

Geplante Gründung der GbR Historische Mitte

Marktanalyse

nach §107 Abs. 5 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen

1. Ausgangssituation

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 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 in Kürze zur Beschlussfassung vorgelegt.

2. Unternehmensgegenstand

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 (KSM), 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 (RGM) und die Anbindung an das Römische Hafentor.

3. Konsequenzen der Gründung der GbR Historische Mitte

a. Marktumfeld

Die GbR wird im Bereich der Errichtung von Gebäuden (Planung und Projektdurchführung) tätig. Allerdings 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 Bauherrngemeinschaft. Vergleichbar mit der Alternative, dass die Gesellschafterinnen jeweils eigene Gebäude errichten, ist im vorliegenden Fall nicht von einer Veränderung des Marktumfelds auszugehen.

b. Chancen und Risiken für die Stadt Köln

Nach Einschätzung der Verwaltung überwiegen die Chancen der geplanten Kooperation die Risiken deutlich. Die Chancen und Risiken müssen grundsätzlich gegenüber einer separaten Bebauung der jeweiligen Grundstücke abgewogen werden. Die geplante, architektonisch abgestimmte Bebauung kann – wie unten dargestellt – nur gemeinsam mit der Hohen Domkirche realisiert werden. Durch die Zusammenarbeit mit der Hohen Domkirche entsteht im Abgleich zum separaten Bau durch die Partnerinnen kein höheres wirtschaftliches Risiko für die Stadt Köln, da die Stadt Köln nur für ihren Anteil der Baukosten sowie der Gesellschaftskosten aufkommt und die Vertragspartner sich im Innenverhältnis für die Haftung für von der jeweils anderen Partei verursachte Schäden freistellen.

c. Auswirkungen auf die Arbeitsplätze

Durch die Gründung der GbR Historische Mitte entstehen bei der Gesellschaft über die Laufzeit des Projekts zusätzliche Arbeitsplätze. Da die GbR nur für die Gesellschafterinnen tätig wird, stellt sie keine Konkurrenz für bestehende Unternehmen dar. Die beabsichtigte Gründung der GbR Historische Mitte hat somit keine negativen Auswirkungen auf die Beschäftigungssituation in Köln.

d. Auswirkungen auf das Steueraufkommen

Die GbR Historische Mitte wird Unternehmerin im umsatzsteuerlichen Sinne. Die Gesellschaft unterliegt weder der Gewerbesteuer- noch der Körperschaftsteuerpflicht. Negative Auswirkungen auf das Steueraufkommen sind nicht zu erwarten.

e. Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft

Die geplante Kooperation hat keine negativen Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft im Wirtschaftsraum Köln. Für örtliche Handwerksunternehmen und den örtlichen Mittelstand in der Region Köln können sich jedoch durch das Bauprojekt neue Aufträge ergeben.

f. Wichtiges Interesse

Die Neubaumaßnahme umfasst den Neubau des Kölnischen Stadtmuseums, den Neubau des Kurienhauses der Hohen Domkirche (Dombauverwaltung, Domrendantur, Dombauarchiv etc.), des Studiengebäudes des Römisch-Germanischen Museums und des Kölnischen Stadtmuseums in Neukonzeption am historischen Ort Roncalliplatz. Hiermit kann eine umfassende und der Stadt angemessene Darstellung der gesamten, mehr als 2000-jährigen einzigartigen Geschichte Kölns verwirklicht werden, die an einem Ort, in Kooperation mit der Hohen Domkirche und in unmittelbarer Nähe zum UNESCO-Welterbe Kölner Dom, die international beachteten Sammlungen sowie die reichen Archiv- und Bibliotheksbestände der drei Institutionen zugänglich machen wird.

Der Siegerentwurf überzeugte das Preisgericht im Wettbewerb unter anderem durch die Idee zweier Gebäude – eines für das Kurienhaus und das Verwaltungsgebäude der Museen sowie eines für das KSM –, durch einen hochwertigen untergeschossigen Anschluss an das bestehende Museumsgebäude des RGM und das Römische Hafentor, die Schaffung eines eigenen Vorplatzes im räumlichen Gefüge der Gebäude am Roncalliplatz und eine gelungene Fassung des Kurt-Hackenberg-Platzes. Hierbei wurden unter der zwingenden Berücksichtigung der Realteilbarkeit der Gebäude zwischen Hoher Domkirche und Stadt Köln auch gemeinsame Synergief Flächen vorgeschlagen.

Der vorhandene bebaubare Bereich soll durch das beschriebene Projekt optimal ausgenutzt werden, das Umfeld des Kölner Doms sowie der Roncalliplatz sollen durch eine einheitliche und ansprechende Optik aufgewertet werden. Gleichzeitig sollen mögliche Synergien bezüglich Planung und Realisierung der Gebäude genutzt werden. Diese Ziele lassen sich jeweils nicht durch getrennte Bauten von Stadt Köln und Hoher Domkirche realisieren, sondern nur durch eine Kooperation beider Partnerinnen. Die Errichtung eines einzigen Baukörpers für das Kurienhaus und die Verwaltungen von RGM und KSM (anstelle getrennter Baukörper der Gesellschafterinnen) dient der bestmöglichen Nutzung der vorhandenen Grundstücke in städtebaulicher, kultureller und haushaltswirtschaftlicher Hinsicht, und damit öffentlichen Zwecken.

