Vorlage

Nr.:

VO/2014/0866

Federführend:
03 Beteiligungsverwaltung

Status: öffentlich

Datum: 13.03.2014

Beteiligt:
I Bürgermeister
III Senator
1 Büro der Bürgerschaft
10.5 Abt. Recht und Vergabe

Verfasser: Vehlhaber, Siegfried

Eingehen einer Beteiligung durch die Wohnungsbaugesellschaft mbH

Hansestadt Wismar

Beratungsfolge:

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Öffentlich	06.05.2014	Ausschuss für Wirtschaft und kommunale Betriebe	Vorberatung
Öffentlich	22.05.2014	Bürgerschaft der Hansestadt Wismar	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Wismar stimmt der Gründung der Alter Hafen Lotsenhus GmbH mit einem gezeichneten Kapital von 25.000,00 Euro zu.

Gesellschafter dieser Gesellschaft sind die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar und die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG mit einem Anteil von je 50 % am Stammkapital.

Der beigefügte Gesellschaftsvertrag ist Bestandteil des Beschlusses.

Begründung:

In Hinblick auf die Stadtentwicklung in der Hansestadt Wismar gewinnt seit Anfang der 90er Jahre das Gebiet des Alten Hafens zunehmend an touristischer Bedeutung. Das zum UNESCO Welterbegebiet Altstadt Wismar gehörende Areal des Alten Hafens ist Bestandteil des Sanierungsgebietes „Altstadt Wismar-Erweiterungsgebiet“. Nachdem die erforderliche öffentliche Infrastruktur geschaffen wurde, ist die Sanierung der Speicher und die Neubebauung der Grundstücke Ziel der Hansestadt Wismar.

Um das Planvorhaben im Sinne der Stadt weiter voranzubringen, ist der Verkauf einer weiteren Fläche vorgesehen.

Zu diesem Zweck werden die Wohnungsbaugesellschaft und die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksgesellschaft gemeinsam die Alter Hafen Lotsenhus Wismar GmbH gründen.

Ausgangslage

Die Wohnungsbaugesellschaft ist eine 100 % Tochter der Hansestadt Wismar. Sie verfügt über Erfahrungen in der Erfüllung städtebaulicher Aufgaben, darunter auch mit der Umsetzung des Objektes „Schifferhus“ im Alten Hafen, im Bereich der Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen.

Mit der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK) konnten wir einen weiteren Investor gewinnen, der über vielfältige Erfahrungen in den Bereichen der Stadt- und Grundstücksentwicklung, der Stadterneuerung und Stadtentwicklung verfügt. Beide Unternehmen garantieren die Entwicklung des Gebietes im Sinne des von der Bürgerschaft beschlossenen B-Planes unter Beachtung der besonderen Anforderungen aus dem Welterbestatus und den städtebaulichen Erfordernissen.

Ziele

Ziel der Gesellschaft ist es, das Grundstück mit der Flurkarten Nr. 3611/217 im Alten Hafen von der Hansestadt Wismar zu erwerben, diese mit einem Gebäude nach den Entwürfen des Ingenieurbüros Friis & Moltke zu bebauen und anschließend zu vermarkten.

Dementsprechend wurde dies als öffentlicher Zweck im Gesellschaftsvertrag festgeschrieben und die Dauer der Gesellschaft befristet.

Darüber hinaus unterstützt das Vorhaben weitere öffentliche Ziele der Hansestadt Wismar, die da wären:

- touristische Erschließung des Alten Hafens als Weltkulturerbestandort
- Steigerung der Attraktivität des Alten Hafens durch Schaffung touristischer Infrastrukturangebote (Möglichkeiten zur gewerblichen Nutzung)
- Sanierung des Alten Hafens

Abwägung von Formen einer möglichen Zusammenarbeit

Die Zusammenarbeit soll im Rahmen einer Gesellschaft, der Alter Hafen Lotsenus GmbH, erfolgen an der sich die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar zu 50 % beteiligen wird.

Mögliche anderer Formen einer Zusammenarbeit, wie

- der eigenständigen Entwicklung und Vermarktung durch die HWI,
- der gemeinsamen Entwicklung und Vermarktung durch HWI und der Wohnungsbaugesellschaft oder
- eine Kooperation mit der DSK im Rahmen zu schließender Verträge

wurden letztlich aus folgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

1. Eine eigenen Entwicklung und Vermarktung sind, bedingt durch die Haushaltslage der Hansestadt Wismar, enge Grenzen gesetzt. So liegt das Investitionsvolumen bei ca. 5 Mio. € und ist nur über die Zuhilfenahme von Investitionskrediten zu finanzieren. Die Hansestadt Wismar selbst verfügt über keine Möglichkeiten in absehbarer Zeit derartig hohe Kreditaufnahmen zu tätigen.
2. Obiges steht auch einer gemeinsamen Entwicklung mit der Wohnungsbaugesellschaft entgegen. Gleichwohl könnte in diesem Fall das Grundstück unentgeltlich an die Wohnungsbaugesellschaft übertragen werden, die Finanzierung würde jedoch in einem solchen Falle alleinig der Wohnungsbaugesellschaft obliegen wodurch das finanzielle Risiko ausschließlich durch diese zu tragen wäre.
3. Eine Kooperation mit der DSK im Rahmen zu schließender Verträge wurde aus Gründen der Einflussnahme auf das Geschäft gleichfalls nicht weiter verfolgt.

