



Gemeinde Niederkrüchten
Der Bürgermeister
Planen und Umwelt
Aktenzeichen: 61 10 60

Niederkrüchten, den 14.10.2020

Vorlagen-Nr. 1533-2014/2020

Sachbearbeiter: Tobias Hinsen

öffentlich

Beratungsweg

Haupt- und Finanzausschuss

26.10.2020

Rat der Gemeinde Niederkrüchten

29.10.2020

Entwicklungsgesellschaft "Energie- und Gewerbepark Elmpt" mbH

Sachverhalt:

Die Gemeinde Niederkrüchten plant seit ca. einem Jahrzehnt die Folgenutzung des ehemaligen britischen Militärgeländes „Javelin Barracks“. In einem kooperativen Prozess unter Beteiligung der Nachbargemeinden, des Kreises Viersen, des Landes Nordrhein-Westfalen, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA), der britischen Streitkräfte sowie der deutschen und niederländischen Industrie- und Handelskammern sind im Rahmen einer Perspektivenwerkstatt im Jahre 2010 die Weichen für die Konversion der Liegenschaft gestellt worden. Folgende Leitziele wurden formuliert:

- Gewerbliche Folgenutzung
- Verknüpfung mit erneuerbaren Energien
- „Grün bleibt grün“
- Keine Wohnnutzung
- Keine fliegerische Nutzung

Der Rat der Gemeinde Niederkrüchten hat in seiner Sitzung am 14. Februar 2012 ein entsprechendes Folgenutzungskonzept beschlossen.

In den folgenden Jahren ist es gelungen, eine dem Entwicklungskonzept entsprechende Darstellung in den seinerzeit in Aufstellung befindlichen und aktuell rechtskräftigen Regionalplan Düsseldorf aufzunehmen. Für die gewerblich-industrielle Folgenutzung im nördlichen Teil der

Liegenschaft wurde ein gewerblich-industrieller Bereich (GIB) mit zwei Zweckbindungen ausgewiesen:

Die eine Zweckbindung als Standort für flächenintensive Vorhaben und Industrie sieht Einzelsiedlungen ab einer Größe von 10 ha oder alternativ stark emittierende Betriebe ab der Abstandsklasse 300 m vor. Die zweite Zweckbindung hebt die Fläche als überregional bedeutsamen Standort für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung hervor. Demnach ist aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen auf angrenzende Teilräume eine frühzeitige Information der betroffenen Akteure in der Region erforderlich. Darüber hinaus besteht auf der Liegenschaft die Möglichkeit, für den lokalen Bedarf ein Gewerbegebiet mit 20 ha Nettobaufläche auszuweisen.

Mit dem sich anbahnenden und letztlich Ende des Jahres 2015 vollzogenen Abzugs der britischen Streitkräfte hat der Kreis Viersen der Gemeinde Niederkrüchten seine Unterstützung angeboten, da es sich nicht zuletzt um ein für die wirtschaftliche Entwicklung des Kreises Viersen einzigartiges und bedeutsames Vorhaben handelt. Um die Entwicklung dieser Liegenschaft gemeinsam mit der Gemeinde Niederkrüchten und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Viersen auf den Weg zu bringen und durchzuführen, ist im Jahr 2016 die Entwicklungsgesellschaft „Energie- und Gewerbepark Elmpt“ mbH (EGE) mit dem Ziel gegründet worden, die Interessen zu bündeln und ein gemeinsames Auftreten gegenüber dem Bund und dem Land zu ermöglichen. Damit entstand die Möglichkeit, die Kräfte der kommunalen Gesellschafter zusammenzuführen. Die Gemeinde Niederkrüchten ist als Belegenheitskommune und Trägerin der kommunalen Planungshoheit und der Kreis Viersen im Hinblick auf die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung sowie mehrfach als Fachbehörde und Fachplanungsbehörde eingebunden. Über die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises sind die übrigen Städte und Gemeinden des Kreises involviert. Zudem ist die WFG der zentrale Akteur der Wirtschaftsförderung im Bereich der Entwicklung kommunaler Gewerbeflächen im und für den Kreis Viersen. Ziel der EGE war und ist es, eine möglichst zeitnahe Entwicklung der Flächen, die entwickelt werden können, auch tatsächlich auf den Weg zu bringen und zur Verfügung zu stellen, eine zeitnahe Nutzung für erneuerbare Energien zu ermöglichen sowie die Flächen für den Naturschutz und die Erholung zu schützen.

Der im Gesellschaftsvertrag der EGE festgelegte Unternehmenszweck ist mithin die Entwicklung und Umsetzung eines Entwicklungskonzeptes für die zukünftige Nutzung des ehemaligen Militärgeländes Niederkrüchten-Elmpt. Dazu gehören insbesondere Grunderwerb, Planung, Abstimmung mit Interessenten und Behörden, Abriss, bauliche Herrichtung einschließlich der Erschließung und die Veräußerung. Die Gesellschaft ist berechtigt, alle Geschäfte und Maßnahmen durchzuführen, die zur Erreichung und Förderung des Gesellschaftszwecks dienlich sind und unmittelbar oder mittelbar damit in Zusammenhang stehen.

