

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

Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen; GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH („GEO“) und GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH („GVO“)

Beratungsfolge

19.05.2025	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
26.05.2025	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Oberhausen nimmt die Marktanalyse zur Aufnahme der Geschäftstätigkeit der GEO und GVO (Anlage 1) zur Kenntnis und beschließt:

1. Der in den Entwürfen der Gesellschaftsverträge beschriebene jeweilige Gesellschaftszweck der GEO und GVO wird entsprechend der Anlagen 2 und 3 angepasst.
2. Falls aufgrund rechtlicher Beanstandungen des beurkundenden Notars, des Registergerichts oder offensichtlicher Unrichtigkeiten Änderungen der Gesellschaftsverträge notwendig werden sollten, wird die Verwaltung ermächtigt, diese vorzunehmen, soweit dadurch der wesentliche Inhalt der Gesellschaftsverträge nicht beeinträchtigt wird.
3. Die Vertreter in den Gesellschafterversammlungen der GEO und GVO werden ermächtigt, die zur Neufassung des jeweiligen Gesellschaftsvertrages erforderlichen Beschlüsse zu fassen.
4. Herr Michael Jehn wird als Vertreter der Stadt Oberhausen in die Gesellschafterversammlung der GEO bestellt.

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/17/5709 vom 23.09.2024 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien Luise-Albertz-Halle Oberhausen GmbH, Neufassung Gesellschaftsvertrag
5. Drucksache B/17/5730 vom 23.09.2024 Bestellung von Vertreter/innen in den Gesellschafterversammlungen verschiedener Gesellschaften
6. Drucksache B/17/5936) vom 18.11.2024 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien, TZU Technologiezentrum Umweltschutz Management 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 (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 vor, geeignete städtische Bestandsimmobilien zur langfristigen Nutzung und Fremdvermietung in einer eigens dafür bestimmten Gesellschaft als Besitzgesellschaft zu konzentrieren. Als Besitzgesellschaft ist die ehemalige TZU Technologiezentrum Umweltschutz Management GmbH („TZU“) vorgesehen, während die ehemalige Luise-Albertz-Halle Tagungs- und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH („LAH“) als Mutter der Besitzgesellschaft und als Stadtentwicklungsgesellschaft fungieren soll.

Um die neuen Funktionen wahrzunehmen, ist eine Neufassung der Gesellschaftsverträge und eine Änderung der Firma von LAH und TZU erforderlich.

Der Rat der Stadt beschloss am 23.09.2024 (Drucksache B/17/5409) für die LAH die neue Firma, nämlich die „GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH“ und die Neufassung des Gesellschaftsvertrages.

Für die TZU fasste der Rat der Stadt am 18.11.2024 (Drucksache B/17/5936) den Beschluss zur Umfirmierung in „GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH“ und die Neufassung des Gesellschaftsvertrages.

Beide Beschlussfassungen sind wegen der wesentlichen Änderung des Gesellschaftsvertrages, insbesondere des Gesellschaftszweckes, gemäß § 115 Abs. 1 S.1 Buchst. a GO NRW der Bezirksregierung Düsseldorf als Kommunalaufsicht angezeigt worden.

Im Rahmen des Anzeigeverfahrens hat die Kommunalaufsicht den Standpunkt vertreten, dass die in beiden Gesellschaftsverträgen jeweils die Betätigung zur Schaffung bzw. Verbesserung gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten für Zwecke der Wirtschaftsförderung ohne Durchführung einer Marktanalyse kommunalrechtlich nicht bestätigt werden kann. Nach Auffassung der Kommunalaufsicht stellt die Entwicklung von Immobilien oder die Vermietung zu gewerblichen Zwecken – auch nicht wie im Gesellschaftsvertrag vorgesehen lediglich im Einzelfall – keine nach der § 107 Abs. 2 S.1 Ziffer 3 GO NRW privilegierte nichtwirtschaftliche Betätigung im Rahmen der Wirtschaftsförderung dar. Aus dieser Rechtsauffassung der Kommunalaufsicht folgt, dass der jeweilige Gesellschaftszweck der

beiden Gesellschaften eine wirtschaftliche Betätigung gemäß § 107 Abs. 1 S. 1 GO NRW darstellt, für die nach § 107 Abs. 5 GO NRW eine Marktanalyse über die Chancen und Risiken der beabsichtigten wirtschaftlichen Tätigkeit und die Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft zu erstellen ist. Den örtlichen Selbstverwaltungsorganisationen von Handwerk, Industrie und Handel sowie der für die Beschäftigten aus den betroffenen Branchen zuständigen Gewerkschaft ist Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer entsprechenden Marktanalyse gegeben worden.

Aufgrund der vollzogenen Umwandlungsschritte sind die beiden Gesellschaften LAH und TZU mit ihrer veränderten Vermögens- und Personalausstattung bereits seit Mitte September letzten Jahres im Geschäftsverkehr aufgetreten. Damit trotz der bisher nicht vollzogenen Neufassung der Gesellschaftsverträge die neue inhaltliche Ausrichtung der Gesellschaften nach Außen klargestellt ist, wurden die separat gefassten Beschlüsse des Rates der Stadt zur jeweils neuen Firmierung GEO und GVO bereits durch die beiden Gesellschaften vollzogen und zur Eintragung in das Handelsregister angemeldet bzw. eingetragen.

a. Marktanalyse

Die Darstellung des Konzeptes zur Neuordnung der Immobilien wurde im Rahmen der vorgeschriebenen Marktanalyse (Anlage 1) an die Handwerkskammer, die Kreishandwerkerschaft, die Industrie- und Handelskammer und die Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft (ver.di) gesandt. Die Adressaten haben Stellungnahmen abgegeben, die sich positiv zu der Neuordnung der Immobilien der Stadt und ihrer Beteiligungen verhalten. Inhaltliche Anmerkungen enthalten die Stellungnahmen der Kreishandwerkerschaft und der Handwerkskammer. Beide Organisationen weisen auf die Berücksichtigung des örtlichen Handwerks zur Umsetzung von baulichen Maßnahmen insbesondere zur energetischen Ertüchtigung der Immobilien hin. Im Rahmen der erforderlichen Vergaben kann diesem Anliegen nachgekommen werden.

