

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

| | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Die Maßnahme ist keine Investition |
| <input type="checkbox"/> | Die Maßnahme ist im Investitionsprogramm enthalten |
| <input type="checkbox"/> | Die Maßnahme ist eine neue Investition |

4. Die Maßnahme ist:

| | |
|-------------------------------------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | neu |
| <input checked="" type="checkbox"/> | freiwillig |
| <input type="checkbox"/> | eine Erweiterung |
| <input type="checkbox"/> | Vorgeschrieben durch: |

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

Der Bürgermeister

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

Gesellschaftsvertrag der Firma Alter Hafen Lotsenus GmbH

§ 1

Firma, Sitz und Geschäftsjahr

(1) Die Firma der Gesellschaft lautet

Alter Hafen Lotsenus GmbH

(2) Sie hat ihren Sitz in Wismar.

(3) Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr läuft als Rumpfgeschäftsjahr vom Tage der Eintragung in das Handelsregister bis zum darauffolgenden 31. Dezember.

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

(1) Gegenstand des Unternehmens ist der Grunderwerb, die Entwicklung und Vermarktung des Baugebiets „Alter Hafen GEE3“ in Wismar.

(2) Die Gesellschaft kann alle Geschäfte und Maßnahmen tätigen, die geeignet sind, dem Gegenstand des Unternehmens zu dienen.

§ 3

Stammkapital und Stammeinlagen

(1) Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt Euro 25.000,-- (in Worten: fünfundzwanzigtausend)

An diesem Stammkapital sind die Gesellschafter wie folgt beteiligt:

- die Wohnungsbaugesellschaft mbH der Hansestadt Wismar (Wobau), ansässig Juri-Gagarin-Ring 55 in 23966 Wismar mit einem Geschäftsanteil von Euro 12.500,--(Geschäftsanteil Nr.1)
- die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK), ansässig Frankfurter Straße 39 in 65189 Wiesbaden mit einem Geschäftsanteil von Euro 12.500,--(Geschäftsanteil Nr.2)

(2) Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, den von ihm übernommenen Geschäftsanteil bei Gründung der Gesellschaft sofort in voller Höhe in bar einzuzahlen.

(3) Jeder Gesellschafter übernimmt hiermit den für ihn in Ziffer (1) bestimmten Geschäftsanteil.

(4) Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, der Geschäftsführung Veränderungen in seiner Person, insbesondere in seinem Sitz, oder seiner Beteiligung an der Gesellschaft unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Nachweise sind durch Urschrift oder beglaubigte Abschrift zu führen.

§ 4

Rechte und Pflichten bei Übertragung und Belastung von Geschäftsanteilen

(1) Die Veräußerung von Geschäftsanteilen und von Teilen von Geschäftsanteilen bedarf - ausgenommen in den Fällen der Ziffern (2) und (3) - der vorherigen Zustimmung der Gesellschafterversammlung. Dasselbe gilt für die Belastung von Geschäftsanteilen.

(2) Beabsichtigt ein Gesellschafter, einen Geschäftsanteil im Ganzen, in Teilen oder zum Teil zu veräußern, so hat er dem anderen Gesellschafter den Geschäftsanteil oder den Teil-Geschäftsanteil, den er zu veräußern beabsichtigt, zum Kauf anzubieten. Der Kaufpreis entspricht seinem Anteil am Stammkapital der Gesellschaft.

(3) Über die in Ziffer (2) getroffene Regelung hinaus hat der andere Gesellschafter im Falle des Verkaufs eines Geschäftsanteils bzw. Teil-Geschäftsanteils ein Vorkaufsrecht, für das die gesetzlichen Bestimmungen gelten, jedoch mit der Maßgabe, dass an die Stelle der Frist des § 469 Abs. 2 BGB eine solche von zwei Monaten tritt. Das Vorkaufsrecht darf nicht durch den Abschluss von Tauschverträgen oder in sonstiger Weise beeinträchtigt werden.

