

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1246-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
08.11.2021	Haupt- und Finanzausschuss	V			
15.11.2021	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

1. Der Zielstruktur zur Bündelung der Immobilienaktivitäten im Konzern Stadt Oberhausen, die in dem beigefügten Grobkonzept zur Neuausrichtung der immobilienwirtschaftlichen Tätigkeiten im Stadtkonzern Oberhausen (Seite 16) dargestellt ist, wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat der Stadt bis Ende des 1. Halbjahres 2022 mit externer Begleitung ein Konzept zur Konkretisierung und Umsetzung der unter Ziffer 1 beschlossenen Zielstruktur vorzulegen.

Bereichsleiter Bereich 9-5	Dezernat 4 Dezernent	Kämmerer	Oberbürgermeister
Willecke Datum 26.10.2021	Jehn Datum 26.10.2021	Tsalastras Datum 27.10.2021	Schranz Datum 28.10.2021
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1246-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

1 Bezug

- 2 • Drucksache B/16/5746-01 vom 22.06.2020
3 Überführung wesentlicher Aufgaben der Oberhausener Gebäudemanagement GmbH (OGM) in
4 einen zum 01.01.2021 zu gründenden Eigenbetrieb
5 • Drucksache M/17/1067-01 vom 20.09.2021
6 Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen

7 Konsequenzen

- 8
9 a) Finanzielle
10
11 keine ☐
12
13 ja ☒ [x], siehe Begründung
14
15 b) Sonstige

16 Begründung

17 Ausgangslage

18 Der Rat der Stadt hat am 22.06.2020 beschlossen, alle Aufgaben der OGM Oberhausener
19 Gebäudemanagement GmbH (OGM) auf einen Eigetrieb zu übertragen. Der Beschluss umfasste
20 außerdem den Auftrag an die Verwaltung, die Zuordnung von Immobilien im Konzern Stadt
21 Oberhausen unter Einbeziehung externer Beratung zu bewerten und einen Vorschlag für eine neue
22 Struktur des Immobilienbesitzes dem Rat der Stadt vorzulegen. Für den Umfang des
23 Untersuchungsauftrages wurde festgelegt, dass die OGM und die anderen Tochtergesellschaften der
24 Stadt einzubeziehen und steuerrechtliche Aspekte, insbesondere die Umsetzbarkeit von
25 grunderwerbsteuerrechtlich neutralen Übertragungen der Liegenschaften zu würdigen sind. Anlass für
26 die Untersuchung war der Umstand, dass einerseits durch die Übertragung der Aufgaben der OGM auf
27 die Stadt Immobilien bei der OGM verbleiben, ohne dass die OGM ein operatives Geschäft mehr
28 betreibt und andererseits städtische Gesellschaften über Grundstücke verfügen, die für sie nicht
29 betriebsnotwendig sind.

30 Grobkonzept zur Bündelung der Immobilienaktivitäten im Konzern Stadt

31 Die externe Begleitung der Untersuchung zur Erstellung eines Grobkonzeptes für die Bündelung der
32 Immobilienaktivitäten erfolgte durch die Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH (EY). Die
33 Untersuchung, insbesondere die Analyse der Nutzung der Grundstücke, erfolgte in Abstimmung mit
34 den Geschäftsführungen der einbezogenen Gesellschaften. Nach Analyse des Immobilienbesitzes sind
35 für die Untersuchung die Unternehmen im Konzernverbund Stadt Oberhausen ausgewählt worden, die
36 im alleinigen Anteilbesitz der Stadt Oberhausen sind und über Immobilien verfügen, die nicht
37 unmittelbar für den jeweiligen Gesellschaftszweck notwendig sind. Daher sind die WBO
38 Wirtschaftsbetriebe Oberhausen GmbH und die STOAG Stadtwerke Oberhausen GmbH, die
39 ausschließlich über selbst genutzten betrieblichen Grundbesitz verfügen, nicht weiter betrachtet
40 worden. Eine Ausnahme stellt hierbei aus steuerrechtlichen Gründen aufgrund ihrer hohen
41 Verlustvorträge die LAH Luise-Albertz-Halle Tagungs- und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH
42 (LAH) dar.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1246-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

43 Es wurden somit folgende Gesellschaften in die Erstellung des Grobkonzeptes einbezogen:

- 44 1. Gasometer Oberhausen GmbH
- 45 2. LAH Luise-Albertz-Halle Tagungs- und Veranstaltungszentrum Oberhausen GmbH (LAH)
- 46 3. OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH (OGM)
- 47 4. OWT Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH (OWT)
- 48 5. TZU Technologiezentren Oberhausen GmbH (TZU)
- 49 6. VZO Verwaltungszentren Oberhausen GmbH (VZO)

50 Die Immobilien der ausgewählten Gesellschaften wurden nach den folgenden Kriterien geordnet:

- 51 - Immobilien für die dauerhafte Nutzung durch Dritte oder kommunale Unternehmen
- 52 - Immobilien mit Entwicklungs- und Verwertungspotenzial
- 53 - Immobilien zur unmittelbaren Nutzung durch die Stadt

