

## **Beschlussvorlage**

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Verwaltungsausschuss	23.10.2014	N			
Rat	18.12.2014	Ö			

**Betreff:** Änderung des Gesellschaftsvertrages der oleg Osnabrücker Land-Entwicklungsgesellschaft mbH

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gesellschaftsvertrag der oleg Osnabrücker Land-Entwicklungsgesellschaft mbH wird, wie in der Begründung zu dieser Vorlage dargelegt, geändert.
2. Das Stammkapital der oleg Osnabrücker Land-Entwicklungsgesellschaft mbH wird auf Euro umgestellt. Das sich in Euro ergebende Stammkapital in Höhe von 123.476,99 Euro wird einer Euroglättung zugeführt und auf 123.648,00 Euro erhöht. Der Anteil der Stadt Bramsche an der Kapitalerhöhung beträgt 4,96 €. Die Stadt Bramsche stimmt der Kapitalerhöhung zu.
3. Für die Stadt Bramsche erhöht sich die Verlustabdeckung um 26,30 € auf insgesamt 6.613,50 €.
4. Die Stadt Bramsche stimmt einer Reduzierung des Zuschussvertrags zwischen Landkreis Osnabrück und oleg vom 01.12.1995 in Höhe von 450.000 DM auf 50.000 € zu.
5. Die Vertreter der Stadt Bramsche in den Gremien der oleg Osnabrücker Land-Entwicklungsgesellschaft mbH werden angewiesen, entsprechend der vorgenannten Beschlussfassung abzustimmen.
6. Der außerplanmäßigen Ausgabe für die unter Punkt 2. genannten Kapitalerhöhung in Höhe von 4,96 € und für die unter Punkt 3. genannten Kapitalrücklagendotierung im Jahr 2014 für eventuell entstehende Verluste im Jahr 2015 in Höhe von insgesamt bis zu 6.613,50 € wird zugestimmt.
7. Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt der EU-beihilferechtlichen Zulässigkeit und der

Unbedenklichkeitserklärung der obersten  
Kommunalaufsichtsbehörde.

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### Vorabhinweis:

In der Gesellschafterversammlung der oleg am 30.07.2014 wurde vereinbart, dass die oleg den Gesellschaftern eine Beschlussvorlage für die politischen Gremien bezüglich der angestrebten Änderungen bei der oleg zur Verfügung stellt. Diese Beschlussvorlage fasst die wesentlichen Änderungen des Gesellschaftsvertrags der oleg zusammen und begründet die Notwendigkeit einer Einzahlung in die Kapitalrücklage der oleg zum Ende des Jahres. Zudem wird eine geplante Reduzierung des Zuschussvertrages zwischen Landkreis Osnabrück und der oleg erläutert. In den ebenfalls angefügten Übersichten können die jeweils für Bramsche zutreffenden Zahlen entnommen werden.

Ein Vertragsentwurf ist nicht zur Verfügung gestellt worden.

### **Begründung, Sach- und Rechtslage der Beschlüsse unter 1. - 3.:**

Der gültige Gesellschaftsvertrag der oleg Osnabrücker Land-Entwicklungsgesellschaft mbH (oleg) datiert vom 19.12.2001. Die Gesellschafterversammlung der oleg hat in ihrer Sitzung am 04.12.2013 die Geschäftsführung mit der Überarbeitung des Gesellschaftsvertrages beauftragt. Der Entwurf soll neben formalrechtlichen Anpassungen auch der Notwendigkeit einer Erweiterung des Aufgabenbereichs der oleg im Bereich Flächenmanagement Rechnung tragen. Das Flächenmanagement ist aufgrund der zunehmend schwierigeren Verfügbarkeit an Tauschflächen notwendig, um Flächen für Projekte zeitnah zur Verfügung stellen zu können. Dazu ist nach steuerlicher Prüfung die Aufgabe der Steuerbefreiung notwendig, da diese den Tätigkeiten der oleg zu enge Grenzen setzt. Eine strategische Sicherung von Tausch- und Ausgleichsflächen als Voraussetzung für den Erfolg von Projekten, kann als steuerbefreite Wirtschaftsförderungsgesellschaft nicht erfolgen. In der Sitzung am 30.07.2014 hat die Gesellschafterversammlung beschlossen, den vorliegenden Entwurf des Gesellschaftsvertrages den Gremien zur Genehmigung vorzulegen. Der Vertrag soll zum 01.01.2015 Gültigkeit erlangen.

