

# Beschlussvorlage

<b>Federführende Stelle:</b> 202 <b>Sachbearbeitung:</b> Singler	Drucksache Nr.: 162/2022 Az.: 922.5111
---	---

## An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

61					
----	--	--	--	--	--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	04.07.2022		nichtöffentlich	12 Ja-Stimme(n) 0 Nein-Stimme(n) 1 Enthaltung(en)
Gemeinderat	18.07.2022		öffentlich	

## Betreff:

### Wohnbau Stadt Lahr;

1. Übertragung eines oder Grundstücks/e im Wege der Sacheinlage in die Kapitalrücklage
2. Betrauungsakt der Stadt Lahr zur Sicherstellung der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen in Lahr durch die Wohnbau Stadt Lahr GmbH

## Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt im Rahmen der Umsetzung des Projektes Gartenhöfe die Übertragung des/der durch einen Veränderungsnachweis noch neu zu bildenden Grundstücks/e, dessen/deren endgültige Größe derzeit noch nicht feststeht. Die Übertragung erfolgt als Sacheinlage in die Kapitalrücklage der Wohnbau Stadt Lahr GmbH. Der Einlagewert orientiert sich an der tatsächlichen Grundstücksgröße und dem Gutachterausschuss festgelegten Grundstückswert.
2. Der Gemeinderat beschließt den „Betrauungsakt der Stadt Lahr zur Sicherstellung der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen in Lahr durch die Wohnbau Stadt Lahr GmbH“ nach Maßgabe des beigefügten Entwurfes.
3. Der Gemeinderat ermächtigt und verpflichtet den Vertreter der Stadt in der Gesellschafterversammlung der Wohnbau den Beschluss über die Umsetzung des Betrauungsaktes herbeizuführen. Hierzu soll folgender Beschluss in der Gesellschafterversammlung gefasst werden:  
  
„Die Geschäftsführung der Wohnbau wird angewiesen, die mit der vorstehenden Betrauung ausgesprochenen Gemeinwohlverpflichtungen der Wohnbau unter Beachtung der inhaltlichen Maßgabe der Betrauung zu erfüllen.“

## Zusammenfassende Begründung:

**Begründung für eine nichtöffentliche Beschlussfassung im Gemeinderat:**

Fehlanzeige

## Sachdarstellung

### Aktuelle Situation und Handlungsnotwendigkeit:

Die Stadt Lahr beabsichtigt das Gebiet Eichert durch die Umsetzung des Projektes Gartenhöfe deutlich aufzuwerten. Das Projekt wird von der Tochtergesellschaft Wohnbau Stadt Lahr GmbH umgesetzt. Diese ist nicht im Eigentum aller zur Projektumsetzung erforderlichen Grundstücke. Daher soll das/die im Eigentum der Stadt Lahr befindliche/n Grundstück auf die Gesellschaft übertragen werden.

### Zielsetzung:

Günstige und sozialverträgliche Wohnungsmieten

### Maßnahmen:

1. Grundstücksübertragung
2. Betrauung des Unternehmens zur Sicherstellung der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen in Lahr

### Alternativ geprüfte Maßnahmen:

Verkauf des Grundstücks an das Unternehmen. Dies hätte das Projekt deutlich verteuert und die angestrebten günstigen Mieten würden sich nicht realisieren lassen.

### Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen

Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt

Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR

Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen mehr als 50.000 Euro und/oder die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich mehr als 20.000 Euro

Einmalige (Investitions-)Kosten	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EUR				
Aufwand / Einmalig verminderter Ertrag / Investition / Auszahlung					
Ertrag / Einmalig verminderter Aufwand / Zuschüsse / Drittmittel (ohne Kredite)					
<b>SALDO:</b> Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					

<b>Jährliche Folgekosten</b>		<b>Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR</b>	
<i>Aufwand (inkl. dauerhafter Personalmehrkosten) / Verminderung von Ertrag</i>			
<i>Ertrag / Verminderung von Aufwand</i>			
<b>SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)</b>			
<b>Davon: Dauerhafter Personalmehrbedarf</b>	<b>Entgelt-/ Besoldungsgruppe</b>	<b>Jährlicher Arbeitgeberaufwand (Lohn- und Nebenkosten) in EUR</b>	
<b>Stellenbezeichnung, Umfang</b>			
1.			
2.			
		<b>SUMME</b>	

