



Stadt Eschweiler
Der Bürgermeister
102 Zentrale Dienste u. Ratsbüro

Vorlagen-Nummer

170/13

1

Sitzungsvorlage

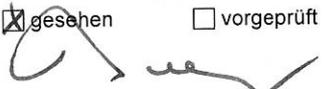
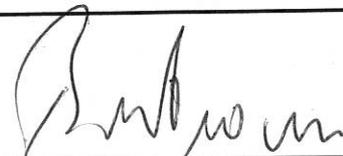
Datum: 15.05.2013

Beratungsfolge		Sitzungsdatum	TOP
1. Beschlussfassung	Stadtrat	05.06.2013	
2.			
3.			
4.			

Ergänzung des Gesellschaftsvertrages der Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co.KG

Beschlussentwurf:

Vorbehaltlich entsprechender Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung stimmt der Rat der Stadt Eschweiler der in der Anlage aufgezeigten Ergänzung des Gesellschaftsvertrages der Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co.KG zu.

A 14 - Rechnungsprüfungsamt <input checked="" type="checkbox"/> gesehen <input type="checkbox"/> vorgeprüft 		Unterschriften 	
1	2	3	4
<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt	<input type="checkbox"/> zugestimmt <input type="checkbox"/> zur Kenntnis genommen <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> zurückgestellt
Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis	Abstimmungsergebnis
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> ja
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung	<input type="checkbox"/> Enthaltung

Sachverhalt:

Die Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co.KG beabsichtigt, § 2 des Gesellschaftsvertrages - Gegenstand des Unternehmens - zu ergänzen. Die Änderungen sind in der als Anlage beigefügten Beschlussvorlage der Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co.KG aufgeführt. Hinsichtlich der Umsetzung dieser Vertragsänderung ist zunächst eine entsprechende Beratung und Beschlussfassung seitens des Rates als Vertretungskörperschaft der Gesellschafterin gemäß § 113 GO NRW erforderlich.

Anlagen

Beschluss-Vorlage



<input checked="" type="checkbox"/>	Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co. KG	Nr. 03/2013		
<input type="checkbox"/>	Strukturförderung Eschweiler Verwaltungs-GmbH	Datum 08.04.2013		
x	Zur Vorberatung an:	Zur Kenntnissgabe an:	Sitzungsdatum	TOP
1.	Aufsichtsrat		23.04.2013	2
2.				
x	Zur Beschlussfassung an: Gesellschafterversammlung Struktur- förderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co KG			

Ergänzung des Gesellschaftsvertrages

Beschlussentwurf:

Der Gesellschaftsvertrag der Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co KG wird in § 2 Absatz 1 – Gegenstand des Unternehmens – wie folgt neu gefasst:

„Gegenstand der Gesellschaft ist die Förderung der städtebaulichen, strukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes Eschweiler unter besonderer Berücksichtigung der Wohnraumversorgung, **der sozialen Infrastruktur sowie** der Sicherung bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze durch

- Erwerb und Erschließung stadtentwicklungsrelevanter bebauter und unbebauter Grundstücke mit dem Ziel der Vermarktung sowie
- Betreiben von Wirtschaftsförderung

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die den Gesellschaftszweck fördern. Sie kann sich hierzu anderer Unternehmen bedienen.

Insbesondere ist die Gesellschaft berechtigt, zur Förderung des Gesellschaftszweckes auf in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken Baumaßnahmen, auch zum Zwecke der Vermietung an Dritte, durchzuführen. Die Gesellschaft ist ausdrücklich nicht berechtigt, Bauträgermaßnahmen durchzuführen.“

Die Geschäftsführung wird beauftragt, die Umsetzung der Gesellschaftsvertragsänderung vorzunehmen.

Sachverhalt:

Gegenstand des Unternehmens ist nach dem bestehenden Gesellschaftervertrag die Förderung der städtebaulichen, strukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb Eschweilers unter besonderer Berücksichtigung der Wohnraumversorgung, der sozialen Infrastruktur sowie der Sicherung bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze. Nach der weiteren Formulierung des Gesellschaftsgegenstandes wird dies dadurch konkretisiert, dass als Maßnahmen hierzu der Erwerb und die Erschließung bebauter und unbebauter Grundstücke mit dem Ziel der Vermarktung sowie das Betreiben von Wirtschaftsförderung für die Stadt Eschweiler genannt sind.

Durch diese Konkretisierungen sind insofern vom Gesellschaftszweck Baumaßnahmen mit dem Ziel der Vermietung und des Behaltens im eigenen Bestand nicht bzw. zumindest nicht eindeutig erfasst. Gerade der Neubau mit dem Zwecke der Vermietung ist jedoch nicht nur im Bereich des (sozialen) Wohnungsbaus sondern auch für weitere Nutzergruppen sowohl aus Sicht der Gesellschaft als auch aus Sicht der Stadt hinsichtlich der beschriebenen Zwecke (Wohnraumversorgung, soziale Infrastruktur) sinnvoll.

