

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Gründung der GbR Historische Mitte

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	12.09.2019
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	16.09.2019
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	16.09.2019
Ausschuss Kunst und Kultur	17.09.2019
Finanzausschuss	23.09.2019
Unterausschuss Kulturbauten	24.09.2019
Rat	26.09.2019

Beschluss:

1. Der Rat beschließt – vorbehaltlich der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht – die Gründung der GbR Historische Mitte nach den Maßgaben dieser Vorlage sowie des Gesellschaftsvertrags (Anlage 1).
2. In der Gesellschafterversammlung wird die Stadt Köln durch die Oberbürgermeisterin oder den Oberbürgermeister gemäß § 113 Abs. 2 GO NRW vertreten.
3. Falls sich aufgrund rechtlicher Beanstandungen durch die Aufsichtsbehörde sowie aus steuerlichen oder sonstigen Gründen Änderungen als notwendig und zweckmäßig erweisen, erklärt sich der Rat der Stadt Köln mit diesen Änderungen einverstanden, sofern hierdurch der wesentliche Inhalt dieses Beschlusses nicht verändert wird.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

Ja, investiv Investitionsauszahlungen (Planungsleistungen einschließlich vorangegangener Beschlüsse) 11.930.000 _____ €

Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Ja, ergebniswirksam Aufwendungen für die Maßnahme _____ €

Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. _____ €

c) bilanzielle Abschreibungen _____ €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge _____ €

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____ €

Einsparungen:**ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen _____ €

b) Sachaufwendungen etc. _____ €

Beginn, Dauer _____

BegründungGrundsatzbeschluss des Rates

Die Hohe Domkirche einerseits und die Stadt Köln andererseits sind jeweils Eigentümerinnen von Grundbesitz im Bereich der sogenannten „Historischen Mitte“ in Köln. Beide beabsichtigen eine Neubebauung ihrer jeweiligen Grundstücke im Sinne einer abgestimmten architektonischen Gestaltung. In seiner Sitzung am 03.05.2018 (Vorlagen-Nr. 0353/2018) fasste der Rat der Stadt Köln einen erweiterten Planungsbeschluss für den Neubau des Kölnischen Stadtmuseums und des Studiengebäudes für das Römisch-Germanische Museum im Rahmen des Neubaus Historische Mitte auf der Basis der Weiterentwicklung des Wettbewerbsentwurfs des Büros Staab Architekten, erster Preisträger des Realisierungswettbewerbs.

Der Rat beauftragte die Verwaltung, eine Bauherrengemeinschaft mit der Hohen Domkirche zu Köln zu gründen. Die Bauherrengemeinschaft soll in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) auf der Grundlage einer Gesellschaftsvereinbarung mit der Hohen Domkirche gegründet werden. Die ausverhandelte Gesellschaftsvereinbarung wird dem Rat nun zur Beschlussfassung vorgelegt.

Gesellschaftsvertrag

Die Kooperation zwischen den Partnerinnen Stadt Köln und Hohe Domkirche begann bereits mit dem gemeinsam durchgeführten Realisierungswettbewerb. Mit der Grundlagenvereinbarung vom 16.06.2016 wurden erste Rahmenbedingungen zur Umsetzung der planerischen/ baulichen Lösung zwischen beiden Parteien festgelegt. Um die Gesellschaft beispielsweise mit eigenen Organen auszustatten und die Aufteilung der Kosten zwischen den Partnerinnen zu regeln, bedarf es des nun vor-

liegenden Gesellschaftsvertrags für die GbR. Dieser Vertrag ersetzt die bisherige Grundlagenvereinbarung. Der Vertrag tritt mit Unterschrift der gesetzlichen Vertreterinnen oder Vertreter der Gesellschafterinnen in Kraft. Einträge in das Grundbuch oder das Handelsregister sind nicht erforderlich.

Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung, die Gesellschafterversammlung und der Lenkungskreis. Gesellschafterinnen sind die Stadt Köln und die Hohe Domkirche. Für die Realisierung des Gesamtprojektes sind beide Partnerinnen unerlässlich. Gesellschafterversammlung und Lenkungskreis entscheiden jeweils mit Mehrheit nach Köpfen. Stadt und Hohe Domkirche sind damit gleichberechtigte Gesellschafterinnen. Die näheren Einzelheiten zur Gesellschaft ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag (Anlage 1).

