

Betraunungsakt

der Stadt Köln für die

**moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaus und der
Gemeindeentwicklung mbH**

auf der Grundlage

des

Beschlusses der Kommission vom 20. Dezember 2011
über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrages über die Arbeitsweise der
Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten
bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von
Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind
(2012/21/EU, ABI. EU vom 11. Januar 2012 Nr. L 7/3), (DAWI-Freistellungsbeschluss)

der

Mitteilung der Kommission über den Rahmen der Europäischen Union für staatliche Beihilfen
in Form von Ausgleichsleistungen für die Erbringung öffentlicher Dienstleistungen
(2012/C 8/03, ABI. EU vom 11. Januar 2012 Nr. C 8/15), (DAWI-Rahmen) und

der

Mitteilung der Kommission über die Anwendung der Beihilfenvorschriften der Europäischen
Union auf Ausgleichsleistungen für die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem
wirtschaftlichem Interesse
(2012/C 8/02, ABI. EU vom 11. Januar 2012 Nr. C 8/4), (DAWI-Mitteilung).

Präambel

Die Stadt Köln betraut die moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaus und der Gemeindeentwicklung mbH (nachfolgend „ms“) im Rahmen dieses Betrauungsaktes mit den in diesem Betrauungsakt definierten Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse, die mit besonderen Gemeinwohlverpflichtungen verbunden sind und die im Interesse der Allgemeinheit erbracht werden.

Gegenstand der ms ist die Entwicklung von Liegenschaften zum Zwecke der Förderung der Wohnungsversorgung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Köln. Dazu gehört die lokale Strukturentwicklung im Wege der Sanierung, Revitalisierung und Vermarktung nicht mehr genutzter und/oder brach liegender Grundstücksflächen. Aufgabe der Gesellschaft ist damit gleichermaßen die Unterstützung von Ansiedlungen und Neugründungen zur

Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung von Köln.

Die ms plant Maßnahmen zur Revitalisierung der Porzer Innenstadt. Im Zuge der Insolvenz der Hertie GmbH wurde das Hertie-Kaufhaus in Porz am 31. August 2009 geschlossen. Die Vermarktung der bisherigen Bausubstanz blieb über mehrere Jahre erfolglos.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 18.06.2015 eine Machbarkeitsstudie beraten, deren Ziel es war, Konzepte zu entwickeln, die das Umfeld des ehemaligen Hertie-Gebäudes erfolgreich neu ordnen. Beschlossen wurde die Realisierung auf der Grundlage der Variante B1, die den Abriss der Bestandsimmobilie zur städtebaulichen Neuordnung mit Einzelhandel und Wohnungen ausweist und zur Entstehung eines hohen Anteils an innerstädtischem Wohnraum beitragen soll. Die ms soll die Umsetzung des Vorhabens übernehmen, da sie bereits projektrelevante Grundstücke gesichert hat und daher kein anderes Unternehmen in der Lage ist, die Umsetzung gemäß Vorgabe des Stadtentwicklungsausschusses durchzuführen.

Die Umsetzung durch die ms orientiert sich an folgenden Grundsätzen:

- Das Vorhaben wird durch die ms selbst durchgeführt.
- ms erwirbt die zur Projektrealisierung im Übrigen erforderlichen Grundstücke von der Stadt und ggf. von Dritten. Der zu veranschlagende Kaufpreis von Grundstücken der Stadt wird vorab durch ein unabhängiges Gutachten bewertet. Grundstücke von Dritten werden im Verhandlungswege unter Begleitung der Stadt Köln erworben.
- 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.
- Sollten Überschüsse aus der Veräußerung von entwickelten Grundstücken auf Seiten der ms erzielt werden, erfolgt eine volle Auskehrung an die Stadt Köln.
- ms wird bei Erteilung von Aufträgen die gesetzlichen vergaberechtlichen Vorgaben beachten.
- Für eine Realisierung ist es erforderlich, dass die bestehende Tiefgarage zurückgebaut und umfassend neu hergerichtet wird. Die erforderlichen Maßnahmen werden nach der vorliegenden Projektkalkulation nur mit einem negativen Ergebnis zu realisieren sein. Um das Projekt zu ermöglichen, zahlt die Stadt Köln der ms einen Zuschuss in Höhe von maximal EUR 18.000.000.

Der folgende Betrauungsakt trifft dazu die notwendigen Regelungen, um den Anforderungen des Europäischen Beihilfenrechts (Art. 107 ff. des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union - AEUV -, in Verbindung mit den Beschlüssen der Kommission vom 20. Dezember 2011, sog. "Almunia-Paket" der EU- Kommission") Rechnung zu tragen.

