

Sitzungsvorlage

Datum: 04.04.2022

Drucksache Nr.: **22/0188**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Finanzausschuss (Beteiligungen, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften)	15.06.2022	öffentlich / Entscheidung
Rat	23.06.2022	öffentlich / Entscheidung

—

Betreff

Grundsatzbeschluss **zur** **Gründung** **einer** **stadteigenen**
Stadtentwicklungsgesellschaft

Beschlussvorschlag:

Ziffer 1:

Der Finanzausschuss (Beteiligungen, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften) beschließt, die Stadtverwaltung mit der Vorbereitung zur Gründung einer neuen, eigenständigen Stadtentwicklungsgesellschaft zu beauftragen.

Es sind zur Vorbereitung eines Gründungsbeschlusses der beschlussreife Entwurf eines Gesellschaftsvertrages, die konkrete Beschreibung des von der Stadtverwaltung priorisierten Projektes und die Herleitung des Kapitalbedarfs und der notwendigen personellen Ausstattung durch Erstellung eines integrierten Ergebnis-, Bilanz- und Cash-Flow-Planes erforderlich.

Ziffer 2:

Der Finanzausschuss (Beteiligungen, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften) empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

Zur Erstellung der notwendigen Arbeiten zur Vorbereitung des Gründungsbeschlusses stellt der Rat beim Produkt 01-09-01 Haushaltsplanaufstellung, Haushaltssteuerung, Kostenstelle 20000, Sachkonto 529190 sonstige Sach- und Dienstleistungen, Haushaltsmittel in Höhe von 30.000 Euro überplanmäßig bereit. Die Deckung erfolgt beim Produkt 16-01-01 Allgemeine Finanzwirtschaft, Kostenstelle 20010, Sachkonto 537400 Kreisumlage.

Sachverhalt / Begründung:

Auf Beschlussantrag der Ratsfraktion vom 05.05.2021 (Drucksachen-Nr. 21/20209) hat sich der Finanzausschuss (Beteiligungen, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften) am 09.06.2021 mit der Gründung einer stadteigenen Stadtentwicklungsgesellschaft befasst und die Erteilung eines Prüfungsauftrages an die Stadtverwaltung beschlossen.

Die Stadtverwaltung soll prüfen, ob es für die Stadt sinnvoll und erfolgsversprechend ist, eine eigene Stadtentwicklungsgesellschaft zu gründen, die die Entwicklung und/oder Vermarktung – insbesondere als Erbpacht – verschiedener Grundstücke mit eigenem Personal durchführt.

Weiterhin sollte die Stadtverwaltung Vorschläge zur rechtlichen und organisatorischen Umsetzung erarbeiten und die Alternativen „Gründung einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft“ und „Erweiterung der Tätigkeit der WFG“ im Hinblick auf finanzielle und steuerliche Aspekte vergleichen und eine Empfehlung aussprechen, welche Alternative für die Umsetzung der städtischen Ziele gegenüber der Anderen vorzugswürdig ist.

In dem Antrag vom 05.05.2021 und dem Beschluss vom 09.06.2021 werden u. a. folgende Sachverhalte, Prüfparameter und Entscheidungskriterien explizit aufgeführt:

- Handlungsbedarf anlässlich dringend anstehender Stadtentwicklungsprojekte,
- Geschäftszwecke der Stadtentwicklungsgesellschaft angesichts inhaltlicher Zielsetzungen und rechtlicher Rahmenbedingungen,
- unzureichende personelle Ressourcen in der Verwaltung,
- flexible Personalstrategie und bessere Rekrutierungsmöglichkeit von geeignetem Personal bei Aufgabenwahrnehmung durch eine privatrechtliche Gesellschaft,
- Anforderungen an die Ausstattung der Stadtentwicklungsgesellschaft mit Eigen- und Fremdkapital,
- die Stadtentwicklungsgesellschaft als ein schlagkräftiges Gegengewicht zu privaten Investoren,
- positive Unternehmensergebnisse verbleiben in kommunaler Hand.

