



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

01 Stadtkanzlei

**Beteiligt:**

11 Fachbereich Personal und Organisation  
30 Rechtsamt  
60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen  
Vorstandsbereich für Recht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Bürgerdienste und Umwelt  
Vorstandsbereich für Stadtentwicklung, Bauen und Sport  
WBH Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR

**Betreff:**

Gründung der WegeHA Wirtschaftsflächenentwicklungsgesellschaft Hagen mbH

**Beratungsfolge:**

04.10.2016 Kommission für Beteiligungen und Personal  
27.10.2016 Haupt- und Finanzausschuss  
10.11.2016 Stadtentwicklungsausschuss  
24.11.2016 Rat der Stadt Hagen

**Beschlussfassung:**

Rat der Stadt Hagen

**Beschlussvorschlag:**

1. Vorbehaltlich der Zustimmung durch die Kommunalaufsicht beschließt der Rat der Stadt Hagen die Gründung der WegeHA Wirtschaftsflächenentwicklungsgesellschaft Hagen mbH zum 01.01.2017.
2. Dem Gesellschaftsvertrag in der Fassung, die als Anlage 1 Bestandteil der Vorlage mit der Drucksachennummer 0840/2016 ist, wird zugestimmt. Falls sich aus dem kommunalrechtlichen Beteiligungsverfahren, aus der Befassung im WBH-Verwaltungsrat oder aus formellen Notwendigkeiten noch Änderungsbedarfe ergeben, sind diese von dem Ratsbeschluss ebenfalls erfasst, sofern diese nicht wesentlich sind.
3. Der Rat der Stadt Hagen beauftragt die Verwaltung, den städtischen Geschäftsanteil in Höhe von 12.750 € und den städtischen Anteil von 497.250 € an der Kapitalrücklage bereit zu stellen.
4. Der Rat der Stadt Hagen bestellt bis drei Monate nach Ende der Wahlperiode
  - a) Herrn Christoph Gerbersmann als Verwaltungsratsvorsitzenden des WBH und Vertreter im Verwaltungsrat des WBH nach § 114a Abs. 8 GO NRW



b) HerrnThomas Grothe als städtischen Beigeordneten für Stadtentwicklung und Bauen

c) Herrn/Frau \_\_\_\_\_

d) Herrn/Frau \_\_\_\_\_

als ständige stimmberechtigte Vertreter für die Gesellschafterversammlung der WegeHA Wirtschaftsflächenentwicklungsgesellschaft Hagen mbH. Als Vertreter werden bis drei Monate nach Ende der Wahlperiode

zu 4a) Herr/Frau \_\_\_\_\_

zu 4b) Herr/Frau \_\_\_\_\_

zu 4c) Herr/Frau \_\_\_\_\_

zu 4d) Herr/Frau \_\_\_\_\_

bestellt.

5. Der Rat der Stadt Hagen beschließt, den vom Mehrheitsgesellschafter Stadt Hagen vorgeschlagenen und durch Beschluss zur im nicht-öffentlichen Teil beratenen Vorlage mit der Drucksachennummer 0875/2016 benannten Geschäftsführer von den Beschränkungen des § 181 BGB zu befreien, soweit dieser bei Geschäften mit der WegeHA Wirtschaftsflächenentwicklungsgesellschaft Hagen mbH als Vertreter der Stadt tätig wird.

6. Der Rat der Stadt Hagen beauftragt den Oberbürgermeister zu folgender Weisung an den WBH:

“Der WBH wird angewiesen,

- sich mit einem Anteil von 49% an der WegeHA Wirtschaftsflächenentwicklungsgesellschaft Hagen mbH zu beteiligen und den Geschäftsanteil von 12.250 € sowie den Anteil des WBH an der Kapitalrücklage in Höhe von 477.750 € einzubringen;
- den/die Vertreter/in des WBH in der konstituierenden Gesellschafterversammlung der WegeHA Wirtschaftsflächenentwicklungsgesellschaft Hagen mbH anzuweisen, der Bestellung der beiden durch Beschluss zur im nicht-öffentlichen Teil beratenen Vorlage mit der Drucksachennummer 0875/2016 benannten nebenamtlichen Geschäftsführer der Gesellschaft zuzustimmen; die Regelungen der Anlage 1 der Beteiligungsrichtlinie der Stadt Hagen sind bei der Bestellung und inhaltlichen Ausgestaltung der Anstellungsverträge zu



beachten;