Die Regelungen des Gesellschaftsvertrags berücksichtigen die Anforderungen der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen. Gemäß Ziffer 15.3 hat die Stadt Köln das Recht, jederzeit eine Kassen-, Buch- und Betriebsprüfung durchzuführen. Der Gesellschaftsvertrag entspricht den Vorgaben des städtischen Public Corporate Governance Kodex. Er wurde gemäß § 7 Abs. 10 Rechnungsprüfungsordnung unter Einbindung des Rechnungsprüfungsamts erarbeitet.

Die Hohe Domkirche Köln, vertreten durch das Metropolitankapitel, hat dem Gesellschaftsvertrag am 06.08.2019 zugestimmt. Ein entsprechendes Bestätigungsschreiben ist dieser Vorlage als Anlage 3 beigelegt.

Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der Gesellschaft, die die Bezeichnung „GbR Historische Mitte“ tragen soll, ist das gemeinsame Errichten der Gebäude, die als Gesamtkomplex als „Neubauten Historische Mitte“ bezeichnet werden. Dies sind im Einzelnen: ein Neubau der Stadt Köln für das Kölnische Stadtmuseum, ein Neubau der Stadt Köln für die Verwaltung des Römisch-Germanischen Museums und des Kölnischen Stadtmuseums, ein Neubau der Hohen Domkirche für das Kurienhaus der Hohen Domkirche, ein Übergang von den neu zu errichtenden Gebäuden der Stadt Köln zum Römisch-Germanischen Museum und die Anbindung an das Römische Hafentor.

Aufgaben

Die Gesellschaft übernimmt die Planung und schlüsselfertige Errichtung der Gebäude für die Gesellschafter und wird damit Bauherrin. Alle notwendigen Kompetenzen zur Durchführung des Projekts werden auf die GbR übertragen. Für eine Auflistung einzelner Aufgaben wird auf Ziffer 11.2 des Vertrags verwiesen.

Die GbR soll mindestens bis zur Übergabe der fertigen Gebäude an die Nutzer bestehen.

Gesellschafterversammlung

Höchstes Organ der GbR soll die Gesellschafterversammlung sein. In der Gesellschafterversammlung wird die Stadt Köln durch die Oberbürgermeisterin vertreten (Vertretung gemäß § 113 Abs. 2 GO NRW). Ihr obliegt die Berichtspflicht gemäß § 113 Abs. 5 GO NRW.

Lenkungskreis

Aufgrund ihrer Teilrechtsfähigkeit gehört die GbR zur Verwaltung der Stadt Köln bzw. der Hohen Domkirche. Der Lenkungskreis stellt die operative Einbindung der Gesellschaft in die Strukturen der Gesellschafterinnen sicher.

Der Lenkungskreis wird von den Gesellschafterinnen paritätisch besetzt. Städtische Mitglieder des achtköpfigen Lenkungskreises sind die Baudezernentin oder der Baudezernent, die Kulturdezernentin oder der Kulturdezernent, die Leiterin oder der Leiter der Kämmerei sowie eine Juristin oder ein Jurist.

Geschäftsleitung

Die Vertretung der Gesellschaft und die Geschäftsführung sollen von einer angestellten Geschäftsführerin oder einem angestellten Geschäftsführer wahrgenommen werden. Da die Geschäftsführung die Gesellschaft so früh wie möglich mitgestalten soll, sollen die dazu berufenen Organe der GbR kurzfristig nach Gründung der GbR über die beabsichtigte Besetzung entscheiden. Ziffer 1.2.8 des PCGK findet keine Anwendung, da die Gremien der Gesellschaft paritätisch besetzt sind und die Stadt somit nicht die Mehrheit der Stimmrechte besitzt.

