

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

Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen TZU Technologiezentrum Umweltschutz Management GmbH, hier: Neufassung Gesellschaftsvertrag

Beratungsfolge

11.11.2024	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
18.11.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Oberhausen beschließt:

1. Die TZU Technologiezentrum Umweltschutz Management GmbH wird in „GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH“ umfirmiert.
2. Die TZU Technologiezentrum Umweltschutz Management GmbH erhält einen neu gefassten Gesellschaftsvertrag entsprechend der Anlage.
3. Falls aufgrund rechtlicher Beanstandungen des beurkundenden Notars, der Kommunalaufsicht, 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. Die Vertreter in der Gesellschafterversammlung der TZU Technologiezentrum Umweltschutz Management GmbH werden ermächtigt, 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 B/17/2510-01 vom 26.09.2022 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
3. Drucksache B/17/3605-01 vom 19.06.2023 Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
4. Drucksache B/17/5192 vom 13.05.2024 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
5. Drucksache B/17/5540 vom 01.07.2024 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen
6. Drucksache B/17/5709 vom 23.09.2024 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien Luise-Albertz-Halle Oberhausen GmbH, Neufassung Gesellschaftsvertrag

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt**Ausgangslage**

Der Rat der Stadt hat am 26.09.2022 (Drucksachen-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 (Drucksachen-Nr. B/17/3605-01) angepasst wurde. Die neue Konzeption sieht vor, geeignete städtische Bestandsimmobilien zur langfristigen Nutzung und Fremdvermietung in einer eigens dafür bestimmten Gesellschaft als Besitzgesellschaft zu konzentrieren. Als Besitzgesellschaft ist 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 im Rahmen einer Kettenumwandlung aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt vom 19.06.2023 das Immobiliengeschäft der OGM, das nach der Abspaltung auf die Servicebetriebe Oberhausen, verblieben war, zunächst auf die Stadt übertragen und nach einer juristischen Sekunde auf die TZU ausgegliedert. Als Gegenleistung für die Ausgliederung erhielt die Stadt Anteile an der TZU.

Die VZO Verwaltungszentren Oberhausen GmbH („VZO“) wurde mit Vertrag vom 18.07.2024 auf die TZU verschmolzen. Der Stadt als alleinige Gesellschafterin der VZO sind als Gegenleistung weitere Anteile an der TZU gewährt worden.

Mit Vertrag vom 26.08.2024 ist nach der Abspaltung von Grundstücken, den Anteilen an der Gasometer GmbH und an der ecce – european centre for creative economy GmbH von der OWT Oberhausener Wirtschaft- und Tourismusförderung GmbH („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.

Schließlich hat die Stadt ihren Bestand an Wohn- und Gewerbeimmobilien mit Ausgliederung- und Übernahmevertrag vom 26.08.2024 auf die TZU übertragen. Als Gegenleistung hat die Stadt weitere Anteile an der TZU erhalten.

Durch die Eintragungen in das jeweilige Handelsregister sind die vorgenannten Abspaltungen, Ausgliederungen und Verschmelzungen vollzogen. An der TZU sind somit die Stadt Oberhausen und die LAH beteiligt.

Der Rat der Stadt hat am 23.09.2024 (Drucksachen-Nr. B/17/5409) die Neufassung des Gesellschaftsvertrages der LAH mit der neuen Firma „GEO

Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH“ beschlossen. Die Neufassung des Gesellschaftsvertrages ist der Kommunalaufsicht angezeigt worden. Das Anzeigeverfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Nunmehr ist der Gesellschaftsvertrag der TZU anzupassen, damit die Gesellschaft ihre Funktion als Besitz- und Bestandsgesellschaft wahrnehmen kann.

Gesellschaftsrechtliche Aspekte

Firma

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

Gesellschaftszweck

Die Gesellschaft soll sich als Besitzgesellschaft auf die Verwaltung und Vermietung des eigenen Immobilienbestandes beschränken und mit ihren Erträgen zur Finanzierung der Stadtentwicklungsgesellschaft beitragen. Im Zusammenhang mit ihrer Vermietungsaktivität ist die Gesellschaft berechtigt, eigene Liegenschaften zu bebauen oder Gebäude umzubauen.

Aufsichtsrat und weitere Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages

Die Gesellschaft als Besitzgesellschaft erhält keinen Aufsichtsrat. Im Gesellschaftsvertrag der GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ist unter der Zuständigkeit des Aufsichtsrates geregelt, der Aufsichtsrat mit Zustimmung der Gesellschafterversammlung über die Geschäftsordnung für die Geschäftsführung sowie die Wahl der Abschlussprüfer auch in den Beteiligungsgesellschaften beschließt. Außerdem ist der Aufsichtsrat befugt die Beteiligungsgesellschaften zu prüfen und sich zu diesem Zweck von der Geschäftsführung Bericht erstatten zu lassen sowie Einsicht in den Betrieb, die Bücher und Schriften zu nehmen. Im Einzelfall können Weisungen an die Geschäftsführungen der Gesellschaften erteilt werden. Vor dem Hintergrund, dass eine einheitliche Geschäftsführung für beide Gesellschaften eingerichtet wird, besitzt der Aufsichtsrat der GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH hinreichende Instrumente um seiner Überwachungspflicht auch für die Beteiligungsgesellschaft nachzukommen.

