgeführt oder beauftragt.

Mit freundlichen Grüßen



Frank Stein