- den/die Vertreter/in des WBH im Verwaltungsrat des WBH anzuweisen,
- Herrn/Frau \_\_\_\_\_ als Mitglied des Verwaltungsrates als ständigen stimmberechtigte(n) Vertreter/in des WBH für die Gesellschafterversammlung der WegeHA Wirtschaftsflächenentwicklungsgesellschaft Hagen mbH zu bestellen. In seiner/ihrer Vertretung ist Herr/Frau \_\_\_\_\_ zu bestellen.“

7. Der Rat der Stadt Hagen beauftragt die mit Beschluss zu 4. bestellten ständigen Vertreter in der Gesellschafterversammlung der WegeHA Wirtschaftsflächenentwicklungsgesellschaft Hagen mbH, in der konstituierenden Sitzung der Gesellschafterversammlung

- der Bestellung der beiden mit Beschluss zur im nicht-öffentlichen Teil beratenen Vorlage mit der Drucksachennummer 0875/2016 benannten Geschäftsführer zu nebenamtlichen Geschäftsführern der Gesellschaft zuzustimmen, wobei bei der Bestellung und inhaltlichen Ausgestaltung der Anstellungsverträge die Regelungen der Anlage 1 der Beteiligungsrichtlinie der Stadt Hagen zu beachten sind und
- dem Wirtschaftsplan 2017 der Wirtschaftsflächenentwicklungsgesellschaft Hagen mbH vorbehaltlich eines entsprechenden Beschlusses zur Vorlage mit der Drucksachennummer 0875/2016, die im nicht-öffentlichen Teil beraten wird, zuzustimmen.

8. Der Oberbürgermeister wird zu allen Handlungen ermächtigt, die zur Umsetzung der Beschlüsse sachgerecht oder rechtlich notwendig sind.



### **Kurzfassung**

Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des RVR 'Wirtschaftsförderung metropol Ruhr GmbH' (WMR) wurde 2015 von der HAGENagentur und dem Fachbereich Stadtentwicklung und Bauordnung beauftragt, ein Wirtschaftsflächenkonzept zu erarbeiten. In der Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 12.01.2016 wurde das Wirtschaftsflächenkonzept seitens der WMR vorgestellt. Es kommt zu dem Ergebnis, dass in den nächsten 15 Jahren rd. 65 ha an gewerblichen und industriellen Flächen benötigt werden, um den Wirtschaftsstandort Hagen zu sichern. Es wird die Gründung eines Wirtschaftsflächenfonds empfohlen.

### **Begründung**

#### **1. Ausgangslage**

Die wirtschaftliche Entwicklung Hagens hängt wesentlich von der zur Verfügung stehenden Fläche für Gewerbe und Industrie mit einem Bestand von derzeit rund 1000 ha ab. Aufgrund der topographischen Lage Hagens ist die Entwicklung weiterer Flächen deutlich schwieriger als in vielen anderen Kommunen. Für die nächsten Jahre sind zusätzliche Flächen für Gewerbe- und Industrieansiedlung zur Sicherung des Standortes Hagens jedoch zwingend erforderlich.

Um den verantwortlichen Akteuren in Politik, Verwaltung und Wirtschaft ein umfassendes Bild zum Bestand und den Entwicklungsperspektiven im Bereich der gewerblich-industriellen Bauflächen zu vermitteln, wurde in der Sondersitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 12.01.2016 das Wirtschaftsflächenkonzept der WMR vorgestellt.

#### Wesentliche Ergebnisse des WMR-Gutachtens

Das Gutachten sieht das Erfordernis, eine übergreifende Strategie zur Entwicklung von Wirtschaftsflächen zu entwickeln. Es ist eine schrittweise Erweiterung des planerisch gesicherten Flächenpotentials mit besonderem Augenmerk auf Flächengrößen über 3 ha und Flächen mit besonderer Eignung für das verarbeitende Gewerbe erforderlich. Die Zeitspanne zur Entwicklung planerisch gesicherter Flächen bis zur tatsächlichen Verfügbarkeit am Markt ist deutlich zu verkürzen.

Das Gutachten stellt ferner fest, dass den Gewerbe- und Industrieflächen mit einer Gesamtgröße von rund 1.000 ha in Hagen eine grundlegende Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung zukommt. Auf diesen Flächen sind rund 45% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten tätig. Von den derzeit genutzten Gewerbe- und Industrieflächen entfallen rund

- 45,0% auf das verarbeitende Gewerbe,
- 22,5% auf den Wirtschaftszweig "Handel und Instandhaltung" und
- 13,6% auf den Bereich "Verkehr & Logistik".

