

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

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

101
102 **c. Vertretung in der Gesellschafterversammlung der GEO**
103

104 Mit Beschluss vom 23.09.2024 (Drucksache B/17/5730) hat der Rat der Stadt Herrn Michael
105 Jehn bedingt durch die Wirksamkeit der Neufassung des Gesellschaftsvertrages der LAH als
106 Vertreter der Stadt Oberhausen in die Gesellschafterversammlung der LAH bzw. jetzt GEO
107 bestellt. Da sich der Eintritt dieser Bedingung infolge des Anzeigeverfahrens bei der
108 Bezirksregierung verzögert hat, wird zur Klarstellung insbesondere hinsichtlich weiterer zu
109 fassender Gesellschafterbeschlüsse für die Umsetzung des Immobilienkonzeptes Herr
110 Michael Jehn als Vertreter in der Gesellschafterversammlung der GEO nunmehr unbedingt
111 bestellt.
112

Anlage/n

1 - Marktanalyse und hierzu eingegangene Stellungnahmen

2 - Synopse Änderung Entwurf Gesellschaftsvertrag GEO § 2

3 - Synopse Änderung Entwurf Gesellschaftsvertrag GVO § 2