Eine Ergänzung des Gesellschaftervertrages hinsichtlich des Gesellschaftszweckes wird daher seitens der Geschäftsführung empfohlen, um auch Baumaßnahmen mit dem Ziele der Vermietung und dem Erhalt im eigenen Bestand zu ermöglichen bzw. rechtssicher durchführen zu können.

Die Anwaltsgemeinschaft Schneider & Dr. Willms, Aachen, wurde beauftragt, einerseits zu untersuchen, ob eine entsprechende Ergänzung des Gesellschaftsvertrages erforderlich ist und andererseits zu untersuchen, ob eine solche Ergänzung des Gesellschaftszweckes kommunalverfassungsrechtlich zulässig ist.

Die Anwaltsgemeinschaft Schneider & Dr. Willms kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die Aufnahme eines „Vermietungsmodells“ in die Ziele der Gesellschaft in Form der hier zur Beschlussfassung vorgeschlagenen Ergänzung grundsätzlich kommunalverfassungsrechtlich neutral ist.

Die Anwaltsgemeinschaft weist im Rahmen ihrer Prüfung darauf hin, dass entsprechende Vermietungsmodelle dem (europäischen) Vergaberecht unterliegen und dass im Übrigen die Kommunalaufsicht vor Änderung beteiligt werden sollte.

Die ggfs. vorliegende vergaberechtliche Relevanz führt dazu, dass sich die Gesellschaft ggfs. an entsprechenden Ausschreibungen/Vergabeverfahren zu beteiligen hat. Dies folgt jedoch aus der aktuellen und bekannten Rechtsprechung.

Bei entsprechender Beschlussfassung seitens des Aufsichtsrates bzw. der Gesellschafterversammlung wird die Geschäftsführung eine entsprechende Beschlussfassung seitens des Rates der Stadt Eschweiler als Vertretungskörperschaft der Gesellschafterin herbeiführen und alsdann vor Umsetzung der Vertragsänderung die beabsichtigte Änderung bei der Unteren Kommunalaufsicht anzeigen.

Die Stellungnahme der Anwaltsgemeinschaft Schneider & Dr. Willms vom 26.03.2013 ist als Anlage beigefügt.

Anlage

- Stellungnahme Anwaltsgemeinschaft Schneider & Dr. Willms
- Auszug geltende Vertragsfassung



Anwaltsgemeinschaft
Schneider & Dr. Willms

Anlage 1



Herrn
Dietmar Röhrig
Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbh & Co KG
Johannes-Rau-Platz 1

52249 Eschweiler

Vorab per E-Mail

Unser Zeichen
3403/12K1 NH

Sekretariat
Frau Naum

Durchwahl
0241/94661-21

Sachbearbeiter
RA Kirsch

E-Mail-Direkt
kirsch@anwaltsgemeinschaft-ac.de

Fax-Direkt
94661-45

Datum
26.03.2013

Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler

Sehr geehrter Herr Röhrig,

zum Gegenstand unserer Vorbesprechungen und auf der Basis unseres Schreibens vom 28.01.2013 befassen wir uns nochmals mit der Frage:

„... Ist die Gesellschaft im Rahmen einer Änderung (Erweiterung) des Gesellschaftszweckes in der Lage, eine Regelung dergestalt aufzunehmen, dass zur Förderung des Gesellschaftszweckes auf die in Ihrem Eigentum stehenden Grundstücke Baumaßnahmen durchgeführt werden, die auch dem Zweck einer Vermietung an Dritte dienen. Hier wird unterstellt, dass die Gesellschaft nicht berechtigt ist, Bauträgermaßnahmen durchzuführen.“

1.

In kommunalverfassungsrechtlich anderem Kontext ist im 4. Quartal 2012 mit der Kommunalaufsicht der StädteRegion Aachen geklärt worden, dass

Kanand Steinbusch
Kirsch Heck C. Willms GbR

Norbert Kanand
Fachanwalt für Versicherungsrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Friedhelm Steinbusch
Fachanwalt für Medizinrecht
Anwaltsmediator DAA

Michael Kirsch
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Fachanwalt für Familienrecht

Dr. jur. Erich Heck
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Strafrecht

Christiane Willms
Fachanwältin für Medizinrecht

Friedrich Schnelder
Dr. jur. Elmar Willms

Benedikt Schultheis
Kerstin Rüther

Rafaël Böttcher
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Sabrina Prumm
Fachanwältin für Familienrecht
Anwaltsmediatorin DAA

Cornelia Rehl
Volker Weingran

Fachanwalt für Verkehrsrecht
Dirk Valtier

Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Katharina Vitt
In Bürogemeinschaft mit:

Helga Buck
Günther Jungbluth

Richter am AG a.D., Mediator
Aachen

Oligsbündengasse 12-14
52070 Aachen

Postfach 100630
52006 Aachen

Telefon 0241 94661-0
Telefax 0241 94661-57

Gellenkirchen
An Fürthenrode 50

52511 Gellenkirchen
Telefon 02451 91167-0

Würselen
Klosterstraße 9

Ecke Morlaixplatz
52146 Würselen

Telefon 02405 40822-0
Telefax 02405 40822-20

Düren
Schenkelstraße 9

52349 Düren
Telefon 02421 281510-0

Telefax 02421 28151-50
Heinsberg

Siemensstraße 3
52525 Heinsberg

Telefon 02452 924228-0
Telefax 02452 924228-18

ein „Erschließungstreuhandervertrag zwischen der Strukturförderungsgesellschaft Eschweiler mbH & Co. KG und der Sparkassen Immobilien GmbH (Entwurf, Stand: Erschließungstreuhandervertrag vom 15.11.2012).

Dies ist von Relevanz, weil die Kommunalaufsicht der StädteRegion Aachen als unterstaatliche Behörde damit gemäß § 87 Abs. 3 GO „dem Engagement der Gesellschaft als Erschließungsträger“ (auch Erschließungstreuhandender) ein positives Signal gegeben hat.

2.

Gleichzeitig ist vollkommen „unstreitig“, dass gemäß § 97 Abs. 1, Nr. 3 GO das bauliche und zur Grundstücksverwertung „dienende Vermögen“ vollständig als Sondervermögen der Stadt Eschweiler gilt und daher den haushaltswirtschaftlichen Grundsätzen der Kommunalverfassung unterliegt!

3.

Der Gesellschaftszweck ist demnach so auszurichten, dass er in jedem Fall und in allen Aspekten öffentlich rechtlich zulässigen haushaltswirtschaftlichen Grundsätzen nach der Kommunalverfassung des Landes Nordrhein-Westfalen entspricht.

4.

Die Konstruktion der Organisation von Baumaßnahmen über ein „Vermietungsmodell“, gleich welcher Art, auch eine solche, zu Baumaßnahmen zur Schaffung sozialer Infrastruktur, wie:

- Kindesgärten,
- kommunal benötigter Verwaltungsflächen,
- vergleichbare öffentliche Einrichtungen,

unterliegt entgegen dem Wortlaut des § 105 Abs. 5, Nr. 2 GWB (n.F.) nach der aktuell zwingenden Rechtsprechung des EuGH, Urteil vom 29.10.2009, Az. C-536/07 „Messe

Köln“, abgedruckt auch in NZ Bau 2009 / 792, einem „einheitlichen“ vergabepflichtigen Bauauftrag“. D.h. sowohl die Baumaßnahme selbst, als auch „der Betrieb der Einrichtung“, ist im Hinblick auf die Auftragsvergabe bzw. die Vertragsbindung an Dritte, wie beispielsweise bei einer Vermietung, an geltendes Vergaberecht gebunden.

5.

Dies löst dann zusätzlich Bedenken hinsichtlich der Frage aus, ob „ein Änderungsvertrag zum Gesellschaftsvertrag mit dem Inhalt

- der Erweiterung des Gesellschaftszweckes auch zur Organisation von Baumaßnahmen in Form von Vertragsgestaltungen durch Vermietung an Dritte

kommunalverfassungsrechtlichen Bedenken unterliegen könnte?

Dies ist solange und soweit nicht der Fall, sofern eine negative Haushaltsrelevanz durch „Verpflichtungsermächtigungen und Sicherheiten“ (nach den §§ 85, 86 ff. GO NRW) nicht gleichzeitig (zusätzlich) mitgeschaffen wird.

Die Aufnahme eines „Vermietungsmodell“ in die „Ziele“ der Gesellschaft, d.h. die ausdrückliche Erwägung im Gesellschaftszweck, ist grundsätzlich kommunalverfassungsrechtlich neutral, weil diese nicht notwendigerweise zur haushaltsrechtlich „relevanten“ Folgeentscheidungen führen. Diese Aussage wird getroffen, im Hinblick auf die dem beigefügten „Entwurf“ des Gesellschaftsvertrages mit der unter § 2 (Seite 1 unten) vorgenommenen Änderungen (– Erweiterung).