Die Leerstandquote ist mit 1,7% äußerst gering, die Quote der tatsächlich genutzten Flächen (ohne Flächenpotentiale und Erschließungsflächen) mit 82,7% hingegen ausgesprochen hoch. Die Bereitstellung eines qualitativ und quantitativ



ausreichenden Angebots an gewerblich-industriellen Bauflächen gehört daher künftig zu den zentralen Aufgaben der Stadt Hagen. Auf Grund der topografischen und siedlungshistorischen Gegebenheiten ist dies in der Stadt Hagen deutlich schwieriger als in anderen Kommunen. In der Stadt Hagen gibt es derzeit keine Angebote für Ansiedlungen mit einer Fläche von über 3 ha. Insgesamt sind aktuell rund 34,7 ha planerisch gesichert. Bei einer Hochrechnung der tatsächlichen Inanspruchnahme unbebauter Flächen von rund 4,3 ha pro Jahr ergibt sich über 15 Jahre ein Gesamtbedarf von rund 65 ha. Bei rund 55% der derzeit planerisch gesicherten Flächenpotentiale bestehen Nutzungsrestriktionen, die eine zügige Entwicklung und Bereitstellung von Flächen am Markt behindern. Auf rund 35% der Potentialflächen in Hagen bestehen zudem schwerwiegende Nutzungsrestriktionen (Altlasten, hoher Erschließungsbedarf), deren Abbau erheblichen finanziellen Aufwand verursacht.

Bei einer jährlichen Inanspruchnahme von rund 4,3 ha an derzeit noch verfügbaren unbebauten Flächen beträgt die maximale rechnerische Reichweite rund 8 Jahre, wenn alle Nutzungsrestriktionen abgebaut werden. Gelingt dies nicht, sind die gewerblich-industriellen Flächenpotentiale rechnerisch bereits in 3,6 Jahren ausgeschöpft. Das planerisch gesicherte gewerblich-industrielle Flächenpotential von derzeit rund 35 ha soll auf rund 76 ha erweitert werden. Es wird die Gründung eines „Kommunalen Wirtschaftsflächenfonds“ angeregt, um insbesondere die schwerwiegenden Nutzungsrestriktionen abzubauen und über kommunale Entwicklungsträgerschaften gezielt Fördermittel einzuwerben.

Als Nutzungsrestriktionen gelten insbesondere hohe Aufwendungen für Erschließung oder Entwässerung, die Beseitigung von Altlasten, aber auch überhöhte Preisvorstellungen oder mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Schwerwiegende Restriktionen liegen vor für Industriebrachen, insbesondere die Bodenaufbereitung und Entwässerung von Freiflächen. Auf Grund der bereits genannten topografischen und siedlungshistorischen Gegebenheiten beziehen sich die Nutzungsrestriktionen in der Stadt Hagen im Gegensatz zu anderen Kommunen nicht nur auf Brachflächen, sondern auch auf Freiflächen, die für gewerbliche Zwecke vorgesehen sind. Darüber hinaus sind die sowohl im regionalen Umfeld als auch in Hagen besonders nachgefragten Flächen über 3 ha bereits jetzt nicht mehr verfügbar.

Diese Ergebnisse zeigen, dass die Stadt Hagen bereits kurzfristig vor erheblichen Herausforderungen zur Sicherung eines qualitativ wie quantitativ ausreichenden Angebots an gewerblich-industriellen Bauflächen steht. Auch die Potentiale für neu auszuweisende Flächen haben teilweise erheblichen Investitions-, Erschließungs- und Aufbereitungsbedarf. Die vertiefte Befassung mit zusätzlichen, derzeit im FNP nicht gesicherten Potentialen ist sinnvoll, wenn eine gute Prognose zur Marktgängigkeit abgegeben werden kann und die mittel- bis langfristige Umsetzbarkeit gegeben ist. Wichtige Rahmenbedingungen sind demgemäß

- planerische und finanzielle Realisierbarkeit der Erschließung,
- Klärung von Eigentum und Verkaufsbereitschaft,
- die planungsrechtliche Durchsetzbarkeit,
- Klärung von Altlasten, Entwässerung etc. sowie
- Klärung von Ausgleichsflächen.



Unter diesen Voraussetzungen werden aus dem geprüften Portfolio Flächen mit insgesamt 35 ha für eine planerische Neuausweisung empfohlen. Mittel- bis langfristig könnten insgesamt rund 42 ha planerisch gesichert werden.

Die Erfahrungen bei der gewerblich-industriellen Flächennutzung in der gesamten Metropole Ruhr zeigen ebenso wie die Bestandsanalyse in Hagen, dass zusätzliche Flächenangebote in hohem Maße von ortsansässigen Unternehmen wahrgenommen werden. Durch die damit verbundenen Betriebsverlagerungen entstehen auch im Bereich der Bestandsflächen neue Entfaltungsmöglichkeiten für die heimische Wirtschaft.