(4) Die Geschäftsführer haben unverzüglich nach Wirksamwerden jeder Veränderung in den Personen der Gesellschafter oder des Umfangs ihrer Beteiligung eine von ihnen unterschriebene Gesellschafterliste der Gesellschaft zum Handelsregister einzureichen, sofern nicht ein Notar an den Veränderungen mitgewirkt hat. Nach Aufnahme der Gesellschafterliste in das Handelsregister haben die Geschäftsführer allen Gesellschaftern unverzüglich eine Abschrift der aktuellen Gesellschafterliste zur Kenntnisnahme zu übersenden.

§ 5

Gewinn- und Verlustbeteiligung

Der Gewinn steht den Gesellschaftern im Verhältnis ihrer Beteiligung zu. Einen Verlust tragen die Gesellschafter ebenfalls im Verhältnis ihrer Beteiligung.

§ 6 Organe der Gesellschaft

Organe der Gesellschaft sind

1. die Gesellschafterversammlung,
2. der Aufsichtsrat sowie
3. die Geschäftsführung.

§ 7 Geschäftsführung und Vertretung

(1) Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer.

(2) Ist nur ein Geschäftsführer bestellt, so vertritt er die Gesellschaft allein. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, so sind jeweils zwei von ihnen gemeinschaftlich oder einer von ihnen gemeinschaftlich mit einem Prokuristen zur Vertretung der Gesellschaft befugt. Einzelnen Geschäftsführern kann Einzelvertretungsberechtigung erteilt werden.

(3) Die Gesellschafter und die Geschäftsführer sind im Verhältnis zu der Gesellschaft von einem Wettbewerbsverbot befreit.

(4) Die Geschäftsführer werden von der Gesellschafterversammlung bestellt und abberufen. Die Gesellschafterversammlung wird eine Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung erlassen.

(5) Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Diese Befreiung ist zum Handelsregister anzumelden. Im Innenverhältnis sind die Geschäftsführer jedoch verpflichtet, nur solche unter die Vorschrift des § 181 BGB fallende Rechtshandlungen vorzunehmen, die von den Gesellschaftern im Einzelfall oder generell durch eine Geschäftsordnung oder durch allgemeine Richtlinien für zulässig erklärt worden sind.

(6) Widerspricht ein Geschäftsführer der Vornahme einer Handlung durch einen anderen Geschäftsführer, so muss diese unterbleiben, es sei denn, es liegt zu der umstrittenen Handlung ein zustimmender Gesellschafterbeschluss vor.

(7) Die/ der Geschäftsführer nehmen die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns wahr. Sie führen die Geschäfte nach Maßgabe des Gesetzes, dieses Gesellschaftsvertrages und einer von den Gesellschaftern zu erlassenden Geschäftsanweisung.

(8) Die Geschäftsführungsbefugnis der Geschäftsführer erstreckt sich auf alle Handlungen, die der gewöhnliche Betrieb der Gesellschaft mit sich bringt. Für Geschäftsführungshandlungen, die darüber hinausgehen, bedarf es der Zustimmung des Aufsichtsrates.

(9) Insbesondere dürfen die Geschäftsführer die nachstehend aufgeführten Geschäfte oder Maßnahmen nur mit vorheriger Zustimmung des Aufsichtsrates vornehmen:

1. Aufnahme neuer Geschäftszweige im Rahmen des Gesellschaftsvertrages oder Aufgabe vorhandener Tätigkeitsgebiete.
2. Errichtung und Aufhebung von Zweigniederlassungen.
3. Erwerb und Veräußerung von Beteiligungen an Unternehmen.
4. Abschluss oder Änderung von Anstellungsverträgen, die Gewährung sonstiger Leistungen und der Abschluss von Honorarverträgen, sofern eine vom Aufsichtsrat festgesetzte Grenze oder die Kündigungsfrist überschritten werden.
5. Abschluss, wesentliche Änderung oder Aufhebung von Unternehmensverträgen.
6. Gewährung und Aufnahme von Krediten außerhalb des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs sowie Übernahme von Bürgschaften und ähnlichen Haftungen.
7. Erwerb, Veräußerung und Belastung von Grundeigentum und grundstücksgleichen Rechten, soweit dies über den Gesellschaftszweck gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages hinausgeht.
8. Vornahme von baulichen Maßnahmen, sei es Neubauten, Umbauten oder Änderungen, soweit sie im Einzelfall eine vom Aufsichtsrat festzusetzende Grenze übersteigt und über den Gesellschaftszweck gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrages hinausgeht.
9. Bestellung und Abberufung von Prokuristen.
10. Einleitung von Rechtsstreitigkeiten von besonderer Bedeutung, Abschluss von Vergleichen und der Erlass von Forderungen, sofern der durch Vergleich gewährte Nachlass oder der Nennwert erlassener Forderungen einen vom Aufsichtsrat festzulegenden Betrag übersteigt.