Der Gesellschaftsvertrag enthält unter § 2 Abs. 3 die Regelung:

„... Die Gesellschaft ist so zu führen, dass die geltenden Gesetze und die Vorschriften der Gemeinschaftsordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NW), hier insbesondere hinsichtlich der öffentlichen Bekanntmachungen sowie der §§ 107 ff. GO NW, beachtet werden und der öffentliche Zweck nachhaltig erfüllt wird...“

Ein wie auch immer gearteter Widerspruch auf

- gesellschaftsrechtlicher Ebene,
- kommunalverfassungsrechtlich, hier insbesondere der Haushaltsgrundsätze des öffentlichen Rechts,

geltenden Bestimmungen ist **nicht** zu erkennen. Die Vermietung ist ein gegenüber dem „Verkauf“ als gleichwertiges zivilrechtliches „Gestaltungsmittel“ zur Durchführung einer ordnungsgemäßen geschäftlichen Tätigkeit einzuordnen. Eine haushaltsrechtliche Problematik stellt sich unabhängig von der Wahl einer bestimmten zivilrechtlichen Rechtsform des Rechtsgeschäfts immer, wenn im Hinblick auf Sicherheiten oder Vermögensvorteile“ die Dritte durch den Einbezug von Haushaltsmitteln erhalten oder erhalten könnten, begünstigt werden.

6.

Auch dann, wenn hier eine Relevanz in kommunalaufsichtsrechtlicher Sicht „vollständig zu verneinen“ ist, so sollte gleichwohl diese Änderung des Gesellschaftsvertrages dazu führen, dass diese ebenfalls mit der zuständigen Kommunalaufsichtsbehörde gemäß § 87 Abs. 3 GO abgestimmt wird. Diese Abstimmung würden wir selbstverständlich ebenfalls für Sie im Bedarfsfall vornehmen, soweit die Gesellschafter eine „Änderung des Gesellschaftszwecks“ beabsichtigen oder beschließen sollten.

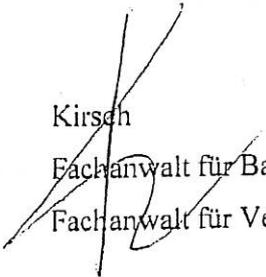
7.

Zu dem kommunalverfassungsrechtlich- und haushaltsrechtlich **neutralen** Umstand, dass die „Vermietungskonstruktion“ europäisches und deutsches Vergaberecht im Rahmen eines solchen Geschäftsmodells in den **Vordergrund** rückt, haben wir hingewiesen.

Ferner erlauben wir uns, anliegend unsere Kostenvorschussnote über den bisher entstandenen Aufwand zu übersenden verbunden mit der höflichen Bitte um Ausgleich auf eines der hier geführten Konten zum Geschäftszeichen: 3403/12.

Für den Ausgleich danken wir vorab.

Mit freundlichen Grüßen



Kirsch

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Anlage:

- den insoweit im Fließtext angebrachten „Änderungsentwurf“ der gesellschaftsrechtlichen Satzung / des Gesellschaftsvertrages,
- Kostenvorschussnote

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

- (1) Gegenstand der Gesellschaft ist die Förderung der städtebaulichen, strukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes Eschweiler unter besonderer Berücksichtigung der Wohnraumversorgung, der sozialen Infrastruktur sowie der Sicherung bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze durch

- Erwerb und Erschließung stadtentwicklungsrelevanter bebauter und unbebauter Grundstücke mit dem Ziel der Vermarktung sowie

- Betreiben von Wirtschaftsförderung für die Stadt Eschweiler.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die den Gesellschaftszweck fördern. Sie kann sich hierzu anderer Unternehmen bedienen.

Insbesondere ist die Gesellschaft berechtigt, zur Förderung des Gesellschaftszweckes auf in ihrem Eigentum stehenden Grundstücken Baumaßnahmen, auch zum Zwecke der Vermietung an Dritte, durchzuführen. Die Gesellschaft ist ausdrücklich nicht berechtigt, Bauträgermaßnahmen durchzuführen.

Aktuelle Fassung
(ohne Ergänzung)

Anlage 2

§ 2

Gegenstand des Unternehmens

(1) Gegenstand der Gesellschaft ist die Förderung der städtebaulichen, strukturellen und wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes Eschweiler unter besonderer Berücksichtigung der Wohnraumversorgung, der Sicherung bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze durch

- Erwerb und Erschließung stadtentwicklungsrelevanter bebauter und unbebauter Grundstücke mit dem Ziel der Vermarktung sowie

- Betreiben von Wirtschaftsförderung für die Stadt Eschweiler.

Die Gesellschaft ist zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die den Gesellschaftszweck fördern. Sie kann sich hierzu anderer Unternehmen bedienen.

(2) Die Gesellschaft ist berechtigt, sich zur Erreichung des Gesellschaftszweckes an anderen Gesellschaften zu beteiligen oder Beteiligungen Dritter am Gesellschaftskapital zu ermöglichen.

(3) Die Gesellschaft ist so zu führen, dass die geltenden Gesetze und die Vorschriften der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (GO NW), hier insbesondere hinsichtlich der öffentlichen Bekanntmachungen sowie der §§ 107 ff. GO NW, beachtet werden und der öffentliche Zweck nachhaltig erfüllt wird.