Der WMR empfiehlt im Ergebnis einen Wirtschaftsflächenfonds, der finanziell in der Lage ist,

- planerisch gesicherte, schwer rentierliche Flächen ganz oder teilweise zu übernehmen,
- im Einzelfall auch Flächen im Bestand zu erwerben, die absehbar brachfallen und deren Neuentwicklung schwer rentierlich sein wird und
- Planungs- oder Entwicklungskosten vorzufinanzieren.

Bei kommunaler Eigentümerschaft kann der Wirtschaftsflächenfonds Fördermittel für die Entwicklung von Flächen einwerben.

Aufgrund der zuvor dargestellten Ergebnisse des WMR-Gutachtens hat der Stadtentwicklungsausschuss am 12.01.2016 folgenden Beschluss gefasst:

“Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, inwieweit die Entwicklung von Gewerbeflächen durch die Gründung einer neuen Gesellschaft oder durch eine der bereits bestehenden Gesellschaften der Stadt Hagen durchgeführt werden kann. Hierbei steht die Einwerbung von Fördermitteln (z.B. zur Altlastensanierung) als auch von Stadterneuerungsmitteln zur teilweisen Refinanzierung der Entwicklungsaufwendungen im Vordergrund. Dabei soll auch geprüft werden, ob für die entsprechenden Flächen jeweils einzelne Projektgesellschaften unter dem Dach einer bestehenden Gesellschaft gegründet werden sollen.“

Aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses wurden unterschiedliche Varianten der Gründung eines Wirtschaftsflächenfonds auf Seiten der Verwaltung geprüft.

## **2. Prüfung der Anbindung der Aufgabe und alternativer in Frage kommender Rechtsformen für die Aufgabenerledigung**

Grundsätzlich kommen sowohl öffentlich-rechtliche Rechtsformen als auch privatrechtliche Organisationsformen für die Wahrnehmung der Aufgabe in Frage. Deshalb wurde geprüft, ob eine bereits bestehende Gesellschaft oder Anstalt öffentlichen Rechts die Aufgaben der Erschließung und Sanierung von Grundstücken und deren Verkauf an Unternehmen übernehmen könnte:



- Gegenstand der Gesellschaft für Immobilien und aktive Vermögensnutzung der Stadt Hagen mbH (G.I.V.) ist die Durchführung aller dinglichen und obligatorischen Rechtsgeschäfte betreffend solcher Immobiliengeschäfte und Beteiligungen, die die Stadt Hagen der Gesellschaft zuweist. Weitere Aufgaben können von der Stadt übertragen werden.
- Gegenstand der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) ist die Erschließung und Vermarktung von Grundstücken und Immobilien in der Stadt Hagen hauptsächlich zu Wohnzwecken. Ziel ist die Förderung des Wirtschaftsstandortes Hagen, u.a. durch Zurverfügungstellung erschlossener Bauflächen. Weitere Aufgaben können ihr vom hundertprozentigen Gesellschafter WBH übertragen werden.
- Gegenstand der HAGENagentur GmbH (HAGENagentur) ist die Verbesserung der räumlichen, sozialen und wirtschaftlichen Strukturen der Stadt Hagen durch Entwicklung und Förderung von Industrie, Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen auf allen Handlungsfeldern der kommunalen Wirtschaftsförderung, auf dem Gebiet des Stadtmarketings und der Tourismusinformation.
- Der WBH wird als Anstalt öffentlichen Rechts geführt und übt neben eigenen ihm zugewiesenen Aufgaben im Wesentlichen Aufgaben im Auftrag der Stadt Hagen aus.

Der WBH hat insbesondere die steuerrelevanten Gesichtspunkte durch ein Gutachten der Rechtsanwaltskanzlei mbH Dr. Heilmaier und Kollegen bewerten lassen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die o.g. bestehenden Beteiligungen aus steuerlichen Erwägungen ungeeignet sind für eine Übernahme der Aufgabe. Diese Aussage soll nachfolgend kurz begründet werden:

Die angestrebte Anerkennung als von der Körperschaftsteuer befreite Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Sinne des § 5 Abs.1 Nr.18 KStG<sup>1</sup> hat zur Folge, dass Gewinne der Gesellschaft von der Körperschaftsteuer und i.V.m § 3 Nr. 25 GewStG auch von der Gewerbesteuer befreit sind. Nimmt die Gesellschaft verlustträchtige Geschäfte wahr, stellt sich die Frage, ob dies eine der Kapitalertragssteuer unterliegende verdeckte Gewinnausschüttung darstellt, die gegen das Gebot der Vermögens- und Überschussverwendung im Sinne des § 5 Abs.1 Nr.18 Satz 2 KStG verstößt. Die Finanzverwaltung vertritt die Auffassung, dass die rein wirtschaftsfördernde Tätigkeit als begünstigte Tätigkeit einer Wirtschaftsförderungsgesellschaft anzusehen ist und hieraus keine schädliche Vermögensminderung erwächst. Die Steuerbefreiung erfasst somit auch die Kapitalertragssteuer bei verdeckten Gewinnausschüttungen, soweit diese ausschließlich im Kontext der begünstigten Tätigkeiten entstehen.

