



Vorlagen-Nr.	
StVV	V-007/23
HA	

Geschäftsbereich: V

Fachbereich: BV

Termin der Tagung: 08.02.2023

Vorlage zur Entscheidung

☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	Datum		Datum
☐ Dienstberatung Oberbürgermeister ☐ Ausschuss für Haushalt und Finanzen ☐ Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen ☐ Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten ☐ Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten ☐ Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		☐ Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz ☐ Ausschuss für Bau und Verkehr ☐ Hauptausschuss ☒ Stadtverordnetenversammlung ☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf ☐ Information an AG Ortsteile ☐ Jugendhilfeausschuss	08.02.2023

Beratungsgegenstand:

Erwerb von 100 % der Geschäftsanteile der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH durch die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen

1. Die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH kauft zum nächstmöglichen Zeitpunkt 100 % der Geschäftsanteile an der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH von der GEPRO BAU Gesellschaft für Projektentwicklung und Schlüsselfertiges Bauen mbH zu einem Kaufpreis von 5.100.000,00 EUR. Das Gesellschaftsvermögen der EKZ umfasst insb. die Grundstücke Stadtpromenade.
2. Der Unternehmensgegenstand der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH wird geändert in „Entwicklung, Erschließung, Bebauung und Vermarktung des Grundstücks Stadtpromenade Cottbus im öffentlichen Interesse“. Zum Unternehmensgegenstand wird darauf hingewiesen, dass die GWC nicht das gegenwärtige Baurecht umsetzen muss.
3. Der Gesellschaftsvertrag ist entsprechend den kommunalrechtlichen Belangen anzupassen.
4. In den gesellschaftsrechtlichen Gremien der Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH sind die notwendigen Beschlüsse zur Umsetzung zu fassen.
5. Durch den o.a. Erwerb darf die Investitions- und Instandhaltungsplanung der GWC nicht eingeschränkt werden.
6. Der Oberbürgermeister wird beauftragt zu prüfen, dass die Stadt Cottbus/Chóšebuz entweder die EKZ GmbH oder das Grundstück Stadtpromenade nach einer Haltefrist von 5 Jahren von der GWC GmbH erwerben wird. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die StVV rechtzeitig vor Ablauf der Haltefrist informiert.

Tobias Schick

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

- ☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit
- ☐ laut Beschlussvorschlag
- ☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

Tagung am: TOP:

Anzahl der **Ja**-Stimmen:

Anzahl der **Nein**-Stimmen:

Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

Die EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH (EKZ) ist Eigentümerin des innerstädtischen Grundstücks Stadtpromenade 17, 18, 19. Die Lage und Größe der Liegenschaft sind für die Stadt Cottbus von hoher städteplanerischer Bedeutung. Die letzten 20 Jahre haben gezeigt, dass trotz zahlloser Anstrengungen keinerlei Fortschritt bei der Beseitigung des städtebaulichen Missstandes erzielt werden konnte. Es hat sich gezeigt, dass die Stadt und alle anderen Institutionen trotz vielerlei Maßnahmen letztendlich auch deshalb keinen Erfolg haben, weil sie nicht über das Grundstück als Eigentümer verfügen.

Der Erwerb der EKZ steht im Interesse der Stadt. Die Stadt befindet sich derzeit jedoch in der Haushaltssicherung und kann einen Kauf finanziell nicht darstellen. Aus diesem Grunde gibt es Überlegungen, dass die Gebäudewirtschaft Cottbus GmbH (GWC) die Geschäftsanteile an der Objektgesellschaft EKZ erwirbt, um eine zügige städtebauliche Entwicklung des Grundstücks im Sinne der Stadt zu gewährleisten. Geplant ist derzeit eine Aufwertung der derzeitigen Brachfläche durch ansprechende Begrünung oder Platzgestaltung.

Die GWC kann in diesem Prozess als finanziell leistungsstarke kommunale Gesellschaft den Missstand beseitigen und im Interesse der Stadt die Gesellschaft inkl. des Grundstücks erwerben. Im Zusammenhang mit dem zunehmenden Erfolg bei der Haushaltskonsolidierung und dem geplanten Verlassen der Haushaltssicherung strebt die Stadt mittelfristig einen Kauf der EKZ bzw. des Grundstücks von der GWC an. Aufgrund der beherrschenden Stellung der Stadt bei der GWC wäre nach derzeitiger Rechtslage ein Kauf des Grundstücks nach einer Haltefrist von 5 Jahren Grunderwerbssteuerfrei möglich.

Der Kauf der EKZ stellt eine wirtschaftliche Betätigung nach BbgKVerf dar, die sich nach § 92 Absatz 3 Satz 2 BbgKVerf wirtschaftlich oder im öffentlichen Interesse darstellen muss.

Eine umfassende Bewertung des Vorhabens und die Auswirkungen des Anteilskaufes auf die GWC erfolgte durch die GWC und die Firma Crowe BPG Beratungs- und Prüfungsgesellschaft mbH. Der ausgewiesene Kaufpreis ist Ergebnis der Vertragsverhandlungen. Der Verkäufer ist im Hinblick auf vorliegende Angebote nicht bereit, zu einem niedrigeren Preis zu verkaufen, da mehrere Gebote in Höhe von 5,4 bis 5,6 Mio. € vorliegen. Keines dieser Angebote ist unbedingt oder bindend, sie setzen den Abbruch des Kellers durch den Verkäufer voraus und verlangen die Mitwirkung des Verkäufers bei der Änderung des Planungsrechts. Ob die Angebote einen angemessenen Marktpreis wiedergeben, entzieht sich damit einer Beurteilung.