Die Handwerkskammer regt ferner an, wegen des geringen Vorrats an Flächen für gewerbliche Zwecke der Bereitstellung von Gewerbeflächen über den Einzelfall hinaus einen umfassenderen Stellenwert für die Tätigkeit der Entwicklungsgesellschaft GEO einzuräumen. Hinsichtlich der allgemeinen Entwicklung von gewerblichen Flächen schließt sich allerdings die Kommunalaufsicht der auch in der Kommentierung zur Gemeindeordnung vertretenen Ansicht an, dass für entsprechende Aktivitäten weder ein öffentlicher Zweck vorliege noch Subsidiarität im Sinne von § 107 Abs. 1 S. Ziffer 3 GO NRW gegeben sei, da der private Markt für Gewerbeimmobilien die Nachfrage nach diesen Immobilien ausreichend befriedigen kann. Daher wird für eine solche Ausweitung des Gesellschaftszweckes der GEO eine Bestätigung durch die Kommunalaufsicht nicht erteilt werden.

Im Übrigen sollte nach Auffassung der Handwerkskammer im Rahmen der Vergabe von gewerblichen Flächen auf kleinteilige Ansiedlung und eine verträgliche Nutzung von Wohnen und Gewerbe geachtet werden.

b. Anpassung des Gesellschaftszwecks von GEO und GVO

Entsprechend der Hinweise der Kommunalaufsicht zur Betätigung der beiden Gesellschaften im Hinblick auf gewerbliche Immobilien ist der Unternehmensgegenstand für beide Gesellschaften mit identischer Zielsetzung angepasst worden. Für gewerbliche Zwecke sollen Immobilien entwickelt und vermietet werden, wenn Private Investitionsmöglichkeiten nicht aufgegriffen haben und daher ein Marktversagen vorliegt sowie im Übrigen im Rahmen öffentlich geförderter Maßnahmen, zur Nutzung durch die Stadt oder ihrer Beteiligungen und zur Erfüllung kommunaler Aufgaben wie zum Beispiel dem Betrieb von Kindereinrichtungen. Die Änderungen sind jeweils in den Anlagen 2 und 3 dargestellt.

Die nun vorgeschlagenen Anpassungen der jeweiligen Unternehmensgegenstände befinden sich in der Abstimmung mit der Kommunalaufsicht. Von dort ist zugesagt worden, dass bis

zur Vorberatung des Haupt- und Finanzausschusses eine Stellungnahme vorliegen wird. Wenn bei entsprechender Beschlussfassung durch die Kommunalaufsicht eine positive Bestätigung der Beschlüsse zur Neufassung der Gesellschaftsverträge erfolgt, können die Beschlüsse durch Beurkundung der Gesellschaftsverträge vollzogen werden.

c. Vertretung in der Gesellschafterversammlung der GEO

Mit Beschluss vom 23.09.2024 (Drucksache B/17/5730) hat der Rat der Stadt Herrn Michael Jehn bedingt durch die Wirksamkeit der Neufassung des Gesellschaftsvertrages der LAH als Vertreter der Stadt Oberhausen in die Gesellschafterversammlung der LAH bzw. jetzt GEO bestellt. Da sich der Eintritt dieser Bedingung infolge des Anzeigeverfahrens bei der Bezirksregierung verzögert hat, wird zur Klarstellung insbesondere hinsichtlich weiterer zu fassender Gesellschafterbeschlüsse für die Umsetzung des Immobilienkonzeptes Herr Michael Jehn als Vertreter in der Gesellschafterversammlung der GEO nunmehr unbedingt bestellt.

Anlage/n

1 - Marktanalyse und hierzu eingegangene Stellungnahmen

2 - Synopse Änderung Entwurf Gesellschaftsvertrag GEO § 2

3 - Synopse Änderung Entwurf Gesellschaftsvertrag GVO § 2

**Marktanalyse nach § 107 Abs. 5 GO NW
zur Aufnahme der Tätigkeit
der GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH
und der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH**

1. Ausgangslage

Die Stadt Oberhausen befindet sich in einem Prozess zur Neuordnung von Immobilien ihrer Beteiligungen unter Einbeziehung von Liegenschaften im unmittelbaren städtischen Eigentum. Auslöser für diesen Prozess war die strategische Neuausrichtung der OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH („OGM“). Der operative Geschäftsbetrieb und das dazugehörige Vermögen der OGM wurde zum 01.01.2021 auf den Eigenbetrieb SBO Servicebetriebe Oberhausen übertragen. Die OGM hatte danach nur noch die bei der Gesellschaft verbliebenen Immobilien zu verwalten.

Davon ausgehend wurde die historisch gewachsene Struktur des städtischen Immobilienbesitzes unter dem Blickwinkel der einheitlichen Steuerung der Verwaltung, einer Reduzierung von Gesellschaften und einer steuerlichen Optimierung untersucht. Außer den Immobilien im Eigentum der Stadt Oberhausen wurden Immobilien der folgenden Gesellschaften, deren Anteile sich unmittelbar oder mittelbar vollständig in der Hand der Stadt befinden, in die Untersuchung einbezogen:

- Gasometer Oberhausen GmbH
- LAH Luise-Albertz-Halle Tagungs- und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH („LAH“)
- OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH
- OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH („OWT“)
- TZU Technologiezentrum Umweltschutz Management Oberhausen GmbH („TZU“)
- VZO Verwaltungszentren Oberhausen GmbH („VZO“)

Im Ergebnis ist eine Zielstruktur entwickelt worden, die eine Wahrnehmung der immobilienwirtschaftlichen Aufgaben für die Stadt Oberhausen durch zwei Gesellschaften vorsieht. Eine Gesellschaft soll als Grundstücksentwicklungsgesellschaft fungieren, während eine weitere Gesellschaft als Tochtergesellschaft Bestandsimmobilien zur langfristigen Eigennutzung und Vermietung hält. Aufgrund der vorhandenen Verlustvträge wurde die TZU als Bestandsgesellschaft und die LAH als Entwicklungsgesellschaft identifiziert.