---

<sup>1</sup> § 5 Abs. 1 Nr. 18 KStG:

“Von der Körperschaftsteuer befreit sind Wirtschaftsförderungsgesellschaften, deren Tätigkeit sich auf die Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Struktur einer bestimmten Region durch Förderung der Wirtschaft, insbesondere durch Industrieansiedlung, Beschaffung neuer Arbeitsplätze und der Sanierung von Altlasten beschränkt, wenn an ihnen überwiegend Gebietskörperschaften beteiligt sind. Voraussetzung ist, dass das Vermögen und etwa erzielte Überschüsse nur zur Erreichung des in Satz 1 genannten Zwecks verwendet werden.“



Die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 18 KStG liegen allerdings nicht vor, wenn die die Aufgabe übernehmende Gesellschaft auch andere Zwecke verfolgt als die beschriebene Wirtschaftsförderung.

Die G.I.V. kommt für die Übernahme der Aufgabe nicht in Betracht, da Voraussetzung für die Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 18 KStG ist, dass die Tätigkeit der Gesellschaft nicht über den für die Zweckverwirklichung sachlich gebotenen Umfang hinausgeht. Dies ist bei der G.I.V. allerdings der Fall. Die von ihr gehaltenen Beteiligungen an der ha.ge.we und an der HUI stehen der Anerkennung als Wirtschaftsförderungsgesellschaft im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 18 KStG entgegen. Soweit die Tätigkeit voraussehbar Verluste generiert, wird insoweit Körperschaft- und Gewerbesteuer nicht ausgelöst. Allerdings gelten die voraussehbaren Verluste als verdeckte Gewinnausschüttung, die auf Seiten der Stadt Hagen der Kapitalertragsteuer unterliegt. Im Übrigen wird seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass der Rat der Stadt Hagen am 20.02.2014 die Verschmelzung der G.I.V. auf die HVG beschlossen hat (vgl. DS 1212/2013).

Die HEG kommt nicht in Frage, da an ihr nicht überwiegend Gebietskörperschaften beteiligt sind, was der Voraussetzung der Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 18 KStG widerspricht. Damit gelten bei der HEG die gleichen steuerlichen Hinderungsgründe wie bei der G.I.V.

Anders verhält es sich beim WBH. Die Anstalt öffentlichen Rechts unterliegt nicht der Körperschaft- und Gewerbesteuer. Der umsatzsteuerliche Vorsteuerabzug steht nach § 15 Abs. 1 UStG nur einem Unternehmen im umsatzsteuerlichen Sinne zu. Die Stadt Hagen und der WBH sind nach § 2 Abs. 3 UStG in der bis zum Ende 2020 anzuwendenden Fassung<sup>2</sup> ausschließlich im Rahmen ihrer Betriebe gewerblicher Art (BgA) als Unternehmer tätig. Wenn die Kommune die Erschließung, Sanierung und den Verkauf von Grundstücken auf eine ÄöR überträgt, wird damit kein BgA begründet. Die Finanzverwaltung vertritt daher die Auffassung, dass der WBH nicht als Unternehmer im umsatzsteuerlichen Sinn tätig ist. Der WBH als Aufgabenträger bietet daher nicht die Möglichkeit, die insbesondere mit der Sanierung der Flächen verbundene Vorsteuer geltend zu machen.

Anders stellt sich die umsatzsteuerliche Beurteilung bei einer GmbH dar. Diese begründet mit der Erschließung und Sanierung von Grundstücken und deren anschließenden Verkauf eine unternehmerische Tätigkeit im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG. Eine GmbH ist daher grundsätzlich berechtigt, Vorsteuer geltend zu machen.