**Finanzierung:**

<b>Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?</b>		
Ja, mit den angegebenen Kosten	Ja, mit abweichenden Kosten	Nein
<b>Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?</b>		
Ja, mit den angegebenen Kosten	Ja, mit abweichenden Kosten	Nein

**Begründung:****I. Ausgangslage:**

Die Bestandsgebäude des Quartiers „Im Eichert“ aus den 1960er-Jahren weisen gravierende bauliche Missstände auf und sind wirtschaftlich nicht sanierungsfähig. Der Gemeinderat hat daher 2018 die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs durchgeführt. Im Juli 2019 wurde der einstimmige erste Preis - von K9 Architekten aus Freiburg – als Grundlage für die Umsetzung vom Gemeinderat festgelegt. Der Bebauungsplan GARTENHÖFE befindet sich in der Offenlage.

Ziele sind ein Imagewandel des Quartiers, in dem Wohnungen in verschiedenen Preiskategorien auf zeitgemäßem Standard neu gebaut werden. Der Bewohnerschaft wird durch eine abschnittsweise Realisierung der Verbleib im Wohngebiet ermöglicht.

**Grundstückssituation und Eigentumsverhältnisse**

Die Wohngebäude mit ihren Grundstücken sind im Eigentum der Wohnbau Stadt Lahr GmbH (Wohnbau). Da sich die heutigen Straßen und Freiräume in städtischem Eigentum befinden, sind die Voraussetzungen für eine grundsätzliche Neuordnung sehr gut.

Im Norden konnte die Wohnbau Stadt Lahr GmbH eine Ackerfläche für den ersten Bauabschnitt nach Vorarbeit der Stadtverwaltung erwerben. Die Stadt hat im Norden ebenfalls eine Ackerfläche erworben und darüber hinaus im Südwesten eine Gewerbebrache für Wohnungsbau gekauft.

Durch ein Vermessungsbüro wird ein Flächenlayout erstellt, d.h. die Bestandssituation und die geplante Neustrukturierung werden nach den einzelnen Nutzungen wie Wohnen, Straße, Grünfläche in ihrer Größe mit Benennung des Eigentümers in Tabellenform erhoben.

...

Danach ergeben sich die Tauschflächen mit ihrer unterschiedlichen Wertigkeit als Basis für die Grundstücksneuregelung. Neben dem Grundstückstausch ist zur Projektrealisierung noch das/die restliche/n Grundstück/e auf die Wohnbau zu übertragen. Das/Die Grundstück/e, dessen/deren Wert nach derzeitigem Kenntnisstand sich auf rd. 960.000 € beläuft/belaufen, wobei davon rd. 630.000 € auf den ersten Bauabschnitt entfallen, soll/en dabei unentgeltlich auf die Wohnbau übertragen werden. Nur mit der unentgeltlichen Grundstücksübertragung lassen sich die beabsichtigten günstigen und sozialverträglichen Wohnungsmieten realisieren.

Der Veränderungsnachweis zur Neuordnung der Grundstücke steht zum Zeitpunkt der Vorlageerstellung noch aus. Demnach kann das/die spätere, neu gebildete/n Grundstück/e zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht konkret benannt werden.

Der Grundstücksbesitz der Wohnbau ist jedoch zwingend erforderlich, da andernfalls keine Projektförderung in Aussicht steht. Ein Zuwarten beim Beschluss über die Grundstücksübertragung könnte die Projektförderung ebenfalls gefährden. Die Kurzfristigkeit der Grundstücksübertragung ist demnach der Förderkulisse geschuldet. Bei einer späteren Grundstücksübertragung besteht die Gefahr Fördermittel in erheblicher Höhe zu verlieren.

