

Vorlageart:	Beschlussvorlage
Federführung:	Beteiligungen
Verantwortung:	Herr Willecke, Herr Tsalastras, Herr Schranz

Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen Luise-Albertz-Halle Tagungs-und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH; Hier: Neufassung Gesellschaftsvertrag

Beratungsfolge

16.09.2024	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
23.09.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Oberhausen beschließt:

1. Die Luise-Albertz-Halle Tagungs-und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH wird in „GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen GmbH“ umfirmiert.
2. Die Luise-Albertz-Halle Tagungs-und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH erhält einen neu gefassten Gesellschaftsvertrag entsprechend der Anlage.
3. Falls aufgrund rechtlicher Beanstandungen des beurkundenden Notars, der Kommunalaufsicht oder des Registergerichts oder offensichtlicher Unrichtigkeiten Änderungen des Gesellschaftsvertrages notwendig werden sollten, wird die Verwaltung ermächtigt, diese vorzunehmen, soweit dadurch der wesentliche Inhalt des Gesellschaftsvertrages nicht beeinträchtigt wird.
4. Der Vertreter in der Gesellschafterversammlung der Luise-Albertz-Halle Tagungs-und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH wird angewiesen, die zur Neufassung des Gesellschaftsvertrages erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

Bezug

1. Drucksache B/17/1246-01 vom 15.11.2021 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
2. Drucksache M/2205-01 vom 20.06.2022 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
3. Drucksache B/17/2510-01 vom 26.09.2022 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
4. Drucksache B/17/2510 vom 19.06.2023 Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
5. Drucksache B/17/5192 vom 13.05.2024 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
6. Drucksache M/17/5540 vom 01.07.2024 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

1 Begründung

2 Ausgangslage

Der Rat der Stadt hat am 26.09.2022 (Drucksache Nr. B/17/2510-01) ein „Konzept zur Neuordnung von Immobilien im Konzern der Stadt Oberhausen“ beschlossen, das durch Beschluss des Rates der Stadt vom 19.06.2023 (Drucksache B/17/3605-01) angepasst wurde. Die neue Konzeption sieht insbesondere vor, geeignete städtische Bestandsimmobilien zur langfristigen Nutzung und Fremdvermietung in einer eigens dafür bestimmten Gesellschaft als Besitzgesellschaft konzentrieren. Als Besitzgesellschaft ist dabei die heutige TZU Technologiezentrum Umweltschutz Management GmbH („TZU“) vorgesehen, während die Luise-Albertz-Halle Tagungs- und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH („LAH“) als Mutter der Besitzgesellschaft und als Stadtentwicklungsgesellschaft fungieren soll. Zur Erreichung der Zielstruktur wurde die Luise-Albertz-Halle Oberhausen GmbH zur Aufnahme des operativen Veranstaltungsgeschäfts gegründet (Beschluss des Rates vom 13.05.2024; Drucksache Nr.: B/17/5192). Der Abspaltungs- und Übernahmevertrag zur Übertragung des operativen Geschäfts der LAH auf die LAH Luise-Albertz-Halle Oberhausen GmbH als Betriebsgesellschaft, dem der Rat der Stadt am 01.07.2024 (Drucksache B/17/5540) zugestimmt hat, wurde am 23.08.2024 abgeschlossen. Die zum Vollzug angemeldete Handelsregistereintragung soll im Laufe des Monats September vollzogen werden.

Mit Vertrag vom 26.08.2024 ist nach der Abspaltung von Grundstücken, der Gasometer GmbH und der ecce – european centre for creative economy GmbH von der OWT auf die Stadt Oberhausen sowie in einem weiteren Schritt der Abspaltung des operativen Geschäfts der OWT, das verbliebene Vermögen der OWT (Grundstücke Steigerhaus und Torhäuser) sowie die Beteiligung an der TZU auf die LAH verschmolzen worden.

Nunmehr sind die Voraussetzungen geschaffen, dass die LAH die Funktion als künftige Stadtentwicklungsgesellschaft wahrnehmen kann. Da der Gesellschaftszweck vollständig geändert wird, ist eine vollständige Neufassung des aktuellen Gesellschaftsvertrages der LAH angezeigt.

29

30 Gesellschaftsrechtliche Aspekte

31 Firma

32 Hinsichtlich der Firma bestehen keine Bedenken gegen die Eintragungsfähigkeit. Jede neue
33 Firma muss sich von allen an demselben Ort oder in derselben Gemeinde bereits
34 bestehenden und in das Handelsregister eingetragenen Firmen deutlich unterscheiden. Mit
35 „demselben Ort“ ist der jeweilige Registerbezirk gemeint, in dem das Unternehmen seinen
36 Sitz hat oder eine Zweigniederlassung betreibt. Dies ist bezogen auf das beim Amtsgericht
37 Duisburg geführte Register der Fall. Aufgrund der ortsbezogenen Tätigkeit, die auch in der
38 Firma zum Ausdruck kommt, ist eine markenrechtliche Kollision, die auch Unternehmen im
39 Bundesgebiet betreffen kann, nicht zu befürchten. Es gibt Unternehmen, die das Kürzel GEO
40 in ihrer Firma führen, deren Unternehmenszweck sich nicht auf Immobilien beziehen.