Der Rat der Stadt hat der Zielstruktur und den für deren Erreichung notwendigen Schritten mit Beschluss vom 15.11.2021 zugestimmt und darauf aufbauend weitere Umsetzungsbeschlüsse gefasst. Durch mehrere Umwandlungsschritte ist das Immobilienvermögen der OGM und der VZO auf die TZU übergegangen. Hierdurch sind die beiden Gesellschaften untergegangen. Zudem ist der wesentliche für Wohn- und gewerbliche Zwecke genutzte Immobilienbestand der Stadt Oberhausen ebenfalls auf die TZU als künftige Bestandsgesellschaft ausgeliefert worden.

Nach Ausgliederung des operativen Geschäfts auf eine neu gegründete Gesellschaft und weiterer Vermögenswerte auf die Stadt wurde des Weiteren die OWT mit ihren gewerblich genutzten Liegenschaften und ihrem Anteil an der TZU auf die LAH verschmolzen. Das Veranstaltungsgeschäft der LAH wurde zuvor auf eine neu gegründete Betriebsgesellschaft übertragen, damit die LAH ihre neue Funktion im Rahmen der Immobilienverwaltung und -entwicklung wahrnehmen kann.

Nunmehr sollen Geschäftstätigkeit und der Unternehmensgegenstand der TZU und der LAH entsprechend ihrer Aufgaben nach der Zielsetzung des Immobilienkonzeptes neu ausgerichtet und die Gesellschaftsverträge der beiden Gesellschaften angepasst werden. Die LAH soll in GEO Grundstückentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH („GEO“) mbH und die TZU in GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH („GVO“) umfirmiert werden. Die Beschlüsse zur Neufassung der Gesellschaftsverträge hat der Rat der Stadt am 23.09.2024 hinsichtlich der LAH und am 18.11.2024 in Bezug auf die TZU gefasst.

2. Unternehmensgegenstand GEO

Gegenstand des Unternehmens soll die Entwicklung von Immobilien zum Zweck der Wohnraumversorgung bzw. zur Schaffung von Wohnraum als Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge sein.

Dazu sollen unbebaute, eigene Grundstücke oder zu diesem Zweck erworbene Grundstücke für Wohnen entwickelt werden. In diesem Zusammenhang gehören zu den Tätigkeiten des Unternehmens die Durchführung von Projektentwicklungs- und Steuerungsaufgaben. Dies umfasst die Planung, Erschließung, Errichtung und Bewirtschaftung der Immobilien im eigenen Bestand oder die Weiterveräußerung von solchen Immobilien.

Im Einzelfall gehört auch die Entwicklung von eigenen Grundstücken zum Zweck der Bereitstellung und Veräußerung von erschlossenen und baureifen Grundstücken für gewerbliche Zwecke zum Gegenstand des Unternehmens. Im Rahmen dieser gewerblichen Zwecke soll die Tätigkeit der Gesellschaft auf vorbereitende Maßnahmen der Planung und Erschließung für eine gewerbliche Flächenentwicklung beschränkt sein. Es geht hier um öffentliche Aufgaben im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung – insbesondere bei Brach- und Konversionsflächen und der Nachnutzung von Altstandorten – und die Schaffung von wirtschaftsfördernden Anreizen für eine weitere gewerbliche Entwicklung. Die entsprechend entwickelten bzw. baureifen Grundstücke sollen dann an Investoren weiterverkauft werden, so dass die eigentliche Projektentwicklungstätigkeit und vor allem das wirtschaftliche Risiko im Rahmen der gewerblichen Flächenentwicklung nicht bei der GEO liegen. Solche weitergehenden gewerblichen Tätigkeiten nach Entwicklung und Baureifmachung sind ausdrücklich nicht Gegenstand des Unternehmens.

Neben der Bewirtschaftung und Verwaltung des eigenen Immobilienbestandes durch die Tochter- / Besitzgesellschaft GVO gehört zum Gegenstand des Unternehmens und dem Ziel der Schaffung von Wohnraum auch der Erwerb von Bestandsimmobilien an Stellen im Stadtgebiet, bei denen es aufgrund fehlender Investitionen der Eigentümer zu einem erheblichen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf gekommen ist und die Immobilien durch eine abgängige Bausubstanz, Leerstand oder ein negatives Erscheinungsbild einen städtebaulichen Missstand darstellen. In diesen Fällen soll die Gesellschaft steuernd eingreifen, da aufgrund des fehlenden Interesses privater Investoren eine Verbesserung durch den frei finanzierten Wohnungsmarkt ausbleibt bzw. nicht möglich ist. Das Unternehmen übernimmt in diesen Fällen die Sanierung und Modernisierung oder den Rückbau und die Neuerrichtung der Immobilien, um insbesondere in prekären Lagen weiteren trading-down-Effekten zu begegnen und zu einer Verbesserung des (sozialen) Wohnumfeldes und des Erscheinungsbildes beizutragen. Aufgrund der in der Regel integrierten und innerstädtischen Lagen dieser Immobilien umfasst diese Tätigkeit in Teilen auch die Herstellung und Vermietung einer gewerblichen Nutzung der Erdgeschosse für die Vorhaltung von Versorgungsangeboten und eine angestrebte Belegung des Umfeldes.

Darüber hinaus kommen zu dem oben beschriebenen Unternehmensgegenstand noch die Verwaltung und Entwicklung von Gebäuden und Anlagen hinzu, die zur Erfüllung von kommunalen Aufgaben der Stadt Oberhausen an Dritte vermietet werden, zum Beispiel zum Betrieb von Kindertageseinrichtungen oder Beratungsstellen.

Ausdrücklich nicht Gegenstand des Unternehmens sind Dienstleistungen für Dritte zur Vermarktung oder Entwicklung von Immobilien im Fremdeigentum oder Geschäfte mit Dritten im Rahmen von Immobilienleasing.

Die Betätigung des Unternehmens wird auf das Stadtgebiet von Oberhausen beschränkt.

