

Beschlussvorlage Nr. B-289/2018

Einreicher: Dezernat 1/Dezernat 6

Gegenstand: Zustimmung zur Gründung der mittelbaren Beteiligung "KommunalBau Chemnitz GmbH"

Beratungsfolge (Beiräte, Ortschaftsräte, Ausschüsse, Stadtrat)	Sitzungs- termine	Status	Beratungsergebnis		
			bestä- tigt	abge- lehnt	ohne Empfeh- lung
Verwaltungs- und Finanzausschuss	15.11.2018	nicht öffentlich			
Stadtrat	11.12.2018	öffentlich			

Sven Schulze Michael Stötzer
Unterschrift

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Den Gesellschaftervertreter der Stadt Chemnitz, in der Gesellschafterversammlung der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) zu ermächtigen, allen notwendigen Beschlüssen, Verträgen und Rechtshandlungen zur Gründung der Gesellschaft „KommunalBau Chemnitz GmbH“ als 100%ige Tochtergesellschaft der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) zuzustimmen.
2. Den Gesellschaftervertreter der Stadt Chemnitz zu ermächtigen, in der Gesellschafterversammlung der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) dem als Anlage 3 beigefügten Gesellschaftsvertrag der „KommunalBau Chemnitz GmbH“ sowie ggf. notwendiger redaktioneller Änderungen aufgrund von behördlichen oder gerichtlichen Anforderungen zuzustimmen.

Begründung:**1. Ausgangssituation und Ziele der Vorlage****1.1 Zusammenfassung von Notwendigkeit und Zielen der Vorlage**

Es existieren in der Aufgabenstruktur der Gemeinden unterschiedliche Pflichtaufgaben, zu denen auch die Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen und die Einrichtung öffentlicher Schulen gehören. Gemäß § 22 des Schulgesetzes für den Freistaat Sachsen (SchulG) sind die Gemeinden und kreisfreien Städte Schulträger der allgemeinbildenden Schulen und Schulen des zweiten Bildungsweges.

In den vergangenen Jahren ist die Bevölkerungszahl in der Stadt Chemnitz kontinuierlich angestiegen. Ursachen sind insbesondere die Zuwanderung aus dem Umland, der Zuzug von Asylsuchenden und die gestiegene Geburtenzahl. Der kontinuierliche Anstieg der in Chemnitz wohnhaften Kinder führt zu einem höheren Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertageseinrichtungen und Plätzen in Schulen.

Stichtag	wohnhafte Kinder von 1 bis unter 3 Jahren	wohnhafte Kinder von 3 bis unter 7 Jahren	wohnhafte Kinder von 7 bis unter 11 Jahren	wohnhafte Kinder gesamt
30.06.2017	4 526	8 490	7 832	20 848
30.06.2018	4 708	8 684	8 063	21 455
Zuwachs gesamt	182	194	231	607

Quelle: Beschlussvorlage B-260/2018 (Kita-Bedarfsplan)

Zudem zeigen die aktuellen Zahlen, dass sich dieser Trend in den nächsten Jahren voraussichtlich fortsetzen wird und dieser Bedarf langfristig bestehen bleibt.

Vorausberechnung der wohnhaften Kinder	wohnhafte Kinder von 1 bis unter 3 Jahren	wohnhafte Kinder von 3 bis unter 7 Jahren	wohnhafte Kinder von 7 bis unter 11 Jahren	wohnhafte Kinder gesamt
2019	4 699	8 140	8 159	20 998
2020	4 612	8 369	8 408	21 389
2021	4 612	8 493	8 591	21 696
Differenz gesamt	-87	353	432	698

Quelle: Beschlussvorlage B-260/2018 (Kita-Bedarfsplan)

Die derzeit zur Verfügung stehenden Kapazitäten an Kinderbetreuungsplätzen und in den Schulen sind überwiegend ausgeschöpft. Um dem bestehenden und zu erwartenden Bedarf Rechnung zu tragen und gleichzeitig eine Entlastung der vorhandenen Einrichtungen zu erreichen, sind die zeitnahe Schaffung von weiteren Schulen erforderlich. Vorhandene Gebäude, die durch Sanierung/Umbau zur Bedarfsdeckung in den betroffenen Stadtteilen beitragen können, decken den Bedarf nur teilweise. Aus diesem Grund ist die Errichtung von Neubauten vorgesehen (vgl. Vorlage B-269/2018 Schulnetzplanung).

Die Bedarfsplanung für Kindertageseinrichtungen, erfolgt unter Berücksichtigung der quantitativen und qualitativen Weiterentwicklung der Kindertageseinrichtungen und der Kindertagespflege, der Vereinbarkeit von Beruf und Familie, der Sicherung einer möglichst wohnortnahen Betreuung, des Wunsch- und Wahlrechtes der Eltern, einer Betreuung von Hortkindern möglichst an Standorten der Grundschulen, um durch die räumliche Nähe die geforderte Kooperation und die Gestaltung von Ganztagsangeboten zu befördern und die Wegebeziehung von Eltern zu erleichtern.

Für eine zügige Umsetzung dieser Maßnahmen ist geplant, dass die Stadtverwaltung Chemnitz sich hierzu bei einer kleinen Anzahl an Bauprojekten (vorerst ca. 2 – 4) bei der Bauvorbereitung und Bauüberwachung auch der Unterstützung durch eine neu zu gründende Gesellschaft,

die „KommunalBau Chemnitz GmbH“ (eine 100%ige Tochtergesellschaft der Grundstücks-und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. - GGG) und damit zugleich des Knowhow der GGG be- dient.