Die Zuständigkeiten sind neben den durch § 108 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 4 GO NRW verbindlichen Gegenständen auf die Bedürfnisse einer Immobiliengesellschaft ausgerichtet. Im Interesse einer flexiblen Handhabung sind die Wertgrenzen einer Geschäftsordnung für die Geschäftsführung vorbehalten.

Hinsichtlich der Aufstellung und Prüfung des Jahresabschlusses ist entsprechend der Vorgehensweise auf der Grundlage des 3. NKF Weiterentwicklungsgesetz, wonach die Aufstellung und Prüfung nicht mehr zwingend nach großen Kapitalgesellschaften erfolgen muss, auf mittelgroße Kapitalgesellschaften nach dem Dritten Buch des Handelsgesetzbuches ausgerichtet, wenn die Gesellschaft nicht die Merkmale einer großen Kapitalgesellschaft erfüllt. Für die anderen Gesellschaften wird auf Drucksache B/17/5912 für diese Beratungsfolge verwiesen.

Im Übrigen entspricht der Entwurf des Gesellschaftsvertrages mit Ausnahme der Regelungen, die den Aufsichtsrat betreffen, dem Text der Gesellschaftsverträge der neuen Wirtschaftsförderungsgesellschaft, die inzwischen in OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH umfirmiert ist und der LAH Luise-Albertz-Halle Oberhausen GmbH. Der Rat der Stadt hat diesen Gesellschaftsverträge in seiner Sitzung am 13.05.2024

(Drucksachen-Nr. B/17/5192) zugestimmt.

Kommunalrechtliche Aspekte

Der Beschluss des Rates der Stadt zur Neufassung des Gesellschaftsvertrages umfasst eine Änderung des Gesellschaftszweckes, die grundsätzlich eine wesentliche Änderung des Gesellschaftsvertrages darstellt, so dass der Beschluss zur Neufassung des Gesellschaftsvertrages gemäß § 115 Abs. 1 S. 1 Buchst. a GO NRW der Bezirksregierung als Kommunalaufsicht anzuzeigen ist, bevor der Beschluss vollzogen werden kann.

Der Unternehmensgegenstand ist auf die nichtwirtschaftliche Betätigung gemäß § 107 Abs. 2 S. 1 Ziffer 3 GO NRW ausgerichtet, die wesentlich auf die Vermietung zu Wohnzwecken und zu gewerblichen Zwecke der Wirtschaftsförderung ausgerichtet ist. Die gewerbliche Tätigkeit entspricht – beschränkt auf die Vermietung – dem Unternehmenszweck des Gesellschaftsvertrages der künftigen GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH, welche der Bezirksregierung bereits im Anzeigeverfahren für diese Gesellschaft vorliegt. Die Bezirksregierung vertritt die Ansicht, dass die Vermietung zu gewerblichen Zwecken im Unternehmensgegenstand konkretisiert werden muss. Nach Auffassung der Bezirksregierung ist die allgemeine Vermietung von Immobilien zu gewerblichen Zwecken eine nicht zulässige wirtschaftliche Betätigung, die im Wettbewerb mit Dritten tritt. Eine gewerbliche Vermietungstätigkeit in diesem Sinn wird weder von der GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH noch von der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH beabsichtigt. Daher ist die Vermietung zu gewerblichen Zwecken vor dem Hintergrund der Wirtschaftsförderung und des Eigenbedarfes der Stadt und ihrer Beteiligungen näher bestimmt worden:

- Vermietung im Rahmen öffentlich geförderter Projekte,
- Vermietung an die Stadt Oberhausen und ihre Beteiligungen,
- Vermietung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

Als wirtschaftsfördernder Zweck ist im Einzelfall die gewerbliche Vermietung zur Beseitigung struktureller Fehlentwicklungen, insbesondere länger andauernder Leerstände, zulässig, wenn Investoren oder Eigentümer die Entwicklung von Immobilien nicht aufgegriffen haben und somit der Wettbewerb nicht beeinträchtigt wird.

Diese Konkretisierung liegt der Bezirksregierung zur abschließenden Abstimmung vor. Die Tätigkeit auf dem Gebiet der Versorgung mit Wohnraum ist nach Aussage der Bezirksregierung ohne weiteres zulässig.

Anlage/n

1 - Entwurf Neufassung des Gesellschaftsvertrages