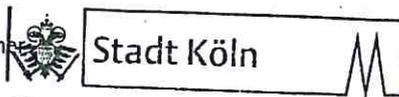
Das wichtige Interesse der Gemeinde an der Kooperation ist somit gegeben.

4. Abschließende Bewertung

Mit der Gründung der GbR Historische Mitte werden die notwendigen Voraussetzungen für eine optimale Ausnutzung des bebaubaren Bereichs und eine Neugestaltung der geplanten Gebäude im Sinne einer abgestimmten architektonischen Gestaltung geschaffen. Die Gründung der GbR Historische Mitte und die dadurch entstehenden Möglichkeiten erfolgen zum Wohl der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Köln. Die Chancen des Engagements überwiegen deutlich die wirtschaftlichen Risiken. Der öffentliche Zweck der geplanten Kooperation zwischen Stadt Hoher Domkirche ist gegeben.



Industrie- und Handelskammer zu Köln



Eingang 31. Juli 2019

IHK Köln, 50606 Köln

Handwritten: 1) 0/II Büro des Stadtdirektors

Ihr Zeichen | Ihre Nachricht vom

An den
Stadtdirektor
der Stadt Köln
Herrn Dr. Stephan Keller
Dezernat I - Historisches Rathaus
Rathausplatz
50667 Köln



Unser Zeichen | Ansprechpartner
Hf | Achim Hoffmann

E-Mail
achim.hoffmann@koeln.ihk.de

Telefon | Fax
+49 221 1640-3020 | +49 221 1640-3090

Eingang - 2. Aug. 2019

Datum
30. Juli 2019

Handwritten: 2) VI/26
Handwritten: 20 II/II/2
Handwritten: He 48

Dezernat II

Stellungnahme im Sinne des § 107 Abs. 5 GO NRW bezüglich der Gründung der „GbR Historische Mitte“

Sehr geehrter Herr Dr. Keller,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 17. Juli 2019, welches bei uns am 29. Juli 2019 eingegangen ist und beziehen gerne Stellung zu der geplanten Gründung der GbR „Historische Mitte“.

Aus den übersandten Unterlagen ergibt sich die Absicht der Stadt Köln, eine Neubebauung der sogenannten „Historischen Mitte“ gemeinsam mit der Hohen Domkirche Köln durchzuführen. Nach der vorgelegten Marktanalyse soll ein Neubau der Stadt Köln für das Kölnische Stadtmuseum, ein Neubau der Stadt Köln für die Verwaltung des Römisch-Germanischen Museums und des Kölner Stadtmuseums, ein Neubau der Hohen Domkirche für das Kurienhaus der hohen Domkirche, ein Übergang von den neu zu errichteten Gebäuden der Stadt Köln zum Römisch-Germanischen Museum und die Anbindung an das Römische Hafentor entstehen.

Zu diesem Zweck soll eine Bauherrengemeinschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet werden, die der Umsatzsteuer unterliegen soll; Gewerbe- oder Körperschaftsteuerpflicht sollen nicht zu erwarten sein. Zur Frage der Umsatzsteuer liegen der Marktanalyse keine weiteren Informationen bei. Es ist daher nicht ersichtlich, ob es sich um eine BGB-Innen- oder Außengesellschaft handelt oder ob eine Kostenteilungsgesellschaft angestrebt wird. Zumindest sollte ein möglicher Vorsteuerabzug intensiv geprüft werden.

Die Betätigung in dem Bereich der Stadtentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der kulturellen Bedeutung für die Einwohner der Stadt Köln dient nach § 107 GO NRW einem öffentlichen Zweck und unterliegt nach § 107 Abs. 2 GO NRW nicht den strengen Maßstäben der Subsidiaritätsklausel. Nach den vorgelegten Unterlagen und aus Sicht der Industrie- und

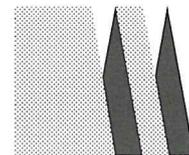
Handelskammer zu Köln sind keine Auswirkungen auf die mittelständische Wirtschaft zu erwarten. Die IHK Köln hat daher keine Bedenken gegen die beabsichtigte Gründung der GbR.

Mit freundlichen Grüßen

Industrie- und Handelskammer zu Köln
In Vertretung

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Hoffmann', written in a cursive style.