Da die Flächen des Rollfeldes, die für die erneuerbaren Energien vorgesehen sind, durch die Flächeneigentümerin BlmA verpachtet wurden, fokussierte sich die Aufgabe der EGE auf die gewerblich-industrielle Folgenutzung.

Zur Ermittlung der Potenziale einer gewerblich-industriellen Entwicklung und der Effekte im Kreis Viersen und der Region hat die EGE im Jahr 2017 eine Studie zur regionalwirtschaftlichen Einordnung durch die Prognos AG erstellen lassen. Diese zeigt auf, dass bei der Vermarktung eines Gebietes dieser Größe ein langfristiger Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren zu berücksichtigen sei. Die Betrachtung des Investitionsverhaltens in Deutschland zeige auf, dass Nordrhein-Westfalen der wichtigste Investitionsstandort in Deutschland ist und ein hohes Potenzial für Ansiedlungen verschiedener Branchen mit hohem Schwerpunkt in logistikintensivem Gewerbe und Industrie aufweise. Die regionalwirtschaftliche Standortbewertung verdeutliche die für den Kreis Viersen spezifischen Branchenstärken u. a. in den Bereichen Ernährungswirtschaft, Logistik/Großhandel und Textilwirtschaft. Eine hohe Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen für regionale KMU in der Gemeinde Niederkrüchten wird konstatiert. Die hierfür vorgesehene Fläche von 20 ha für Flächen in der Größenordnung von 0,2 bis 0,6 ha wird bereits heute stark nachgefragt. Die Gemeinde Niederkrüchten hat ein großes Interesse daran, diese zügig umzusetzen. Für die geplanten rund 140 ha flächenintensiver gewerblicher und industrieller Vorhaben sei ebenfalls Potenzial zur Nachfrage vorhanden. Zudem verfüge der Standort über eine besondere Lagegunst, die für Firmen der Logistik und Industrie besonders geeignet scheine. Aus Sicht der Gutachter bietet die Liegenschaft mithin sehr gute Ausgangsbedingungen für die zukünftige Ansiedlung von Unternehmen aus dem Bereich Logistik oder logistikintensiver und logistikaffiner Industrie. Hierfür ist vor allem die Option einer durchgängigen 24/7-Nutzung notwendig. Mit langfristig vollständiger Besiedlung der 145 ha großen Flächen resultieren aus den Ansiedlungen auf dem ehemaligen Militärgelände in Elmpt direkte Arbeitplatzeffekte, die sich auf rund 5.200 summieren. Die Gesamteffekte sind insgesamt um rund ein Drittel höher als die direkten Arbeitplatzeffekte. Insgesamt erscheint gemäß dem Prognos-Gutachten vor dem Hintergrund des grundsätzlich vorhandenen Bedarfes für Gewerbeflächen für lokale KMU sowie der relativ geringen Dispositionsreserven für flächenintensive gewerbliche und industrielle Investitionsvorhaben in der Region Niederrhein eine Entwicklung der Gewerbeflächen sinnvoll. Dabei sind die langen Planungs- und Entwicklungsfristen zu beachten.

2. Genese des Entwicklungsprozesses

Wie sich nicht zuletzt aus dem zuvor beschriebenen Unternehmenszweck der EGE ergibt, war es die ursprüngliche Absicht, die Flächen von der BlmA zu erwerben und selbst zu entwickeln. Bereits kurz nach der Gründung der EGE und dem Einstieg in diese Fragestellung wurde klar, dass damit ganz erhebliche Risiken verbunden sind, die letztlich in den kommunalen Haushalten abgebildet werden müssen. Eine eigene Projektentwicklung in diesem Umfang und dieser

Größenordnung ist letztlich nicht Aufgabe der öffentlichen Hand. Die Risiken im Bereich des Abbruchs, der Erschließung, der Unterhaltung und der Vermarktung einschließlich der Vorfinanzierung liegen im mittleren bis oberen zweistelligen Millionenbereich.

Daraufhin wurden zunächst Verhandlungen mit der BlmA geführt mit dem Ziel, eine gemeinsame Entwicklung der Fläche zu vereinbaren. Dieser Ansatz war von dem Gedanken getragen, dass wesentliches kommunales Ziel die Entwicklung der Fläche unter Beachtung eines angemessenen Risikoprofils ist und nicht zwingend die Eigentümerschaft. Die Verhandlungen führten daraufhin zum Abschluss einer Kooperationsvereinbarung mit der BlmA. Aus Sicht der Verwaltung sowie der EGE hatte diese Lösung zwar eine deutliche Risikominimierung für sich, jedoch auch verschiedene Mängel. Zum einen bedeutete das einen langen Entwicklungshorizont. Zum anderen war damit der Einfluss auf die Nutzung/Vermarktung der Liegenschaft begrenzt. Entscheidendes Manko dieser Lösung war jedoch der Umstand, dass die BlmA nach einer Eigenentwicklung und Veräußerung dem Erwerber keine Bauverpflichtung auferlegt. Während des Verhandlungsprozesses ergab sich unter anderem durch Kontakte auf der Expo Real ein weiteres Modell, welches man als Ein-Investoren-Lösung bezeichnen kann. Aufgrund entsprechender Haushaltsvermerke in den Haushalten des Bundes der letzten Jahre steht den Belegheitskommunen im Falle der Veräußerung von Grundstücksflächen des Bundes eine sogenannte Erstzugriffsoption zu, deren Ausübung auch auf kommunale Eigengesellschaften übertragen werden kann. Das Modell sieht vor, die gewerblich/industriell nutzbaren Flächen durch die EGE auf Basis der Erstzugriffsoption zu erwerben und unmittelbar an einen Investor weiter zu veräußern. Für diesen Prozess hat sich die EGE der Beratungsleistung der Ernst&Young Real Estate bedient.