Der Aufsichtsrat kann im Einzelfall weitere Geschäfte von seiner Zustimmung abhängig machen.

(10) Die Geschäftsführer haben den Gesellschaftern entsprechend § 90 AktG zu berichten. Die in § 90 Absatz 1 Satz 1 AktG genannten Berichte sind schriftlich zu erstatten. Weitere Berichtspflichten können in der Geschäftsanweisung für die Geschäftsführung geregelt werden.

§ 8

Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung

(1) Die Gesellschafterversammlungen werden durch die Geschäftsführer im Auftrag eines oder mehrerer Gesellschafter oder in eigenem Namen einberufen. Jeder Geschäftsführer ist allein einberufungsbefugt.

(2) Die Einberufung erfolgt schriftlich unter Angabe von Ort, Tag, Zeit und Tagesordnung mit einer Frist von zwei Wochen; bei Eilbedürftigkeit kann die Einberufung mit angemessener kürzerer Frist erfolgen.

(3) Die jährliche Gesellschafterversammlung hat in den ersten acht Monaten des Geschäftsjahres stattzufinden. Der Beschlussfassung durch die Gesellschafterver-

sammlung, soweit nicht nach anderen Bestimmungen dieses Vertrages der/ die Geschäftsführer oder der Aufsichtsrat zuständig sind, obliegen insbesondere:

- a) die Feststellung der Bilanz nebst Anhang einschließlich Gewinn- und Verlustrechnung (Jahresabschluss) für das vorangegangene Geschäftsjahr;
- b) die Gewinnverwendung;
- c) die Bestellung des Abschlussprüfers für das laufende Geschäftsjahr; der Abschlussprüfer muss Wirtschaftsprüfer oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sein;
- d) die Entlastung der Geschäftsführer sowie der Mitglieder des Aufsichtsrats;
- e) die Errichtung, Erwerb und Veräußerung von Unternehmen und Beteiligungen, wobei die Beteiligung an anderen Gesellschaften unabhängig von der Höhe der Beteiligung der Zustimmung der Bürgerschaft bedarf;
- f) der Erwerb, die Veräußerung oder Belastung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten;
- g) die Aufnahme von Darlehen außerhalb des Wirtschaftsplanes sowie die Gewährung von Darlehen;
- h) die Auflösung der Gesellschaft, die Bestellung des Liquidators und die Verwendung des verbleibenden Vermögens.

(4) Eine außerordentliche Gesellschafterversammlung muss auf Verlangen eines Gesellschafters einberufen werden. Ferner kann jeder Geschäftsführer eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einberufen, wenn es im Interesse der Gesellschaft erforderlich ist. Die Gesellschafterversammlung findet am Sitz der Gesellschaft statt, sofern die Gesellschafter nichts anderes einvernehmlich beschließen.

(5) Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens 75 % des Stammkapitals vertreten ist. Erweist sich eine Gesellschafterversammlung als nicht beschlussfähig, so ist innerhalb von vier Wochen mit der gleichen Tagesordnung eine neue Versammlung einzuberufen; diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf das vertretene Stammkapital beschlussfähig; hierauf ist in den Einladungen hinzuweisen.

(6) Jeder Vertreter der Gesellschafterversammlung kann sich vertreten lassen. Vollmachten zur Vertretung und Ausübung des Stimmrechts müssen der Gesellschaft in Textform rechtzeitig vor der Versammlung übermittelt werden.

