



Betreff:

öffentlich

Gründung einer Bauträgergesellschaft als Tochter der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH und Erweiterung des Gesellschaftsvertrages

Erstellungsdatum 15.08.2001

Eingang 02:

Geschäftsbereich/FB: Oberbürgermeister

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
12.09.2001	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH wird ermächtigt, zur Beschleunigung der Entwicklungsmaßnahme Bornstedter Feld und somit zur zügigen Erreichung der städtebaulichen Entwicklungsziele als alleiniger Gesellschafter eine Bauträger-Tochtergesellschaft zu gründen.

2. Der Gesellschaftsvertrag der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH erhält unter **§ 2 - Gegenstand des Unternehmens**

- neu den Absatz

(7) Die Gesellschaft darf andere Unternehmen gleicher oder ähnlicher Art übernehmen, gründen, vertreten und sich an solchen Unternehmen beteiligen. Sie kann Zweigniederlassungen gründen. Die Gesellschaft kann sich an Forschungs- und Entwicklungsprojekten außerhalb Potsdams beteiligen.

§ 9 - Aufgaben und Beschlüsse des Aufsichtsrates - unter Absatz (4)der Aufsichtsrat berät und beschließt insbesondere über:

neu:

o) Errichtung von Zweigniederlassungen, Gründung von Tochterunternehmen und Erwerb und Veräußerung von Beteiligungen.

Ergebnisse der Vorberatungen
auf der Rückseite

Entscheidungsergebnis

Gremium:

Sitzung am:

<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung
<input type="checkbox"/> Lt. Beschlussvorschlag		<input type="checkbox"/> Beschluss abgelehnt		
<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss DS				
<input type="checkbox"/> zurückgestellt		<input type="checkbox"/> zurückgezogen		

überwiesen in den Ausschuss:
Wiedervorlage:

Entscheidungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	
Gremium:	
Sitzung am:	
Beratungsergebnis:	

Finanzielle Auswirkungen?

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich I

Dezernat II

Geschäftsbereich III

Geschäftsbereich IV

Begründung:

I. Ausgangslage

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 3. November 1993 wurde die Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH als Treuhänder beauftragt, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme "Bornstedter Feld" durchzuführen.

Aus rechtlichen und stadtwirtschaftlichen Erwägungen unterliegt die Stadt dem Gebot der Zügigkeit der Entwicklung. Wenn Zielsetzungen der Entwicklungsmaßnahme seitens privater Unternehmen nicht zügig realisiert werden, kann die öffentliche Hand durch Fördermittel Anreize geben bzw. in eigener Verantwortung die Entwicklung voranbringen

Da weder durch Fördermittel noch durch kommunale Unternehmen das ausbleibende private Engagement kompensiert werden kann, beabsichtigt der Entwicklungsträger über die zu gründende Tochtergesellschaft selbst tätig zu werden und durch gezielte Verwirklichung von Modellvorhaben die private Bautätigkeit im Entwicklungsgebiet anregen und somit die geforderte zügige Entwicklung des Bornstedter Feldes vorantreiben.

§ 169 Abs. 6 Satz 1 BauGB bestimmt, dass die Grundstücke des Entwicklungsgebietes nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern sind. Dabei ist die Durchführung von Baumaßnahmen vorrangig den privaten Eigentümern vorbehalten. Die Gemeinde soll und darf jedoch gemäß § 148 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. § 169 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, wenn auch nachrangig, ebenfalls Grundstücke bebauen. Die Durchführung von Baumaßnahmen durch die Gemeinde kommt insbesondere dann in Betracht, wenn private Bauträger sich nicht dazu verpflichten, innerhalb einer angemessenen Frist die Grundstücke zu bebauen.

Die Gründung einer Tochtergesellschaft ist aus Gründen der handelsrechtlichen Haftungsbegrenzung angezeigt. Würde die Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH die Baumaßnahme in ihrer Funktion als Treuhänder der Stadt Potsdam durchführen, so hätte die Stadt Potsdam gemäß § 160 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Erfüllung der Verbindlichkeiten aus diesem Engagement zu gewährleisten, für die der Entwicklungsträger mit dem gesamten Treuhandvermögen haftet.

Die Begrenzung des finanziellen Risikos durch die Gründung einer Tochtergesellschaft ist insofern vorzuziehen.