Das Modell ist in mehreren Varianten umsetzbar:

- Variante 1: direkte Veräußerung wie es steht und liegt
- Variante 2: Schaffung von Baurecht und nachgelagerte Veräußerung
- Variante 3: Schaffung von Baurecht, Herrichten und Erschließen sowie nachgelagerte Veräußerung von Teilflächen

Unter Abwägung der Aspekte Risikominimierung und Entwicklungsgeschwindigkeit hat sich der Aufsichtsrat der EGE am 10. Mai 2019 für die Variante 1 entschieden.

3. Der Transaktionsprozess

3.1 Transaktionsprozess Bieter:

a) Bekanntmachung inkl. Teaser / Interessensbekundung

Die Bekanntmachung für das Interessensbekundungsverfahren „Ankauf eines Teilareals der Konversionsfläche Javelin Barracks“ mit der Referenznummer 2019/S 226-554402 wurde am 22. November 2019 in dem europaweiten Ausschreibungsportal „tenders electronic daily“ veröf-

fentlicht. Dieser Bekanntmachung wurde der „Teaser“ beigefügt. Der Teaser enthielt alle wichtigen Informationen zum Transaktionsgegenstand und der damit verbundenen grundsätzlichen Rahmenbedingungen, komprimiert auf einer Seite. Die beschriebenen Informationen waren:

- Standortinformationen, Infrastruktur
- Transaktionsgegenstand
- Eigentümersituation
- Bebauung
- Baurecht
- Status Abstimmungsprozess
- weiterer Prozess

Im Rahmen der Bekanntmachung wurden die Interessenten dazu aufgefordert, ihr Interesse bis zum 20. Dezember 2019 zu bekunden. Insgesamt haben 13 Unternehmen eine Interessensbekundung eingereicht.

b) Informationsmemorandum und Aufruf zur Abgabe eines indikativen Angebotes

Nach Einreichung der Interessensbekundungen durch die 13 interessierten Unternehmen wurden diese gebeten, eine Vertraulichkeitserklärung (NDA) zu unterzeichnen. Nach Unterzeichnung wurden den Interessenten zum einen das ausführliche Informationsmemorandum mit allen weitergehenden wesentlichen Informationen zum Transaktionsgegenstand sowie der Prozessbrief für die Phase I zugesandt.

Inhalte des Informationsmemorandums waren im Wesentlichen:

- eine Executive Summary
- die Investment Highlights
- der Standort
- der Immobilienmarkt
- das Grundstück und die Gebäude auf dem Grundstück
- das Nutzungskonzept „Javelin Barracks“
- die Transaktion

In dem Prozessbrief wurden den Bietern die wesentlichen Inhalte für das von ihnen zu erstellende indikative Angebot sowie die Zeitschiene für den weiteren Transaktionsprozess erläutert (Bewertungskriterien – siehe c). Als Abgabetermin für die indikativen Angebote wurde der 27. März 2020 festgelegt. Im weiteren Verlauf wurden mit den Interessenten Grundstücksbesichtigungen vereinbart und durchgeführt.

Insgesamt wurden sieben indikative Angebote eingereicht. Die sieben indikativen Angebote wurden in die Longlist der Bieter aufgenommen. Die weiteren Interessenten haben auf Grund von verschiedenen Faktoren wie Größe, Leistungsspektrum und Risikoabwägung auf eine Angebotsabgabe verzichtet.

c) Bewertung, Reduktion auf vier Bieter und Aufforderung verbindliches Angebot

Die sieben indikativen Angebote wurden mit Hilfe einer zwischen der EGE und dem Aufsichtsrat abgestimmten Bewertungsmatrix bewertet. Die übergeordneten Bewertungskriterien werden nachstehend benannt:

- (Ergänzende) Unternehmensdarstellung (50 Punkte)
- Transaktionssicherheit (50 Punkte)
- Projektteam (50 Punkte)
- Konzept (50 Punkte)
- Kaufpreis (50 Punkte)

Insgesamt konnte eine Maximalpunktzahl von 250 erreicht werden. Die einzelnen Kriterien wurden zudem mit einer Gewichtung versehen:

- Ergänzende Unternehmensdarstellung (10 %)
- Transaktionssicherheit (15%)
- Projektteam (10%)
- Konzept (25%)
- Kaufpreis (40%)

Die Bewertungsmatrix kann von den Mitgliedern des Haupt- und Finanzausschusses sowie des Rates der Gemeinde Niederkrüchten in der Zeit vom 26. Oktober 2020, 11:00 Uhr, bis zum 29. Oktober 2020, 17:00 Uhr, in einem Datenraum im Rathaus der Gemeinde Niederkrüchten (physischer Datenraum) eingesehen werden.