§ 1

Betrautes Unternehmen und Art der Gemeinwohlverpflichtung

- 1.1 Die Stadt Köln betraut die ms mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse in Form der städtebaulichen Strukturentwicklung in der Innenstadt von Köln-Porz und aller damit im Zusammenhang stehenden Leistungen, die der Wirtschaftsförderung / Strukturentwicklung des ehemaligen Hertie-Standorts dienen bzw. damit in unmittelbaren Zusammenhang stehen.
- 1.2 Zu den Aufgaben der ms gehören im Einzelnen:
 - a. Erwerb der notwendigen Flächen zur Durchführung der vorgenannten Revitalisierungsmaßnahme
 - b. Abriss der aufstehenden Gebäude, die einer Revitalisierung der Innenstadt von Köln-Porz gemäß Machbarkeitsstudie vom 11.02.2015 (Variante B1) nicht dienlich sind
 - c. Vornahme der Strukturentwicklung durch Herstellung der Marktfähigkeit der betreffenden Grundstücke in der Innenstadt von Köln-Porz, insbesondere Errichtung des Verteilerbauwerks für die Tiefgarage unter dem betroffenen Areal, Errichtung und Vermarktung von Haus 1, Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe betreffend die Grundstücke für Haus 2 und Haus 3, Realisierung von Maßnahmen der Verkehrsinfrastruktur, Versorgung und Entsorgung sowie die Verwertung / Vermarktung der Grundstücke.
- 1.3 ms ist darüber hinaus zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die geeignet erscheinen, der Wahrnehmung der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse unmittelbar zu dienen und diese zu fördern. ms wird bei Erteilung externer Aufträge das Vergaberecht beachten.
- 1.4 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.
- 1.5 Die Stadt Köln geht davon aus, dass es sich bei den Maßnahmen nach Abs. 1.1 und Abs. 1.2 um Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) handelt. Gem. Art. 106 Abs. 2 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Kommission (AEUV) i.V.m. dem DAWI-Freistellungsbeschluss sind die hierfür geleisteten Ausgleichszahlungen mit dem gemeinsamen Markt vereinbar und bedürfen keiner besonderen Genehmigung der Europäischen Union, soweit die nachstehenden Voraussetzungen erfüllt werden.

§ 2

Parameter für die Berechnung des Zuschusses

- 2.1 Zur Erbringung der DAWI werden die Stadt Köln und ms einen Grundstückskaufvertrag über die Zurverfügungstellung der für die Revitalisierungsmaßnahme noch notwendigen Grundstücke zum Abschluss bringen.
- 2.2 Zur Förderung der Maßnahmen nach § 2 Abs. 1 beabsichtigt die Stadt Köln der ms einen Zuschuss zu zahlen. Die Stadt Köln zahlt insgesamt einen Betrag in Höhe von höchstens EUR 18.000.000 an die ms.

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 Stadt Köln erlässt zu jedem 1. Juni im Betrauungszeitraum einen Zuwendungsbescheid, der Grundlage für die jährliche Zahlung wird.

Der Zuwendungsbescheid wird mit dem Zweck ergehen, die Maßnahmen nach dem Betrauungsakt zu fördern. Sofern die Voraussetzungen von § 4 dieses Betrauungsaktes vorliegen, kann der von der Stadt Köln zu gewährende Ausgleichsbetrag sowohl in der Gesamtsumme wie in den jährlichen Zuwendungsbescheiden reduziert werden.

Durch den Zuschuss der Stadt Köln wird die ms erst in die Lage versetzt, die ihr nach dem Gesellschaftszweck obliegenden Aufgaben zu erfüllen. Eigene Einnahmen werden zwar erzielt, diese ermöglichen jedoch nicht die finanziell vollumfängliche Erfüllung der Aufgaben von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse. Der von der Stadt Köln gewährte Zuschuss knüpft nicht an bestimmte Umsätze an, sondern wird für die Deckung der bei der ms entstehenden nicht durch Einnahmen gedeckten Aufwendungen durch die Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse gezahlt.

- 2.3 Der Zuschussbetrag geht nicht über das hinaus, was erforderlich ist, um die durch die Erfüllung der Gemeinwohlaufgaben verursachten Kosten unter Berücksichtigung der dabei erzielten Einnahmen und einer angemessenen Rendite aus dem für die Erfüllung der Gemeinwohlaufgaben eingesetzten Eigenkapital abzudecken. Die Stadt Köln geht davon aus, dass vorliegend eine angemessene Rendite auf sämtliche verursachten Kosten von nicht höher als 5% zu veranschlagen ist und legt die angemessene Rendite für die Durchführung der Gemeinwohlaufgaben damit auf höchstens 1.575 TEUR fest. Sollte sich im Zuge der Durchführung der Gemeinwohlaufgaben ergeben, dass die

Rendite der Höhe nach unangemessen ist, erfolgt eine Minderung auf die angemessene Höhe. Der Betrauungsakt bleibt im Übrigen bestandskräftig.