Achim Hoffmann
stellv. Geschäftsführer | Leiter Steuern und Gesellschaftsrecht
Geschäftsbereich Recht und Steuern



Handwerkskammer zu Köln · Heumarkt 12 · 50667 Köln

Stadt Köln
Kämmerei
- Herrn Stadtdirektor Dr. S. Keller -
Heumarkt 14
50667 Köln

Geschäftsbereich II Recht
Abteilung Rechtsberatung u. Sachverständigenwesen
Heumarkt 12, 50667 Köln

Ihre Ansprechpartnerin:
Frau RA'in S. Schöneward

Telefon: 0221 2022-210
Fax: 0221 2022-404
E-Mail: schoeneward@hwk-koeln.de

Ihr Schreiben vom: 17.07.2019
Ihr Zeichen: 201/2 Dör
Unser Zeichen: GB II Schö

Datum: 13. August 2019

Gründung der GbR Historische Mitte: Stellungnahme zur Marktanalyse gemäß § 107 Abs. 5 Gemeindeordnung (GO) NRW

Sehr geehrter Herr Dr. Keller,

wir danken Ihnen für die Übersendung der Marktanalyse und nehmen zur angestrebten Gründung einer Bauherrengemeinschaft der Stadt Köln mit der Hohen Domkirche, welche die Bezeichnung „GbR Historische Mitte“ tragen soll, gerne Stellung. Wir bitten Sie, diese Stellungnahme dem Rat der Stadt Köln im Rahmen seiner Beschlussfassung zur Kenntnis zu geben.

Ausweislich der uns übersandten Marktanalyse beabsichtigen die Stadt Köln und die hohe Domkirche eine Neubebauung ihrer jeweiligen Grundstücke im Sinne einer abgestimmten architektonischen Gestaltung, die dann im Gesamtkomplex als Neubauten Historische Mitte bezeichnet werden soll. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Gebäude: Ein Neubau der Stadt Köln für das Kölnische Stadtmuseum (KSM), 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 (RGM) und die Anbindung an das Römische Hafentor.

Um die angestrebte architektonisch abgestimmte Bebauung zu realisieren, soll eine Bauherrengemeinschaft mit oben genannter Bezeichnung in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) auf der Grundlage einer Gesellschaftsvereinbarung mit der Hohen Domkirche gegründet werden. Die GbR soll mit der Errichtung von Gebäuden (Planung und Projektdurchführung) tätig werden, wobei die Besonderheit besteht, dass die GbR ausschließlich für die Gesellschafterinnen tätig wird.

Gemäß den Ausführungen der vorliegenden Marktanalyse sollen die Chancen der geplanten Kooperation etwaige Risiken deutlich überwiegen, da das Vorhaben ohnehin nur mit der Hohen Domkirche gemeinsam abgestimmt und realisiert werden könne. Insofern entstehe im Vergleich zum separaten Bau durch die Partnerinnen kein höheres wirtschaftliches Risiko für die Stadt Köln, da diese nur für ihren Anteil der Baukosten sowie der Gesellschaftskosten aufkomme und die Vertragspartner sich im Innenverhältnis für die Haftung für von der jeweils anderen Partei verursachte Schäden freistellen.



Obwohl es hinsichtlich des Unternehmenszwecks der geplanten GbR Historische Mitte -zumindest bezogen auf den Neubau des Kölner Stadtmuseums sowie des Verwaltungsgebäudes des Römisch-Germanischen Museums- um die Planung und Errichtung von Einrichtungen geht, deren späteres Betreiben selber unter die Tätigkeiten des Negativkatalogs gem. § 107 Abs.2 GO NRW fallen, die qua definitionem als nichtwirtschaftliche Betätigung i.S. der Gemeindeordnung gelten, gilt dies jedoch nicht bereits für die Tätigkeiten und Betätigungen im Vorfeld zur Vorbereitung des späteren Betriebes. Die Gründung der Bauherrngemeinschaft mit ihrem dargestellten Gesellschaftszweck ist somit grundsätzlich an den Vorgaben der Schrankentrias des § 107 GO NRW zu messen.

Insbesondere jedoch im Hinblick darauf, dass die GbR nach den Ausführungen der Marktanalyse ausschließlich für die Gesellschafterinnen und für die beschriebenen Baumaßnahmen tätig wird, deren Ergebnis eindeutig auch einen öffentlichen Zweck i.S. des § 107 Abs. 1 GO NRW verfolgt, teilen wir trotz fehlender Details wie u.a. zum Gesellschaftsvertrag der geplanten Bauherrngemeinschaft die grundsätzliche Einschätzung der Marktanalyse insofern die geplante Kooperation keine Beeinträchtigung der Belange des Handwerks erwarten lässt.

Wir haben daher keine Bedenken gegen das Vorhaben und würden es ausdrücklich begrüßen, wenn das örtliche Handwerk tatsächlich durch entsprechende Auftragsvergaben wirtschaftlich gestärkt werden könnte.

Mit freundlichen Grüßen
HANDWERKSKAMMER ZU KÖLN
i. V.

S.Schönwald

Rechtsanwältin
Hauptabteilungsleiterin
Rechtsberatung/Sachverständigenwesen
Vermittlungsstelle