Nach Auswertung der Angebote wurden insgesamt vier Bieter in die sog. Shortlist aufgenommen und zur Abgabe eines verbindlichen Angebotes bis zum 26. Juni 2020 aufgefordert. Die benannten vier Bieter waren in der Qualität der Angebote auf einem einheitlichen Niveau. Die restlichen drei Bieter lagen auf Basis der Bewertung deutlich zurück.

Mit Aufforderung der Unternehmen zur Abgabe der verbindlichen Angebote wurde die Due Diligence Phase gestartet. Die Unternehmen erhielten zum einen den Zugriff auf den virtuellen Datenraum (Öffnung am 04. Mai 2020) und zum anderen den Prozessbrief für die Phase II. In dem virtuellen Datenraum wurden den Bietern alle mit der Transaktionsfläche in Verbindung

stehenden und für den Prozess relevanten Unterlagen zur Verfügung gestellt, um auf dieser Basis ein Konzept und einen Kaufpreis ermitteln zu können.

Der Prozessbrief II beinhaltete wesentliche Informationen zum weiteren Verfahrensablauf sowie die fortgeschriebenen Bewertungskriterien. Anpassungen bzw. Fortschreibungen wurden insbesondere in den Unterkriterien vorgenommen. Weiter wurde das Thema der Nachhaltigkeit als ein wesentlicher Faktor in der Bewertungsmatrix nochmals betont.

Am 25. und 26. Mai 2020 hatten die Bieter zudem Gelegenheit, sich der EGE in einem persönlichen Gespräch vorzustellen und das vorgesehene Entwicklungskonzept sowie das Leistungsverständnis und die damit einhergehende Leistungsabgrenzung zu erläutern. Diese Vorstellung wurde ebenfalls in die Bewertung aufgenommen.

Am 18. Mai 2020 startete der Q&A-Prozess. In diesem konnten die Bieter Fragen zu den Unterlagen im virtuellen Datenraum und zum Transaktionsgrundstück stellen. Diese wurden zentral beantwortet und allen Bietern regelmäßig fortgeschrieben zur Verfügung gestellt.

Weiter wurde den Bietern die Möglichkeit gegeben, die Gebäude auf dem Grundstück zu besichtigen. Dies diente als Hilfestellung zur Ermittlung und Integrierung der Abbruchkosten in das Kaufpreisangebot.

Zur Abstimmung des Kaufvertrages wurden den Bietern sogenannte „Expert Meetings“ mit den Juristen angeboten. Diese fanden am 16. und 17. Juni 2020 statt. Mit Ablauf der Frist wurden vier verbindliche Angebote eingereicht.

d) Bewertung, Fokussierung auf zwei Bieter

Die vier eingereichten verbindlichen Angebote wurden mit Hilfe einer fortgeschriebenen Bewertungsmatrix bewertet. Diese kann von dem zuvor genannten Personenkreis im physischen Datenraum eingesehen werden. Nach Auswertung der verbindlichen Angebote wurde die Shortlist auf zwei favorisierte Bieter reduziert.

e) Punktuelle Nachschärfung der verbindlichen Angebote

Die zwei verbliebenen Bieter wurden in einem persönlichen Gespräch auf Optimierungsbedarf hingewiesen. Der Fokus lag hier insbesondere auf dem Thema Nachhaltigkeit sowie der Leistungsabgrenzung. Eine Nachbesserung des Angebotes wurde von beiden Bietern eingereicht.

f) Finale Bewertung und Vorschlag zur Exklusivität

Die nachgebesserten Versionen der Angebote wurden wiederum in die Bewertungsmatrix aufgenommen und bewertet. Auf dieser Basis wurde eine Empfehlung für die Phase der Exklusivität für den finalen Investor ausgesprochen. Die finale Bewertung der einzelnen Stufen kann von dem zuvor genannten Personenkreis im physischen Datenraum eingesehen werden.

Im Rahmen einer Aufsichtsratssitzung hat sich der für die Exklusivitätsphase empfohlene Bieter vorgestellt. Als Ergebnis der Aufsichtsratssitzung erging der Beschluss, mit dem finalen Investor in die Phase der Exklusivität zu gehen.

g) Start Exklusivität für finale Vertragsverhandlung

Nach Beschlussfassung wurde dem finalen Investor die Information für die Exklusivität mitgeteilt. Dem weiteren Bieter wurde abgesagt. Mit dem verbliebenen Investor wurden die finalen Vertragsverhandlungen auf Basis des im Rahmen des verbindlichen Kaufpreisangebotes bereits kommentierten Kaufvertrages begonnen.