Der Kauf der Geschäftsanteile der EKZ durch die GWC ist aufgrund der wirtschaftlichen Gesamtsituation und durch die als gesichert angenommene Einnahmesituation der Gesellschaft entsprechend der Aussagen der Geschäftsführung der GWC realisierbar. Demzufolge wäre die Investitions- und Instandhaltungsplanung der GWC bei einem Kauf nicht gefährdet. Der Kauf der EKZ ist jedoch aus Sicht der GWC und somit auch aus Sicht der Stadt aufgrund der fehlenden Nutzung/Verwertung des Grundstücks nicht wirtschaftlich darstellbar. Bei der Transaktion entstehen neben dem Kaufpreis weitere Kosten für u.a. Grunderwerbssteuer, Notargebühren, ggfs. Ertragssteuern i.H.v. bis zu 1 Mio. €. Weitere Folgekosten für u.a. Fremdfinanzierungszinsen, Abbruch und Begrünung hängen von der zu wählenden Variante und ggfs. Fördermitteln ab. Zudem gilt es, steuerliche und bilanzielle Auswirkungen auf die GWC zu beachten.

Fortsetzung Folgeblatt

Finanzielle Auswirkungen:
☐

Ja

☒

Nein

1. Gesamtkosten:

Eine Kompensation seitens der Stadt zum Ausgleich der Kosten und Aufwendungen der GWC ist aktuell im HH der Stadt weder enthalten, noch abbildbar.

2. Sicherstellung der Finanzierung:

3. Folgekosten:**Fortsetzung Problembeschreibung/Begründung**

In Summe ist festzustellen, dass der Erwerb der EKZ für die GWC leistbar, jedoch nicht wirtschaftlich ist.

Vielmehr ist die Investition aus gesellschaftlicher, politischer und städtebaulicher Sicht zu begründen. Vor diesem Hintergrund ist der Nachweis eines öffentlichen Interesses für den Kauf der EKZ durch die GWC zu führen.

Begründung des öffentlichen Interesses

Die vordergründige städtebauliche Zielstellung liegt in der Attraktivierung und Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit des Standortes Stadtpromenade durch leistungsstarke Handelnde. Städtebauliche Missstände sollen behoben und Haupteinkaufsbereiche Galeria Kaufhof/Bleichen-Carré, Sprem/Altmarkt und Spreegalerie sollen mit attraktiver Gestaltung des Areals Stadtpromenade verknüpft werden. Die städtebaulichen Aspekte werden in der Anlage weiter ausgeführt. Der Kauf der EKZ dient der Sicherung und Optimierung der Handlungsmöglichkeiten der GWC und somit der Stadt, eine zügige städtebauliche Entwicklung des Areals im Sinne der Stadt Cottbus/Chósebusz zu gewährleisten. Auch die GWC selbst hat aufgrund der benachbarten Gebäude mit den Anschriften Stadtpromenade 10 bis 12, Stadtpromenade 6 und Berliner Platz 1 („Quartier Stadtpromenade“) unmittelbar ein Interesse an der Behebung der derzeitigen Situation

Regelungen im Gesellschaftsvertrag der GWC

Gemäß § 2 Abs. 3 kann die Gesellschaft in allen Bereichen der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus, der Infrastruktur, der Energieversorgung sowie der Förderung des Sports und der Entwicklung von Freizeit- und Erholungsbedingungen anfallende Aufgaben übernehmen, soweit dies im öffentlichen Interesse liegt. Zudem kann sie sich gemäß § 2 Abs. 4 zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen errichten, erwerben und pachten.

Regelungen in der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg

Die GWC ist eine Eigengesellschaft der Stadt Cottbus/Chósebusz. Gemäß § 28 Abs. 2 Nr.22 BbgKVerf obliegt der Stadtverordnetenversammlung die Entscheidung über Art und Umfang der Beteiligung der Unternehmen, an denen die Gemeinde mehr als ein Viertel der Anteile hält, an weiteren Unternehmen sowie über die Änderung des Unternehmenszweckes oder -gegenstandes. Eine Tochtergesellschaft kann sich nur innerhalb des Unternehmensgegenstandes des Mutterunternehmens betätigen. Deshalb wird der bisherige Unternehmensgegenstand der EKZ Stadtpromenade Cottbus GmbH „Errichtung, der Betrieb und die Unterhaltung eines innerstädtischen Einkaufszentrums auf der Stadtpromenade in Cottbus“ geändert in „Entwicklung, Erschließung, Bebauung und Vermarktung des Grundstücks Stadtpromenade Cottbus im öffentlichen Interesse“.

Den Bestimmungen der BbgKVerf entsprechend, ist der Gesellschaftsvertrag anzupassen. Es ist nicht vorgesehen, einen gesonderten Aufsichtsrat in der Gesellschaft einzurichten. Der Einfluss der GWC sowie der Stadt Cottbus/Chósebusz auf die Gesellschaft wird über den Aufsichtsrat und die Gesellschafterversammlung der GWC sichergestellt.

Regelungen im Anstellungsvertrag des Geschäftsführers

Gemäß Konzernklausel im Anstellungsvertrag des Technischen Geschäftsführers ist dieser verpflichtet, soweit dies im Interesse der Gesellschaft ist, die Geschäftsführung der Tochterunternehmen zu übernehmen.

Die GEPRO Bau hat der GWC bereits einen Anteilskaufvertrag zum Erwerb der Geschäftsanteile übergeben. Dieser befindet sich derzeit seitens der GWC in der anwaltlichen Prüfung.

Der Aufsichtsrat der GWC hat sich zum Entwurf dieser Vorlage in seiner Sitzung am 06.02.2023 beraten und die Aufnahme zwei zusätzlicher Beschlusspunkte (Nr. 5. und 6.) empfohlen.

Anlage: Begründung des öffentlichen Interesses