



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/0191

Der Oberbürgermeister

I/02-020-li/schw

Dezernat/Fachbereich/AZ

26.11.2020

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Haupt-, Personal- und Beteiligungsausschuss	01.12.2020	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	14.12.2020	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort (SWM)

Beschlussentwurf:

1. Die Stadt Leverkusen gründet eine Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort (SWM). Zweck dieser Gesellschaft ist erstrangig das Projekt zur Revitalisierung der City C. Darüber hinaus unterstützt die Gesellschaft alle Planungen und Maßnahmen zur Aufwertung der Stadtteile Wiesdorf und Manfort im Rahmen ihrer personellen und finanziellen Möglichkeiten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für den ersten Sitzungsturnus 2021 (Entscheidung Rat am 22.02.2021) unter Beteiligung der Bezirksregierung Köln einen beschlussreifen Gesellschaftsvertrag zu erarbeiten. Dabei sind alle beihilfe-, gesellschafts-, steuer- und vergaberechtlichen Aspekte unter Beauftragung entsprechender Gutachten zu klären. Ziel ist die Gründung der neuen Gesellschaft zum 01.04.2021.
3. Die Gesellschaft wird ab 2021 jährlich aus dem städtischen Haushalt mit 2.000.000 € beihilfeunschädlich bezuschusst, sofern dies unter Berücksichtigung aller unter Beschlusspunkt 2 genannten rechtlichen Aspekte die wirtschaftlichste Variante darstellt.

Die Mittel dienen zur Abdeckung der laufenden Personal- und Sachkosten sowie der laufenden Defizite aus der Unterhaltung und Finanzierung der Immobilien in der City C. Die Verwaltung wird beauftragt, in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln Lösungen zu erarbeiten, um weitere Investitionen im Projekt "Revitalisierung City C" zu tätigen, ohne den Investitionshaushalt der Stadt Leverkusen zu belasten.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren zur Besetzung der Position der Geschäftsführung unter Einschaltung eines Headhunters so zeitnah einzuleiten, dass die Bestellung vom Rat in seiner Sitzung am 22.03.2021 mit Wirkung zum 01.04.2021 erfolgen kann.

5. Die Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mbH (LPG) wird ab dem 01.04.2021 mit einem monatlichen beihilfeunschädlichen Zuschuss in Höhe von 40.000 € aus dem städtischen Haushalt unterstützt. Die Unterstützung endet, sobald die Immobilien in der City C einschließlich des dazugehörigen Parkhauses rechtlich vom Parkhausgeschäft und den übrigen Tiefgaragen getrennt sind.
6. Zum nächstmöglichen Zeitpunkt wird in der Verwaltung oder bei der WGL eine Person als Ansprechpartner für die Eigentümer der City C benannt, die diese bei Verkaufswünschen oder sonstigen Fragen im Zusammenhang mit der Revitalisierung der City C berät. Ziel sollte es sein, zu vermeiden, dass bis zur vollen Handlungsfähigkeit der Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort Immobilien in der City C an nicht im unmittelbaren Einflussbereich der Stadt Leverkusen liegende Dritte veräußert werden.

gezeichnet:
Richrath

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: 2.000.000,00 €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: 25.000,00 €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: 2.000.000,00 €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

Begründung:

1. Einleitung

Mit Beschluss des Rates vom 02.11.2020 wurde dem gemeinsamen Antrag Nr. 2020/0073 der Fraktionen CDU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP vom 23.10.2020 zur Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft stattgegeben.

Vordringlichste Aufgabe der Gesellschaft soll zunächst die Revitalisierung der City C und der Wiesdorfer City sein. Anschließend soll die Gesellschaft schrittweise gesamtstädtisch tätig werden. Nach ersten Aussagen wird die Bezirksregierung Köln aber nur der Gründung einer stadtteil- und projektbezogenen Gesellschaft zustimmen. Daher schlägt die Verwaltung vor, sich auf die Entwicklung der Stadtteile Wiesdorf, mit seinen zahlreich anstehenden Projekten (Revitalisierung City C, Stabilisierung der City A, Postgelände, Montanus-Quartier, Stadtkante, Forum, InHK Wiesdorf, etc.) und Manfort, mit seinem hohen Bedarf, aufgewertet und attraktiviert zu werden, zu konzentrieren.

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Entwicklung der City C hat die LPG in der Vergangenheit damit begonnen, Miteigentumsanteile in der City C aufzukaufen, mit dem Ziel, möglichst viele Anteile in städtischer Hand bzw. innerhalb des Konzerns Stadt zu vereinen, um einen Revitalisierungsprozess starten zu können. Parallel hierzu wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, wie der Bereich City C zukünftig aussehen könnte und in Anlehnung daran Verhandlungen mit den verbleibenden Miteigentümern über eine neue Teilungserklärung geführt.