h) Aufsichtsrat der EGE

Während des gesamten Transaktionsprozesses wurde der Aufsichtsrat der EGE laufend über die aktuellen Geschehnisse und die geplante Vorgehensweise nach Abschluss der jeweiligen Meilensteine informiert. In regelmäßigen Sitzungen wurden die Bewertungsmatrix abgestimmt sowie Beschlüsse über das Ausscheiden von Bietern aus dem Prozess getroffen.

i) Vertraulichkeit

Wesentlicher Bestandteil des gesamten Verfahrens war von Anfang an die verbindliche Herstellung von Vertraulichkeit. Dies soll zum einen verhindern, dass es neben dem verfahrensrechtlich vorgegebenen Weg zu Kontaktaufnahmen und Absprachen jeglicher Art kommen kann. Zum anderen haben die Bieter, welche nicht zum Zuge kommen, ein Interesse daran, nicht öffentlich als unterlegene Bieter bekannt zu werden. Daher wurde im Verfahren bis zuletzt davon Abstand genommen, die Bieter mit Klarnamen zu nennen. Stattdessen wurden die Namen der Bieter durch Farben ersetzt. Da die Gründe und Verabredungen zur Vertraulichkeit noch fortgelten, folgt auch diese Vorlage noch diesen Regeln.

j) Verhandlungen Eigentümer (BlmA)

Parallel zum Investorenverfahren wurden laufend Abstimmungen und Verhandlungen mit dem Eigentümer des Transaktionsgrundstückes, der BlmA, durchgeführt. Siehe hierzu auch die ausführliche Darstellung unter 4.. Zu Beginn des Prozesses wurden zunächst das strukturelle Vorgehen mit der BlmA sowie die Erstzugriffsoption abgestimmt. Während des gesamten Prozes-

ses wurden regelmäßige Abstimmungen mit der BlmA durchgeführt, um das Projekt im gegenseitigen Einvernehmen zu steuern und zu strukturieren.

Zudem wurden von Beginn des Transaktionsprozesses an Vertragsverhandlungen mit der BlmA geführt, um die Interessen der EGE vertraglich zu verankern und gleichermaßen das Einvernehmen mit der BlmA und dem Investor sicherzustellen.

3.2 Begründung des Entscheidungsvorschlages für den finalen Investor anhand der Entscheidungskriterien

Der finale Investor bzw. das eingereichte Angebot wurde sowohl in Summe als auch in Bezug auf die Einzelkriterien am besten bewertet. Die Entscheidung für den finalen Investor wird nachfolgend für die einzelnen Kriterien erläutert:

a) Ergänzende Unternehmensdarstellung

Der finale Investor ist ein europäisch tätiger Immobilieninvestor, Projektentwickler und Vermögensverwalter. Er ist auf die Entwicklung von Industrie- und Logistikimmobilien spezialisiert. Der Investor legt besonderen Wert auf das nachhaltige Bauen. Dabei stehen die Integration der neuesten Materialien und Bautechniken zur Optimierung von Energiekosten und möglichst geringen Auswirkungen auf die Umwelt im Vordergrund. Der Investor wird die Finanzierung des Projektes über einen kanadischen Pensionsfond für den gemeinschaftlichen Gesundheitssektor vornehmen. Mit diesem verfügt er über eine jahrelange Geschäftsbeziehung. Die Prüfung der Umsatzzahlen der GmbH sowie deren Finanzierer wurde mit positivem Ergebnis durchgeführt. Transaktions- und Akquisitionsstruktur sind nachvollziehbar. Die persönliche Vorstellung des Unternehmens verlief durchweg positiv. Das Projektteam hinterließ einen kompetenten Eindruck, stellte passende Fragen bzgl. städtebaulichem Vertrag und Kaufvertrag. Weiter zeigte der Investor einen professionellen Umgang mit komplexen Fragestellungen und zeigte die Bereitschaft, passende Lösungen in gegenseitigem Einvernehmen zu finden.

b) Transaktionssicherheit

Mit den eingereichten Referenzen zeigte der finale Investor seine Kompetenz im Bereich Industrie- und Logistikprojektentwicklung. Projekte mit einer vergleichbaren Aufgabenstellung und Dimension wurden bereits zuvor vom finalen Investor durchgeführt. Des Weiteren bevorzugt der Investitionspartner des finalen Investors langfristige und nachhaltige Investitionen, um eine konservative Absicherung von Pensionsansprüchen vorzunehmen.

c) Projektteam

Das von dem finalen Investor vorgestellte Team verfügt über umfangreiche Erfahrungen im Bereich Industrie- und Logistikprojektentwicklung. Die Mitglieder des Teams haben bereits in anderen Projekten miteinander zusammengearbeitet. Die Projektleitung verfügt über mehr als 30 Jahre Berufserfahrung in der Industrie- und Logistikprojektentwicklung. Der Investor verfügt über einen sehr umfangreichen Pool von namenhaften Projektpartnern in allen Bereichen der Projektentwicklung. Alle Bereiche werden im Angebot benannt. Dies sind beispielsweise die Architekten, die Öffentlichkeitsarbeit, der Artenschutz, die Bauleitplanung, das Energiemanagement und die Zertifizierung.