(7) Die Gesellschafterversammlungen finden grundsätzlich am Sitz der Gesellschaft statt. Die Gesellschafterversammlung nominiert aus ihrem Kreis einen Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Den Vorsitz in der Gesellschafterversammlung führt der Vorsitzende. Ist er verhindert übernimmt dies sein Stellvertreter.

(8) Gesellschafterbeschlüsse werden einstimmig gefasst, soweit nicht dieser Vertrag oder zwingende gesetzliche Vorschriften eine andere Mehrheit verlangen. Je Euro 50,00 eines Geschäftsanteils gewährt eine Stimme. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.

(9) Der Abhaltung einer Versammlung bedarf es nicht, wenn sich sämtliche Gesellschafter in Textform mit der zu treffenden Bestimmung einverstanden erklären oder der schriftlichen Abgabe der Stimmen zustimmen. Solche Beschlüsse sind in die Niederschrift der nächsten Sitzung der Gesellschafterversammlung aufzunehmen.

(10) Über die Verhandlungen und Beschlüsse der Gesellschafterversammlung ist binnen zwei Wochen eine Niederschrift anzufertigen, die vom Vorsitzenden zu unterzeichnen ist. In der Niederschrift sind Ort und Tag der Sitzung, die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung, der wesentliche Inhalt der Verhandlungen und die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung anzugeben. Ein Verstoß gegen Satz 1 macht einen Beschluss nicht unwirksam. Die Niederschrift ist vom Sitzungsleiter zu unterzeichnen. Jedem Gesellschafter ist eine Abschrift der Niederschrift zu übersenden. Über die Niederschrift wird in der jeweils darauffolgenden Sitzung beschlossen.

(11) Im Falle der Beteiligung an anderen Gesellschaften ist zum Beschluss der Gesellschafterversammlung die Zustimmung der Hansestadt Wismar einzuholen (Bezug: § 73 Abs. 1 Nr. 7 Kommunalverfassung M-V).

§ 9 Aufsichtsrat

(1) Die Gesellschaft hat einen Aufsichtsrat.

(2) Der Aufsichtsrat besteht aus zwei Mitgliedern. Jeder Gesellschafter (Wobau und DSK) entsendet jeweils ein Mitglied. Das von der Wohnungsbaugesellschaft entsandte Aufsichtsratsmitglied soll gleichzeitig dem Aufsichtsrat der Wohnungsbaugesellschaft angehören, wobei es sich bei dem der Wohnungsbaugesellschaft angehörenden Aufsichtsratsmitgliede um ein von der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar bestelltes Aufsichtsratsmitglied zu handeln hat. Beide Aufsichtsratsmitglieder sollen besondere Kenntnisse im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht besitzen. Der Vorsitz im Aufsichtsrat steht dem Vertreter der Wohnungsbaugesellschaft zu.

(3) Die Entsendung der Aufsichtsratsmitglieder erfolgt auf unbestimmte Zeit. Jeder Gesellschafter kann die von ihm entsandten Aufsichtsratsmitglieder jederzeit abberufen.

(4) Jedes Aufsichtsratsmitglied kann sein Amt jederzeit ohne wichtigen Grund durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats niederlegen. Es bleibt jedoch solange im Amt, bis das Mitglied, das an seine Stelle tritt, entsandt ist.

§ 10 Sitzungen und Beschlussfassung des Aufsichtsrates

(1) Der Aufsichtsrat soll in der Regel einmal im Kalendervierteljahr, er muss mindestens einmal im Kalenderhalbjahr zusammentreten.
Die Sitzungen werden vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates einberufen und geleitet.

(2) Die Einberufung muss schriftlich unter Mitteilung der Tagesordnung und Übersendung der dazugehörigen Unterlagen, insbesondere von Beschlussanträgen, mit

einer Frist von mindestens zwei Wochen erfolgen. Die Frist beginnt mit dem Tage der Aufgabe des Einladungsschreibens bei der Post. In dringenden Fällen können eine andere Form der Einberufung und eine kürzere Frist gewährt werden.