41 Gesellschaftszweck

42 Der Rat der Stadt hat am 15.11.2021 (Drucksache B/17/246-01) beschlossen, dass der
43 Gesellschaftszweck darauf ausgerichtet sein soll, dass die Gesellschaft eigene Projekte
44 entwickeln und sich an anderen Gesellschaften beteiligen kann, um die städtebauliche
45 Entwicklung in den Stadtteilen positiv zu beeinflussen. Dazu soll der Gesellschaft die
46 Möglichkeit eingeräumt werden, Immobilien, insbesondere sogenannte Schrottimmobilien,
47 weiterzuentwickeln und ggf. zu veräußern, um weitere Projekte zu verwirklichen. Diesen
48 Ansatz hat der vorgeschlagene Gesellschaftszweck aufgegriffen, indem die Gesellschaft dort
49 tätig werden soll, wo städtebauliche Fehlentwicklungen bzw. Sanierungsbedarfe
50 festzustellen sind, die durch private am Markt agierende Investoren nicht aufgegriffen bzw.
51 beseitigt werden. Durch die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sollen Grundstücke und
52 Gebäude für die Bereitstellung von Wohnraum oder im Einzelfall zum Zweck der
53 Wirtschaftsförderung entwickelt bzw. saniert werden, um damit ein deutlich verbessertes
54 Umfeld zu schaffen. Damit soll die Gesellschaft dazu beitragen, einen angemessenen
55 bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, der auch energetischen Anforderungen genügt. Die
56 Gesellschaft ist berechtigt, Grundstücke zu erwerben und nach erfolgter Entwicklung ggf. zu
57 veräußern.

58 Aufsichtsrat und weitere Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages

59 Entsprechend des Beschlusses des Rates vom 15.11.2021 wird bei der Gesellschaft ein
60 Aufsichtsrat eingerichtet, der aus 9 Mitgliedern besteht.

61 Die Zuständigkeiten sind neben den durch § 108 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 4 GO NRW
62 verbindlichen Gegenständen auf die Bedürfnisse einer Immobiliengesellschaft ausgerichtet.
63 Aufgrund einer flexiblen Handhabung sind die Wertgrenzen einer vom Aufsichtsrat
64 festzulegenden Geschäftsordnung für die Geschäftsführung vorbehalten.

65 Im Übrigen entspricht der Entwurf des Gesellschaftsvertrages dem Text der
66 Gesellschaftsverträge der neuen Wirtschaftsförderungsgesellschaft und der
67 Betriebsgesellschaft für die Stadthalle, denen der Rat der Stadt in seiner Sitzung am
68 13.05.2024 zugestimmt hat.

69 Kommunalrechtliche Aspekte

70 Die Betätigung im Bereich der Entwicklung, insbesondere sanierungsbedürftiger bzw. durch
71 städtebauliche Fehlentwicklungen belasteter Immobilien, muss grundsätzlich mit den
72 kommunalrechtlichen Vorgaben der §§ 107 ff. GO NRW vereinbar sein. Der
73 Unternehmenszweck der Gesellschaft ist als nichtwirtschaftliche Betätigung gemäß § 107
74 Abs. 2 Nr. 3 GO NRW einzuordnen, da dieser Aufgaben der Wohnraumversorgung sowie
75 der Wirtschaftsförderung umfasst und somit kommunalrechtlich zulässig ist.
76

77 Ein wesentlicher Zweck der Gesellschaft ist es, mit der Entwicklung und Sanierung von
78 Wohnungsbeständen, einen angemessenen bezahlbaren Wohnraumangebot zu schaffen.
79 Demgemäß würde die Gesellschaft Aufgaben der Wohnraumversorgung i. S. d. § 107 Abs. 2

Nr. 3 GO NRW wahrnehmen.

Wirtschaftsförderung i. S. d. § 107 Abs. 2 Nr. 3 GO NRW bedeutet ihrem Gegenstand nach allgemein die Begünstigung der örtlichen Wirtschaft zur Verbesserung der örtlichen Wirtschaftsstruktur. Die Übernahme und die Entwicklung von strukturell mit erheblichen Defiziten belasteten Immobilien stellt grundsätzlich eine typische Aufgabe der lokalen Wirtschaftsförderung bzw. Strukturentwicklung dar, die auch im Einzelfall die Entwicklung von gewerblichen Liegenschaften ggf. zusammen mit privaten Investoren zum Gegenstand haben kann. Die Gesellschaft soll ebenso durch ihr Engagement Anreize dafür schaffen, dass sich auch private Investoren im Umfeld mit eigenen Investitionen engagieren. Die Förderung der Wirtschaft wird insbesondere dadurch deutlich, dass bei Immobilien, die von strukturellen Defiziten geprägt sind, private Investoren nicht oder nur kaum tätig wurden (Subsidiarität der städtischen Betätigung).

Aufgrund der Neufassung des Gesellschaftsvertrages und des völlig veränderten Gesellschaftszweckes handelt es sich um eine wesentliche Änderung des Gesellschaftsvertrages, so dass der zu fassende der Beschluss des Rates gem. § 115 Abs. 1 S.1 Buchst. a GO NRW der Kommunalaufsicht anzuzeigen ist. Der Beschluss darf nicht bis zum Vorliegen einer positiven Bestätigung der Anzeige bzw. dem Verstreichen einer Frist von sechs Wochen seit der Anzeige vollzogen werden.

Anlage/n

1 - Gesellschaftsvertrag GEO Oberhausen GmbH