d) Konzept

Die Mindestanforderung der Berücksichtigung der 20 ha für kleinteiliges Gewerbe plant der finale Investor unmittelbar neben dem Eingangsbereich des Grundstückes ein. Die Fläche soll als eine Art Marktplatz für kleine Gewerbebetriebe dienen und eine Anziehung für die lokale oder regionale Bevölkerung bieten. Auf dem weiteren Transaktionsgrundstück soll ein ökologisch nachhaltiger Logistik- und Leichtindustriepark entstehen. Dabei sollen große, mittlere und kleine Einheiten gemischt werden. Die Gebäude sollen mit höchster Qualität in einem einheitlichen Erscheinungsbild errichtet werden. Zudem soll eine ansprechend gestaltete Parkumgebung entstehen. Neben einer angemessenen Anzahl an Parkplatzflächen sind Rad- und Fußwege sowie eine umfangreiche Grünfläche vorgesehen.

Der Investor sieht eine angemessene Projektstruktur für den Entwicklungsprozess vor. Die definierten Meilensteine entsprechen den Anforderungen der komplexen Projektentwicklung. Weiter wurde ein passender erster Vorschlag für ein Erschließungskonzept eingereicht. Das berechnete Verkehrsaufkommen sowie der Projekt- und Entwicklungszeitraum wurden ausführlich dargestellt und sind in Gänze realistisch und nachvollziehbar.

Die ehemalige Nutzung als Kasernengelände wird sich im zukünftigen Logistikpark in der Namensgebung wiederfinden. Weiter ist die Errichtung eines Museums am Standort angedacht. Durch Symbole und Kunstwerke im Eingangsbereich soll die ehemalige Nutzung weiterhin erkennbar bleiben.

Das Thema Nachhaltigkeit soll insbesondere durch hoch energieeffiziente Gebäude, eine Nachhaltigkeitszertifizierung und die Nutzung von Photovoltaik und Solar berücksichtigt werden. Für jede Gebäudeeinheit wird die erforderliche Infrastruktur zum Aufladen von Elektrofahrzeugen vorgesehen. Weiter soll ein Großteil der bestehenden Grünflächen sowie des Baumbestandes erhalten bleiben. Sträucher und Pflanzen für eine parkähnliche Umgebung werden gesetzt.

In Abstimmung mit den örtlichen Behörden plant der finale Investor die Förderung des öffentlichen Nahverkehrs zum Grundstück.

Insgesamt sollen ca. 4.800 bis 8.400 Arbeitsplätze im Bereich Logistik entstehen. Zusätzliche Arbeitsplätze werden in der Verwaltung und auf den Büroflächen der Logistikanlagen sowie in kleineren Gesellschaften geschaffen. Darüber hinaus werden weitere Arbeitsplätze für Fahrer, Catering, IT oder Reinigungskräfte entstehen. Insgesamt werden daher ca. 8.300 bis 13.300 Arbeitsplätze geschaffen.

e) Kaufpreis

Der Investor bietet den höchsten Kaufpreis an. Die ermittelten und zu Grunde gelegten Flächen sowie Kostenannahmen sind realistisch. Auch die getroffenen Annahmen, z. B. bezüglich der weiteren Rahmenbedingungen, sind realistisch. Die Finanzierung des Kaufpreises erfolgt durch den Finanzierer mittels Eigenkapital. Als einziger Bieter lieferte der Investor einen umfassenden Vorschlag für die Inhalte eines städtebaulichen Vertrages. In diesem finden alle Anforderungen der EGE zur Schnittstellen- und Leistungsabgrenzung (u. a. Infrastruktur, Medienschließung) Berücksichtigung.

f) Zusammenfassung

Insgesamt bietet der finale Investor eine passende Gesamtlösung für die Entwicklung der Transaktionsfläche. Die Qualität des Angebotes sowie die fachlichen Inhalte weisen eine hohe Qualität auf. Die Inhalte des städtebaulichen Vertrages zeigen eine hohe Expertise. Die von der EGE, der Gemeinde Niederkrüchten und dem Kreis Viersen besonders relevanten Themen wie die Nachhaltigkeit wurden angemessen im Angebot berücksichtigt.

4. Vertragsverhandlungen BlmA – EGE – Investor

Die Ausgangssituation der Vertragsverhandlungen ergibt sich aus der gewählten Projektvariante 1 (siehe auch 2.). Die Variante 1 sieht den Erwerb der Teilfläche der „Javelin Barracks“ von der BlmA sowie eine unmittelbare vollflächige Veräußerung des Transaktionsgegenstandes an einen privaten Investor wie es „steht und liegt“ vor.

Mit der Inanspruchnahme der Zweckerklärung zur Ausübung der Erstzugriffsoption durch die EGE vom 22. November 2019 erhält die EGE Zugriff auf eine ca. 158 ha große Teilfläche der „Javelin Barracks“ sowie auf die beiden nördlichen Shelter-Bereiche. Eine direkte Veräußerung der Teilfläche durch die BlmA an einen Dritten wäre aufgrund rechtlicher Regularien lediglich in

einem europaweiten, förmlichen Vergabeverfahren – strukturiert und gesteuert durch die BlmA – möglich gewesen.