3. Unternehmensgegenstand GVO

Die GVO soll als Besitzgesellschaft langfristig die im Eigentum befindlichen Bestandsimmobilien bewirtschaften und verwalten und durch ihre Erträge die Tätigkeit und Handlungsfähigkeit der GEO als Muttergesellschaft ermöglichen. Dies bezieht sich unabhängig von der konkreten Nutzung auf die Bewirtschaftung der Immobilien, die aufgrund der Übertragung des Immobilienbestandes der OGM und der Stadt Oberhausen auf das Unternehmen übergegangen sind. Es handelt sich mithin um eine Vermögensverwaltung des eigenen Immobilienbestandes. Der Unternehmensgegenstand der GVO ist auf den Gesellschaftszweck der GEO als Muttergesellschaft ausgerichtet.

4. Ziele der Stadt Oberhausen

Das Ziel der Stadt Oberhausen ist es weiterhin, auf dem Wohnungsmarkt positiv steuernd Einfluss zu nehmen, um quantitativ und qualitativ Neubau und Modernisierungsmaßnahmen zu ermöglichen und damit den Gebäudebestand sozial- und klimagerecht aufzustellen. Durch die Bündelung der Immobilien in den beiden Gesellschaften ergibt sich eine bisher nicht gegebene Transparenz des Immobilienbestandes einschließlich der Kosten und Erlöse der einzelnen Immobilien. Hierdurch wird erstmals eine effektive und nachhaltige Steuerung der immobilienwirtschaftlichen Tätigkeit für städtische Liegenschaften aus einer Hand ermöglicht. Durch die Zusammenfassung der Immobilien lassen sich wesentliche Synergien in der Bewirtschaftung, Instandhaltung und Modernisierung der Immobilien aufgrund der Anzahl der zu verwaltenden Immobilien heben.

Die Prozesse der Entwicklung, Erhaltung und Modernisierung und nicht zuletzt des Um- und Neubaus können vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit vereinheitlicht und durch die Konzentration auf das Kerngeschäft „Immobilienwirtschaft“ deutlich verbessert werden. Die hohe Zahl der älteren Gebäude erfordert aufgrund der Anforderungen an Klimaeffizienz erhebliche Investitionen. Die neue Struktur eröffnet die Möglichkeit, für den gesamten Immobilienbestand Konzepte für energetische Maßnahmen oder alternative Energieversorgung für Neu- und Bestandsbauten zu entwickeln und zu vereinheitlichen. In diesem Zusammenhang kann auch die Kompetenz der neuen Immobilienverwaltung nutzbar gemacht werden, um geeignete Förderprogramme zu identifizieren. Die gezielte Einwerbung von Fördermitteln soll die Modernisierung des Gebäudebestandes vorantreiben.

Die GEO soll des Weiteren Immobilien übernehmen, die einen erheblichen Sanierungs- und Erneuerungsbedarf haben, der vom am Markt agierenden Investoren nicht aufgegriffen oder beseitigt wird. Dies betrifft insbesondere sogenannte Problemimmobilien, aber auch Immobilien in Oberhausener Stadtteilen, in denen sich städtebauliche Fehlentwicklungen bzw. Sanierungsbedarf gezeigt haben. Der Zweck der Gesellschaft wird durch Maßnahmen der Objektentwicklung bzw. der Herstellung von Grundstücken und Gebäuden zur Schaffung von Wohnraum und im Einzelfall für gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten verwirklicht.

Durch das Engagement und die Tätigkeiten der Gesellschaften sollen Anreize geschaffen werden, dass sich auch private Investoren in den betroffenen Gebieten mit eigenen Projekten engagieren. Insoweit wird auch mittelbar ein wirtschaftsfördernder Zweck verfolgt. Das gleiche

gilt für die Investitionen der Gesellschaft zur Modernisierung des Gebäudebestandes sowie zur Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen.

5. Öffentlicher Zweck

Die Tätigkeiten der beiden Gesellschaften werden sich streng an den verfolgten öffentlichen Zwecken orientieren. Im Vordergrund steht hier wie bereits erwähnt die Wohnraumversorgung. Eng einhergehend hiermit wird auch eine weitere positive Stadtentwicklung verfolgt, und zwar vor allem dann, wenn festgestellt wird, dass Private Investitionen nicht oder nicht in ausreichendem Maße vornehmen. In diesen Fällen zielen die Tätigkeiten der Gesellschaften insbesondere darauf ab, die planerischen Voraussetzungen und ein attraktives Umfeld für Projekte zu schaffen, so dass dann das weitere Entwicklungsrisiko wiederum an andere interessierte Dritte weitergegeben werden kann. Dies kann im Einzelfall auch gewerbliche Vorhaben umfassen. Das Handeln der Gesellschaften ist somit primär auf die Daseinsvorsorge ausgerichtet. In diesem Zusammenhang werden dann auch Vermietungen von eigenen Objekten an Dritte umfasst, die kommunale Aufgaben erfüllen, wie zum Beispiel den Betrieb von Kindertagesstätten. Mittelbar werden durch die angestrebte Aufwertung von Standorten auch weitere wirtschaftsfördernde Aspekte angestrebt.

6. Marktumfeld

Die GEO und die GVO bewirtschaften, modernisieren und sanieren ihren eigenen Gebäudebestand. Darüber hinaus realisieren sie Neubauvorhaben zu Wohnzwecken für die Deckung des Wohnraumbedarfs der Stadt Oberhausen, um die Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge der Stadt zu erfüllen. Im Rahmen von städtebaulichen Fehlentwicklungen und Missständen, wo die Akteure am Markt kein Interesse gezeigt haben und eine Realisierung im frei finanzierten Markt ausbleibt (Marktversagen), werden die Gesellschaften im Einzelfall auch im gewerblichen Bereich tätig. Somit werden die Gesellschaften nicht in einen Wettbewerb mit privaten Projektentwicklern, gewerblichen Vermietern oder anderen Investoren am Immobilienmarkt treten.

Nur durch die Tätigkeit der Gesellschaften kann der gesellschaftliche Auftrag, einen bezahlbaren, klimagerechten und barrierefreien Wohnraum zur Verfügung zu stellen, erfüllt werden. Auf unbebauten, brachliegenden Flächen, die im Eigentum der Gesellschaften stehen und planungsrechtlich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, wird die Entwicklung zum Zweck der Bereitstellung und Veräußerung von erschlossenen und baureifen Grundstücken für gewerbliche Zwecke vorgenommen. Wie bereits oben erwähnt sollen die erschlossenen bzw. baureifen Grundstücke dann an Investoren weitergegeben werden, so dass das wirtschaftliche Risiko im Rahmen der gewerblichen Flächenentwicklung nicht bei den Gesellschaften liegen.