Die Umsetzung der Machbarkeitsstudie scheiterte letztendlich an der fehlenden Beitrittserklärung zur neuen Teilungserklärung einiger weniger Miteigentümer. Mit der Gründung einer Stadtteilentwicklungsgesellschaft soll nicht nur der Revitalisierung City C neue Schubkraft verliehen werden, sondern auch allgemein die Entwicklung der Stadtteile Wiesdorf und Manfort vorangetrieben werden.

2. Varianten

Sobald sich die Stadt Leverkusen einer privatrechtlich organisierten Tochtergesellschaft (GmbH) bedient, sind verschiedenste Rechtsgebiete tangiert. Zunächst gilt es, unter Beachtung gemeinde- und gesellschaftsrechtlicher Vorschriften eine entsprechende Gesellschaft zu gründen. In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob und in welcher Form die Beauftragung der Gesellschaft zur Wahrnehmung der beabsichtigten Tätigkeiten aus vergaberechtlicher Sicht zulässig ist. Darüber hinaus sind die Vorgaben des europäischen Beihilferechtes zu beachten, weil die Gesellschaft mit Mitteln der öffentlichen Hand ausgestattet werden soll. Zu guter Letzt spielen im gesamten Prozess steuerrechtliche Überlegungen eine wesentliche Rolle.

Im Hinblick auf die Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft standen u. a. folgende Varianten zur Disposition:

2.1 Aufspaltung

Aus steuerlichen Gesichtspunkten heraus hätte eine Spaltung der LPG in die Bereiche City C und Parkhaus die wirtschaftlich sinnvollste Variante dargestellt. Da laut Auskunft des Steuerberatungsbüros KBHT jedoch nicht mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob das Halten von Miteigentumsanteilen einen eigenständigen Geschäftsbetrieb darstellt, wäre das Einholen einer verbindlichen Auskunft der Finanzver-

waltung notwendig gewesen. Hierdurch wäre jedoch das gewünschte Zeitziel nicht zu erreichen gewesen, da bis zum Vorliegen der verbindlichen Auskunft erfahrungsgemäß mindestens ein Zeitraum von einem halben Jahr vergehen kann.

2.2 Erweiterung des Gesellschaftszwecks der neue bahnstadt opladen GmbH (nbso)

Neben der Neugründung wäre auch die Beauftragung einer bereits bestehenden städtischen Gesellschaft denkbar gewesen, hier zum Beispiel die nbso. Da die nbso jedoch ausschließlich im Namen und für Rechnung der Stadt tätig wird und darüber hinaus das Projekt in absehbarer Zeit abgeschlossen sein wird, macht eine Vermischung dieser beiden Großprojekte insbesondere vor dem Hintergrund der anstehenden, noch zu erstellenden, Verwendungsnachweise keinen Sinn, weil hierfür eine aufwendige buchhalterische Trennung der beiden Bereiche notwendig wäre.

2.3 Erweiterung des Gesellschaftszwecks der Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mbH (LPG)

Die Sparte Parkhaus hat in der Vergangenheit aufgrund ihrer Gewinnträchtigkeit regelmäßig positive Beiträge zum städtischen Haushalt geleistet. Die Sparte City C hingegen erwirtschaftet wegen der hohen Leerstände und der zunehmend schlechter werdenden Vermarktbarkeit regelmäßig Verluste. Im Rahmen der zuletzt durchgeführten Betriebsprüfung der Finanzverwaltung wurde eine steuerrechtliche Verrechnung der Sparten als nicht zulässig erachtet.

Mit Versagung dieses steuerlichen Vorteils stellt die Verlustsituation der Sparte City C nur noch ein Risiko für die profitable Sparte Parkhaus dar, weil die Parkhäuser der LPG Bestandteile der Haftungsmasse wären. Neben der steuerrechtlichen Betrachtung sind darüber hinaus die Vorschriften des Vergaberechts zu beachten, sofern sich die Stadt der LPG zur Revitalisierung der City C bedienen möchte. Gemäß den Ausführungen im Memorandum des Rechtsanwaltsbüros Redeker/Sellner/Dahs vom 12.11.2020 handelt es sich bei der LPG zwar um eine 100%ige Tochter der Stadt, jedoch stellen die Vermietungserlöse aus den Immobilien im Bereich City C zumindest im Rahmen des Status quo schädliche Drittumsätze dar, so dass keine ausschreibungsfreie Inhouse-Vergabe erfolgen kann.