Steuerliche Auswirkungen des Vorhabens

Als Personengesellschaft ist die GbR grundsätzlich selbstständiges Steuersubjekt im Sinne des Gewerbe- und Umsatzsteuerrechts. Sie wird im Rahmen der Baubetreuung unternehmerisch tätig. Ihre Leistungen (Weiterberechnung der Bauleistungen einschließlich Begleitung des Bauvorhabens etc.) unterliegen der Umsatzbesteuerung. Aus den bezogenen Bauleistungen steht der GbR der Vorsteuerabzug zu. Da die Gesellschaft wegen fehlender Gewinnerzielungsabsicht keinen Gewerbebetrieb unterhält, ist die GbR von der Gewerbesteuerpflicht ausgeschlossen. Steuerpflichtig im Sinne des Körperschaftsteuerrechts sind jeweils die beiden Gesellschafterinnen. Wegen fehlender Gewinnerzielungsabsicht ist eine Ertragssteuerbelastung nicht absehbar.

Damit ist die steuerliche Belastung aus Sicht der Gesellschafterinnen mit der Steuerlast vergleichbar, die entstünde, wenn die Gesellschafterinnen selbst bauen würden. Die Steuerlast erhöht sich jedoch um die Umsatzbesteuerung der Personal- und Verwaltungskosten der GbR.

Beteiligungsquoten und Kostenverteilung

Auf der Grundlage einer vorläufigen Flächenaufteilung werden folgende Beteiligungsquoten festgelegt: 80 % (Stadt Köln) und 20 % (Hohe Domkirche). Nach den Beteiligungsquoten richtet sich die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen, an einem etwaigen Ergebnis sowie an einem etwaigen Auseinandersetzungsüber- oder -unterschuss der Gesellschaft.

Die Beteiligungsquoten können jederzeit durch Beschluss der Gesellschafterversammlung insgesamt oder für einzelne Projektteile/ Bauten geändert werden. Die Beteiligungsquoten richten sich nach dem Verhältnis der jeweiligen Brutto-Grundflächen. Sobald die tatsächliche Aufteilung der Brutto-Grundflächen von der Gesellschafterversammlung endgültig festgestellt wurde und sich hieraus eine Verschiebung der Beteiligungsquoten ergibt, verpflichten sich die Parteien, eine Abrechnung der bisherigen Baukosten anhand dieser Verteilung vorzunehmen und ggf. die Beteiligungsquoten für die Zukunft zu ändern.

Die von der GbR erbrachten Leistungen zur Errichtung der Neubauten Historische Mitte werden gegenüber den Gesellschafterinnen grundsätzlich entsprechend ihrer Beteiligungsquote abgerechnet. Die Abrechnung erfolgt mit Leistungsnachweis. Die Aufteilung entsprechend der Beteiligungsquoten beruht auf der Annahme, dass die zu errichtenden Baukörper grundsätzlich in einer einheitlichen Funktionalität und Qualität ausgeführt werden. Leistungen, auf die dies zutrifft, werden als Grundleistungen bezeichnet. In Einzelfällen kann es jedoch bei beiden Gesellschafterinnen Sonderwünsche in Bezug auf Funktionalität und/ oder Qualität geben, die sich nur auf Gebäudeteile der jeweiligen Partei auswirken. Die Kosten für diese Sonderleistungen werden allein von der Gesellschafterin getragen, die es angeht.

Finanzierung

Für die gegenständliche Beschlussfassung einschließlich der bisherigen Planungskosten wird für die Stadt Köln insgesamt mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 11.930.000 Euro gerechnet. Diese ergeben sich aus den Planungsmitteln bis einschließlich Leistungsphase 3 in Höhe von 5.400.000 Euro, der Gesellschaftereinlage in Höhe von 400.000 Euro und den aktuell zum Beschluss stehenden Planungs-, Personal- und Sachkosten in Höhe von 6.130.000 Euro.

A) Budget der GbR

Mit Beschluss vom 03.05.2018 (Vorlagen-Nr. 0353/2018) bewilligte der Rat die bis zur Vorlage der

Entwurfsplanung (Leistungsphasen 1 bis 3) erforderlichen Planungsmittel für die städtischen Gebäudeteile in Höhe von circa 5.400.000 Euro brutto für das Kölnische Stadtmuseum und gab diese frei. Diese Mittel wurden im Haushaltsplan 2019 im Teilfinanzplan 0408, Kölnisches Stadtmuseum, Teilplanzeile 8, Auszahlungen für Baumaßnahmen veranschlagt. Erfolgt der Mittelabfluss nicht vollständig in 2019, kommt eine Übertragung der nicht verausgabten Mittel in Betracht.