7. Mögliche Auswirkungen auf Handwerk, Handel und Arbeitsplätze

Schwerpunkt der Unternehmenstätigkeit der Gesellschaften liegt auf Investitionen in den Standort Oberhausen für eine sozialgerechte und klimaangepasste Wohnraumversorgung als Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge. Durch die beabsichtigte Unternehmenstätigkeit werden direkte wirtschaftliche Vorteile für die Stadt generiert. Die Projektumsetzung und die damit verbundenen Bautätigkeiten zur Schaffung, Erhaltung und Modernisierung von Wohnraum wird zu positiven wirtschaftlichen Effekten bei örtlich ansässigen oder regionalen Planungs- und Ingenieurbüros, bei den ausführenden Gewerken (Handwerk) und Zulieferern sowie weiteren Anbietern von Bauleistungen führen. Diese werden zu einer erhöhten lokalen Wirtschaftstätigkeit, mehr Beschäftigung und wirtschaftlichem Wachstum in der Stadt führen.

Die mit der Unternehmenstätigkeit verbundenen Investitionen in die Liegenschaften sowie öffentliche Einrichtungen wie Kindertagesstätten tragen dabei nicht nur zur Attraktivität der Stadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort bei, sondern können auch langfristig zu wirtschaftlichem Wachstum und einer besseren Lebensqualität für die Einwohner führen. Dadurch werden weitere lokale Wirtschaftsimpulse durch private Folgeinvestitionen in den Standort ausgelöst. Nicht zuletzt wird durch die Geschäftstätigkeit der Gesellschaften auch der Handel indirekt durch die aus der Investitionstätigkeit resultierende Aufwertung und ein einladendes Umfeld profitieren.

Die Unternehmenstätigkeit der Gesellschaften ist damit von hoher Bedeutung für die Stadt Oberhausen. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Immobilienbestandes als auch zu einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt.

8. Chancen und Risiken der Neuausrichtung

Für die Gesellschaften sind mit der Unterstützung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft detaillierte Planungen erstellt worden, in denen nach entsprechender Prüfung die Erträge, Aufwendungen sowie die Finanzierung aufgenommen wurden. Für jede Immobilie ist die Situation von Erlösen und Kosten betrachtet worden. Auf dieser Grundlage ergibt sich in der Gesamtbetrachtung der Gesellschaften GEO und GVO ein prognostiziertes positives Ergebnis der Geschäftstätigkeit sowie eine angemessene Ausstattung mit Eigenkapital und Liquidität.

In der Geschäftstätigkeit liegen auch die Risiken der Gesellschaft begründet. Sollte bei einer negativen Entwicklung der Geschäftstätigkeit die Liquidität der Gesellschaft nicht mehr gegeben sein, muss die Gesellschaft aufgelöst werden. Insbesondere den aus der Art der Tätigkeit der Gesellschaften resultierenden Risiken durch bspw. Bauzeitverzögerungen, Baukostensteigerungen, Zinsschwankungen, erhöhten regulatorischen Druck sowie unsichere geopolitische bzw. makroökonomische Rahmenbedingungen ist durch eine entsprechende Projektsteuerung zu begegnen.

Dem zuvor beschriebenen Risiko stehen bei einer positiven Entwicklung der Geschäftstätigkeit entsprechende Chancen gegenüber. Bestehende Risikopotenziale sind grundsätzlich regelmäßig und frühzeitig zu identifizieren und zu erörtern. Bei Bedarf sind rechtzeitig entsprechende Maßnahmen zur Verminderung oder, wenn möglich, zur Vermeidung von Risiken einzuleiten. Das Eintreten einzelner Risiken ist jedoch hierdurch nicht vollumfänglich ausgeschlossen. Aus heutiger Sicht liegen keine bestandsgefährdenden Risiken für die Gesellschaften vor.

9. Abschließende Bewertung

Die Bündelung der nicht betriebsnotwendigen Immobilien von städtischen Beteiligungen sowie von städtischen Wohn- und Geschäftsimmobilien in einer als Konzern strukturierten Entwicklungsgesellschaft mit einer Tochtergesellschaft zur Bewirtschaftung dieser eigenen Bestandsimmobilien ist Voraussetzung für eine effektive wie nachhaltige Verwaltung und eine sozialgerechte und zukunftsweisende Modernisierung und Dekarbonisierung des Immobilienbestandes. So kann den heutigen gesellschaftlichen Anforderungen an Wohn- und Lebensqualität Rechnung getragen und ein wirtschaftliches Wachstum gefördert werden. Darüber hinaus ermöglicht die neue Struktur städtebaulichen Fehlentwicklungen und Missständen entgegenzuwirken. Hierdurch wird insbesondere auch ein Anreiz für eine wirtschaftliche Aktivität bzw. Impulse geschaffen, der im frei finanzierten Wohnungsmarkt nicht zustande kommt.

Durch Neubauvorhaben eigener oder erworbener Grundstücke sollen der Bedarf an bezahlbarem, sozialorientiertem und klimagerechtem Wohnraum gedeckt sowie wirtschaftsfördernde

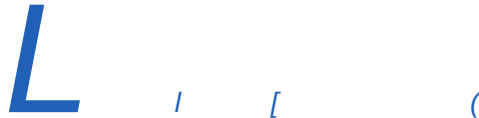
Anreize und Impulse für gewerbliche Entwicklungen zum Zweck der Schaffung von Arbeitsstätten und -plätzen gesetzt werden.

3. April 2025

Herrn Oberbürgermeister
Daniel Schranz
Rathaus Oberhausen
46042 Oberhausen

**Stellungnahme zur Marktanalyse gemäß § 107 abs. 5 GO NRW
betr. „Neufassung des Unternehmensgegenstandes der Luise-Albertz-Halle
Tagungs- und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH und der TZU
Technologiezentrum Umweltschutz Management GmbH im Rahmen einer
Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen“**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,



ich danke sehr herzlich für die Möglichkeit, zu der o.g. Marktanalyse Stellung zu nehmen.