Damit verbleiben die HAGENagentur und eine neu zu gründende Gesellschaft für die Wahrnehmung der Aufgabe. Die HAGENagentur hat Erfahrung im Bereich der Vermarktung. Auf diese Erfahrung aufbauend soll die Vermarktung entwickelter und sanierter Grundstücke über die HAGENagentur erfolgen. Im Bereich Entwicklung und Sanierung hat die HAGENagentur keine Erfahrung. Hinsichtlich der Steuerung der

---

<sup>2</sup> Grundsätzlich gilt der aktuelle § 2 Abs. 3 UStG nur bis Ende 2016. Durch eine entsprechende Erklärung können die Stadt Hagen und der WBH die Anwendungsdauer der Vorschrift bis Ende 2020 ausdehnen. Dies haben Stadt und WBH vor. Eine Beschränkung der Erklärung auf einzelne Tätigkeitsbereiche oder Leistungen ist allerdings nicht zulässig.





Aufgabe durch die Stadt kann sich für eine Anbindung der Aufgabe an die HAGENagentur auch als nachteilig erweisen, dass die Anteile sich nicht vollumfänglich in städtischer Hand befinden. Flexibler zu steuern ist eine Gesellschaft, die sich mittelbar oder unmittelbar zu 100% in städtischer Hand befindet.

Der Gutachter empfiehlt die Neugründung einer GmbH, die die Voraussetzungen des § 5 Abs.1 Nr. 18 KStG erfüllt. Eine Minderheitenbeteiligung z.B. der hundertprozentigen Stadt-Tochter WBH ist in dem empfohlenen Modell möglich. Voraussetzung ist lediglich, dass die Stadt Hagen unmittelbar zu mehr als 50% beteiligt ist, die Tätigkeiten der Gesellschaft nicht über den für die Zweckverwirklichung sachlich gebotenen Umfang hinausgehen und diese ausschließlich den namentlich genannten Tätigkeiten, wie u.a.

- Anwerbung und Ansiedlung von Unternehmen,
- Beschaffung und Veräußerung von Grundstücken zur Ansiedlung, Erhaltung und Erweiterung von Unternehmen und
- Durchführung oder Förderung der Sanierung von Altlasten für Zwecke der Ansiedlung, Erhaltung oder Erweiterung von Unternehmen

dienen. Einer Einwerbung von Fördermitteln steht die Beteiligung des WBH nicht entgegen.

### **3. Gründung einer Wirtschaftsflächenentwicklungsgesellschaft mbH**

Die Verwaltung schließt sich dem Vorschlag des Gutachters zur Gründung einer kommunal beherrschten Wirtschaftsflächenentwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung an. Die Gesellschaft soll jeweils im Auftrag der Stadt

- Grundstücke ankaufen und veräußern,
- Ansiedlung, Erhalt oder Erweiterung von Unternehmen fördern
- die Flächenpotentiale für die gewerbliche und industrielle Nutzung ausweiten und
- Bestands- und Brachflächen sanieren (ggf. einschließlich Altlastensanierung) bzw. entwickeln.

Die Planungshoheit liegt bei der Stadt Hagen. Operative Erfahrungen sind zusätzlich beim WBH vorhanden. Zur optimalen Ausnutzung des vorhandenen Fachwissens soll deshalb eine Minderheitenbeteiligung des Wirtschaftsbetriebes Hagen mit 49% erfolgen. Mit der 100%-Tochter des WBH, der HEG, konnte in der Vergangenheit bewiesen werden, dass weitreichende Kompetenzen im Bereich der Erschließung von Grundstücken für das '100-Einfamilienhaus-Programm' der Stadt Hagen beim WBH vorhanden sind. Dieses Erschließungs-Know-how soll kurzfristig in die zu gründende Gesellschaft einfließen können. Die Vermarktung der Flächen erfolgt durch die HAGENagentur. Der bestehende Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen der Stadt Hagen und der HAGENagentur ist dementsprechend zu erweitern.



#### **4. Kommunalrechtliche Zulässigkeit der geplanten Betätigung**

Die Gründung einer Gesellschaft mit unmittelbarer städtischer Mehrheitsbeteiligung erfordert nach § 115 Abs. 1 lit. a) ein kommunalrechtliches Anzeigeverfahren. Nach § 107 Abs. 2 GO NRW gilt der Betrieb von Einrichtungen, die der Wirtschaftsförderung dienen, allerdings nicht als wirtschaftliche Betätigung. Nach § 108 Abs. 1 Nr. 2 ist Voraussetzung für die Gründung einer Gesellschaft, deren Betrieb nicht als wirtschaftliche Betätigung gilt, ein wichtiges Interesse der Gemeinde an der Gründung bzw. Beteiligung. Nach den obigen Ausführungen unter 1. ist diese Voraussetzung als erfüllt anzusehen.