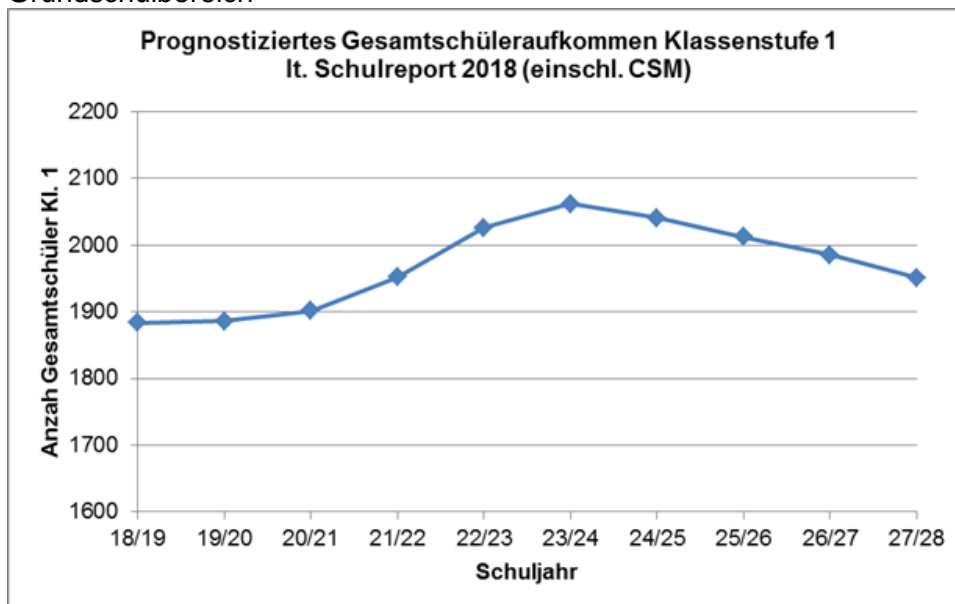
1.2 Ausgangssituation

1.2.1 Steigender Umfang der städtischen Hochbauprojekte

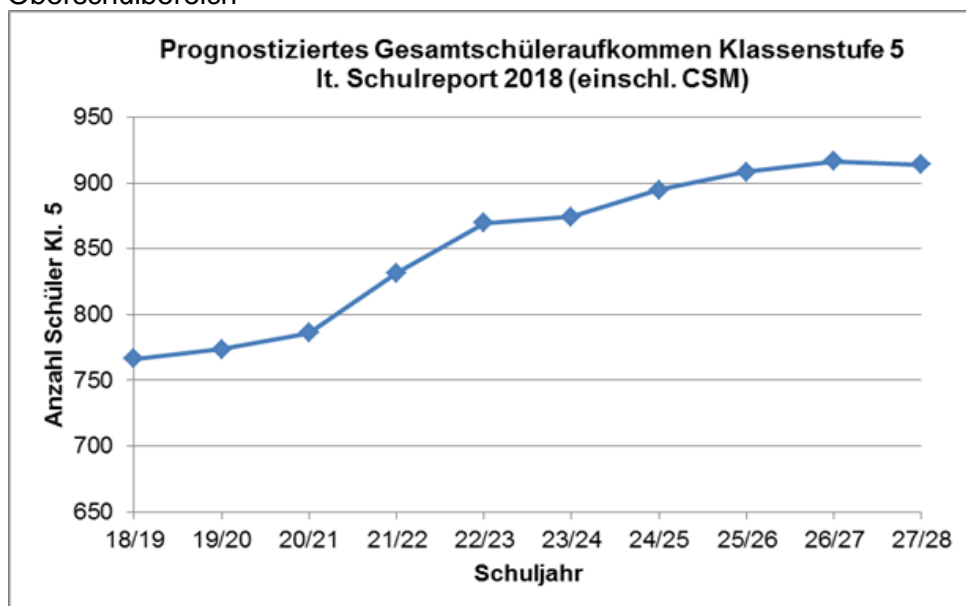
Die Stadt Chemnitz setzt ein umfangreiches Schulbauprogramm auf. Dabei sollen bis 2024 neben den bereits beschlossenen Maßnahmen weitere vier Grundschulen und drei Oberschulen neu ein- gerichtet bzw. gebaut werden.

Insgesamt plant die Stadt rund 120 Mio. EUR in die neuen Schulstandorte zu investieren. Diese umfangreichen Investitionen sind erforderlich, da die Schülerzahlen in Grundschulen und Ober- schulen signifikant steigen werden. Dies wurde bereits in der dem Stadtrat im November 2018 vor- gelegten neuen Schulnetzplanung dargestellt (siehe nachfolgende Abbildungen; Auszug aus Vor- lage B-269/2018).

Grundschulbereich

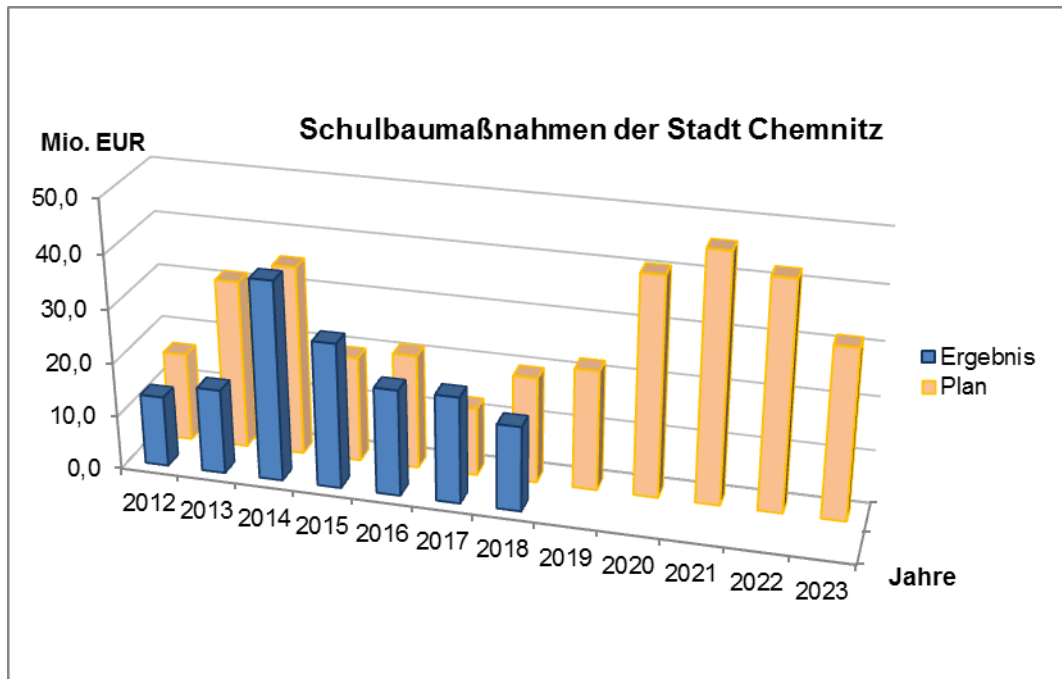


Oberschulbereich



Bis zur Fertigstellung der Schulbauten wird die Stadt mit verschiedenen kapazitätserweiternden Maßnahmen sowie mobilen Klassenräumen die fehlenden Schulkapazitäten kompensieren.