(3) Der Aufsichtsrat ist beschlussfähig, wenn die zwei Mitglieder an der Beschlussfassung teilnehmen.

(4) Der Aufsichtsrat beschließt vorbehaltlich anderweitiger Regelungen mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

(5) Beschlüsse des Aufsichtsrats können auch ohne Einberufung einer Sitzung auf schriftlichem oder fernschriftlichem Weg (auch per Telefax oder E-Mail) gefasst werden, wenn kein Mitglied des Aufsichtsrats dieser Art der Abstimmung widerspricht. Die Ziffern 3 und 4 gelten entsprechend.

(6) Über Sitzungen des Aufsichtsrates sind unverzüglich Niederschriften anzufertigen, die der Vorsitzende zu unterzeichnen hat. In der Niederschrift sind der Ort und der Tag der Sitzung, die Teilnehmer, die Gegenstände der Tagesordnung, der wesentliche Inhalt der Verhandlungen und die Beschlüsse des Aufsichtsrates anzugeben. Jedem Mitglied des Aufsichtsrates ist eine Abschrift der Sitzungsniederschrift auszuhändigen.

(7) Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung.

(8) Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine Vergütung, sondern lediglich eine Erstattung ihrer Auslagen. Für die Auslagen kann durch Gesellschafterbeschluss eine Pauschale festgesetzt werden. Die Beträge erhöhen sich gegebenenfalls um die gesetzlich anfallende Umsatzsteuer.

(9) § 52 GmbH-Gesetz findet auf den Aufsichtsrat Anwendung, soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt. §§ 394, 395 AktG finden entsprechende Anwendung.

(10) Vertreter der Hansestadt Wismar sind an Richtlinien und Weisungen der Bürgerschaft der Hansestadt Wismar gebunden, sofern dem gesetzlich nichts entgegensteht.

(11) Dem Bürgermeister der Hansestadt Wismar ist ein Teilnahmerecht als Gast an den Sitzungen des Aufsichtsrates einzuräumen.

§ 11

Aufgaben des Aufsichtsrates

(1) Der Aufsichtsrat überwacht die Rechtmäßigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung. Er überwacht ferner alle weiteren wesentlichen Angelegenheiten der Gesellschaft.

(2) Der Vorsitzende des Aufsichtsrates und dessen Stellvertreter schließen im Namen der Gesellschaft den Anstellungsvertrag mit den Geschäftsführern.

Der Vorsitzende und sein Stellvertreter haben hierbei die von der Gesellschafterversammlung festgelegten Bedingungen einzuhalten. Die Bestellung erfolgt auf höchstens 5 Jahre. Eine wiederholte Bestellung ist zulässig.

- (3) Der Aufsichtsrat erteilt den Prüfungsauftrag für den Abschlussprüfer. Er prüft den von der Geschäftsführung aufgestellten Jahresabschluss gemäß § 13 Abs. 2 und unterbreitet der Gesellschafterversammlung einen Vorschlag zur Entlastung der Geschäftsführung.
- (4) Der Aufsichtsrat, für den der Aufsichtsratsvorsitzende handelt, vertritt die Gesellschaft gegenüber den Geschäftsführern gerichtlich und außergerichtlich.
- (5) Der Aufsichtsrat hat eine Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer zu erlassen.
- (6) Der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen:
 1. die Bestellung und Abberufung von Prokuristen,
 2. der Wirtschaftsplan und seine Änderungen,
 3. der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten,
 4. der Abschluss, die Änderung und die Aufhebung von Miet- und Pachtverträgen,
 5. die Aufnahme von Krediten außerhalb des Wirtschaftsplanes sowie die Gewährung von Darlehen,
 6. die Übernahme von Bürgschaften, Garantien sowie sonstigen Verpflichtungen zum Einstehen für fremde Verbindlichkeiten,
 7. die Beschlussfassung über die zustimmungsbedürftigen Geschäftsführungshandlungen.
- (7) Der Aufsichtsrat bestimmt in einer von ihm zu beschließenden Geschäftsanweisung für die Geschäftsführer, welche weiteren Geschäfte nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden dürfen.

