

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Betrauung der moderne stadt GmbH mit der Revitalisierung der Porzer Innenstadt

Beschlussorgan

Rat

| Gremium | Datum |
|-----------------|--------------|
| Finanzausschuss | 27.06.2016 |
| Rat | 28.06.2016 |

Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Köln betraut die moderne stadt GmbH mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nach Maßgabe des anliegenden Betrauungsaktes.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, gemäß dem Betrauungsakt Zuwendungen an die moderne stadt GmbH in Höhe von maximal 18 Mio. € zu leisten, die in jährlichen Teilbeträgen ab dem Haushaltsjahr 2018 bis zum Jahr 2022 ausbezahlt werden. Sofern die Zuwendung der Stadt umsatzsteuerpflichtig sein sollte, erhöht sich die städtische Zuwendung entsprechend. Die zahlungswirksamen Aufwendungen sind – vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltsatzung – in der Mittelfristplanung des Entwurf des Doppelhaushaltes 2016/2017 im Teilergebnisplan 0108 - Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in der Teilplanzeile 15 – Transferaufwendungen berücksichtigt.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

| | | | |
|---|-------------------------------|---|---------|
| <input type="checkbox"/> Ja, investiv | Investitionsauszahlungen | _____€ | |
| | Zuwendungen/Zuschüsse | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam | Aufwendungen für die Maßnahme | _____€ | |
| | Zuwendungen/Zuschüsse | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ % |

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2018

| | |
|-------------------------------|------------------|
| a) Personalaufwendungen | _____€ |
| b) Sachaufwendungen etc. | <u>18 Mio.</u> € |
| c) bilanzielle Abschreibungen | _____€ |

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

| | |
|---|--------|
| a) Erträge | _____€ |
| b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten | _____€ |

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

| | |
|--------------------------|--------|
| a) Personalaufwendungen | _____€ |
| b) Sachaufwendungen etc. | _____€ |

Beginn, Dauer

Begründung

Im Zusammenhang mit dem Bau des Kaufhauses der Karstadt AG, später umfirmiert in die Hertie GmbH, in Köln-Porz Anfang der 70er Jahre errichtete die ehemalige Stadt Porz eine 2-geschossige Tiefgarage unter Großteilen des Friedrich-Ebert-Platzes.

Nachdem die Hertie GmbH, bedingt durch die eingetretene Insolvenz, den Betrieb in der Warenhausimmobilie zum 31.08.2009 aufgegeben hatte und auch der Mietvertrag für die Tiefgarage von dort gekündigt wurde, schloss die Verwaltung die Tiefgarage Porz für die Öffentlichkeit zum 31.08.2009. Ein Weiterbetrieb war aus wirtschaftlichen wie auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht mehr vertretbar.

Bedingt durch den Leerstand des Warenhauses hat die Attraktivität der Porzer Innenstadt massiv nachgelassen.

Mit Beschluss vom 11.07.2013 folgte der Stadtentwicklungsausschuss dem Wunsch der Bezirksvertretung Porz, einen Bebauungsplan für die zwingend notwendige städtebauliche Neuordnung für den Bereich des Friedrich-Ebert-Platzes in der Porzer Innenstadt aufzustellen. Anlass für die Entscheidung ist der dauerhafte Leerstand der bestehenden Immobilie sowie die akuten städtebaulichen Missstände im näheren Umfeld des Gebäudes. Hierzu zählen die teils abgebrannte und zwischenzeitlich abgetragene Bebauung an der Hauptstraße, fehlende Raumkanten und misslungene Proportionen des Platzes sowie eine Trennwirkung durch die westlich verlaufende Hauptstraße.

Um einen weiteren Verfall der Warenhausimmobilie und damit einhergehend dem weiteren Attraktivitätsverlust der Porzer Innenstadt entgegenzutreten, hat die Verwaltung in 2014 das „Hertie-Grundstück“ erworben.

Im Auftrag der Liegenschaftsverwaltung wurde eine Machbarkeitsstudie zur „Revitalisierung der Innenstadt von Porz“ zum 11.02.2015 erstellt. In seiner Sitzung vom 10.09.2015 hat der Rat die Verwaltung beauftragt, die Realisierung auf der Grundlage der Variante B1 vorzubereiten (Abriss der Be-

standsimmobilie zur städtebaulichen Neuordnung mit Einzelhandel und Wohnungen; es entsteht ein hoher Anteil an innerstädtischem Wohnraum).

