Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2998-01	Termin 30.09.2013	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
23.09.2013	Haupt- und Finanzausschuss	V		
30.09.2013	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

VZS Verwaltungszentrum Sterkrade GmbH
hier: Änderung des Gesellschaftsvertrages

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt:

1. Der Gesellschaftsvertrag der VZS Verwaltungszentrum Sterkrade GmbH wird wie folgt geändert:

   a) § 1 Ziffer 2 (Firma)

      „ Die Firma der Gesellschaft lautet:

      VZO Verwaltungszentren Oberhausen GmbH“

   b) § 2 Ziffer 1 (Gesellschaftszweck)

      „ Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, der Um- und Neubau (als Generalübernehmer) sowie die Verwaltung und Vermarktung von Verwaltungszentren in Oberhausen.“

2. Der Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der VZS wird angewiesen, die erforderlichen Beschlüsse zu fassen.

Bereichsleiter/in Bereich 9-5	Dezernent	Kämmerer	Oberbürgermeister
Willecke Datum 10.09.2013	Datum	Tsalastras Datum 10.09.2013	Wehling Datum 11.09.2013

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beschlusskontrolle:	Beteiligung:
Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Ja oder nein	Personalrat [ ] Gleichstellungsstelle [ ]

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/2998-01	Termin 30.09.2013	Rat der Stadt

Bezug

- Drucksache B/15/2809-01 vom 10.06.2013, Jahresabschluss 2012
- Drucksache B/98/3027 vom 14.12.1998, Gründungsbeschluss VZS

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [x]

ja [ ]

b) Sonstige

Begründung

1. Ausgangslage

Der Rat der Stadt Oberhausen hat 1998 den Erwerb des leerstehenden Bürokomplexes im Zentrum von Oberhausen-Sterkrade und die Gründung der VZS Verwaltungszentrum Sterkrade GmbH (VZS) mit einem Stammkapital von 25.000,-- € beschlossen. Mit dieser Maßnahme sollte eine Unterstützung des Nebenzentrums Sterkrade erfolgen; so konnten 600 Arbeitsplätze für die Sterkrader Innenstadt dauerhaft gesichert und deren Struktur damit gestärkt werden.

Seitens der Stadt Oberhausen sollten mit der Realisierung des Technischen Rathauses Sterkrade insbesondere ein verbesserter Bürgerservice und Haushaltskonsolidierungsbeiträge durch die Einsparung von Unterhaltungs- und Sanierungskosten sowie organisatorische Synergieeffekte realisiert und den dort tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern moderne Arbeitsbedingungen geboten werden.

Die 1999 begonnene Baumaßnahme zur Neukonzeptionierung der alten GHH-Hauptverwaltung wurde im Juni 2002 abgeschlossen; darüber hinaus wurde die VZS im Juni 2007 durch die Stadt Oberhausen mit dem Bau eines Parkhauses am „Technischen Rathaus“ beauftragt. Die Fertigstellung des Objektes erfolgte planmäßig im Juni 2009.

Der operative Geschäftsbetrieb der VZS besteht derzeit in der Vermietung des Technischen Rathauses und des dazugehörigen Parkhauses am Eugen-zur-Nieden-Ring sowie in der Bedienung der zur Umsetzung der o. g. Maßnahmen erforderlichen Darlehen.

2. Wirtschaftliche Entwicklung der VZS

Das Projekt "Technisches Rathaus Sterkrade" ist langfristig ausgerichtet. Bedingt durch anfänglich hohe Zinsaufwendungen und Abschreibungen entstanden der Gesellschaft in der ersten Phase (bis 2010) kontinuierlich Verluste, die zu einem nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag geführt

haben. Dieser wurde mit dem Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2012 neutralisiert und das Stammkapital der Gesellschaft wiederhergestellt (siehe auch Drucksache B/15/2809-01 vom 10.06.2013). Auch zukünftig werden auf Grund der sinkenden Zinslasten durch zu leistende Tilgungen operative Überschüsse erwartet, die dann zum weiteren Abbau der noch bestehenden Verlustvorträge führen.