Ab dem Jahr 2019 sind im Vergleich zu den Vorjahren deutlich höhere und über mehrere Jahre andauernde Auszahlungen für Schulbaumaßnahmen geplant.



Hinweis: Das Ergebnis im Jahr 2018 entspricht dem Stand 08/2018 und wird sich bis zum Jahresende noch erhöhen.

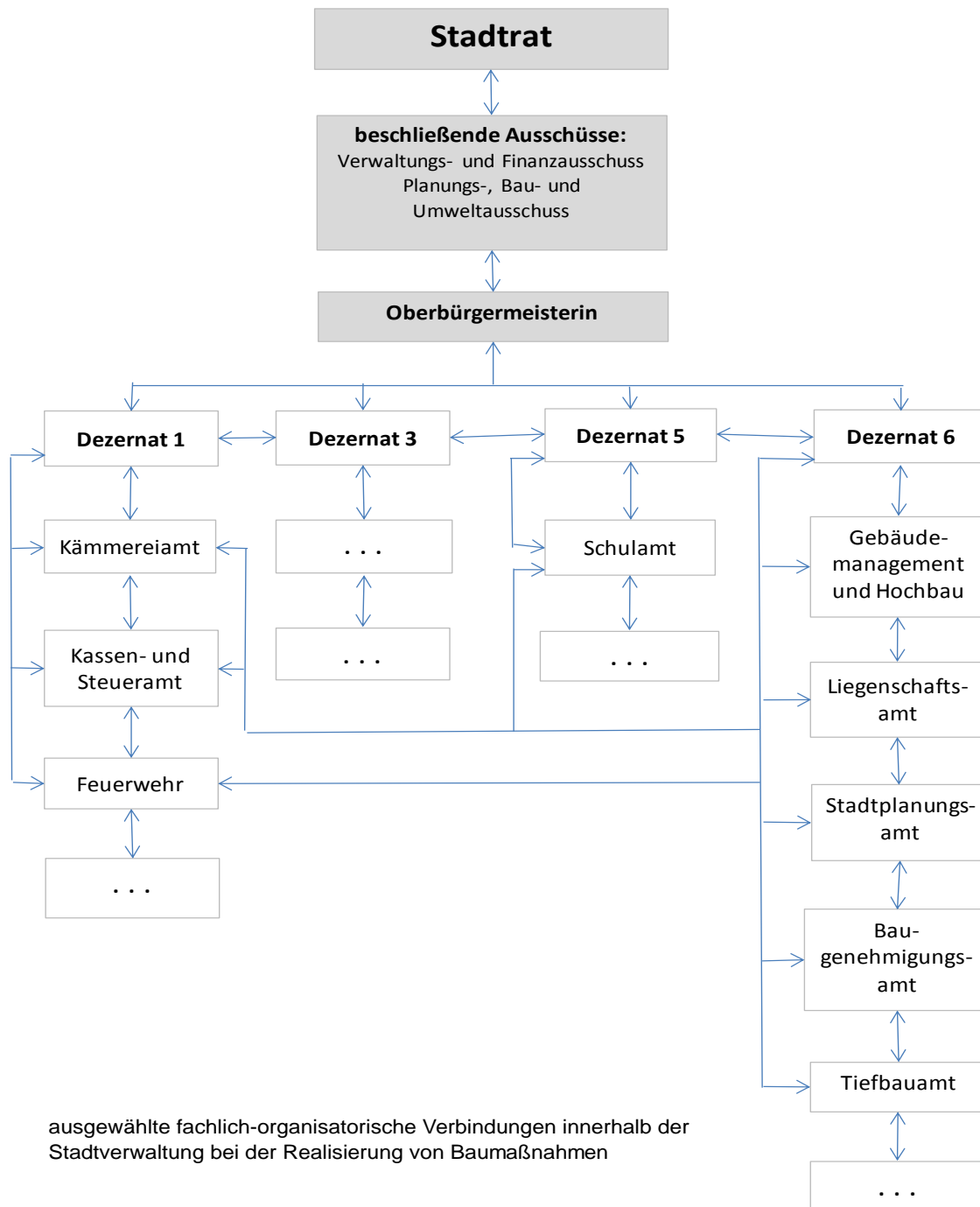
Das Investitionsprogramm bis 2023 für die Schulbauten hat innerhalb der Verwaltung sehr hohe Priorität und wird neben dem deutlichen finanziellen Aufwand die zur Verfügung stehenden personellen Kapazitäten zur Bauvorbereitung und –betreuung weitgehend binden.

1.2.2 Organisatorischer Handlungsrahmen der Stadt Chemnitz

Die fachlichen Zuständigkeiten sind innerhalb der Verwaltung in den unterschiedlichen Fachämtern angesiedelt. Diese wiederum sind den unterschiedlichen Dezernaten zugeordnet. Aus dieser Struktur ergeben sich umfangreiche horizontale und vertikale Arbeitsabläufe, Abstimmungsnotwendigkeiten und Verantwortlichkeiten hinsichtlich notwendiger Entscheidungen. Diese Abläufe sind mit einem deutlichen zeitlichen Aufwand verbunden.

Speziell im Bereich Planung und Hochbau der Stadt Chemnitz sind mehr als 50 Mitarbeiter (innerhalb des Amtes für Gebäudemanagement und Hochbau) tätig, die ihrerseits Abstimmungen mit den zahlreichen weiteren Ämtern innerhalb und außerhalb des Baudezernates führen müssen.

Grafisch stellt sich dies grundsätzlich wie folgt dar:



2. Handlungsoptionen

2.1 Möglichkeiten und Rechtsformen zur Verbesserung des Handlungsrahmens

Um eine Entlastung der bestehenden Schulstandorte zu erreichen sowie der erwarteten Zunahme an Schülern zu begegnen, werden innerhalb der Stadtverwaltung alle Anstrengungen unternommen, damit das steigende Investitionsvolumen in dem vorgesehenen Zeitrahmen realisiert werden kann. Inwiefern das Investitionsniveau in den Jahren nach dem aktuellen Planungszeitraum bestehen bleibt, ist derzeit nicht abschätzbar.