Im Vorfeld der Vorlagenerstellung war auch die Frage aufgekommen und geprüft worden, ob durch eine nur mittelbare Beteiligung der Stadt an der die Aufgabe übernehmenden Gesellschaft zur Beschleunigung des Verfahrens zur Gesellschaftsgründung ein kommunalrechtliches Anzeigeverfahren vermieden werden kann. Nach § 115 Abs. 2 GO i.V.m. § 115 Abs. 1 lit a) GO NRW i.V.m. § 108 Abs. 6 lit a) GO NRW ist allerdings ein Anzeigeverfahren auch bei einer mittelbaren städtischen Beteiligung von mehr als 25 % erforderlich. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wodurch ein kommunalrechtliches Anzeigeverfahren auch bei mittelbarer Beteiligung erforderlich ist.

#### **5. Gesellschafterversammlung/Organisation**

Die Wirtschaftsflächenentwicklungsgesellschaft soll die für die Stadt Hagen maßgeblichen Stadtentwicklungsziele beachten und umsetzen. Deshalb soll sie, wie der WBH, organisatorisch dem Vorstandsbereich für Stadtentwicklung und Bauen zugeordnet werden. Es ist ferner eine enge Anbindung an den Stadtentwicklungsausschuss erforderlich. Die Anbindung an den Verwaltungsrat des WBH erfolgt über die Beteiligung des WBH an der Gesellschaft.

Die Gründung eines eigenen Aufsichtsrates soll nicht erfolgen. Arbeitnehmerinteressen, die als Argument für einen Aufsichtsrat dienen könnten, spielen in einer Gesellschaft ohne eigenes Personal keine Rolle. Die oben beschriebene, dringend erforderliche enge Anbindung an das für die Stadtentwicklung zuständige Dezernat und den STEA sowie die Vermeidung von Doppelstrukturen und eine damit verknüpfte schlanke Organisation sprechen ebenfalls nicht für einen Aufsichtsrat. Die Verwaltung empfiehlt daher, keinen Aufsichtsrat einzurichten.

Da die Gesellschaft keinen eigenen Aufsichtsrat hat, finden pro Jahr mehrere Gesellschafterversammlungen statt, so dass es aus Sicht der Verwaltung sinnvoll ist, ständige Vertreter/innen für die gesamte Wahlperiode des Rates zu bestellen. Der Gesellschafterversammlung sollten aus Sicht der Verwaltung die folgenden vom Rat der Stadt Hagen zu bestellenden stimmberechtigten Mitglieder angehören:

- zwei Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses,
- der/die Verwaltungsratsvorsitzende des WBH und
- der/die städtische Beigeordnete für Stadtentwicklung und Bauen.



Außerdem soll der Gesellschafterversammlung ein weiteres, vom Verwaltungsrat des WBH zu bestellendes Mitglied des WBH-Verwaltungsrates angehören.

Da gemäß § 114a Abs. 8 GO NRW der Verwaltungsrat WBH durch den Oberbürgermeister oder einem ihn vertretenden Beigeordneten geführt wird und der Vorsitz der Gesellschafterversammlung durch den Vertreter der Mehrheitsgesellschafterin geführt werden sollte, kann der Vorsitz der Gesellschafterversammlung durch den Verwaltungsratsvorsitzenden des WBH geführt werden. Für die Gesellschafterversammlung werden somit fünf Mitglieder bestellt, eine Teilnahme der Geschäftsführung an den Gesellschafterversammlungen ist grundsätzlich obligatorisch.

Daneben wird die Einrichtung eines Beirates Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung in Erwägung gezogen. Im Gesellschaftsvertrag wird die Bildung eines Beirates dementsprechend ermöglicht. Bis auf weiteres soll allerdings die bestehende AG Wirtschaftsförderung unter Leitung des Oberbürgermeisters diese Funktion übernehmen. Hier soll eine enge Abstimmung zwischen der Geschäftsführung der Wirtschaftsflächenentwicklungsgesellschaft und

- dem städtischen Beigeordneten für Stadtentwicklung und Bauen (gleichzeitig Vorstandssprecher WBH),
- dem weiteren Vorstand WBH,
- dem Geschäftsführer der HAGENagentur,
- dem Leiter des Umweltamtes,
- der Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung und Bauordnung sowie
- dem Fachbereichsleiter Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

erfolgen. Die Geschäftsführung nimmt an den Sitzungen der AG Wirtschaftsförderung ebenfalls teil.

Die AG Wirtschaftsförderung soll die Gesellschaft unter Einbindung aller am Prozess der Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung beteiligten Organisationseinheiten hinsichtlich ihrer strategischen Ausrichtung beraten.