Grundsätzlich ist das Anliegen der Stadt Oberhausen, die Grundstücksentwicklung und die Immobilienverwaltung neu zu ordnen und dadurch eine bessere Steuerung der wirtschaftlichen Aktivitäten der zuständigen Tochtergesellschaften zu erreichen, sehr gut nachvollziehbar. Zweifel an der Zulässigkeit dieser geänderten wirtschaftlichen Betätigung haben wir nicht. Die Neudefinition der Betätigungszwecke ist gut nachvollziehbar.

Folgende Anmerkungen sind aus unserer Sicht vorzubringen:

1. Der Unternehmensgegenstand der künftigen GEO wird auf die Entwicklung von Immobilien „zum Zweck der Wohnraumversorgung bzw. zur Schaffung von Wohnraum“ ausgerichtet (S. 2). Tatsächlich ist aber auch „im Einzelfall“ daran gedacht, „Grundstücke für gewerbliche Zwecke“ bereitzustellen. Im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung ist dies auch sinnvoll. 2023 verfügte die Stadt Oberhausen lediglich noch über 21,55 ha Gewerbeflächenreserven, davon etwa die Hälfte mit mehr oder weniger schweren Nutzungsrestriktionen. Dies ist der zweitniedrigste Vorrat im gesamten Ruhrgebiet. Insofern wäre unseres Erachtens zu prüfen, ob nicht auch die Bereitstellung von Gewerbeflächen bei der Festlegung des Unternehmenszwecks berücksichtigt werden könnte.

../2

2. Es ist vorgesehen, baureife Grundstücke über die geplante GEO an Investoren weiterzuverkaufen (S. 2). Das ist im Sinne der Begrenzung der wirtschaftlichen Betätigung der Stadt auch angemessen. Insbesondere bei Flächen für gewerbliche Zwecke stellt sich aber die Frage, inwieweit damit ein Präjudiz für großflächige Ansiedlungen vorgezeichnet wird. Bei Flächen für Wohnzwecke besteht zumindest die Gefahr, dass die Integration wohnverträglicher Gewerbenutzungen erschwert wird. Bei der Übergabe von baureifen Grundstücken an Investoren sollte die Stadt sicherstellen, dass auch kleinteilige Gewerbeansiedlungen oder verträgliche Nutzungsmischungen mitbedacht werden. Dieses inhaltliche Anliegen ist in der Marktanalyse bereits beim Unternehmenszweck der GVO angedacht und sollte auch im Hinblick auf die geplante GEO berücksichtigt werden.
3. Im Hinblick auf die geplante GVO ist von Sanierung, Neubau, Modernisierung und Rückbau von Immobilien die Rede (S. 2). Hier ist unklar, inwieweit hierfür eigene Kapazitäten oder die Vergabe an privatwirtschaftliche Anbieter erfolgen soll. Die weiteren Ausführungen (S. 4) lassen eher darauf schließen, dass überwiegend an Vergaben gedacht ist. In jedem Falle sollte darauf geachtet werden und idealerweise auch im Vorhinein festgehalten werden, dass die Stadt Ausschreibungen so ausgestaltet, dass auch das ortsansässige Handwerk sich an diesen gut beteiligen kann.
4. Es ist beabsichtigt, dass die Stadt für den gesamten Immobilienbestand Konzepte für energetische Maßnahmen oder alternative Energieversorgung entwickelt und vereinheitlicht (S. 3). Es ist wünschenswert - auch im Kontext der kommunalen Wärmeplanung -, dass solche Konzepte in enger Abstimmung mit den relevanten Gewerken des Handwerks erfolgt.

The logo consists of the letters 'JJ' in a large, bold, blue sans-serif font, followed by 'icif' in a smaller, black sans-serif font, and a large blue square bracket '[' at the end.

Dr. Axel Fuhrmann



Industrie- und Handelskammer für
Essen, Mülheim an der Ruhr, Oberhausen
zu Essen

Industrie- und Handelskammer zu Essen · 45117 Essen

Stadt Oberhausen
Der Oberbürgermeister
Bereich 9-5 Bereich Beteiligungen
Herrn Thomas Willecke
Verwaltungsgebäude
Rathaus Oberhausen
Schwartzstr. 72
46042 Oberhausen

Postadresse: 45117 Essen

Haus- und Lieferanschrift

Am Waldthausenpark 2 | 45127 Essen

T 0201 1892-0
ihkmeo@essen.ihk.de
ihk.de/meo

Sparkasse Essen
IBAN DE45 3605 0105 0000 2766 00
Swift (BIC) SPESDE33XXX

Ihr Schreiben vom 17.03.2025 betreffend:

Stellungnahme der IHK zu Essen

Marktanalyse nach §107 Abs. 5 GO NRW

Neufassung des Unternehmensgegenstandes der Luise-Albertz-Halle
Tagungs- und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH und der
TZU Technologiezentrum Umweltschutz Management GmbH im
Rahmen Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen

10.04.2025

Nachricht von

Kerstin Groß
kerstin.gross
@essen.ihk.de
T 0201 1892-211

Sehr geehrter Herr Willecke,

als Industrie- und Handelskammer (IHK) zu Essen nehmen wir zum
o. g. Sachverhalt wie folgt Stellung:

Nach eingehender Prüfung der Planungsziele und deren Auswirkungen
auf die städtebauliche Ordnung sowie die wirtschaftliche Entwicklung
der Umgebung hat die IHK zu Essen keine Einwände gegen die
Neuordnung von Immobilien im Konzern der Stadt Oberhausen.

Wir bedanken uns für die Beteiligung bei oben angeführtem Verfahren
und stehen für etwaige Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Kerstin Groß

ihk.de/meo



KREISHANDWERKERSCHAFT MÜLHEIM AN DER RUHR - OBERHAUSEN

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Kreishandwerkerschaft, Zunftmeisterstraße 26, 45468 Mülheim an der Ruhr

Stadt Oberhausen
Oberbürgermeister Daniel Schranz
Schwartzstraße 72
46045 Oberhausen

Hauptgeschäftsstelle
und Postanschrift:
Zunftmeisterstraße 26
45468 Mülheim an der Ruhr
Telefon: 0208-96 00 40
Telefax: 0208-96 00 429
e-mail: info@kh-mo.de
www.kh-mo.de

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht:

Vom 17.03.2025

Unser Zeichen:

B1-YE

Tag:

03.04.2025

Stellungnahme zur Marktanalyse gemäß § 107 Abs. 5 GO NRW Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Schranz,

wir danken für die Möglichkeit zur Stellungnahme der Neuordnung der städtischen Gesellschaften im Bereich Immobilien.