Zur Umsetzung dieses Investitionsvolumens ist ergänzend zur Nutzung der eigenen Kapazitäten der Stadtverwaltung auch die Inanspruchnahme externer Unterstützung möglich. Wesentliche Prämissen dabei sind zum einen, dass die Kosten bei Inanspruchnahme Externer nicht über den Kosten bei Eigenrealisierung liegen sollen und zum anderen der Einfluss der Stadt auf die Umsetzung der Investitionsvorhaben gesichert sein muss.

Wegen des zu sichernden hohen Einflusses der Stadt auf die konkrete Bauvorbereitung und -begleitung wurden Varianten für eine Unterstützung der Stadt untersucht, bei denen die Stadt zusätzlich zu vertragsrechtlichen Ansprüchen (Auftraggeber-/Auftragnehmer-Verhältnis) eine direkte Einflussnahme auf den Leistungserbringer durch gesellschaftsrechtlich fixierte Beteiligung mit entsprechenden Einfluss- und Weisungsrechten hat. Geprüft wurden unterschiedlich komplexe Modelle auf Basis der folgenden grundlegenden Rechtsformen:

- Eigenbetrieb
- Aktiengesellschaft (AG)
- Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Der nach § 95 Abs. 2 SächsGemO erforderliche Rechtsformenvergleich ist in der **Anlage 3** dargestellt. Zusammenfassend lässt sich hierzu Folgendes festhalten:

- Eigenbetrieb

Der Eigenbetrieb ist eine besondere öffentlich-rechtliche Unternehmensform auf kommunaler Ebene. Er zählt zum Sondervermögen einer Kommune. Der Eigenbetrieb ist rechtlich unselbstständig. Finanzwirtschaftlich ist er aus der jeweiligen öffentlichen Verwaltung ausgegliedert. Allerdings führen viele rechtlich vorgegebene Verflechtungen zwischen Kommune und Eigenbetrieb zu einer hohen Komplexität der Abläufe. Diese Komplexität läuft z. T. dem Ziel einer Vereinfachung der Abläufe und Strukturen (vgl. Pkt. 1.2.2) zuwider.

- AG

Die Rechtsform einer Aktiengesellschaft ist kommunalrechtlich im Freistaat Sachsen ausdrücklich als nachrangig bezeichnet. Ursächlich dafür ist die grundsätzliche Weisungsunabhängigkeit des Vorstandes, die eine Steuerbarkeit durch die Gemeinde rechtlich stark erschwert. Die Genehmigungsfähigkeit der Neugründung eines Unternehmens in der Rechtsform einer AG wäre daher äußerst fraglich.

- GmbH

Die GmbH hat bei Städten, Gemeinden und Kreisen innerhalb der privatrechtlichen Organisationsformen die weiteste Verbreitung erfahren, da das GmbH-Recht der Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages im Einzelfall breiten Spielraum lässt und damit weitestgehend Wünsche und Bedürfnisse des Gesellschafters Kommune Berücksichtigung finden können. Das GmbH-Recht gibt der Kommune als Anteilseignerin weitaus größere Einflussmöglichkeiten auf die Gesellschaft als dies das Aktienrecht für die AG ermöglicht.

Damit können mit der kommunalrechtlich zulässigen Rechtsform der GmbH aus Sicht der Stadt Chemnitz die unter Punkt 4.7.2 beschriebenen wirtschaftlichen Effekte erzielt werden.

2.2 Erfahrungen aus anderen Städten

Die Stadtverwaltung hat gemeinsam mit der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) Kontakt zu anderen Städten und einer spezialisierten Beratungsgesellschaft aufgenommen, um auf deren Erfahrungen zurückgreifen zu können. Demnach liegen zu vergleichbaren organisatorischen und rechtlichen Gestaltungsformen bereits Erfahrungen aus folgenden Städten vor:

Stadt Moers (NRW) - Projektgesellschaft Schulsanierung Moers mbH:

Gründung: 2006

Gesellschafterin: Wohnungsbau Stadt Moers GmbH (100 %), deren Gesellschaftsanteile wiederum zu 100 % von der Stadt Moers

Arbeitsauftrag: Sanierung und Modernisierung sowie anschließende Instandhaltung der Schulgebäude.

Umsetzung: Bisher hat das Unternehmen 60 Mio. EUR in Bildungseinrichtungen investiert. Die Leistungen wurden in Stufen übertragen, um jeweils vor einer weiteren Stufe Ausstiegsmöglichkeiten zu haben und aus der Erkenntnis der abgeschlossenen Stufe ggf. Anpassungen an den Leistungsinhalten vornehmen zu können. Die vierte und letzte Phase, wurde Ende 2016 abgeschlossen.
Die Aufträge werden aufgeteilt in Teil- und Fachlose vergeben, sofern nicht technische oder wirtschaftliche Gründe eine Zusammenfassung mehrerer Fach- und Teillose erfordern.

Vorteile / Bewertung: Die Leistungen der Gesellschaft haben sich als vorteilhaft für die Stadt erwiesen, sodass weitere Leistungen parallel zum vereinbarten Gesamtpaket übertragen wurden.
Die Vorteile werden in der Kostensicherheit und der zügigen Umsetzung eines vereinbarten Bauprogramms in privater Regie gesehen.

Stadt Dinslaken (NRW) – ProZentGmbH:

Gründung: 2013

Gesellschafterin: Stadt Dinslaken (100 %)

Arbeitsauftrag: Bauliche Entwicklung und Sanierung der Schulen und Kindertagesstätten.

Umsetzung / Bewertung: Die ProZent GmbH beschäftigt Architektinnen und Architekten, Bauleiter und Fachleute für die Bereiche Elektro, Heizung und Sanitär. Die Bündelung der verschiedenen Fachbereiche führt zu schnellen und optimierten Planungsergebnissen.
Ein weiterer Vorteil ist die enge Zusammenarbeit mit den verschiedenen Bereichen der Verwaltung. Gemeinsam werden zukunftsfähige Standards festgelegt, Raumprogramme erarbeitet und gemeinsam regelmäßig überprüft.
Neben all diesen Vorteilen, die sich bei der Planung ergeben, hat die kommunale Sanierungsgesellschaft gegenüber der Verwaltung den Vorteil des flexibleren Handelns.