§ 12 Wirtschaftsplan

- (1) Die Geschäftsführung stellt jährlich einen Wirtschaftsplan und eine fünfjährige Finanzplanung in sinngemäßer Anwendung der für Eigenbetriebe geltenden Vorschriften der Eigenbetriebsverordnung auf.
- (2) Der Wirtschaftsplan ist bis zum 30. Oktober eines jeden Jahres aufzustellen und vorzulegen, so dass der Aufsichtsrat vor Beginn des Geschäftsjahres seine Zustimmung erteilen kann, er bei der Haushaltsplanung der Hansestadt Wismar berücksichtigt und der Bürgerschaft zur Kenntnis gebracht werden kann.

- (3) Für die Wirtschaftsführung der Gesellschaft gelten die Grundsätze des § 75 KV M-V.
- (4) Der Wirtschaftsplan bildet die Grundlage für die Wirtschaftsführung durch den Geschäftsführer. Der Aufsichtsrat und der Gesellschafter sind quartalsweise durch den Geschäftsführer über die Entwicklung und die Einhaltung des Planes zu informieren.

§ 13 Jahresabschluss, Ergebnisverwendung

- (1) Der Geschäftsführer hat in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres für das vergangene Geschäftsjahr den Jahresabschluss und den Lagebericht aufzustellen und dem Abschlussprüfer vorzulegen. Für die Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts sind die Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften anzuwenden.
- (2) Die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes erfolgt nach den Vorschriften des Kommunalprüfungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern für die Jahresabschlussprüfung kommunaler Wirtschaftsbetriebe soweit keine Prüfungspflicht nach dem Handelsgesetzbuch besteht.
- (3) Die Jahresabschlussprüfung hat eine Prüfung nach § 53 Haushaltsgrundsätze-gesetz zu umfassen.
- (4) Die Geschäftsführer haben den Jahresabschluss und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers unverzüglich nach Eingang des Prüfungsberichtes dem Aufsichtsrat mit einem Vorschlag zur Ergebnisverwendung vorzulegen. Der Prüfungsbericht des Abschlussprüfers ist dem Gesellschaftern unverzüglich nach Eingang zu übersenden.
- (5) Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses zu prüfen und über das Ergebnis schriftlich an die Gesellschafterversammlung zu berichten. Der Abschlussprüfer hat an den Verhandlungen des Aufsichtsrates zu den Vorlagen über den Jahresabschluss teilzunehmen und über wesentliche Ergebnisse seiner Prüfung zu berichten.
- (6) Die Gesellschafterversammlung hat in den ersten acht Monaten des neuen Geschäftsjahres über die Feststellung des Jahresabschlusses, über die Genehmigung des Lageberichts, über die Verwendung des Jahresergebnisses und über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrates und der Geschäftsführung zu beschließen. Im Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses können die Gesellschafter nur einstimmig Beträge in die Rücklagen einstellen oder vortragen.

§ 14 Haushaltsrechtliche Prüfungsrechte

Der Hansestadt Wismar stehen die Rechte aus § 53 des Haushaltsgrundsätzegesetz zu.

In Erfüllung der gesetzlichen Pflichten der Hansestadt Wismar nach den Bestimmungen der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern werden dem Rechnungsprüfungsamt der Hansestadt Wismar sowie der für die überörtliche Prüfung zuständigen Prüfungsbehörde die Rechte gemäß § 54 des Haushaltsgrundsätzegesetzes eingeräumt.

§ 15 Dauer der Gesellschaft, Auflösung und Abwicklung

(1) Die Gesellschaft wird auf bestimmte Zeit errichtet. Sie wird mit Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr, in welchem der letzte Verkauf der Gewerbeinheit oder Ferienwohnung erfolgte, durch die Gesellschafterversammlungen aufgelöst.

(2) Die Mitgliedschaft in der Gesellschaft kann mit sechsmonatiger Frist, erstmals zum 31.12.2016, sodann zum Schluss eines jeden Geschäftsjahres gekündigt werden. Die Kündigung ist durch eingeschriebenen Brief an die Geschäftsführung zu erklären. Für die Einhaltung der Kündigungsfrist ist der Zugang des Kündigungsschreibens bei der Geschäftsführung entscheidend. Die Geschäftsführung ist verpflichtet, die Kündigung binnen vier Wochen nach Zugang allen übrigen Gesellschaftern mitzuteilen.