## **II. Betrauungsakt zur Sicherstellung der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen:**

Nach Artikel 106 Abs. 2 i.V.m. 107 Abs. 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) sind staatliche Beihilfen an sich wirtschaftlich betätigende Einrichtungen, u.a. unabhängig von deren Gemeinnützigkeit oder Rechtsform, im Grundsatz nicht zulässig.

Der Begriff der Beihilfe, der sämtliche staatlichen oder aus staatlichen Mitteln gewährten direkten oder indirekten Vorteile jeder Art umschreibt, welche durch die Begünstigung bestimmter Unternehmen den Wettbewerb verfälschen oder zu verfälschen drohen und hierdurch den zwischenstaatlichen Handel beeinträchtigen (können), lässt viel Raum für Unklarheiten. Der unionsrechtliche Begriff ist als unbestimmter Rechtsbegriff sehr allgemein gefasst, da möglichst viele beihilferelevante Sachverhalte erfasst werden sollen.

Der Begriff der „Beihilfe“ ist deutlich weiter auszulegen als der Begriff der „Subvention“, da er nicht nur positive Leistungen umfasst, sondern auch Maßnahmen, die in verschiedenen Formen die Belastung vermindern, die ein Unternehmen normalerweise zu tragen hätte; erfasst werden daher grundsätzlich alle dem Staat (Kommune als Teil des Staates) zurechenbaren Begünstigungen an Unternehmen. Beihilfen können daher grundsätzlich bei Verlustausgleichszahlungen, Bürgschaften, Gewährung von zinsgünstigen Darlehen, Übernahme von Personalkosten usw. vorliegen.

Bei Vorliegen von „Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“, den sog. DAWI können unter bestimmten Voraussetzungen Ausgleichsleistungen erbracht werden. DAWI sind marktbezogene Tätigkeiten, die im Interesse der Allgemeinheit erbracht und von den Mitgliedsstaaten mit besonderen Gemeinwohlverpflichtungen verbunden werden. Die Definitionshoheit für die Einordnung einer Maßnahme als DAWI obliegt im Bereich der örtlichen Daseinsvorsorge der kommunalen Selbstverwaltung, welche lediglich einer Missbrauchskontrolle durch die Kommission unterliegt. Um eine Übereinstimmung möglicher Zuwendungen (z.B. von Verlustausgleichen) u.a. von der Stadt an die Wohnbau mit dem Beihilferecht zu erreichen, ist es geboten, die Zuwendung von öffentlichen Mitteln durch Umsetzung der Vorgaben des Freistellungsbeschlusses der Europäischen Kommission durch einen Betrauungsakt (vgl. Anlage) abzusichern. Folgende Kriterien müssen dabei erfüllt sein:

...

- (1) Der Betrauungsakt muss an das Unternehmen (vorliegend die Wohnbau) gerichtet und rechtlich verbindlich sein. Das durch die öffentliche Finanzierung begünstigte Unternehmen (Wohnbau) muss tatsächlich und rechtlich verbindlich mit der Erfüllung klar definierter gemeinschaftlicher Verpflichtungen betraut sein; dabei handelt es sich um Aufgaben der Daseinsvorsorge, die mit einer bestimmten Gemeinwohlverpflichtung verbunden sind. Zuständig für die Betrauung ist der Gemeinderat.
- (2) Die Parameter für den Kostenausgleich müssen zuvor objektiv und transparent aufgestellt werden. Hierzu muss die mögliche Ausgleichsleistung nachvollziehbar berechnet werden können. Die entsprechenden Festlegungen müssen im Vorhinein getroffen werden. Dies geschieht durch die entsprechenden Vorgaben im Betrauungsakt i. V. m. dem Jahreswirtschaftsplan der Wohnbau.
- (3) Der Ausgleich darf nur die Kosten der Erfüllung gemeinwirtschaftlicher Verpflichtungen unter Berücksichtigung von Einnahmen und einem angemessenen Gewinn umfassen. Der Nachweis der Kontrolle erfolgt durch den Jahresabschluss und das Testat eines Wirtschaftsprüfers.
- (4) Es ist dem Verbot der Überkompensierung und der Verpflichtung zur Rückzahlung zu viel geleisteter Ausgleichszahlungen Rechnung zu tragen. Für Aufgaben, die nicht DAWI sind, darf keine Ausgleichszahlung erfolgen. Wenn DAWI nur einen Teil der Tätigkeiten eines Unternehmens ausmachen, müssen die Einnahmen und Ausgaben im Zusammenhang mit der Erbringung der betreffenden DAWI und der Ausführung der anderweitigen Aufgaben gemäß den Bestimmungen der Transparenzrichtlinie in den Büchern getrennt ausgewiesen werden. Außerdem ist anzugeben, nach welchen Parametern die Zuordnung der Einnahmen und Ausgaben erfolgt. Die mit den anderen Tätigkeiten als den DAWI verbundenen Kosten müssen alle variablen Kosten, einen angemessenen Beitrag zu den Fixkosten und eine angemessene Kapitalrendite abdecken.