Die Tätigkeiten der oleg werden in zwei separate Geschäftsbereiche aufgeteilt, die Bereiche „oleg-Projekte“ und „oleg-Flächenmanagement“.

Der Bereich „oleg Projekte“ mit der Refinanzierung über Geschäftsbesorgungsverträge und die Verlustabdeckung durch die Gesellschafter umfasst alle Aufgaben in Form und Umfang der bisherigen Tätigkeiten der oleg entsprechend des Gesellschaftsvertrags

vom 19.12.2001.

Der Bereich „oleg Flächenmanagement“ umfasst insbesondere folgende Tätigkeiten:

- a) Erwerb und Veräußerung, Vermietung oder Verpachtung von Flächen und auch Tauschflächen und aufstehenden Gebäuden im Rahmen eines vorausschauenden Flächenmanagements,
- b) Errichtung, Erwerb und Veräußerung, Vermietung oder Verpachtung von Geschäfts- und Gewerberäumen einschließlich dazugehöriger Nebenleistungen zur Ansiedlungsförderung und zur Unterstützung der ansässigen Wirtschaft.

Damit hat der Bereich „oleg-Flächenmanagement“ insbesondere die Aufgabe, außerhalb von konkreten Projekten im Gesellschafterauftrag, strategisches und vorausschauendes Flächen- und Infrastrukturmanagement zu betreiben. Die Verlustabdeckung für das Flächenmanagement übernimmt der Landkreis Osnabrück.

In beiden Geschäftsbereichen kommen Einnahmen durch Vermietung und Verpachtung dem jeweiligen Bereich zu Gute. Es erfolgt eine getrennte buchhalterische Erfassung der beiden Geschäftsbereiche. Im Rahmen des kommunalen Querverbundes ist eine Spartenrennung bei Unternehmen mit unterschiedlichen Geschäftstätigkeiten ohnehin erforderlich (§ 8 Abs. 7 in Verbindung mit § 8 Abs. 9 Körperschaftsteuergesetz (KStG)).

Die gesellschaftsrechtliche Praxis hat seit 2001 gezeigt, dass einige formalrechtliche Änderungen in den Vertragsgrundlagen erforderlich sind. Zudem wird eine Euro-Umstellung und Euroglättung auf volle Eurobeträge durch Kapitalerhöhung angestrebt. Das Stammkapital erhöht sich damit von 241.500 DM bzw. 123.476,99 Euro auf 123.648,00 Euro. Die Zahlen ergeben sich aus der offiziellen Umrechnungstabelle des Steuerberaters, bei gleichbleibenden Stimmrechtsverhältnissen der Gesellschafter. Die Summe der Kapitalerhöhung für alle Gesellschafter ist aus der Tabelle in der Anlage 1 zu entnehmen. Die Stimmanteile bleiben durch die Euroglättung für alle Gesellschafter unverändert. Die Stimmanteile werden von vorher einer Stimme je angefangene 500 DM auf eine Stimme je 1 Euro Gesellschaftsanteil umgestellt.

Die Ladungsfristen für Aufsichtsratssitzungen und Gesellschafterversammlungen werden auf jeweils einheitlich zwei Wochen sowie die Versandfristen der Sitzungsprotokolle auf vier Wochen angepasst.