Die Stadtverwaltung hat als externe Beraterin die Crowe BPG am 02.11.2021 beauftragt, sie bei der Durchführung des ihr durch Beschluss vom 09.06.2021 erteilten Auftrages zu beraten und zu unterstützen. Crowe BPG hat die Ergebnisse ihrer Beratungsleistungen in mehreren Besprechungen mit der Stadtverwaltung erörtert. In einem Abschlussbericht sind die Ergebnisse und Empfehlungen schriftlich zusammengefasst. Aus den Erörterungen mit den externen Beratern und den Aussagen im Abschlussbericht von Crowe BPG ergeben sich folgende Empfehlungen:

- Eine Einheitsgesellschaft ist kein gangbarer Weg, wenn die steuerliche Privilegierung der WFG erhalten bleiben soll. Bei Zusammenfassung von Tätigkeitsbereichen einer Stadtentwicklungsgesellschaft mit denen der WFG wäre mit erheblichen steuerlichen Belastungen in Folge des Verlustes der Steuerbefreiung der WFG zu rechnen. Durch eine Einheitsgesellschaft könnten zwar Parallelstrukturen in der Verwaltung und dadurch Kosteneinsparungen erreicht werden, die aber die steuerlichen Belastungen nicht kompensieren würden. Von den zu prüfenden Alternativen ist deshalb die „Gründung einer neuen Stadtentwicklungsgesellschaft“ eindeutig vorzuziehen.

- Im Hinblick auf das Ziel einer effizienten, wirtschaftlich und finanziell optimierten Aufgabenwahrnehmung bei gleichzeitigem Erhalt kommunaler Einfluss- und Kontrollmöglichkeiten ist eine privatrechtliche Ausgestaltung öffentlich-rechtlicher Rechts- und Organisationsformen vorzuziehen. Flexible rechtliche Rahmenbedingungen sprechen für die Rechtsform der GmbH. Aus steuerlichen Gründen kann auch eine GmbH & Co. KG in Betracht kommen.
- Eine von Crowe BPG für ein priorisiertes Beispielprojekt (Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses nebst Kindertageseinrichtung auf Grundstücken an der Freie Buschstraße) durchgeführte Modellrechnung zeigt – zunächst indikativ und überschlägig – den Bedarf an personellen Ressourcen in der Aufbauphase der Stadtentwicklungsgesellschaft.
- Die Modellrechnung zeigt außerdem, dass nach einem Start mit einem priorisierten Projekt und anschließenden schrittweisen Aufbau kompetenten Personals für Planungs-, Projektsteuerungs- und Baubetreuungsprozesse und für Verwaltungsprozesse und einer auskömmlichen Bereitstellung von Kapital für die Finanzierung von Anfangsinvestitionen und Verlusten der Aufbauphase eine wirtschaftlich tragfähige, den strategischen Zielen der Stadt entsprechende Weiterentwicklung möglich ist.

Für einen endgültigen Gründungsbeschluss bedarf es insbesondere folgender vorbereitender Maßnahmen der Stadtverwaltung:

- Konkrete Beschreibung eines von der Stadtverwaltung priorisierten Projektes einschließlich der erforderlichen personellen und finanziellen Ressourcen,
- die Vorlage eines kommunalrechtlichen Anforderungen genügenden Gesellschaftsvertrages,
- die Darstellung von Abstimmungserfordernissen mit Kommunalaufsicht und Finanzbehörde,
- die Erstellung von Entwürfen von notwendigen für die Umsetzung des priorisierten Projektes bilateralen Verträgen zwischen Stadt und Stadtentwicklungsgesellschaft (z. B. Erbbaurechtsvertrag),
- die Ermittlung und Bereitstellung der Rechtskosten und weiterer Beratungskosten zur Gründung der Stadtentwicklungsgesellschaft,
- die Erstellung einer integrierten Ergebnis-, Bilanz- und Cash-Flow-Planung und eines Stellenplanes zur Herleitung des Finanz- und Personalbedarfs in der Aufbauphase.

Dr. Max Leitterstorf

Die Maßnahme

- ☐ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☒ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf 30.000 €.

☒ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan nicht zur Verfügung.

☒ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☒ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen.
Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlagen:

- Gutachten der Crowe BPG Beratungs- und Prüfungsgesellschaft mbH