Darüber hinaus wird für die städtischen Gebäudeteile für 2021 für die Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4) von einem Mittelbedarf von 850.000 Euro und für die Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) von einem Mittelbedarf von 2.000.000 Euro ausgegangen.

Neben den (Planungs-)Kosten für das Bauprojekt wird die Gesellschaft Mittel für den Betrieb der Gesellschaft benötigen, im Wesentlichen für Personal und Verwaltung. Die Verwaltung geht nach einem langsamen Anwachsen von einem maximalen Bedarf von bis zu 18 Stellen (inkl. Geschäftsführung) in der Spitze der Bauzeit aus; zum Ende der Projektlaufzeit wird der Bedarf dann wieder sinken. Personal wird insbesondere im Bereich der Projektleitung benötigt, die das Kernstück eines professionellen Baumanagements darstellt. Hinzu kommt Personal u.a. für die Bereiche Bau- und Architektenrecht, Öffentlichkeitsarbeit und kaufmännischer Geschäftsbetrieb. Für 2020 als erstes Jahr nach der Gründung werden für Personal und Verwaltung Kosten in Höhe von ca. 1.950.000 Euro prognostiziert. In 2021 wird diesbezüglich mit Kosten von ca. 2.150.000 Euro gerechnet.

Der städtische Anteil dieser aktivierungsfähigen Planungs-, Personal- und Sachkosten wird im endgültigen Haushaltsplan 2020/2021 im Teilfinanzplan 0408, Kölnisches Stadtmuseum, Teilplanzeile 08, Auszahlungen für Baumaßnahmen, Finanzstelle 4518-0408-0-1002 Historische Mitte, berücksichtigt:

	Haushaltsjahr	Mittelbedarf in €
Genehmigungsplanung	2021	850.000
Ausführungsplanung	2021	2.000.000
Betrieb der Gesellschaft	2020	1.560.000
Betrieb der Gesellschaft	2021	1.720.000
Summe		6.130.000

B) Gesellschaftereinlage

Als Startkapital der Gesellschaft ist eine Einlage der Gesellschafterinnen von insgesamt 500.000 Euro vorgesehen. Unter Berücksichtigung der o.g. Beteiligungsquoten ergeben sich anteilig 400.000 Euro für die Stadt Köln und 100.000 Euro für die Hohe Domkirche. Die Hohe Domkirche stellt 100.000 Euro ab 01.10.2019 für die Gesellschaft zur Verfügung. Die Einlage der Stadt Köln in Höhe von 400.000 Euro wird im Haushaltsjahr 2020 zur Verfügung gestellt. Entsprechende Mittel werden im endgültigen Haushaltsplan 2020/2021 im Teilfinanzplan 0408, Kölnisches Stadtmuseum, Teilplanzeile 10, Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen, berücksichtigt.

Erbaurechtsvertrag

Gemäß der Grundlagenvereinbarung soll zugunsten der Stadt Köln ein Erbaurecht für kirchliche Grundstücksflächen eingeräumt werden, die für den Neubau des Kurienhauses nicht benötigt werden. Durch den Gesellschaftsvertrag wird ein möglicher Erbaurechtsvertrag nicht berührt. Sofern künftig ein Erbaurechtsvertrag geschlossen werden sollte, wird er Gegenstand einer gesonderten Vorlage sein.

Anzuwendendes Recht für Vergaben

Die geplante GbR Historische Mitte ist selbst öffentliche Auftraggeberin im Sinne des § 99 Abs. 2 GWB. Sie ist bei all ihren Beschaffungsvorgängen zur Anwendung des europäischen Vergaberechts verpflichtet. Die Kölner Vergabeordnung findet auf die GbR Historische Mitte keine Anwendung, da sie nur für Vergaben, die rechtlich der Gebietskörperschaft Stadt Köln zugeordnet werden, gilt.