3. Entwicklungspotenziale

Die wirtschaftlich nunmehr gesunde VZS ist als Besitzgesellschaft zu betrachten. Dies führt dazu, dass sie bei der Finanzierung zukünftiger Projekte im Rahmen einer Immobilienkonditionierung am Markt günstigere Konditionen erreichen kann als zum Beispiel die OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH (OGM), die auf Grund ihres umfangreichen operativen Betätigungsbereiches einer Unternehmenskonditionierung unterliegt.

Bei der Abfrage eines indikativen Angebotes für ein fiktives Bauprojekt ergab sich auf Basis der entsprechenden Bonitäten der Gesellschaften bei gleichen Besicherungen allein aus den unterschiedlichen Konditionierungsansätzen ein Zinsvorteil von ca. 0,4% zu Gunsten der VZS. Darüber hinaus ist auf Basis der aktuellen mittelfristigen Finanzplanung der Gesellschaft der evtl. Einsatz von Eigenmitteln zur Finanzierung etwaiger Projekte denkbar.

4. Anpassungen des Gesellschaftsvertrages

Der Gesellschaftszweck der VZS ist bei deren Gründung einzig auf die Realisierung des „Technischen Rathauses“ in Sterkrade zugeschnitten worden; entsprechend lautet § 2 Ziffer 1:

> „Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, der Umbau (als Generalübernehmer) sowie die Verwaltung und Vermarktung des Verwaltungszentrums Sterkrade.“

Dieser Gesellschaftszweck lässt derzeit eine Tätigkeit über den Gebäudekomplex in Sterkrade hinaus nicht zu; entsprechend wäre eine Nutzung der wirtschaftlichen Potenziale der VZS für etwaige neue Projekte ausgeschlossen. Daher wird vorgeschlagen, den Gesellschaftszweck allgemeiner zu fassen, so dass auch andere Verwaltungszentren nach Vorbild des Technischen Rathauses projektiert werden können:

> „Gegenstand des Unternehmens ist der Erwerb, der Um- und Neubau (als Generalübernehmer) sowie die Verwaltung und Vermarktung von Verwaltungszentren in Oberhausen.“

Dementsprechend soll die Firma von „VZS Verwaltungszentrum Sterkrade GmbH“ in „VZO Verwaltungszentren Oberhausen GmbH“ abgeändert werden.

5. Auswirkungen auf den HSP

Direkte Auswirkungen auf den HSP 2013 ff ergeben sich nicht.

Gleichwohl ist die VZS im HSP 2012 ff mit Maßnahme 137 / Gewinnausschüttung berücksichtigt; diese sieht ab dem Jahr 2016 jährliche Gewinnausschüttungen zwischen 484 T€ und 500 T€ vor.

Die Maßnahme berücksichtigt aber auch, dass zu prüfen ist, inwieweit die Gesellschaft Maßnahmen zur Optimierung des städtischen Gebäudeportfolios durchführen kann. Bei

entsprechender Wirtschaftlichkeit sollen hierzu Eigenmittel der Gesellschaft eingesetzt werden, so dass die o. g. Gewinnausschüttungen anzupassen wären.

6. Anzeigeverfahren

Die geplanten Änderungen des Gesellschaftsvertrages sind als wesentlich zu betrachten und daher gemäß § 115 Abs. 1 GO NRW der Bezirksregierung anzuzeigen.

7. Vertretung in der Gesellschafterversammlung / Erteilung einer Weisung

Gemäß § 113 Abs. 2 GO NW wird die Stadt Oberhausen in den Organen von juristischen Personen, an denen die Stadt beteiligt ist, durch eine/n vom Rat der Stadt bestellte/n Vertreter/in vertreten.

Gemäß § 113 Abs. 1 GO NW hat der Vertreter der Stadt Oberhausen in einem Organ eines wirtschaftlichen Unternehmens die Interessen der Stadt zu verfolgen und ist daher an entsprechende Beschlüsse des Rates gebunden.

In den Beteiligungsrichtlinien der Stadt Oberhausen wurde deshalb festgelegt, dass der Rat für die Gesamtsteuerung der städtischen Beteiligungen zuständig ist. Wichtige Angelegenheiten wie die weitere Beteiligung an Unternehmen u. ä. unterliegen demnach der Zuständigkeit des Rates.

Mit dieser Vorlage soll dem Vertreter der Stadt eine Weisung bezüglich des zu treffenden Beschlusses erteilt werden.

Kurzfassung

- entfällt -