Wir haben keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Änderungen.

Wir bitten darum, im Sinne des beschlossenen Masterplans Handwerk, die Belange des örtlichen Handwerks im Rahmen aller Tätigkeiten zu berücksichtigen. Insbesondere denken wir hier im Hinblick auf Entwicklung von Flächen, ob in Eigenregie oder durch Verkauf an Investoren, die Ansiedlung kleinteiliger Gewerbe zu ermöglichen.

Ebenso möchten wir bei Ausschreibungen, die durch die neuen Gesellschaften zu erwarten sind, darum bitten, diese möglichst so zu gestalten, dass sich das örtliche Handwerk gut daran beteiligen kann.

Wir stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Barbara Yeboah
Geschäftsführerin

Bankkonten:

Stadtparkasse Oberhausen
IBAN DE02 3655 0000 0000 1231 17
(BIC WELADED1OBH)

Sparkasse Mülheim an der Ruhr
IBAN DE02 3625 0000 0300 0263 97
(BIC SPMHDE33XXX)

Volksbank Rhein-Ruhr eG
IBAN DE15 3506 0386 8113 9700 00
(BIC GENODED1VRR)



Geschäftsführung

Vereinte
Dienstleistungs-
gewerkschaft

Bezirk Ruhr-West

ver.di Ruhr-West • Teichstr. 4 a, 45127 Essen

Stadt Oberhausen
Bereich Beteiligung
z.Hd. Herr Willecke
Schwartzstr. 72
46045 Oberhausen

Teichstr. 4 a
45127 Essen

Telefon: 0201 247 52-0
Durchwahl: 0201 247 52-24
Telefax: 0201 247 52-30

www.verdi.de

Datum	08.04.2025
Ihre Zeichen	
Unsere Zeichen	Wi/mö

Marktanalyse nach § 107 Abs. 5 GO NRW

Sehr geehrter Herr Willecke,

ich bedanke mich für die Zusendung der Unterlagen vom 14.03.2025.
Nach Überprüfung dieser Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass der
ver.di Bezirk Ruhr-West keine Einwände hat.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen

Gewerkschaft ver.di
Bezirk Ruhr-West


Vera Winnemund
Bezirksgeschäftsführerin

Auszug Gesellschaftsvertrag GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen mbH
§ 2 Gegenstand des Unternehmens

Ursprungsfassung	Änderungen
§ 2.1 Gegenstand des Unternehmens ist die Entwicklung unbebauter und bebauter, insbesondere sanierungsbedürftiger, Grundstücke auf dem Gebiet der Stadt Oberhausen zur Förderung der Wohnraumversorgung oder im Einzelfall zur Schaffung bzw. Verbesserung gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten (wirtschaftsfördernde Zwecke). Die Tätigkeit des Unternehmens soll sich im Besonderen auf Grundstücke mit strukturellen Defiziten durch städtebauliche Fehlentwicklungen erstrecken, die am Markt von privaten Investoren nicht aufgegriffen werden. Die Gesellschaft soll durch ihr Engagement Anreize dafür schaffen, dass sich auch private Investoren im Umfeld mit eigenen Investitionen engagieren. Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die mit dem genannten Gesellschaftszweck zusammenhängen oder ihn fördern. Dazu gehören die Übernahme der Aufgaben eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers, die Durchführung von Projektentwicklungs- und Steuerungsaufgaben einschließlich der Baureifmachung, die Vermögensverwaltung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb, die Sanierung, die Vermietung und nach Aufwertung die Weiterveräußerung von Grundstücken und Gebäuden.	§ 2.1 Gegenstand des Unternehmens ist die Entwicklung unbebauter und bebauter, insbesondere sanierungsbedürftiger, Grundstücke auf dem Gebiet der Stadt Oberhausen zur Förderung der Wohnraumversorgung <u>oder/und</u> im Einzelfall zur Schaffung bzw. Verbesserung gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten <u>(wirtschaftsfördernde, Gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten sollen nur für nachstehende Zielsetzungen verfolgt werden:</u> <u>a) im Rahmen akquirierter öffentlicher Fördermittel,</u> <u>b) zur Nutzung durch die Stadt Oberhausen oder ihrer Beteiligungen,</u> <u>c) zur Erfüllung von kommunalen Aufgaben durch Dritte.</u> § 2.2 <u>Gegenstand des Unternehmens ist ferner die Verwaltung und Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien (bei Geschäftsraumvermietung je nach Fall einschließlich der Geschäftsausstattung). Die Immobilien- und Vermögensverwaltung zu gewerblichen Zwecken ist auf folgende Fallgestaltungen beschränkt:</u> <u>a) Grundstücke und Gebäude, die sich am 31.12.2024 im Eigentum der Gesellschaft oder der GVO Grundstücksverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH befanden,</u> <u>b) die Vermietung bzw. Veräußerung einem öffentlichen Zweck dienlich oder im Rahmen einer bewilligten öffentlichen Förderung zulässig oder Bedingung ist,</u> <u>c) für die unter Abs. 1 Buchst. b und c genannten Zwecke)–</u> § 2.3 Die Tätigkeit des Unternehmens soll sich im Besonderen auf Grundstücke mit strukturellen Defiziten <u>und Missständen</u> durch städtebauliche Fehlentwicklungen <u>oder Sanierungsbedarf</u> erstrecken, die am Markt von privaten Investoren nicht aufgegriffen werden. Die Gesellschaft soll durch ihr Engagement Anreize dafür schaffen, dass sich auch private Investoren im Umfeld mit eigenen Investitionen engagieren § 2.4 Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die mit dem genannten Gesellschaftszweck zusammenhängen oder ihn fördern. Dazu gehören <u>insbesondere</u> die Übernahme der Aufgaben eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers, die Durchführung von Projektentwicklungs- und Steuerungsaufgaben einschließlich der Baureifmachung, die Vermögensverwaltung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb, die Sanierung, die Vermietung <u>und nach Aufwertung</u>oder die Weiterveräußerung von Grundstücken und Gebäuden
§ 2.3 Darüber hinaus ist die Gesellschaft zu allen Maßnahmen berechtigt, durch die der Unternehmensgegenstand auch mittelbar gefördert werden kann. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben und sich an ihnen beteiligen.	§ 2.5 Darüber hinaus ist die Gesellschaft zu allen Maßnahmen berechtigt, durch die der Unternehmensgegenstand auch mittelbar gefördert werden kann. Sie kann zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben und sich an ihnen beteiligen.