Die vorgenannten Kriterien sind in Form eines Betrauungsaktes schriftlich niederzulegen, welcher zukünftig die Finanzierungssituation der Wohnbau beihilferechtlich absichert.

Die in § 2 des Gesellschaftsvertrags definierten Aufgaben der Wohnbau erfolgen im öffentlichen Interesse. Daneben erfüllt die Wohnbau ggf. Aufgaben, die vom Markt gleichermaßen angeboten werden und die nicht als DAWI angesehen werden können.

Die Betrauung erfolgt grundsätzlich für die Dauer von max. 10 Jahren.

In Bezug auf die Umsetzung des Betrauungsaktes ist die Geschäftsführung der Wohnbau durch Beschluss der Gesellschaftsversammlung anzuweisen, die mit den Betrauungen ausgesprochenen Gemeinwohlverpflichtungen der Wohnbau unter Beachtung der inhaltlichen Maßgaben der Betrauungen zu erfüllen.

Das sog. Beihilferecht ist zwingend zu beachten, da Beihilfen grundsätzlich verboten sind und immer ein Risiko der Rückforderung durch die Europäische Kommission beinhalten. Daneben besteht bei Verstößen ein Haftungsrisiko für die öffentliche Hand einerseits und die Geschäftsführung sowie dem Aufsichtsrat öffentlicher Unternehmen andererseits.

Die Notwendigkeit für den Abschluss eines Betrauungsaktes sowie dessen beihilferechtliche Prüfung können der beigefügten Anlage entnommen werden. Zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung liegt die beihilferechtliche Prüfung des vbw, Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart noch nicht ausformuliert vor.

...

Die Wohnbau hat den Sachverhalt mit dem Prüfungsverband vorbesprochen. Das Vorgehen wird dort so mitgetragen. Die ausformulierte beihilferechtliche Prüfung wird zur Beschlussfassung im Gemeinderat vorliegen.

Der Betrauungsakt selbst hat keine erkennbaren unmittelbaren finanziellen Auswirkungen für die Stadt Lahr oder die Wohnbau. Lediglich die Sacheinlage wird sich auf die Bilanz der Stadt auswirken.

Im Rahmen des Gesamtprojekts Gartenhöfe ist im Laufe des zweiten Halbjahres eine weitere Beschlussfassung des Gemeinderats über eine weitere Kapitalzuführung in Höhe von 750.000 € erforderlich. Die Konditionen dieser Kapitalzuführung sind noch festzulegen. Hier stehen entweder eine Kapitalzuführung als Bareinlage oder ein Darlehen zur Auswahl. Der Mittelbedarf entsteht erst im Jahr 2023 und wird dementsprechend in die Haushaltsplanung für das kommende Jahr aufgenommen.

Markus Ibert  
Oberbürgermeister

Dieter Singler  
Abteilungsleiter

**Anlage(n):**

Anlage 0

1. Abschnitt Übersichtsplan GP + NP

Betrauungsakt

Gutachten\_final DAWI Betrauungsakt 2022

**Hinweis:**

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.