In den Gremienbesetzungen werden die Vertretungsregelungen für den Landrat und die Hauptverwaltungsbeamten gemäß § 138 Absatz 2 Satz 3 NKomVG festgesetzt. Bei der Benennung der Aufsichtsratsmitglieder werden die Regelungen an die Praxis angepasst. Für die Gesamtheit der Samtgemeinden, Städte und Gemeinden des Landkreises werden nun anstelle von vier Vertretern und zwar jeweils 2 Ratsmitgliedern und zwei Hauptverwaltungsbeamte weiterhin vier Vertreter, davon mindestens zwei Hauptverwaltungsbeamte und jeweils ein Stellvertreter durch die Konferenz der Hauptverwaltungsbeamten bestimmt. Diese neue Formulierung trägt der Tatsache Rechnung, dass der Aufsichtsrat in der Regel auf Vorschlag der Konferenz der Hauptverwaltungsbeamten mit vier Hauptverwaltungsbeamten besetzt wird. Es wird ergänzt, dass die Geschäftsführung an der Gesellschafterversammlung sowie der Aufsichtsratssitzung teilnimmt (ohne Stimmrecht).

Die Möglichkeiten der Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung sowie der Aufsichtsratssitzung werden um schriftliche, telegrafische, fernschriftlich kopierte sowie E-Mail-Abstimmungen ergänzt. Für Aufsichtsratsmitglieder werden Stimmbotschaften zugelassen.

Die Aufgaben der Gesellschafterversammlung werden ergänzt um den Beschluss über die Verwendung des Ergebnisses sowie um den Beschluss über Zuweisung in und Verwendung von Rücklagen. Weiterhin kommt der Gesellschafterversammlung die Aufgabe zu, Ersatzansprüche gegenüber Aufsichtsratsmitgliedern geltend zu machen, sowie die Gesellschaft in Prozessen gegen Aufsichtsratsmitglieder zu vertreten. Weiterhin ist es Aufgabe der Gesellschafterversammlung Abschluss, Änderung und Beendigung von Geschäften und Verträgen der Gesellschaft mit Aufsichtsratsmitgliedern durchzuführen. Die Entlastung der / des Geschäftsführers ist nicht mehr Aufgabe der Gesellschafterversammlung sondern des Aufsichtsrates. Der Erlass einer Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat entfällt. Diese hatte es in der Praxis nie gegeben.

Die Aufgaben des Aufsichtsrates werden um die Wahl des Abschlussprüfers sowie die Bestellung und Abberufung von Geschäftsführern konkretisiert. Beide Aufgaben waren zuvor bereits Aufgabe des Aufsichtsrates, jedoch an anderen Stellen des Gesellschaftsvertrages geregelt. Ergänzt werden die Aufgaben der Entlastung der Geschäftsführung sowie die Geltendmachung von Ersatzansprüchen, welche der Gesellschaft gegen Gesellschafter oder Geschäftsführer zustehen, sowie die Vertretung der Gesellschaft in Prozessen gegen Gesellschafter oder Geschäftsführer.

Neu aufgenommen wird eine Regelung, die festsetzt, dass die Geschäftsführung jedes Jahr einen Wirtschaftsplan für beide Geschäftsbereiche aufzustellen hat. Der Wirtschaftsplan muss vor

Beginn des Geschäftsjahres beschlossen werden und eine Stellenübersicht enthalten. Zudem ist eine fünfjährige Finanzplanung zugrunde zu legen.

Der bisherige § 12 zur Nachschusspflicht wird zu § 15 Verlustabdeckung. Die Verlustabdeckung wird unterteilt in Verlustabdeckung für die beiden Geschäftsbereiche „oleg-Projekte“ und „oleg-Flächenmanagement“. Die Verpflichtung zur Übernahme des Jahresfehlbetrages und die Aufteilung der anteiligen Übernahme der Verluste je Gesellschafter bleiben für den Bereich „oleg-Projekte“ im Grundsatz bestehen. Es findet eine Anpassung an Eurobeträge und eine Aufrundung auf volle 1.000-er Beträge für jede Gruppe der Gesellschafter statt (Sparkassen 52.000 €, Landkreis 77.000 €, Gemeinden 77.000 €). Damit erhöht sich der Betrag der maximalen Verlustabdeckung um insgesamt 1.483,25 € auf 206.000 €. Davon entfallen 870,80 € auf die Gruppen der Sparkassen und jeweils 306,22 € auf den Landkreis Osnabrück sowie die Gruppe der Städte, Samtgemeinden und Gemeinden. Eine Gegenüberstellung der bisherigen Verlustabdeckung und der aus der Euroglättung resultierenden Erhöhung der Verlustabdeckung je Gesellschafter ist als Anlage 2 angefügt.