Durch die Kündigung wird die Gesellschaft nicht aufgelöst. Der kündigende Gesellschafter hat seinen Geschäftsanteil auf den verbleibenden Gesellschafter zu übertragen.

(3) Wird die Gesellschaft mit Eintritt der unter Absatz 1 aufgeführten Bedingung aufgelöst, so erfolgt die Liquidation durch die Geschäftsführer als Liquidatoren. Für die Vertretungsmacht der Liquidatoren gilt § 7 entsprechend. Die Gesellschafterversammlung kann jederzeit Abweichendes bestimmen.

(4) Das nach Befriedung der Gläubiger verbleibende Vermögen der Gesellschaft ist im Verhältnis der Geschäftsanteile unter den Gesellschaftern zu verteilen.

§ 15 Bekanntmachungen der Gesellschaft

Bekanntmachungen der Gesellschaft, erfolgen nur im elektronischen Bundesanzeiger.

**§ 16
Kosten**

Die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung trägt die Gesellschaft.

**§ 17
Sprachform**

Soweit in diesem Vertrag Bezeichnungen, die für Frauen und Männer gelten, in der männlichen Sprachform verwendet wurden, gelten die Bezeichnungen für Frauen in der weiblichen Sprachform.

**§ 18
Schlussbestimmungen**

(1) Alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Gesellschafter untereinander und mit der Gesellschaft bedürfen der Schriftform, soweit nicht das Gesetz die notarielle Beurkundung vorsieht.

(2) Falls einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein sollten oder dieser Vertrag Lücken enthält, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen werden die Gesellschafter diejenige wirksame Bestimmung vereinbaren, welche dem Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung entspricht. Im Fall von Lücken werden die Gesellschafter diejenigen Bestimmungen vereinbaren, die dem entspricht, was nach Sinn und Zweck dieses Vertrages vernünftigerweise vereinbart worden wäre, hätte man die Angelegenheit von vornherein bedacht.

Von dieser Urkunde erhält eine Ausfertigung jeder Gesellschafter, beglaubigte Ablichtungen die Gesellschaft und das Registergericht (in elektronischer Form) sowie eine einfache Abschrift das Finanzamt – Körperschaftsteuerstelle-.



Industrie- und Handelskammer
zu Schwerin

17.3.14 184240



IHK-JAHRESTHEMA 2014:
Deutschland im Wettbewerb
Gutes sichern - Neues wagen

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 19010 Schwerin

Herrn
Dipl.-Kfm. Klaus-Dieter Thauer
Geschäftsführer
Wohnungsbaugesellschaft
der Hansestadt Wismar
Juri-Gagarin-Ring 55
23966 Wismar

Ihre Zeichen/Nachricht vom
19.02.2014

Ihr Ansprechpartner
Klaus Uwe Scheiffler
E-Mail
scheiffler@schwerin.ihk.de

Tel.
0385 5103-301
Fax
0385 5103-9301

14.03.2014.2012

Anzeigepflicht gemäß § 77 KV M-V in Verbindung mit § 68 Abs. 7 Satz 2 KV M-V

Sehr geehrter Herr Thauer,

mit Schreiben vom 19.02.2014, eingegangen am 21.02.2014 zu Händen des Unterzeichners, baten Sie um Stellungnahme nach § 68 Abs. 7 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Das zu begutachtende Vorhaben betrifft die geplante Errichtung einer Wohn- und Gewerbeeinheit in der Hansestadt Wismar.

Die Industrie- und Handelskammer zu Schwerin (IHK) ist insoweit örtlich und fachlich zuständige Stelle im Verfahren nach § 68 II KV M-V. Die gesetzlich geregelte Frist von einem Monat zur Abgabe der Stellungnahme nach § 68 Abs. 7 Satz 2 KV M-V wird vorliegend eingehalten.