Auf Grund der gewählten Umsetzungsvariante werden somit in einem parallelen Prozess die zwei nachfolgenden, verschiedenen Kaufverträge verhandelt:

- (An-)Kaufvertrag BlmA – EGE
- (Ver-)Kaufvertrag EGE – Investor

Es besteht eine große Abhängigkeit der beiden Kaufverträge im Vertragsverhandlungsprozess. Die Zielsetzung der EGE ist es, dass die Inhalte sowie die Struktur des Kaufvertrages BlmA – EGE möglichst identisch in den Kaufvertrag EGE – Investor übertragen wird. Dies soll sicherstellen, dass möglichst nur ein sehr geringes Transaktionsrisiko bei der EGE verbleibt.

Die Vertragsverhandlungen zwischen der BlmA und der EGE haben mit der Übersendung eines ersten Grobentwurfes des Kaufvertrages im September 2019 gestartet. Im November 2019 wurden in einem gemeinsamen Abstimmungstermin die ersten inhaltlichen Themen des Kaufvertrages BlmA – EGE besprochen sowie die Rahmenparameter des notwendigen Verkehrsgutachtens festgelegt. Die Erstellung des Entwurfes des Wertgutachtens wurde durch einen externen Sachverständigen der BlmA bis zum Januar 2020 durchgeführt. Ausgehend von der Übersendung des ersten Grobentwurfes des Kaufvertrages BlmA – EGE im September 2019 haben bis zum Oktober 2020 fortlaufende Kaufvertragsverhandlungen zwischen der BlmA und der EGE stattgefunden.

Parallel zu den Vertragsverhandlungen des Kaufvertrages BlmA – EGE hat die EGE Vertragsverhandlungen des Kaufvertrages EGE – Investor durchgeführt. Diese Vertragsverhandlungen wurden unter Berücksichtigung der Fortschritte der Vertragsverhandlungen des Kaufvertrages BlmA – EGE sowie des jeweiligen Standes des wettbewerblichen Verfahrens vollzogen.

Die EGE und die BlmA haben sich auf einen möglichst transparenten Verhandlungsprozess der beiden Kaufverträge verständigt.

Zielsetzung

a) Kostendeckung der EGE:

Die EGE möchte weder einen Gewinn noch einen Verlust mit dem Ankauf des Transaktionsgebietes von der BlmA und dem nachgelagerten Verkauf an einen Investor erzielen. Es wird angestrebt, die bei der EGE anfallenden Aufwendungen im Rahmen des Transaktionsprozesses und der nachgelagerten Standortentwicklung möglichst durch den An- und unmittelbaren Verkauf im Rahmen des Verkaufsvertrages an einen Investor zu kompensieren. Diese Kosten lassen sich in Transaktions-, Planungs-, Infrastruktur- und Risikokosten gliedern. Die Planungs- und Infrastrukturkosten beziehen sich vor allem auf Infrastrukturmaßnahmen der kommunalen

Seite, die erforderlich sind, um die Entwicklung der Fläche überhaupt zu ermöglichen. Hierzu zählen unter anderem:

- Straßenbaumaßnahmen (Ertüchtigungen, Erweiterungen), die zwingend erforderlich sind, um die Verkehre zu und von der Transaktionsfläche abwickeln zu können:
 - Ertüchtigung / Ausbau vorhandener Knotenpunkte (Roermonder Straße / Nollesweg) an der Anschlussstelle Elmpt der A 52 mit u. a. Maßnahmen im Bereich der Brücke über der A 52 sowie dem vorgelagerten Kreisverkehr und Kreuzungsbereich
 - Gegebenenfalls Errichtung einer zusätzlichen Anschlussstelle an die A 52 im Bereich der Roermonder Straße
 - Anbindung des GE-/GI-Gebietes an die Roermonder Straße im Bereich der Hauptzufahrt mit umfangreichen Maßnahmen wie u. a. Errichtung eines Kreisverkehrs oder einer Kreuzung mit Lichtsignalanlage
- Kosten für die Entwässerung im Bereich des öffentlichen Kanalnetzes und der Kläranlage
- Kosten für die Trinkwasserversorgung
- Transaktionsnebenkosten
 - Grunderwerbsteuer
 - Notar- und Gerichtskosten
 - Vermessungskosten
 - Transaktions- und Beratungskosten
- Kosten für soziale Infrastrukturmaßnahmen
 - Kindertageseinrichtung
 - Vermittlungszentrum der Agentur für Arbeit und des Jobcenters, um den zu erwartenden Arbeitskräftebedarf decken zu können
- Kosten der Zwischenbewirtschaftung
- Kosten der Zwischenfinanzierung

b) Risikominimierung der EGE:

Die gewählte Projektvariante 1 weist in Bezug auf die Projektkonstellation und der Rolle der EGE ein angemessenes Risikoprofil auf. Durch die Übertragung der wesentlichen Vertragsinhalte des Kaufvertrages BlmA – EGE in den Kaufvertrag EGE – Investor sowie der Veräußerung der Transaktionsfläche wie sie „steht und liegt“ werden die wesentlichen Risiken einer Projektentwicklung auf den Investor übertragen.