Die Verlustabdeckung für den Bereich „oleg-Flächenmanagement“ trägt allein der Landkreis Osnabrück. Die Höhe der Verlustabdeckung ist jährlich auf 410.000 € jährlich begrenzt. Einen darüber hinaus entstehenden Jahresfehlbetrag übernimmt der Landkreis Osnabrück nur, sofern er dem im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Fehlbetrag zugestimmt hat. Durch den sich erhöhenden Arbeitsaufwand durch das Geschäftsfeld oleg-Flächenmanagement ist die Einplanung von Personal für den Geschäftsbereich oleg-Flächenmanagement notwendig. Diese Kosten sind in der Verlustabdeckung des Landkreises Osnabrück enthalten und werden jährlich im Wirtschaftsplan für den Geschäftsbereich oleg-Flächenmanagement ausgewiesen.

Die Regelungen bezüglich Jahresabschluss, Lagebericht, Prüfung und Ergebnisverwendung werden an die aktuellen gesetzlichen Grundlagen angepasst und um Regelungen zur Prüfung von Eigenbetrieben gemäß Haushaltsgrundsätzegesetz, Niedersächsischem Kommunalverfassungsgesetz und Handelsgesetzbuch konkretisiert und ergänzt.

Die Regelungen zur Gewinnausschüttung entfallen, da durch die Aufgabe der Steuerbefreiung Ausschüttungen grundsätzlich möglich sind.

#### **Begründung, Sach- und Rechtslage des Beschlusses unter 4.:**

Die BEVOS Beteiligungs- und Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH Landkreis Osnabrück (BEVOS) war von 1995-2001 Gesellschafterin der oleg. Am 01.12.1995 hat die BEVOS mit der oleg einen Vertrag über die Gewährung eines Zuschusses in Höhe von kalenderjährlich maximal 230.081,35 € (450.000 DM) abgeschlossen. Am 19.12.2001 hat der Landkreis Osnabrück die Gesellschafteranteile der BEVOS übernommen und ist gleichzeitig in die Verpflichtungen der BEVOS aus dem Zuschussvertrag vom 01.12.1995 eingetreten. Der Zuschussvertrag soll im Rahmen der Umstrukturierung der oleg auf 50.000 € reduziert werden. Die Kündigungsfrist beträgt zwei Jahre. Dazu ist vorgesehen, in der nächsten Gesellschafterversammlung der oleg einen einvernehmlichen Beschluss herbeizuführen.

Eine Reduzierung des Zuschussvertrags ist vorzunehmen, da durch die Umstrukturierung der oleg ein Großteil der Aufgaben, die über den Zuschussvertrag abgerechnet werden konnten, in den neuen Geschäftsbereich Oleg-Flächenmanagement übergeht. Die Verlustabdeckung durch den Landkreis beträgt dort 410.000 € jährlich und entspricht damit einer Verlustabdeckung, welche die Höhe des Zuschussvertrags sogar übersteigt.

Dennoch soll die oleg weiterhin die Möglichkeit haben, auch im Bereich oleg-Projekte unterstützen zu können. Mit einer Reduzierung der Zuschusshöhe auf 50.000 € ist dies weiterhin in dem Umfang möglich, in dem bisher Zuschüsse für den Bereich Projekte in Anspruch genommen wurden.

#### **Begründung, Sach- und Rechtslage des Beschlusses unter 5.:**

Die Anweisung der Vertreter ist erforderlich, weil die gesellschaftsvertraglichen Änderungen in der Gesellschafterversammlung beschlossen werden müssen.