Stadt Düsseldorf (NRW) - IPM GmbH

Gründung: 2009, Umwandlung 2015

Gesellschafterin: Stadt Düsseldorf (100 %)

Arbeitsauftrag: Planung, Entwicklung und Realisierung städtischer Schul- und sonstiger Hochbaumaßnahmen.

Stand 2018 werden mehrere Schulprojekte von der IPM realisiert.

Dazu zählen Neu- und Erweiterungsbauten ebenso wie der Ausbau oder die Sanierung bestehender Schulgebäude.

Die IPM beschäftigt dazu aktuell zehn festangestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Zur Unterstützung werden für einzelne Schulobjekte externe Projektsteuerer hinzugezogen.

Im Rahmen der ersten Pilotphase wurde die IPM zunächst mit zehn Schulbaumaßnahmen beauftragt (04/2015). In einem nächsten Schritt (11/2015) folgten vier weitere Schulstandorte. In 07/2016 wurden der IPM eine weitere Schulbaumaßnahme und in 09/2017 weitere drei Maßnahmen übertragen. Außerdem folgten in 2017/2018 eine Containeranlage für Klassen nebst Umbauten im Bestand für eine Schule sowie eine Jugendfreizeiteinrichtung und eine Kindertagesstätte.

Bewertung: Beschleunigung und gesteigerte Leistungsfähigkeit bei der Umsetzung von schulische Baumaßnahmen, da mehr Neu- und Umbaumaßnahmen durch die parallele Bearbeitung von Stadtverwaltung und IPM in kürzerer Zeit umgesetzt werden können.

Stadt Herne (NRW) - HSM -Herner Schulmodernisierungs-GmbH

Gründung:	2016
Gesellschafterin:	Stadt Herne (100 %)
Arbeitsauftrag:	Planung, Koordinierung und Durchführung von baulichen Maßnahmen (Modernisierung, Erweiterung, Neubau u. ä.) für Schulgebäude sowie andere kommunal-nutzungsorientierte Gebäude.
Umsetzung:	In einem ersten Schritt werden mehrere Projekte nach einer Prioritätenliste umgesetzt.
Bewertung:	Es wird erwartet, dass sich aus der Spezialisierung der Mitarbeiter der Gesellschaft und deren Abgrenzung gegenüber der Kernverwaltung Synergien in der Umsetzung ergeben. Darüber hinaus werden Einsparpotenziale aus der Struktur der Ausschreibungen und Vergaben erwartet.

Stadt Nürnberg (BY) – WBGkommunalGmbH

Gründung:	2009
Gesellschafterin:	wbg Nürnberg GmbH (100 %), an dieser ist die Stadt Nürnberg zu 40 % beteiligt
Arbeitsauftrag:	Planung, Steuerung und Durchführung der Sanierung von Schulen, Kindertagesstätten sowie kommunalen Verwaltungsgebäuden. Mehrere Bauprojekte mit einem Volumen von 17,1 Mio. EUR wurden übertragen und bis 30.09.2011 frist- und kostengerecht fertiggestellt. Begleitend/anschließend wurden weitere Bildungsbauprojekte übertragen, ab 2012 z. B. der Neubau und die anschließende (20-jährige) Bewirtschaftung einer weiteren Schule. In einem weiteren Schritt wurde vereinbart, dass weitere Kinder- und Jugend- sowie Bildungseinrichtungen aus den Geschäftsbereichen Schule und Soziales durch die Gesellschaft neu gebaut, abgebrochen und neu gebaut, weiterentwickelt oder saniert werden. Für alle Projekte ist ein Zeithorizont bis zum Jahr 2022 vorgesehen.
Bewertung:	Die Gesellschaft leistet nach Ansicht der Stadt einen erheblichen Beitrag, den hohen Bedarf an Neubauten und Sanierungen im Schul- und Sozialbereich der Stadt Nürnberg abzarbeiten. Dabei agiert sie als ideale Ergänzung und Entlastung zum Hochbauamt der Stadt Nürnberg, da ein direkter Einfluss auf die Gesellschaft möglich ist, und die Synergien mit der „Muttersgesellschaft“ zu Effizienzen in der Durchführung der Leistungen führen.

In diesen Städten sind die zur Unterstützung der Verwaltung eingebundenen Unternehmen jeweils in der Rechtsform einer GmbH geführt. Vorrangiger Zweck dieser Gesellschaften ist die Sanierung und der Bau von Schulen.

2.3 Empfehlung

Es wird vorgeschlagen, die Unterstützung bei der Realisierung städtischer Bauvorhaben durch eine GmbH zu realisieren. Unter Berücksichtigung der bestehenden Eigengesellschaften der Stadt Chemnitz wird hierbei die Gründung als 100%ige Tochtergesellschaft der Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) vorgeschlagen.

3 Lösungsansatz - Gründung einer Tochtergesellschaft der GGG

3.1 Allgemeines zur Gesellschaft

Bei der Gründung einer 100%igen Tochtergesellschaft der GGG ist die Einflussnahme der Stadt Chemnitz über die Gesellschafterstellung in der GGG als Eigengesellschaft sowie den Aufsichtsrat der GGG und den Aufsichtsrat der neu zu gründenden Gesellschaft gesichert. Gleichzeitig können die Erfahrungen der GGG bei der Realisierung von Sanierungsmaßnahmen und Neubauprojekten genutzt werden. Aufgrund dieser Voraussetzungen wird davon ausgegangen, dass die Kosten der Baumaßnahme gleich hoch sind und kostenbeeinflussende Faktoren (z. B. steigende Kosten für Baumaterial und Bauleistungen) unabhängig von einer Eigenrealisierung oder Realisierung durch die neu zu gründende Gesellschaft gleichermaßen anfallen würden. Vor diesem Hintergrund wird die Gründung einer 100%igen Tochtergesellschaft der GGG empfohlen.

Die neu zu gründende Gesellschaft soll unter dem Namen „KommunalBau Chemnitz GmbH“ firmieren.