§ 3

Berechnung der Ausgleichsleistungen (zu Art. 5 des Freistellungsbeschlusses)

- 3.1 Grundlage für die Berechnung des Zuschusses ist die anliegende Projektkalkulation. Die Tabelle stellt eine Prognose dar, die vor Beschlussfassung über den Betrauungsakt aufgestellt wurde. In ihr sind die ausgleichsfähigen Maßnahmen abgebildet. Zwischen den einzelnen in der Tabelle dargestellten Maßnahmen kann es zu Verschiebungen kommen, so dass die in der Kalkulation für die einzelnen Maßnahmen genannten Beträge nicht als Höchstbeträge anzusehen sind. Die Gesamtdeckung des Zuschusses über den Betrauungszeitraum bleibt hiervon unberührt.
- 3.2 Die ms hat durch getrennten Ausweis in der Buchführung sicherzustellen, dass die durch die Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse entstehenden Kosten von den Kosten für ggf. andere Tätigkeitsbereiche abgegrenzt werden. Dabei dürfen Aufwendungen, die nicht auf den Bereich der Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse entfallen, keinesfalls zu einer Ausgleichsleistung der Stadt Köln führen. Der Ausgleich muss ausschließlich zur Deckung der Kosten der in § 1 benannten Aufgaben verwendet werden. Die Transparenzrichtlinie 2006/111/ ist von ms bei der Trennungsrechnung zu beachten.
- 3.3 Führen unvorhersehbare Ereignisse aufgrund der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse nach § 1 zu höheren, nicht gedeckten Kosten, können im Falle positiver Beschlüsse auf Gesellschafterebene auch diese ausgeglichen werden. Der Betrauungsakt ist durch Beschluss des Rates der Stadt Köln entsprechend anzupassen. Die ms hat den Bedarf einer höheren Finanzausstattung rechtzeitig gegenüber der Stadt Köln anzuzeigen. Die ms hat den etwaigen Nachschussbedarf durch Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung nachvollziehbar darzulegen. Ein Anspruch der ms auf Anpassung besteht nicht.

§ 4

Vermeidung von Überkompensation (zu Art. 6 des Freistellungsbeschlusses und Rückerstattungsverpflichtungen)

- 4.1 Um sicherzustellen, dass durch die Ausgleichsleistung in Form von Zuschüssen keine Überkompensation für die Erbringung der Dienstleistungen nach § 1 entsteht, führt die ms im 2. Halbjahr 2020 sowie zum Ende des Betrauungszeitraums den Nachweis für die Verwendung der Mittel. Dies geschieht auf Grundlage der unter 3.2 dargestellten Trennungsrechnung. In diesem Rahmen führt die ms den Nachweis über die ordnungsgemäße Verwendung der Mittel im Sinne von § 1 des Betrauungsaktes. Der

Mittelverwendungsnachweis ist von einem Wirtschaftsprüfer zu testieren. Das Testat umfasst die Festlegung der angemessenen Rendite auf Seiten der ms.

- 4.2 Die Stadt Köln ist berechtigt, Bücher, Belege und sonstige Geschäftsunterlagen prüfen zu lassen.
- 4.3 Ergibt die Kontrolle im Jahr 2020, dass eine Überkompensation vorliegt, gelten die nachfolgenden Bestimmungen.
 - a. Übersteigt die Überkompensation 900.000 EUR, fordert die Stadt Köln die Ausgleichsleistung in Höhe der Überkompensation zurück. Ferner legt sie die Parameter für die Berechnung der Ausgleichsleistung für die künftige Anwendung neu fest.
 - b. Übersteigt die Überkompensation um weniger als 900.000 EUR, wird die Ausgleichsleistung auf den nächsten Zeitraum übertragen und dann von dem für diesen Zeitraum fälligen Ausgleich abgezogen.
- 4.4 Nach Abschluss der Maßnahmen nach § 1, spätestens zum Ende des Betrauungszeitraumes, legt ms eine Schlussrechnung vor. Liegt hier Überkompensation vor, ist diese der Stadt Köln zurück zu erstatten.
- 4.5 Die ms wird die Stadt Köln unverzüglich über Veräußerungen von Grundstücken unterrichten, die im Rahmen von § 1 erworben worden sind. Sämtliche Veräußerungserlöse sind darzustellen und von einem Wirtschaftsprüfer zu testieren.

§ 5

Vorhaltepflicht von Unterlagen (zu Art. 8 des Freistellungsbeschlusses)

Unbeschadet weitergehender Vorschriften sind sämtliche Unterlagen, anhand derer sich festhalten lässt, ob die Ausgleichsleistungen mit den Bestimmungen des DAWI-Freistellungsbeschlusses vereinbar sind, während des Betrauungszeitraums und für einen Zeitraum von 10 Jahren ab Ende des Betrauungszeitraums aufzubewahren.

§ 6

Gesellschaftsrechtliche Umsetzung

Die Vertreter des Gesellschafters Stadt Köln werden angewiesen, sicherzustellen, dass die Geschäftsführung von ms die mit der vorstehenden Betrauung ausgesprochene Gemeinwohlverpflichtung unter Beachtung der inhaltlichen Maßgaben erfüllt. Für mittelbare Vertreter der Stadt Köln gilt dies unter Beachtung der gesellschaftsrechtlichen Weisungskette entsprechend.

§ 7
Geltungsdauer

Die Betrauung gilt bis zum Abschluss der unter § 1 durchgeführten Maßnahmen und der Veräußerung der errichteten Gebäude, längstens für die Dauer von 10 Jahren ab dem Zeitpunkt, an dem der Rat der Stadt Köln diesen Betrauungsakt beschlossen hat.