54 Entsprechend dieser Zuordnung wurde im Grobkonzept eine Zielstruktur für die Übertragung der
55 Liegenschaften auf zwei Gesellschaften vorgeschlagen, die sich aufgrund der vorhandenen
56 steuerlichen Verlustvorträge für die Aufnahme der Immobilien eignen. Dabei handelt es sich um die
57 LAH und die TZU, von denen die TZU als Besitzgesellschaft für Bestandsimmobilien und die LAH als
58 Entwicklungsgesellschaft für Grundstücke fungieren soll. Die Entwicklungsgesellschaft soll die
59 Betriebsführung für die Besitzgesellschaft wahrnehmen und die Geschäftsanteile der Besitzgesellschaft
60 halten, so dass ein Mutter-Tochterverhältnis begründet wird. Die Zielstruktur mit ihren grundsätzlichen
61 immobilienwirtschaftlichen, finanziellen und steuerlichen Auswirkungen und ihrer Bewertung ist
62 Gegenstand der Mitteilungsvorlage, die dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 20.09.2021
63 („Konzeption zur Neuordnung von Immobilien im Konzern Stadt Oberhausen“) zur Kenntnis gegeben
64 wurde, dargestellt.

65 **Anforderung an eine Konkretisierung des Grobkonzeptes**

66 Das Grobkonzept bedarf einer weiteren Konkretisierung in ein umsetzungsfähiges Konzept zur
67 Erreichung der beschriebenen Zielstruktur. Wesentlicher Bestandteil dieser Zielstruktur ist eine neue
68 Organisation und Definition des Gesellschaftszwecks insbesondere aus immobilienwirtschaftlicher
69 Sicht sowohl für die TZU als Besitzgesellschaft als auch für die LAH als Entwicklungsgesellschaft.

70 Für die vorgenannten Gesellschaften, auf die sich die Immobilienaktivitäten konzentrieren sollen, sind
71 tragfähige Businesspläne zu erstellen, aus denen sich die maßgeblichen Aufgaben, die Struktur, der
72 Personalaufwand und deren Finanzierung ergeben muss. Darüber hinaus sind für die in das Konzept
73 einbezogenen Gesellschaften – soweit sie nicht durch Verschmelzung untergehen - die Auswirkungen
74 der Umstrukturierungen auf deren Wirtschaftspläne und Mittelfristprognosen zu analysieren. Im
75 Hinblick auf die Ausgliederung von Grundstücken aus der OWT ist insbesondere die weitere
76 Finanzierung dieser Gesellschaft, die auf Zuschüsse der Gesellschafterin Stadt Oberhausen
77 angewiesen ist, darzustellen.

78 Als Folge der Umstrukturierung wird die LAH einen völlig anderen Gesellschaftszweck als bisher
79 erfüllen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, dass der Betrieb des Congress Centrum Oberhausen
80 durch eine zu gründende Betriebsgesellschaft übernommen wird, während die Immobilie bei der
81 künftigen Besitzgesellschaft verbleibt. Mithin ist auch für diese neue Betriebsgesellschaft ein
82 Businessplan unter Berücksichtigung der Zahlung eines Nutzungsentgeltes an die Besitzgesellschaft
83 erforderlich.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1246-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

84 Die Zielstruktur soll durch Verschmelzungen und Abspaltungen nach dem Umwandlungsgesetz erreicht
85 werden. Vor dem Hintergrund der Vermeidung negativer steuerrechtlicher Folgen aus dem Aufdecken
86 stiller Reserven, die im Rahmen von Abspaltungen oder Teilvermögensübertragungen auf die Stadt
87 auftreten können, ist eine sorgfältige Prüfung der Reihenfolge der einzelnen Umsetzungsschritte
88 geboten. Daher ist ein entsprechender Zeit- und Maßnahmenplan zu entwickeln. Soweit die Aufdeckung
89 Stiller Reserven nicht abzuwenden ist, sind die betroffenen Liegenschaften für steuerliche Zwecke zu
90 bewerten.

91 Zur Sicherung der Liquidität der für die Zielstruktur vorgesehenen Gesellschaften ist eine Vereinbarung
92 der Gesellschaften zum Cashpooling erforderlich. Zudem ist der Abschluss eines
93 Ergebnisabführungsvertrages für den Zeitpunkt sinnvoll, in dem die bestehenden Verlustvträge der
94 Gesellschaften verbraucht sind. Schließlich ist eine umsatzsteuerliche Organschaft zwischen den
95 Gesellschaften herzustellen, damit die Leistungsbeziehungen nicht mit Umsatzsteuer belastet werden.
96 Für die vorgenannten Beziehungen zwischen den Gesellschaften sind die vertraglichen
97 Rahmenbedingungen vorzubereiten.