Gegenstand der „KommunalBau Chemnitz GmbH“ sollen folgende Bereiche sein:

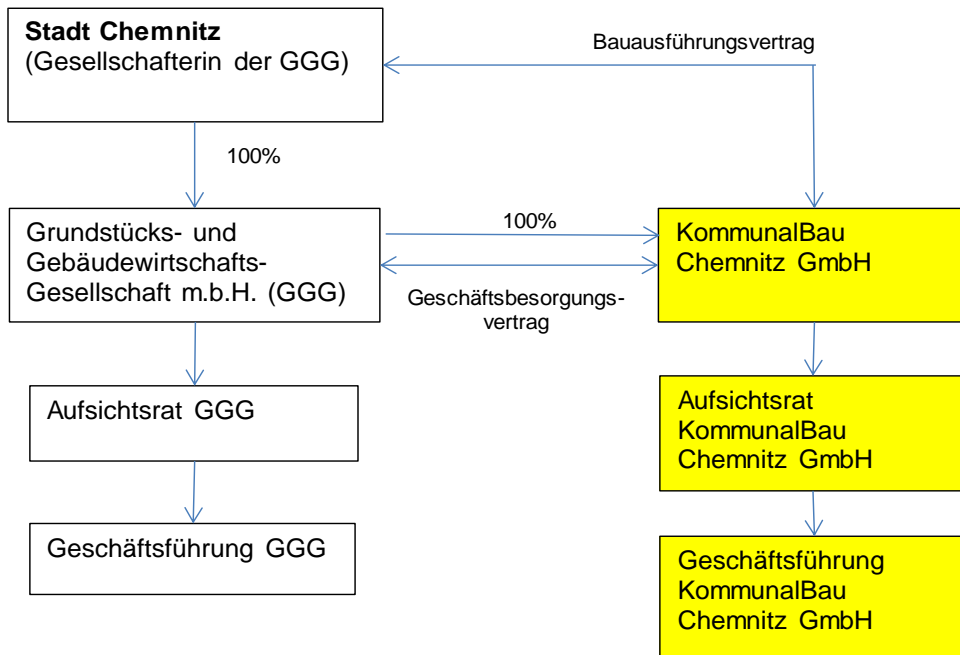
- die Vorbereitung, Planung und Durchführung von kommunalen Bauvorhaben im Stadtgebiet Chemnitz, insbesondere von Bauvorhaben, welche der Erfüllung von Rechtsansprüchen auf Kinderbetreuung und Schulbildung sowie darüber hinaus in den Bereichen Sport, Kultur und Gewerbe dienen,
- die Durchführung von Infrastrukturverbesserungsmaßnahmen,
- die Vorbereitung und Durchführung von Bauvorhaben als Bauherr im eigenen Namen für eigene oder für fremde Rechnung unter Verwendung von Vermögenswerten der Stadt Chemnitz,
- Betreuung ausgewählter Immobilien der Stadt Chemnitz, insbesondere in den Bereichen Sport, Kultur und Gewerbe,
- die wirtschaftliche Vorbereitung und Durchführung als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung.

Vorrangiges Ziel der Gesellschaft ist es, die Stadt Chemnitz durch Realisierung kommunaler Bau- und Infrastrukturmaßnahmen bei der Umsetzung ihrer geplanten Bauvorhaben zu unterstützen. Es soll außerdem im Rahmen des Unternehmenszweckes zur vielfältigen baulichen Gestaltung der Stadt Chemnitz und ihrer Ortsteile beigetragen werden.

Der Gesellschaftsvertrag der „KommunalBau Chemnitz GmbH“ ist als **Anlage 4** beigefügt.

Basierend auf den im Haushaltsplan der Stadt Chemnitz enthaltenen geplanten Maßnahmen im Bereich Sanierung und Neubau von Schulen erfolgt die Auswahl geeigneter Baumaßnahmen zur Übertragung an die neu zu gründende Gesellschaft. Für die konkreten Bauprojekte werden zwischen der Stadt und der Gesellschaft u. a. bauliche, zeitliche und finanzielle Vorgaben vertraglich vereinbart. Diese vertraglichen Regelungen bilden die Grundlage für die Zusammenarbeit während der Vorbereitung und Durchführung der Baumaßnahme bis hin zur Fertigstellung und Übergabe an die Stadt.

Durch die geänderte Organisationsstruktur in Verbindung mit der Konzentration auf ausgewählte Projekte, entstehen während der Umsetzung weniger Schnittstellen als innerhalb der Verwaltung (siehe Abbildung). Als positive Effekte sind schnellere Abläufe und somit niedrigere Kosten zu erwarten.



3.2 Sicherstellung der Einbindung der Stadtratsgremien

Die Stadtverwaltung Chemnitz hat im November 2018 den auf den aktuellen Prognosen zur Entwicklung der Chemnitzer Bevölkerung und deren schulpflichtigen Kinder basierenden neuen Schulnetzplan dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Daraus ableitend sind in den kommenden Jahren umfangreiche Investitionen im Bereich Schulen vorgesehen und entsprechend im Haushaltsplan 2019/2020 der Stadt Chemnitz berücksichtigt. Die Beschlussfassung der Haushaltssatzung durch den Stadtrat der Stadt Chemnitz ist eine weitere Grundlage für die Durchführung dieser Investitionen.

Neben Regelungen in den Gesellschaftsverträgen der GGG und der neu zu gründenden Gesellschaft hinsichtlich der Zuständigkeiten der Organe der Gesellschaften (Geschäftsführung, Aufsichtsrat, Gesellschafterversammlung) ist der aktuelle Informationsfluss durch die Besetzung der jeweiligen Aufsichtsräte durch Stadträte und Vertreter der Verwaltung gegeben.

Der Einfluss der Stadt Chemnitz ist somit aufgrund ihrer Gesellschafterstellung und der Vertretung in den Aufsichtsräten gesichert.

Derzeit ist vorgesehen zwei bis drei Baumaßnahmen gleichzeitig durch die neue Gesellschaft realisieren zu lassen. Diese Baumaßnahmen und die diesbezüglichen finanziellen Mittel sind im Haushaltsplan 2019/2020 einschließlich Finanzplan der Stadt Chemnitz enthalten.