5. Inhalt der Vertragsentwürfe

An dieser Stelle wird auf die Vorlage im nicht öffentlichen Teil dieser Sitzung verwiesen.

6. Meilensteine Vertragsunterzeichnung und Projektumsetzung

a) Aufschiebende Bedingungen

In beiden Kaufverträgen (BlmA – EGE, EGE – Investor) ist eine aufschiebende Bedingung zur Wirksamkeit der Kaufverträge enthalten. Die BlmA ist aufgrund der gesetzlichen Regularien verpflichtet, eine Genehmigung des Bundesministeriums der Finanzen einzuholen.

Das Bundesministerium der Finanzen macht seine Genehmigung von der Einwilligung des Deutschen Bundestages und des Bundesrates in die Veräußerung nach Maßgabe des § 64 Absatz 2 der Bundeshaushaltsordnung und den hierzu erlassenen allgemeinen Verwaltungsvorschriften abhängig.

Auf Seiten des Finanzierers des Investors bedarf es ebenfalls einer Gremienentscheidung, da der dortige Anlagenausschuss darüber entscheidet, ob die Investition den Nachhaltigkeitskriterien, die sich der Finanzierer gegeben hat, entspricht.

b) Workshop Nachhaltigkeit

Der Investor hat in seinem verbindlichen Angebot und im Rahmen seiner Vorstellung im Aufsichtsrat am 24. September 2020 eine Vielzahl an geplanten Maßnahmen im Bereich Nachhaltigkeit vorgestellt. Die grundsätzlich vorstellbaren Maßnahmen sind im Dokument „Maßnahmen Nachhaltigkeit Investor“ aufgeführt und werden im physischen Datenraum für den berechtigten Personenkreis zur Einsichtnahme bereitstehen. Zusätzlich soll im Rahmen der Frühphase der Projektentwicklung ein Workshop zur Erarbeitung von Ideen und Konzepten zur Nachhaltigkeit stattfinden.

c) Planerische und bauliche Umsetzung / Begleitung

Bereits ab der ersten Phase des wettbewerblichen Verfahrens fand mit den Investoren ein Austausch zu Leistungsschnittstellen der planerischen und baulichen Umsetzungsphase statt.

Der Investor hat einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Niederkrüchten abzuschließen. Der städtebauliche Vertrag dient als Basis und der Absicherung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Grundlage des Städtebaulichen Vertrages ist das Entwicklungskonzept des Investors. Der Investor wird alle unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes direkt oder indirekt tragen. Die Gemeinde Niederkrüchten wird durch den städtebaulichen Vertrag nicht zum Beschluss eines Bebauungsplanes oder eines Bebauungsplanes eines bestimmten Inhalts verpflichtet. Für den Fall eines Scheiterns des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes stehen dem Erwerber keine Ersatz- oder andere Ansprüche zu.

Die EGE hat im Zuge des wettbewerblichen Verfahrens ein Term Sheet zum städtebaulichen Vertrag sowie einen Erschließungsvertrag erstellt, der jeweils die wesentlichen Eckpunkte der Projektentwicklung beinhaltet:

Städtebaulicher Vertrag

- Planungskosten
- Aufnahme von Festsetzungen des Bebauungsplanes in den städtebaulichen Vertrag
- Lärmschutzmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen
- Beseitigung von Kampfmitteln / Altlasten
- Verpflichtung Abschluss Erschließungsvertrag

Erschließungsvertrag

- Verkehrliche Erschließung
- Wasser- und Abwasser
- Anlagen zur Versorgung Elektrizität, Gas, Telekommunikation
- Sicherheiten
- Übertragung Verkehrsflächen / Erschließungsanlagen

d) Öffentlichkeitsarbeit

Der Bieter beabsichtigt, nach Aufhebung der Vertraulichkeit sich und das Konzept in der Gemeinde Niederkrüchten vorzustellen und mit den Bürgerinnen und Bürgern dazu ins Gespräch zu kommen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen und der Beschlussfassung über die Beauftragung der Vertreter der Gemeinde Niederkrüchten im Aufsichtsrat der Entwicklungsgesellschaft „Energie und Gewerbepark Elmpf“ mbH (Tagesordnungspunkt 6 des nicht öffentlichen Teils dieser Sitzung) zu Grunde gelegt.

Finanzielle Auswirkungen:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	
Es stehen Mittel zur Verfügung:		Ja	<input type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	
PSP-Element bzw. Kostenstelle/ Sachkonto:		/				
Kosten der Maßnahme in Euro						
Folgekosten in Euro						
Erläuterungen:						
Rechtsgrundlage:	gesetzliche Grundlage	<input type="checkbox"/>	vertragliche Verpflichtung	<input type="checkbox"/>	Freiwillige Selbstverwaltungs-angelegenheit	<input checked="" type="checkbox"/>

gez. Wassong