#### **Begründung, Sach- und Rechtslage des Beschlusses unter 6.:**

Die oleg war von ihrer Gründung 1994 bis 2001 keine steuerbefreite Wirtschaftsförderungsgesellschaft. Erst auf Drängen des Finanzamtes im Rahmen einer Betriebsprüfung 1998 wurde vor dem Hintergrund von dauerhaft erwirtschafteten Verlusten, die Umwandlung in eine steuerbefreite Wirtschaftsförderungsgesellschaft notwendig. Dieses steuerrechtliche Konstrukt war im Rahmen des klassischen oleg Projektgeschäftes ohne umfangreiche Tauschflächenakquise auch tragfähig. Mit den Erfordernissen zur Projektentwicklung heute können die engen Grenzen einer steuerbefreiten

Wirtschaftsförderungsgesellschaft nicht mehr in Einklang gebracht werden.

Durch die Aufgabe der Steuerbefreiung im Zuge der Neuausrichtung der OLEG ist die Problematik einer Dauerverlustgesellschaft wie vom Finanzamt 1998 beanstandet zu vermeiden. Es ist daher vorgesehen, die eventuell entstehenden Verluste gemäß Wirtschaftsplan vor Beginn des Geschäftsjahres in die Kapitalrücklage der Gesellschaft einzuzahlen. Dadurch erfolgt eine Aufstockung des steuerlichen Einlagenkontos. Beim Ausgleich der Verluste handelt es sich dann um eine nicht steuerbare Einlagenrückgewähr an die Gesellschafter. Zuviel oder zu wenig gezahlte Mittel werden entsprechend bei der folgenden Kapitalrücklagendotierung berücksichtigt.

Dies bedeutet für das Jahr der Umstellung, im geplanten Fall 2015, dass die Kapitalrücklagendotierung bereits 2014 geleistet werden muss. Es ist daher geplant, in der Gesellschafterversammlung im November 2014 einen entsprechenden Beschluss zu fassen. Da der Wirtschaftsplan der OLEG für 2015 ebenfalls in der Novembersitzung beschlossen werden soll, steht aktuell die Höhe der tatsächlich zu leistenden Kapitalrücklagendotierung noch nicht fest. Vor diesem Hintergrund ist ein Beschluss für eine außerplanmäßige Investition entsprechend der laut Gesellschaftsvertrag maximal zulässigen Höhe der Verlustabdeckung je Gesellschafter und Geschäftsbereich notwendig.

Für die Stadt Bramsche entspricht dies einem Betrag von 6.613,50 € für den Geschäftsbereich OLEG-Projekte.

Die Deckung der außerplanmäßigen investiven Auszahlung 2014 in Höhe von 4,96 € ist durch Einsparung bei den Tilgungen für Kreditmarktdarlehen gewährleistet.

Für die steuerrechtliche Prüfung hat die OLEG die Steuerberatungsgesellschaft Wobbe und Kemner hinzugezogen.

### **Begründung, Sach- und Rechtslage des Beschlusses unter 7.:**

Eine EU-beihilferechtliche Prüfung befindet sich in der Bearbeitung. Eine beihilferechtliche Relevanz der gesellschaftsvertraglichen Änderungen kann derzeit nicht ausgeschlossen werden.

Gegebenenfalls wird es notwendig sein, dass der Landkreis Osnabrück und die kreisangehörigen Gemeinden einen Betrauungsakt beschließen.

Die Erweiterung des Unternehmenszwecks der OLEG um ein kommunales Flächenmanagement und um die Vermietung und Verpachtung von Geschäfts- und Gewerberäumen, die Anhebung der

Verlustabdeckung sowie die übrigen gesellschaftsvertraglichen Änderungen sind kommunalrechtlich zulässig (§ 136 Abs. 1, § 137 Abs.1 NKomVG).

Ein öffentlicher Zweck, der das Unternehmen und die Erweiterung des Unternehmenszwecks rechtfertigt, liegt vor. Durch die oleg wird die Aufgabe der kommunalen Wirtschaftsförderung wahrgenommen. Sie ist elementarer Bestandteil der Daseinsvorsorge und wird hier gemeinsam vom Landkreis Osnabrück und seinen kreisangehörigen Gemeinden im eigenen Wirkungskreis erfüllt.