Im Wirtschaftsplan (**Anlage 5**) wird die Realisierung von beispielhaft zwei Maßnahmen unterstellt.

Welche Maßnahmen konkret der Baugesellschaft zur Realisierung übertragen werden sollen, hängt u. a. vom Zeitpunkt der Gründung der Gesellschaft, der Herstellung der Arbeitsfähigkeit der Gesellschaft durch entsprechendes Fachpersonal, dem Bearbeitungsfortschritt innerhalb der Verwaltung und bereits erfolgter Ausschreibungen bzw. Auftragsvergaben ab.

3.3 Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt

Die an die Gesellschaft zu übertragenden Baumaßnahmen sind im Haushaltsplan der Stadt Chemnitz enthalten. Die Finanzierung der Planungs- und Baukosten ist in den einzelnen Haushaltsjahren berücksichtigt. Bezüglich der vertraglichen Gestaltung zwischen der Stadt und der KommunalBau Chemnitz GmbH ist wie o. g. beabsichtigt, je Bauprojekt Verträge zur Unterstützung bei der Umsetzung der Baumaßnahmen (Bauvorbereitung und Baubegleitung) abzuschließen. Die KommunalBau Chemnitz GmbH wird nach Abschluss der Verträge mit der Stadt die entsprechenden Planungs- und Bauleistungen ausschreiben und beauftragen. Die Finanzierung der ausgeschriebenen Leistungen erfolgt dabei im ersten Schritt durch die KommunalBau Chemnitz GmbH (anstelle wie bisher direkt durch die Stadt). Im zweiten Schritt refinanziert die Stadt der KommunalBau Chemnitz GmbH die entstandenen Aufwendungen durch entsprechende Abschlagszahlungen, wobei die Stadt insbesondere in der Anfangsphase die Liquiditätssicherung der KommunalBau Chemnitz GmbH sicherstellen wird.

Am Ende der Baumaßnahme erfolgt eine Endabrechnung der KommunalBau Chemnitz GmbH gegenüber der Stadt auf Basis der entstanden Kosten, die nach den Erwartungen für die Gründung und den Erfahrungen andernorts nicht höher als bei einer eigenständigen Ausschreibung/Baubegleitung sind.

Vielmehr wird im Vergleich zwischen Eigenrealisierung durch die Stadt und Realisierung durch eine Baugesellschaft durch die unterschiedliche interne Organisationsstruktur und die daraus folgenden Arbeitsprozesse davon ausgegangen, dass in der Baugesellschaft weniger Aufwendungen für die Umsetzung der betreffenden Maßnahmen entstehen als verwaltungsintern.

4 **Prüfung der gemeinderechtlichen Voraussetzungen einschl. Informations- und Abwägungsgebot**

4.1 Öffentlicher Zweck

Die Gemeinde darf gemäß § 94a SächsGemO zur Erfüllung ihrer Aufgaben ein wirtschaftliches Unternehmen ungeachtet der Rechtsform nur errichten, übernehmen, unterhalten, wesentlich verändern oder sich daran unmittelbar oder mittelbar beteiligen, wenn

- der öffentliche Zweck dies rechtfertigt,
- das Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Gemeinde und zum voraussichtlichen Bedarf steht und
- der Zweck nicht besser und wirtschaftlicher durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

Wirtschaftliche Unternehmen der Gemeinde sind so zu führen, dass der öffentliche Zweck erfüllt wird; sie sollen einen Ertrag für den Haushalt der Gemeinde abwerfen, soweit dadurch die Erfüllung des öffentlichen Zwecks nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß § 96 SächsGemO darf die Gemeinde zur Erfüllung ihrer Aufgaben ein Unternehmen in einer Rechtsform des privaten Rechts nur errichten, übernehmen, unterhalten, wesentlich verändern oder sich daran unmittelbar oder mittelbar beteiligen, wenn durch die Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages oder der Satzung die Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde sichergestellt ist, die Gemeinde einen angemessenen Einfluss, insbesondere im Aufsichtsrat oder in einem entsprechenden Überwachungsorgan des Unternehmens erhält und die Haftung der Gemeinde auf einen ihrer Leistungsfähigkeit angemessenen Betrag begrenzt wird.

Die Gesellschaft soll mit dem Ziel gegründet werden, die notwendigen kommunalen Baumaßnahmen, insbesondere diejenigen zur Erfüllung von Rechtsansprüchen auf Kinderbetreuung und Schulbildung durch den Bau notwendiger Einrichtungen zu unterstützen. Somit wird durch die Gesellschaft ein öffentlicher Zweck gefördert bzw. erfüllt.

4.2 Angemessenes Verhältnis zur Leistungsfähigkeit

Im verwaltungsinternen Prozess wird die Notwendigkeit der geplanten Hochbaumaßnahmen ermittelt und den zuständigen Gremien (Ausschuss, Stadtrat) zur Entscheidung vorgelegt. Die Finanzierung ist in der Haushaltsplanung der Stadt Chemnitz aufzunehmen. In diesem Zusammenhang wird bereits die Angemessenheit der Durchführung der geplanten Maßnahmen im Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Stadt geprüft.

Unabhängig davon, ob die Stadt die beschlossenen Maßnahmen selbst oder durch eine städtische Gesellschaft durchführt, sind die Kosten der Realisierung dieser Baumaßnahmen durch die Stadt zu tragen. Aufgrund der im Wirtschaftlichkeitsvergleich dargestellten Ergebnisse (Pkt. 4.7.2) wird davon ausgegangen, dass die Gesamtaufwendungen der Umsetzung der an die Gesellschaft übertragenen Aufgaben geringer sind als bei Realisierung durch die Stadt Chemnitz selbst – wobei die zeitliche Komponente eine wesentliche Rolle spielt. Folglich wird bei Umsetzung der Maßnahmen durch eine (zu gründende) Gesellschaft davon ausgegangen, dass die Leistungsfähigkeit der Stadt Chemnitz nicht zusätzlich belastet wird.

4.3 Haftungsbegrenzung

Bei der neu zu gründenden Gesellschaft in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) ist die Einbringung eines Stammkapitals in Höhe von 25 TEUR vorgesehen.

Gemäß § 13 Abs. 2 GmbHG haftet die Gesellschaft für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft gegenüber den Gläubigern nur mit ihrem Gesellschaftsvermögen.