Von daher wurde als wirkliche Alternative nur die Gründung einer Tochtergesellschaft mit einem kompetenten Partner angesehen.

Vorteile dieser Handlungsoption sind:

1. Die HWI behält über ihre Muttergesellschaft Einfluss auf die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ohne das sie sich selbst personell und finanziell einbringen oder vertraglich problematische Bindungen des Partners bedienen muss. Es tritt keine Belastung des städtischen Haushaltes ein.

2. Beide Gesellschaften besitzen die nötige Erfahrung in der Erschließung und Errichtung von Gebäuden unter Beachtung der besonderen Anforderungen aus dem Welterbestatus und den städtebaulichen Anforderungen.
3. Das finanzielle Risiko wird durch die beiden Muttergesellschaften mitgetragen, wodurch das Kreditrisiko deutlich gemindert wird.
4. Die Hansestadt Wismar partizipiert über den Verkauf zum Verkehrswert und einen zu realisierenden Verkaufsgewinn über ihre Gesellschaft am Vorhaben.

Die Einflussnahme der Hansestadt Wismar ist im Gesellschaftsvertrag abgesichert.

Dieser sieht als Organe die Gesellschafterversammlung, den Aufsichtsrat und den Geschäftsführer vor. Als Geschäftsführer wird von Seiten der HWI der Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft, Herr Thauer, agieren.

Aufsichtspflichten über die Geschäfte des Unternehmens werden auf Grund der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung durch die Aufsichtsräte der Muttergesellschaften wahrgenommen. Ferner ist vorgesehen die Mitglieder des Aufsichtsrates aus den Aufsichtsräten der Muttergesellschaft zu bestellen.

Informations- und Prüfungsrechte sind gemäß Kommunalverfassung in den §§ 10, 12, 13 und 14 festgeschrieben.

Die Aufnahme einer wirtschaftlichen Tätigkeit durch Unternehmen der Gemeinde bedarf nach § 68 Abs. 7 KV M-V der gutachterlichen Stellungnahme der zuständigen Industrie- und Handelskammer sowie der Handwerkskammer.

Für die Hansestadt Wismar ist die Industrie- und Handelskammer zu Schwerin und die Handwerkskammer Schwerin örtlich und fachlich zuständig.

Deren Stellungnahme liegt mit Datum vom 14.03.2014 vor und ist der Vorlage beigelegt.

Gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 11 des Gesellschaftsvertrages der Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar unterliegt einer Beschlussfassung durch die Gesellschafterversammlung über die Errichtung, der Erwerb und die Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen der Zustimmung der Bürgerschaft. Diese ergeht vorbehaltlich der Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde nach § 77 Abs. 1 KV M-V. Sie wird wirksam, wenn die Rechtsaufsichtsbehörde nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang der erforderlichen Unterlagen eine Verletzung von Rechtsvorschriften anzeigt oder wenn sie vorher erklärt, dass keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wird.

Finanzielle Auswirkungen (Alle Beträge in Euro):

Durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt:

X	Keine finanziellen Auswirkungen
	Finanzielle Auswirkungen gem. Ziffern 1 - 3

1. Finanzielle Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
-----------------------------	--	------------------------	--

Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	
-----------------------------	--	------------------------	--

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

2. Finanzielle Auswirkungen für das Folgejahr / für Folgejahre

Ergebnishaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Finanzhaushalt

Produktkonto /Teilhaushalt:		Einzahlung in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Auszahlung in Höhe von	

Deckung

	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung		
	Die Deckung ist/wird wie folgt gesichert		
Produktkonto /Teilhaushalt:		Ertrag in Höhe von	
Produktkonto /Teilhaushalt:		Aufwand in Höhe von	

Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen für das laufende Haushaltsjahr (bei Bedarf):

3. Investitionsprogramm

☒	Die Maßnahme ist keine Investition
☐	Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten
☐	Die Maßnahme ist eine neue Investition

4. Die Maßnahme ist:

☒	neu
☒	freiwillig
☐	eine Erweiterung
☐	Vorgeschrieben durch:

Anlage/n: Entwurf des Gesellschaftsvertrages
Stellungnahme der Industrie- und Handwerkskammer

Der Bürgermeister

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.)