§ 2.4 Die Gesellschaft ist verpflichtet nach den Wirtschaftsgrundsätzen des § 109 Gemeindeordnung NRW zu verfahren. Dabei ist die Gesellschaft so zu führen, dass der öffentliche Zweck nachhaltig erfüllt wird.	§ 2.6 Die Gesellschaft ist verpflichtet, nach den Wirtschaftsgrundsätzen des § 109 Gemeindeordnung NRW zu verfahren. Dabei ist die Gesellschaft so zu führen, dass der öffentliche Zweck nachhaltig erfüllt wird: <u>und der Rahmen für eine nichtwirtschaftliche Betätigung im Sinne des § 107 Abs. 2 Gemeindeordnung NRW eingehalten wird.</u>
---	---

Auszug Gesellschaftsvertrag GVO Grundstückverwaltungsgesellschaft Oberhausen mbH

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

Ursprungsfassung	Änderungen
§ 2.1 Gegenstand des Unternehmens ist a) der Neu- und Umbau von Gebäuden auf Grundstücken im Eigentum der Gesellschaft, b) die Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien (bei Geschäftsraumvermietung je nach Fall einschließlich der Geschäftsausstattung); bei Gewerbeimmobilien ist die Vermietung beschränkt auf ▪ Vermietung im Rahmen öffentlich geförderter Projekte ▪ die Vermietung an die Stadt Oberhausen oder an Beteiligungen der Stadt Oberhausen ▪ die Vermietung zur Erfüllung von kommunalen Aufgaben. Im Einzelfall kann eine gewerbliche Vermietung bei strukturellen Fehlentwicklungen, insbesondere Leerständen, erfolgen, wenn Investoren oder Eigentümer die Entwicklung einer Immobilie nicht aufgegriffen haben. c) die Entwicklung von Grundstücken mit allen damit zusammenhängenden Tätigkeiten und d) die Entwicklung, Betreuung und der Betrieb von Projekten mit besonderer Strukturrelevanz für den Standort Oberhausen.	§ 2.1 Gegenstand des Unternehmens ist a) der Neu- und Umbau von Gebäuden auf Grundstücken im Eigentum der Gesellschaft, b) die <u>Verwaltung und</u> Vermietung von Wohn- und Gewerbeimmobilien (bei Geschäftsraumvermietung je nach Fall einschließlich der Geschäftsausstattung); bei Gewerbeimmobilien. <u>Die Immobilien- und Vermögensverwaltung zu gewerblichen Zwecken ist die Vermietung auf folgende Fallgestaltungen beschränkt auf:</u> ▪ <u>Vermietung im Rahmen öffentlich geförderter Projekte</u> ▪ <u>Die Vermietung an Grundstücke und Gebäude, die sich am 31.12.2024 im Eigentum der Gesellschaft oder der GEO Grundstücksentwicklungsgesellschaft Oberhausen GmbH befanden.</u> ▪ <u>die Vermietung bzw. Veräußerung einem öffentlichen Zweck dienlich oder im Rahmen einer bewilligten öffentlichen Förderung zulässig oder Bedingung ist.</u> ▪ <u>die Vermietung zur Nutzung durch</u> die Stadt Oberhausen oder <u>an ihrer Beteiligungen der Stadt Oberhausen.</u> ▪ <u>die Vermietung zur Erfüllung von kommunalen Aufgaben durch Dritte.</u> Im Einzelfall kann eine gewerbliche Vermietung bei strukturellen Fehlentwicklungen, insbesondere Leerständen, erfolgen, wenn Investoren oder Eigentümer die Entwicklung einer Immobilie nicht aufgegriffen haben. c) die Entwicklung von Grundstücken mit allen damit zusammenhängenden Tätigkeiten <u>und</u>, d) die Entwicklung, Betreuung und der Betrieb von Projekten mit besonderer Strukturrelevanz für den Standort Oberhausen.
§ 2.2 Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Rechtsgeschäften berechtigt, durch die der vorgenannte Gesellschaftszweck auch mittelbar gefördert werden kann. Die Gesellschaft kann Grundbesitz erwerben, verwalten oder veräußern und sich an anderen Unternehmen beteiligen.	§ 2.2 Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Rechtsgeschäften <u>Geschäften berechtigt, die mit dem genannten Gesellschaftszweck zusammenhängen oder ihn fördern. Dazu gehören insbesondere die Vermögensverwaltung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb, die Sanierung, die Vermietung oder die Weiterveräußerung von Grundstücken und Gebäuden.</u> § 2.3 <u>Darüber hinaus ist die Gesellschaft zu allen Maßnahmen</u> berechtigt, durch die der vorgenannte Gesellschaftszweck <u>Unternehmensgegenstand</u> auch mittelbar gefördert werden kann. <u>Die Gesellschaft Sie kann Grundbesitz zu diesem Zweck auch andere Unternehmen gründen, erwerben, verwalten oder veräußern und sich an anderen Unternehmen/innen beteiligen.</u> § 2.4 Die Gesellschaft ist verpflichtet, nach den Wirtschaftsgrundsätzen des § 109 Gemeindeordnung NRW zu verfahren. Dabei ist die Gesellschaft so zu führen, dass der öffentliche Zweck nachhaltig erfüllt wird und der Rahmen für eine nicht wirtschaftliche Betätigung im Sinne des § 107 Abs. 2 Gemeindeordnung NRW eingehalten wird.