98 Von den Gesellschaften, die in die Umstrukturierungsmaßnahmen einbezogen werden, verfügen über
99 die Geschäftsführung hinaus nur die OGM und die LAH über Beschäftigte (jeweils eine bzw. vier
100 Beschäftigte). Der Übergang der Arbeitsverhältnisse innerhalb der neuen Struktur ist darzustellen.

101 **Kommunalrechtliche Aspekte**

102 Die vorgesehene Umstrukturierung zieht eine Änderung des Unternehmenszweckes der
103 Gesellschaften nach sich, die gegenüber der Kommunalaufsicht anzeigepflichtig ist. Dies trifft ebenso
104 für die neu zu gründende Betriebsgesellschaft für das Congress Centrum Oberhausen zu. Daher muss
105 die Zielsetzung der neu strukturierten Gesellschaften den Vorgaben der §§ 107 ff GO NRW
106 entsprechen.

107 Bei der Bestandsgesellschaft ergibt sich die Zulässigkeit des Unternehmenszweckes daraus, dass die
108 Überlassung von Grundstücken an kommunale Unternehmen und der Stadt, den öffentlichen Zwecken
109 dieser Unternehmen bzw. der Deckung des Eigenbedarfes der Stadt im Sinne von § 107 Abs. 2 S. 1
110 Nr. 5 GO NRW dient. Sofern durch Vermietermodelle Grundstücke bzw. Gebäude Dritten, zum Beispiel
111 zur Nutzung als Kindereinrichtung vermietet werden, erfolgt eine Erfüllung von Aufgaben der Stadt
112 mittelbar.

113 In Bezug auf die Entwicklungsgesellschaft ist deren Aufgabe über die Funktion als Dienstleister für die
114 Besitzgesellschaft hinaus den in § 107 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 GO NRW genannten Zwecken der
115 Wirtschaftsförderung und der Wohnraumversorgung zuzuordnen. Insbesondere die Übernahme und
116 Entwicklung von Grundstücken, die strukturell oder baulich mit Defiziten belastet sind oder noch
117 zusätzlich einen städtebaulichen Missstand aufweisen, stellt grundsätzlich eine Aufgabe der lokalen
118 Wirtschaftsförderung und Strukturentwicklung dar.

119 Für die Betriebsgesellschaft verbleibt es bei dem aktuell im Gesellschaftsvertrag der LAH geregelten
120 Zweck mit der Stadthalle eine öffentliche Einrichtung im Sinne des § 8 Abs. 1 GO NRW zu betreiben.

121 Aufgrund der haushaltsrechtlichen Rahmenbedingungen wird der Kommunalaufsicht nachzuweisen
122 sein, dass aus dem Geschäftsbetrieb der beiden zentralen Gesellschaften im Zielmodell kein Aufwand
123 für die Stadt entsteht. Außerdem wird bei der OWT und der Betriebsgesellschaft für das Congress
124 Centrum Oberhausen darzustellen sein, dass mindestens der aktuell geplante Rahmen der Zuschüsse
125 eingehalten wird. Bei einer Erhöhung des Zuschussbedarfes, die sich insbesondere durch den Wegfall
126 von Erträgen aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken bei der OWT ergeben kann, ist eine
127 Kompensation aufzuzeigen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/1246-01	Termin 15.11.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

128 **Finanzierung des weiteren Prozesses**

129 Für die weitere externe Begleitung ist für den Haushalt 2022 ein Betrag von 100.000,00 EUR unter
130 Auftrag 950015040100 Beteiligungsverwaltung bei Kostenart 543139 „Aufw. f. Steuer-
131 /Rechtsberatungskosten“ angemeldet. Soweit 2021 bereits Aufwendungen anfallen, sind diese
132 überplanmäßig bereitzustellen.

133 **Ausblick**

134 Die angestrebte Zielstruktur soll eine effektive Steuerung des Immobilienbesitzes der Stadt
135 Oberhausen bieten. Hierdurch können Synergien im Hinblick auf Prozesse beim Bauen oder der
136 Modernisierung sowie der Unterhaltung von Immobilien erzielt werden. Damit kann den Anforderungen
137 des Klimaschutzes zum Beispiel durch eine alternative Energieversorgung und energetische
138 Maßnahmen an Neu- und Bestandsbauten Rechnung getragen werden.

139 Die Konzentration der immobilienwirtschaftlichen Tätigkeit und des damit verbundenen Know Hows
140 kann auch für die Immobilien erheblich werden, die sich im Eigentum des ASO-Verbundes befinden.
141 Dies betrifft in erster Linie die eigenbetriebsähnliche Einrichtung ASO Alteneinrichtungen der Stadt
142 Oberhausen. Aufbauend auf das umgesetzte Zielmodell kann die Einbeziehung auch dieses
143 Immobilienbestandes in die neue Struktur untersucht werden.

144 **Kurzfassung**

145 entfällt

146 **Anlage**

147 Grobkonzept zur Neuausrichtung der immobilienwirtschaftlichen Tätigkeit im Stadtkonzern Oberhausen