Wie dies nach Trennung der Sparten und Beauftragung der Durchführung der Stadtentwicklungsmaßnahme zu beurteilen ist, bedarf einer weiteren Prüfung. Aus beihilferechtlicher Sicht ist auch mit dem Status quo ein Ausgleich des durch den Leerstand entstehenden Verlustes möglich. Inwieweit und in welcher Höhe dies nach Trennung der Sparten beihilferechtskonform möglich ist, ist derzeit Gegenstand einer weiteren Begutachtung.

2.4 Gründung einer Stadtteilentwicklungsgesellschaft

Da wie unter 2.1 dargestellt die Prüfung einer steueroptimierten Gestaltung zu viel Zeit in Anspruch nehmen würde, besteht lediglich die Möglichkeit, die Stadtteilentwicklungsgesellschaft auf herkömmlichem Wege zu gründen und die Sparten Parkhaus und City C der LPG durch ein Herauskaufen seitens der Stadtteilentwicklungsgesellschaft zu separieren. Durch Trennung der Sparten der LPG könnten sich beide Gesellschaften auf ihr Kerngeschäft fokussieren. Die Trennung der beiden Sparten kann entweder durch Herauskaufen der Immobilien City C oder durch Herauskaufen der Parkhäuser Luminaden bzw. Forum durch die neue Gesellschaft erfolgen.

Um zumindest ansatzweise eine Aussage darüber treffen zu können, welche dieser beiden Möglichkeiten die wirtschaftlichste darstellt, ist eine Verkehrswertbegutachtung des gesamten Immobilienbestands der LPG erforderlich. Eine Abfrage entsprechender Büros erfolgt derzeit. Die ermittelten Werte wären dann auch Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer.

Zur Finanzierung eines Herauskaufens wird die neu zu gründende Gesellschaft - je nachdem, welche der oben beschriebenen Möglichkeiten gewählt wird - entweder die Verbindlichkeiten der LPG übernehmen, die der Sparte Immobilien City C zuzuordnen sind, oder neue Darlehen aufnehmen müssen. Eventuell sind diese Darlehen durch eine städtische Bürgschaft gegenüber dem Kreditinstitut abzusichern. Auch bei weiteren, notwendigen Investitionen der neuen Gesellschaft wird die Stadt lediglich als Bürgin fungieren, sodass der städtische Haushalt unmittelbar nicht belastet wird.

Da die Stadt als Bürgin letztendlich das finanzielle Risiko trüge, könnte es je nach Ergebnis der Gutachten zu den steuer-, beihilfe- und vergaberechtlichen Aspekten sogar möglich sein, dass eine Überführung der City-C-Immobilien in das städtische Eigentum die wirtschaftlichste Variante darstellt. Hierdurch würden sich insbesondere die beihilfe- und vergaberechtlichen Problemstellungen erledigen. Darüber hinaus würde Umsatzsteuer lediglich auf das an die Gesellschaft zu zahlende Leistungsentgelt anfallen. Die Stadtteilentwicklungsgesellschaft würde dann wie die nbso seitens der Stadt mit der Umsetzung des Projektes beauftragt, indem sie städtisches Vermögen entwickelt.

3. Eckdaten zur Gründung der Gesellschaft

Die Stadt Leverkusen beabsichtigt die Gründung der Stadtteilentwicklungsgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH, an der die Stadt 100 % der Anteile hält. Das Stammkapital der GmbH soll 25.000,00 € betragen. Der Zweck der neu zu gründenden Gesellschaft soll die Umsetzung zielfördernder Maßnahmen zur Revitalisierung der City C sowie anderer Projekte in den Stadtteilen Wiesdorf und Manfort sein. Ein pauschal und allgemein gehaltener Gesellschaftszweck „Allgemeine Stadtentwicklung“ ist laut Bezirksregierung Köln nicht genehmigungsfähig. Die Gründung der Gesellschaft erfolgt auf der Grundlage des noch in enger Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln zu erstellenden Gesellschaftsvertrages.

Die Organe der Gesellschaft sind:

- eine hauptamtliche Geschäftsführerin/ein hauptamtlicher Geschäftsführer,
- eine Prokuristin/ein Prokurist,
- die Gesellschafterversammlung,
- der Aufsichtsrat.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Um das gewünschte Zeitziel 01.04.2021 (Gründung der Gesellschaft) erreichen zu können, ist ein Grundsatzbeschluss noch in diesem Turnus zwingend erforderlich.

Anlage/n:

Memorandum Beihilferecht v. 12.11.2020