Die Umsetzung des Konzeptes soll durch die moderne stadt GmbH (ms) erfolgen. 51 % der Gesellschaftsanteile der moderne stadt GmbH werden durch die Stadtwerke Köln GmbH, 49 % direkt durch die Stadt Köln gehalten. Die Stadt Köln ist somit direkt und mittelbar alleiniger Eigner der ms. Unternehmenszweck der ms ist die Entwicklung eigener und im Eigentum der Gesellschafter befindlicher Liegenschaften zum Zwecke der Förderung der Wohnraumversorgung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Köln. Die Umsetzung des Konzeptes aus der Machbarkeitsstudie entspricht somit dem Gesellschaftszweck, zu dem die Stadt Köln die Gesellschaft in ihrem Beteiligungsportfolio hält.

Dem Finanzausschuss und dem Rat liegen in gleicher Sitzung die Vorlagen über die Veräußerung über die betroffenen Grundstücke von der Stadt an die ms vor (Vorlagennummer 1443/2016).

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Aufwendungen für die geplante Revitalisierung der Porzer Innenstadt den Ertrag übersteigen werden. Um die ms in die Lage zu versetzen, die geplante Revitalisierung durchzuführen, soll daher eine Förderung der ms im Rahmen einer Betrauungsregelung erfolgen.

Rechtsgrundlage der Betrauungsregelung ist der sog. Freistellungsbeschluss der Europäischen Kommission. Am 20.12.2011 hat die Europäische Kommission das sog. Almunia-Paket beschlossen, welches am 31.01.2012 in Kraft getreten ist. Das Almunia-Paket beinhaltet auch den Beschluss der Kommission über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 AEUV (Freistellung von der Notifizierungspflicht) auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen, mit denen gemeinwohlorientierte Ziele verfolgt werden.

Die Verwaltung hat in Absprache mit der Geschäftsführung der ms den anliegenden Betrauungsakt auf der Grundlage des Freistellungsbeschlusses erarbeitet

Danach ist eine Förderung der ms für die Durchführung des Projektes mit bis zu maximal 18 Mio. Euro vorgesehen. Der Betrag wird in folgenden Raten gewährt:

| | |
|------------|--------------|
| 01.06.2018 | 3 Mio. EUR |
| 01.06.2019 | 3 Mio. EUR |
| 01.06.2020 | 3 Mio. EUR |
| 01.06.2021 | 4,5 Mio. EUR |
| 01.06.2022 | 4,5 Mio. EUR |

Die zahlungswirksamen Aufwendungen sind – vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltsatzung – in der Mittelfristplanung des Entwurf des Doppelhaushaltes 2016/2017 im Teilergebnisplan 0108 - Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten – in der Teilplanzeile 15 – Transferaufwendungen berücksichtigt.

Gemäß § 4 der Betrauungsregelung hat die ms nach Beendigung des Projektes eine Schlussrechnung vorzulegen. Etwaige Überkompensationen sind der Stadt zurück zu erstatten.

Die Umsetzung durch die ms orientiert sich an folgenden Grundsätzen:

- Das Vorhaben wird durch die ms selbst durchgeführt.
- ms wird keines der entwickelten Gebäude im Bestand halten, sondern durch Vornahme transparenter und diskriminierungsfreier Bietverfahren oder nach Durchführung eines Gutachterverfahrens an den Markt bringen.
- ms wird bei Erteilung von Aufträgen die gesetzlichen vergaberechtlichen Vorgaben beachten.

Die Betrauungsregelung sieht einen Betrag von 1.575 TEURO als angemessene Rendite für die ms vor. Aus beihilferechtlichen Gründen soll die Rendite maximal 5 % auf sämtliche verursachten Kosten

betragen. Sollte sich die Summe nach Abschluss der Maßnahme als überhöht darstellen, so ist sie entsprechend zu reduzieren.

Bei dem Betrauungsakt war zu berücksichtigen, dass Leistungs- und Gegenleistungsverhältnisse grundsätzlich der Umsatzsteuer unterliegen. Nach Auffassung der Verwaltung liegt bei der hier vorliegenden Zuwendung kein Leistungs-/ Gegenleistungsverhältnis vor. Durch den Zuschuss der Stadt Köln als Gesellschafter wird die ms erst in die Lage versetzt, die ihr nach dem Gesellschaftszweck obliegenden Aufgaben der Stadtentwicklung zu erfüllen. Sofern die Finanzbehörden doch von einer Umsatzsteuerpflicht ausgehen sollten, erhöht sich die Zuwendung an die ms entsprechend um maximal 3,42 Mio.€.

Anlagen

- Betrauungsakt
- Projektkalkulation