

Gründung einer Stadtentwicklungsgesellschaft - Gestaltungsmöglichkeiten und ihre rechtliche Bewertung

Stadt Haan, Juli 2018

Aufgabenstellung

Ausgangslage:

Die Stadt Haan prüft derzeit Möglichkeiten, das Flächenmanagement (d.h. den Erwerb von Flächen, deren Entwicklung und die Entwicklung von bereits im städtischen Grundstücksbestand vorhandener Flächen bis zur Vermarktungsreife und schließlich deren Vermarktung) zu reorganisieren.

Ziel:

Steigerung der Handlungsfähigkeit durch Verschlinkung und Flexibilisierung von Entscheidungsprozessen bei gleichzeitiger Wahrung der Kontrolle durch politische Gremien.

Fragestellungen:

Schritt 1
Ausgliederung?

Schritt 2
Rechtsform?

Aufgabewahrnehmung in der Kernverwaltung vs. Ausgliederung:

Welche Vorteile bringt eine Ausgliederung, im Hinblick auf die Zielsetzung?

In welcher Rechtsform soll die Ausgliederung vollzogen werden?

Privatrechtliche Rechtsformen: GmbH, GmbH& Co. KG.
Öffentl.-rechtliche Rechtsformen: Anstalt des öffentlichen Rechts (AöR).

Ausgliederung vs. Aufgabenuhnehmung in der Kernverwaltung

Pro	Contra
- Ggü. der Aufgabenwahrnehmung in der Kernverwaltung flexiblere Ausgestaltung möglich (z.B. Beschlussfassung im Umlaufverfahren) - Dadurch verschlankte und beschleunigte Entscheidungsprozesse - Verbesserte Handlungsfähigkeit/ Reaktionsvermögen entsprechend den Anforderungen des Marktes - Angemessene Einflussnahme der Politik über Aufsichtsgremium dennoch gewährleistet - Schlanke Personalstrukturen möglich: Handlungsfähigkeit durch Geschäftsleitung mit zwei Mitgliedern + Prokurist gesichert, im Übrigen anlassbezogene Personalgestaltung - Offen für Steuerung nach kaufmännischen Gesichtspunkten	- Gründungsaufwand (pekuniär und nicht-pekuniär) - Zusätzlicher administrativer Aufwand einer gesonderten Einheit (z.B. gesonderter Abschluss)

Empfehlung:
Flächenmanagement auf externe Einheit übertragen!

Ausgliederung vs. Aufgabewahrnehmung in der Kernverwaltung

Exkurs: Soziale Wohnungswirtschaft als zusätzliches Geschäftsfeld?

- (+) Ermöglicht aktive Steuerung des sozialen Wohnungsbaus ausgerichtet am Bedarf der Bevölkerung.
- (-) Kritische Masse wird aller Voraussicht nach nicht erreicht – Vermietung und Verwaltung müssten von einem Externen auf Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages durchgeführt werden.
- (-) Immerhin die passive Steuerung ist bereits durch Bauleitplanung und vertragliche Gestaltung möglich.
- (-) Zugriffs- und Belegungsrechte zugunsten der Stadt sind auch bei durch einen Investoren realisierte Sozialwohnungen gesetzlich abgesichert.
- (-) Überproportionales Anwachsen von Risiken mit der Bau-, Vermietungs- und Verwaltungstätigkeit im Bereich des sozialen Wohnraums: Baukosten belaufen sich nach Erfahrungswerten auf das 5 – 10-fache der reinen Grundstückskosten bei Tragung des vollen Auslastungsrisikos. Dementsprechend zeigt die kommunale Praxis immer wieder Schwierigkeiten in der kommunalen Wohnungsbautätigkeit.

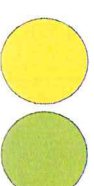
Empfehlung:

Auf sozialen Wohnungsbau als Geschäftsfeld verzichten!

Rechtsformwahl GmbH

Kommunalrecht

- Zulässig unter Beachtung weiterer Vorgaben bei der gesellschaftsrechtlichen Ausgestaltung.
- Haftung der Stadt auf Kapitaleinlage beschränkt.



Vergaberecht

- Die im hier vor allem relevanten Unterschwellenbereich geltenden kommunalen Vergabegrundsätze finden auf Unternehmen in der Rechtsform der GmbH keine Anwendung.



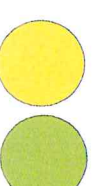
Beihilfenrecht

- Im Falle der (so auch beabsichtigten) Übertragung der bereits vorhandenen Grundstücke zum Verkehrswert ist eine Beihilfe mangels Begünstigung ausgeschlossen.



Praktikabilität

- Schlanker Aufbau mit Geschäftsführung und Aufsichtsrat.
- Gängige Rechtsform, gewissermaßen eine „Standardlösung“.
- Gründungs- und Verwaltungsaufwand.

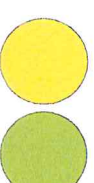


Rechtsformwahl

GmbH & Co. KG

Kommunalrecht

- Zulässig unter Beachtung weiterer Vorgaben bei der gesellschaftsrechtlichen Ausgestaltung.
- Haftung der Stadt auf Kapitaleinlage beschränkt bei einer GmbH & Co. KG.



Vergaberecht

- Die im hier vor allem relevanten Unterschwellenbereich geltenden kommunalen Vergabegrundsätze finden auf Gesellschaften in der Rechtsform der GmbH & Co. KG keine Anwendung.



Beihilfenrecht

- Im Falle der (so auch beabsichtigten) Übertragung der bereits vorhandenen Grundstücke zum Verkehrswert ist eine Beihilfe mangels Begünstigung ausgeschlossen.



Praktikabilität

- Komplexerer Aufbau im Hinblick auf die Zweigliedrigkeit.
- Entsprechend erhöhter Gründungs- und Verwaltungsaufwand.



Rechtsformwahl

AöR

Kommunalrecht	• Gewährträgerhaftung der Stadt.	
Vergaberecht	• Die im hier vor allem relevanten Unterschwellenbereich geltenden kommunalen Vergabegrundsätze finden auf die AöR volle Anwendung.	 
Beihilfenrecht	• Im Falle der (so auch beabsichtigten) Übertragung der bereits vorhandenen Grundstücke zum Verkehrswert ist eine Beihilfe mangels Begünstigung ausgeschlossen.	
Praktikabilität	• Schlanke Aufbau mit Geschäftsführung und Verwaltungsrat. • Ausgestaltung stärker reglementiert und weniger flexibel.	 

Entscheidungsmatrix

(in Zusammenschau mit den steuerlichen Aspekten)

	GmbH	GmbH & Co. KG	AöR
Aspekte mit hoher Priorität			
Unterschwellige Vergaben	++	++	--
Laufende Besteuerung	0	--	++
Aspekte mit geringer Priorität			
Praktikabilität	+	0	+
Grunderwerbsteuer	-	++	+
Rückabwicklung	+	+	--
(Haftung)	(++)	(++)	(--)