Die Gesellschaft wird kein eigenes Personal vorhalten. Die erforderlichen Ressourcen werden durch die Stadtverwaltung Hagen und den WBH bereitgestellt.

## **6. Name der Gesellschaft**

Die Verwaltung schlägt als Namen für die neu zu gründende Gesellschaft

**WegeHA Wirtschaftsflächenentwicklungsgesellschaft Hagen mbH (WegeHA)**

vor.



## 7. Finanzierung

Vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres ist durch die Geschäftsführung ein Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Wirtschaftsplan besteht aus dem Finanzplan und dem Erfolgsplan. Der Finanzplan zeigt die Investitionen und weitere Positionen des Kapitalbedarfs sowie die zur Verfügung stehenden Deckungsmittel. Der Erfolgsplan ist wie die Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) zu gliedern. Er enthält somit alle (geplanten) Aufwendungen und Erträge des Betriebes.

Insgesamt 25.000 € werden dem gezeichneten Kapital zugeführt, wobei der Anteil der Stadt Hagen entsprechend der Gesellschaftsanteile 51% (=12.750 €) beträgt. Die verbleibenden 49% (=12.250 €) bringt der WBH ein.

Zur Finanzierung erster Projekte wird allerdings erheblich mehr Kapital benötigt. Die Planungen sehen vor, dass der Gesellschaft von der Stadt Hagen und dem WBH einschließlich des genannten Stammkapitals von 25.000 € Kapital in Höhe von rd. einer Mio. € zugeführt wird (510.000 € sind durch die Stadt Hagen bereit zu stellen und 490.000 € durch den WBH). Weiteres Kapital soll durch die Aufnahme von Kommunalkrediten zur Verfügung gestellt werden. Es ist zu erwarten, dass Projektierungen in den ersten Jahren ausschließlich zu Aufwendungen für den Erwerb und die Grundstücksaufbereitung führen. Erst danach kann durch den Verkauf der Flächen ein Ertrag erwirtschaftet werden.

Gewinne aus Veräußerung von Flächen verbleiben in der WegeHA und werden zur Finanzierung weiterer Projekte benötigt. Da sie zur Zweckverwirklichung verwendet werden, sind diese als rechtlich unbedenklich einzustufen.

Der Gesellschafter Stadt Hagen entscheidet auf Grundlage des Wirtschaftsplanes und in Abstimmung mit der hundertprozentigen städtischen Tochter WBH bei Verlusten, ob ein Betriebskostenzuschuss zu gewähren ist.

Weitere Informationen zur Finanzierung und zum Wirtschaftsplan 2017 sind der Vorlage mit der Drucksachennummer 0875/2016, die im nicht-öffentlichen Teil beraten wird, zu entnehmen.

## 8. Vorgesehener Gründungstermin

Die WegeHA soll bereits zum 01.01.2017 gegründet werden. Die stringente kurzfristige Gründung ist erforderlich, da seitens der Stadt zeitnah diverse Projekte realisiert werden müssen. Hierzu müssen aktiv mit den Projektentwicklern und Eigentümern umgehend Verhandlungen aufgenommen werden.

## 9. Sonstiges

Nach § 10 Abs. 5 Nr. 2 der Anstaltssatzung des WBH unterliegt der Erwerb von Unternehmensbeteiligungen durch den WBH der Weisung des Rates der Stadt Hagen. Nach der gleichen Vorschrift unterliegt auch die Übernahme der Geschäftsführung durch den WBH bei einem verbundenen Unternehmen der Weisung des Rates.



Mit der im nicht-öffentlichen Teil beratenen Vorlage mit der Drucksachennummer 0875/2016 wird seitens der Verwaltung ein städtischer Mitarbeiter als Geschäftsführer des Mehrheitsgesellschafters vorgeschlagen. Für die Gültigkeit künftig abzuschließender Verträge zwischen der Stadt Hagen in seinem Zuständigkeitsbereich und der neu zu gründenden WegeHA Wirtschaftsflächenentwicklungsgesellschaft Hagen mbH ist eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäfte) erforderlich. Analog gilt dasselbe für den zweiten designierten Geschäftsführer, der als Mitarbeiter des WBH tätig ist. Betroffen von der Regelung des § 181 BGB sind die Verträge zwischen des WBH und der neu zu gründenden Gesellschaft. Eine entsprechende Befreiung ist allerdings nicht vom Rat, sondern von Seiten des WBH auszusprechen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

☒

Die finanziellen Auswirkungen sind in DS 0875/2016 dargestellt

gez. Erik O. Schulz  
Oberbürgermeister

gez. Thomas Grothe  
Technischer Beigeordneter

gez. Thomas Huyeng  
Beigeordneter



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_