Kommunalrechtliche Aspekte

Grundsätzlich handelt es sich bei der Errichtung von Gebäuden (Planung und Projektdurchführung) um eine wirtschaftliche Betätigung gemäß § 107 Abs. 1 Satz 3 GO NRW. Als wirtschaftliche Betätigung ist grundsätzlich das Herstellen, Anbieten oder Verteilen von Gütern oder Dienstleistungen am Markt anzusehen, sofern die Leistungen ihrer Art nach auch von einem Privaten mit der Absicht der Gewinnerzielung erbracht werden könnten. Zwar ist im vorliegenden Fall die Besonderheit zu sehen, dass die GbR lediglich für die Gesellschafterinnen tätig wird und die Bauherrenaufgaben auch nur von der angestrebten GbR, die mit ihrer besonderen Struktur die späteren Nutzer und Betreiber der Gebäude einbindet, wahrgenommen werden können. Die Gesellschafterinnen sind bei einem gemeinsamen Bauprojekt als Grundstücksnachbarn Bauherrengemeinschaft.

Aus Gründen der Rechtsvorsicht wendet die Verwaltung die Vorgaben der §§ 107 der Gemeindeordnung entsprechend an. Die auf dieser Grundlage erstellte Marktanalyse und die im Zuge des Branchendialogs eingegangene Stellungnahme sind als Anlage 2 beigefügt.

Gemäß § 108 Abs. 1 Nr. 3 der Gemeindeordnung sind von der Kommune regelmäßig Rechtsformen zu wählen, in denen die Haftung auf einen bestimmten Betrag begrenzt werden kann. Dies ist bei einer GbR nicht möglich. Nach § 108 Abs. 1 Satz 2 GO kann jedoch die Bezirksregierung diesbezüglich Ausnahmen zulassen. Die Verwaltung hält eine Ausnahme aufgrund folgender Besonderheiten für begründet:

Beide Gesellschafter der GbR haften nach außen gesamtschuldnerisch, was bedeutet, dass jeder der Gesellschafter von einem Dritten auf den Gesamtbetrag in Anspruch genommen werden kann. Die Vertragspartner stellen sich allerdings jedenfalls im Innenverhältnis für die Haftung für von der jeweils anderen Partei verursachte Schäden frei (siehe Ziffer 6 des Gesellschaftsvertrags). Wird die Stadt Köln als Gesellschafterin in Anspruch genommen, kann sie somit im Innenverhältnis bei der Hohen Domkirche als Mitgesellschafterin Regress nehmen. Die Haftung der Stadt Köln als Gesellschafterin wäre somit identisch mit derjenigen, die sie ohnehin als Bauherr treffen würde – wenn die Gebäude beispielsweise durch die Gebäudewirtschaft als eigenbetriebsähnliche Einrichtung errichtet würden. Sach- und Vermögensschäden werden zudem entsprechend der üblichen Praxis für städtische Bauprojekte versichert.

Das Beteiligungsvorhaben bedarf des Weiteren einer Anzeige bei der Bezirksregierung Köln (§ 115 GO NRW), d.h. ein Vollzug ist erst nach Nichtbeanstandung der Bezirksregierung Köln zulässig.

Gesellschafterversammlung und Lenkungskreis entscheiden jeweils mit Mehrheit nach Köpfen. Dies entspricht dem gemeinsamen und paritätischen Vorgehen der beiden Gesellschafter und den Besonderheiten der Grundstückssituation. Damit besteht ein „angemessener Einfluss“ der Stadt Köln im Sinne von § 108 Abs. 1 S. 6 GO NRW, auch wenn die Baukosten letztendlich mit einem Anteil von oberhalb von 50 % durch die Stadt Köln zu tragen sein werden.

Die nach § 113 Abs. 5 GO NRW vorgesehene Beteiligung des Rates der Stadt erfolgt durch die Gesellschaftervertreterin oder den Gesellschaftervertreter.

Sachstand Bauprojekt

Mit einem Baubeschluss ist nach derzeitigem Stand im 2. Quartal 2021 zu rechnen. Es wird von einem Baubeginn im 2. Quartal 2024 ausgegangen. Der Einzug in die Häuser könnte dann 2028 erfolgen, sodass das Kölnische Stadtmuseum im 4. Quartal 2028 eröffnen könnte.

Anlagen

Anlage 1: Gesellschaftsvertrag

Anlage 2: Marktanalyse und Branchendialog

Anlage 3: Zustimmung des Metropolitankapitels der Hohen Domkirche zum Gesellschaftsvertrag