Schon nach dem bisherigen Gegenstand des Unternehmens gehörte die Beschaffung und Veräußerung von Grundstücken zur Ansiedlung, Erhaltung und Erweiterung von Unternehmen sowie die Vermietung oder Verpachtung von Geschäfts- und Gewerberäumen an Existenzgründer für einen beschränkten Zeitraum (bis zu 5 Jahren), einschließlich dazugehöriger Nebenleistungen, zu den Aufgaben der oleg.

Aufgrund der Entwicklungen der vergangenen Jahre hat sich im Rahmen der Tätigkeit der oleg gezeigt, dass der bisherige Unternehmenszweck für die aktuell zu bewältigenden Aufgaben nicht mehr ausreichend ist. Wegen der zunehmend schwierigeren Verfügbarkeit von Tauschflächen ist ein kommunales Flächenmanagement notwendig, um die erforderlichen Flächen für die Ansiedlung von Unternehmen zeitnah bereitzustellen.

Daneben hat sich eine erhöhte Nachfrage nach Geschäfts- und Gewerberäumen zur Anmietung bzw. Pacht entwickelt. Der bisherige Unternehmenszweck ließ hier nur eine zeitlich beschränkte Vermietung und Verpachtung an Existenzgründer zu. Die nunmehr geplante Änderung des Unternehmenszwecks erweitert die Handlungsmöglichkeiten der oleg um eine zeitlich unbefristete Vermietung und Verpachtung auch an andere Unternehmer als Existenzgründer.

Die Änderungen des Unternehmenszwecks erweitern die Handlungsmöglichkeiten der oleg, bewegen sich aber weiterhin im Rahmen des öffentlichen Zweckes, nämlich der öffentlichen Wirtschaftsförderung. Bei der Beurteilung, ob ein öffentlicher Zweck das Unternehmen rechtfertigt, wird den Kommunen ein weiter und nur sehr eingeschränkt überprüfbarer Beurteilungsspielraum zugestanden. Eine Grenze findet dieser Beurteilungsspielraum erst dann, wenn hierdurch andere Rechtsvorschriften verletzt werden. Derartige Rechtsverstöße, die einer Erweiterung des Unternehmenszwecks entgegenstehen könnten, sind hier allerdings nicht ersichtlich.

Die Änderung des Unternehmenszwecks führt auch nicht zu einer örtlichen Erweiterung der Aufgabenwahrnehmung durch die oleg. Die Gesellschaft wird auch weiterhin nur innerhalb der Kreisgrenzen

Unternehmen ansiedeln.

Die mit der Änderung des Gesellschaftsvertrages geplante Anhebung der Verlustabdeckung steht im Übrigen in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der kreisangehörigen Gemeinden und des Landkreises Osnabrück.

Schließlich kommt auch in Bezug auf das zusätzliche Geschäftsfeld der oleg keine Aufgabenerfüllung durch einen Privaten in Betracht, da in dem neuen Geschäftsbereich Verluste zu erwarten sind, an denen sich ein rein privater Dritter nicht beteiligen würde.

Im Übrigen enthalten die geplanten Änderungen des Gesellschaftsvertrages nur formale Änderungen. Die Rechtsform der oleg als GmbH wird nicht verändert, wodurch weiterhin eine generelle Haftungsbegrenzung gewährleistet ist. Die Regelungen zur begrenzten und angemessenen Verlustabdeckung wurden ja bereits erläutert. Der angemessene Einfluss des Landkreises und der kreisangehörigen Kommunen auf die Gremien der Gesellschaft und die Verpflichtung der Gesellschaft zur Vorlage der Unterlagen zwecks Konsolidierung bleiben bestehen.

Damit liegen alle Voraussetzungen der §§ 136 Abs.1 und § 137 Abs. 1 NKomVG vor.

**Anlagenverzeichnis:**

Euroglättung und Kapitalerhöhung

Verlustabdeckung Gesellschafter neuer Gesellschaftsvertrag