Das Vorhaben stellt einen Unterfall der §§ 68 Abs. 7, 77 Abs. 1 Nr. 1 KV M-V dar. Beabsichtigt ist, am Alten Hafen einen 2. Bauabschnitt mit 16 Ferienwohnungen sowie 10 Gewerbeeinheiten zu bebauen.

Projektträger ist die Wohnungsbau GmbH, die gemeinsam mit der DSK GmbH & Co. KG zur Umsetzung des Vorhabens eine Objektgesellschaft mbH gründen will.

Nicht beigelegt war Ihrem Antrag auf Abgabe einer Stellungnahme der Entwurf des Gesellschaftsvertrages zur Prüfung der für die Realisierung des Projektes erforderlichen Details, hier insbesondere die Risikotragung aus dem Vorhaben, Einlagen und ggf. Nachschusspflichten etc.. Wir gehen daher von einer erforderlichen Berücksichtigung aller Risiken aus, indem im Antrag auf die kurze Wirtschaftlichkeitsberechnung verwiesen und der erste Bauabschnitt positiv realisiert wurde.

Nach summarischer Prüfung des Vorhabens und unter Berücksichtigung der eigenen spezifischen Ortskenntnisse zum Entwicklungsstand Alter Hafen stimmen wir dem Vorhaben zu.

.../2

Industrie- und Handelskammer zu Schwerin

Postanschrift: Industrie- und Handelskammer zu Schwerin | PF 11 10 41 | 19010 Schwerin | Büroanschrift: Ludwig-Bölkow-Haus | Graf-Schack-Allee 12 | 19053 Schwerin
Tel.: 0385 5103-0 | Fax: 0385 5103-999 | E-Mail: info@schwerin.ihk.de | Internet: www.ihkzuschwerin.de

Commerzbank AG, Schwerin | BIC: DRESDEFF140 | IBAN: DE63 1408 0000 0253 5440 00 ; Deutsche Bank AG, Filiale Schwerin | BIC: DEUTDE33HAN | IBAN: DE29 1307 0000 0304 3445 00
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin | BIC: NOLADE21LWL | IBAN: DE49 1405 2000 0350 0396 90 ; VR-Bank eG | BIC: GENODEF15N1 | IBAN: DE38 1408 1464 0000 0395 00
Deutsche Kreditbank AG | BIC: BYLADEM1001 | IBAN: DE19 1203 0000 0018 0481 63 ; Commerzbank AG | BIC: COBADEFF33HAN | IBAN: DE92 1404 0000 0202 8835 00

Begründung:

Die gemeinsame Gründung der Gesellschaft ist ein Unterfall des § 77 Abs. 1 Nr. KV M-V. Die verpflichtende Einhaltung der Stellungnahme der IHK gilt in jedem Fall einer wirtschaftlichen Betätigung.

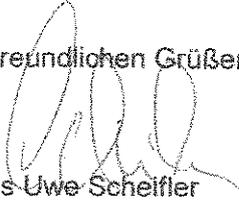
Das Projekt „2. Bauabschnitt Alter Hafen“ tangiert die wirtschaftlichen Interessen von Privatunternehmen jedoch nicht in dem Umfang, indem ein Verstoß gegen die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 68 Abs. 2 Nr. 2, 3 KV M-V gerügt werden könnte.

Bereits der 1. Bauabschnitt wurde mit leichten Gewinnen realisiert. Die knappe Übersicht der Kosten/Erlöse zum 2. Bauabschnitt zeigt auch hier eine Auskömmlichkeit, was den Anforderungen der Ziffern 2 und 3 des § 68 Abs. 1 Nr. 2 KV M-V genügt.

Angesichts der geringen Ertragsaussichten kann von einer erheblichen Beeinträchtigung der Interessen der Privatwirtschaft nicht die Rede sein.

Es kann daher dahingestellt bleiben, ob ein anderes sich ergeben könnte, wenn die Liegenschaft zur Entwicklung dieser Art erst erworben werden müsste.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus-Uwe Scheifler
Leiter Geschäftsbereich Existenzgründung,
Unternehmensförderung,
Innovation und Umwelt