Durch die Gründung der Tochtergesellschaft wird das Auftragsverhältnis zwischen der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH als Treuhänder und der Landeshauptstadt Potsdam als Treugeber nicht berührt. Beauftragter der Stadt Potsdam bleibt in jedem Fall der Treuhänder, der sich lediglich der Tochtergesellschaft bei dieser speziellen Aufgabe bedient, wobei die Tochtergesellschaft personell mit dem Entwicklungsträger defacto identisch sein soll.

Gemäß Aufsichtsratsbeschluss der Aufsichtsratssitzungen der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH vom 06.04.2001 und 09.07.2001 erfolgte zwischenzeitlich die fachliche Abstimmung zur Unternehmensgründung mit den zuständigen städtischen Fachbereichen.

II. Rechtliche Beurteilung

Zwischenzeitlich weiterführende Gespräche zur Problematik einer Gesellschaftsgründung durch den Entwicklungsträger mit dem Ziel der zügigen Entwicklung des Gebietes werden durch die Verwaltung zum Anlass genommen, auf die Besonderheiten der hier angedachten Konstruktion aufmerksam zu machen.

Obwohl die Verwaltung davon ausgeht, dass die gewünschten positiven Effekte für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme mit dem vorgeschlagenen Vorgehen erzielt werden können, kann daraus nicht der Schluss gezogen werden, dass ein unmittelbarer und unverzüglicher Eintritt dieser Effekte gesichert ist. Aufgrund der hierzu vorgelegten Untersuchungen und Einschätzungen wird dieses Engagement von den städtischen Ämtern jedoch begrüßt und unterstützt.

Von Seiten des Fachbereiches Recht wurde insbesondere Wert darauf gelegt, dass durch die Gründung einer Tochtergesellschaft kein Verstoß gegen gesetzliche Regelungen verbunden sein darf. Insoweit war zu prüfen, ob das Vorgehen mit § 157 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 i. V. m. § 148 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Übereinstimmung steht. Nach diesen Vorschriften darf die Stadt Potsdam die Durchführung von Baumaßnahmen nur einem sogenannten bestätigten Entwicklungsträger übertragen, will sie dies nicht selbst durchführen. Weder die juristische Literatur noch die Rechtssprechung setzen sich mit dem Spezialproblem, ob ein Tochterunternehmen des bestätigten Entwicklungsträgers mit Baumaßnahmen betraut werden kann, auseinander. Da die besagte Vorschrift jedoch ausschließlich eine Schutzfunktion für die Gemeinde beinhaltet und mit der

Gründung der Tochtergesellschaft die damit verbundene (zusätzliche) Haftungsbeschränkung erreicht wird, gelangte die Verwaltung zu dem Ergebnis, eine Gesellschaftsgründung befürworten zu können.

Auch die Frage der Verwendung von Treuhandmitteln wurde rechtlich beurteilt und für diese entwicklungsbedingten Maßnahmen als zulässig bewertet. Pioniervorhaben in Bereichen, denen eine städtebauliche Bedeutung zukommt, können damit aus den Einnahmen bei der Veräußerung der Objekte finanziert werden.

Auftraggeber für die Baumaßnahme an die Tochtergesellschaft bleibt insoweit der Entwicklungsträger und behält daher auch die Kontrolle über die Erfüllung seines Auftrages.

III. Erweiterung Gesellschaftsvertrag

Gegenwärtig ist der Gesellschaftsvertrag der Entwicklungsträger Bornstedter Feld GmbH in seiner Fassung vom 23.11.1993, geändert hinsichtlich der Übertragung von Gesellschaftsanteilen und Kapitalerhöhungen sowie der Beschlussfähigkeit des Aufsichtsrates am 19.03.1996, verbindlich. Zur Ausweitung der Geschäftstätigkeit um die unter I. dargestellte geplante Bauträgerbetätigung ist die Erweiterung des § 2 - Gegenstand des Unternehmens - unerlässlich.

Um die Kontrollbefugnisse des Aufsichtsrates entsprechend anzupassen, empfiehlt sich ebenso eine Ausweitung der Beschlusszuständigkeit des Aufsichtsrates. § 9 - Aufgaben und Beschlüsse des Aufsichtsrates - erhält unter Absatz (4) den Pkt o).