4.4 Subsidiaritätsgebot

Entsprechend SächsGemO § 94 (1) Ziffer 3 darf die Gemeinde zur Erfüllung ihrer Aufgaben ein wirtschaftliches Unternehmen ungeachtet der Rechtsform nur errichten, übernehmen, unterhalten, wesentlich verändern oder sich daran unmittelbar oder mittelbar beteiligen, wenn der Zweck nicht besser und wirtschaftlicher durch einen privaten Dritten erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

Vor dieser Maßgabe soll die Realisierung der Investitionsvorhaben, unter der Maßgabe der Sicherung des Einflusses der Stadt, weitestgehend selbständig durch die neue Gesellschaft erfolgen. Dies auch mit dem Ziel einer zeitlichen Optimierung der Maßnahmen.

Die entsprechenden Maßnahmen der konkreten Bauplanung und –ausführung sollen auch bei den von der KommunalBau Chemnitz GmbH begleiteten Projekten weiterhin von den durch Ausschreibung gewonnenen privaten Unternehmen und Freiberuflern wahrgenommen werden. Lediglich bei bauherrentypischen Aufgaben, wie der Vorbereitung und Überwachung der Bauaufgaben, die bisher maßgeblich innerhalb der SVC abgebildet werden, soll die KommunalBau Chemnitz GmbH die Stadt unterstützen. Es handelt sich somit um ein überschaubares und begrenztes Segment an Aufgaben, die in der über die GGG mbH an die Stadt Chemnitz angebotenen KommunalBau Chemnitz GmbH erfüllt werden. Diese Aufgaben wurden bisher verwaltungsintern wahrgenommen, sodass eine negative Beeinflussung eines Marktes durch die Neugründung nicht anzunehmen ist.

4.5 Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrages

Die Gestaltung des Gesellschaftsvertrages von Unternehmen mit direkter als auch indirekter Beteiligung ist in § 96a SächsGemO geregelt.

Wesentliches Ziel ist hierbei die Wahrung des Einflusses der Gemeinde auf das Unternehmen.

Die Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Chemnitz. Der Aufsichtsrat der GGG besteht aus 12 Mitgliedern. Neben zwei Vertretern der Verwaltung der Stadt Chemnitz sind acht Mitglieder des Stadtrates und zwei externe Sachverständige im Aufsichtsrat vertreten.

Bei der Gründung einer 100%igen Tochtergesellschaft der GGG wird somit der Einfluss auf diese Gesellschaft infolge des Durchgriffsrechtes der Gesellschafterin Stadt Chemnitz, durch den Aufsichtsrat der GGG sowie den Aufsichtsrat der Tochtergesellschaft selbst gewahrt.

4.6 Chancen/Risiken der Gründung einer Tochtergesellschaft

Die Gründung einer Tochtergesellschaft der GGG bedarf gemäß § 16 Abs. 2 lit. I) des Gesellschaftsvertrages der GGG eines Beschlusses der Gesellschafterversammlung dieser Gesellschaft. Der Gesellschaftsvertreter der Stadt Chemnitz bedarf hierzu seinerseits eines entsprechenden Beschlusses des Stadtrates der Stadt Chemnitz.

Zudem ist die Einholung der Genehmigung der Landesdirektion Sachsen zur Gründung dieser mittelbaren Beteiligungen der Stadt Chemnitz erforderlich (§ 96 Abs. 1 i. V. m. § 102 SächsGemO).

Zur Erlangung der Genehmigung ergeben sich zusätzliche Erfordernisse:

Nach dem im § 95 Abs. 2 SächsGemO formulierten Informations- und Abwägungsgebot ist für die Entscheidung zur geplanten wesentlichen Änderung erforderlich, die Chancen und Risiken, die Auswirkung auf die private Wirtschaft sowie die Abwägung zur gewählten Rechtsform darzulegen.

Bezüglich der Chancen und Risiken ist Folgendes auszuführen:

Wesentliche **Geschäftschancen** ergeben sich durch die Optimierung der zeitlichen Abläufe sowie die Konzentration der vorhandenen organisatorischen, personellen und finanziellen Ressourcen auf wenige, teilweise gleichzeitig zu realisierende Maßnahmen. Durch die Anbindung der Gesellschaft an die Gesellschafterin GGG werden Synergieeffekte erzielt. Diese entstehen u. a. durch die Geschäftsbesorgungsleistungen der GGG für kaufmännische Leistungen wie Buchhaltung, Rechnungswesen, Planung und Controlling.

Es werden **keine höheren wirtschaftlichen Risiken** als bei der Durchführung der Maßnahmen durch die Stadt gesehen, die sich aus der Realisierung der Maßnahmen durch die Gesellschaft ergeben könnten und nicht in gleichem Maße bei Umsetzung der Maßnahmen durch die Stadt selbst entstehen können (z. B. marktbedingte Steigerung der Baukosten).

Hinsichtlich eines kontinuierlichen Aufgabenvolumens und der Auslastung der Mitarbeiter der KommunalBau Chemnitz GmbH (geplant sind eine Stelle für die Geschäftsführung und vier Mitarbeiter) wird eine temporäre Aufgabenwahrnehmung im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Konzernverbundes der GGG (ca. 328 Mitarbeiter) als Möglichkeit gesehen. Die mittelfristig geplanten Investitions- und Instandhaltungsmaßnahmen der Gesellschaften des GGG-Konzerns (GGG, RWF, TIETZ, SCHOCKEN, CWH) umfassen ein Gesamtvolumen von rund 45,0 Mio. EUR/p.a. Zur Erfüllung dieser geplanten Maßnahmen besteht durch urlaubs- oder krankheitsbedingten Ausfall sowie der natürlichen Fluktuation durch altersbedingte Abgänge stets der Bedarf an technischen Mitarbeitern, welcher durch den temporären Einsatz der Angestellten Mitarbeiter der KommunalBau Chemnitz GmbH gedeckt werden könnte.

Aus der geplanten Gründung selbst werden **keine zusätzlichen Risiken** gesehen.

4.6.1 Inhousefähigkeit

Die Stadt Chemnitz kann als öffentlicher Auftraggeber im Rahmen eines Bauvorhabens erforderliche Planungs- und/oder Bauleistungen unabhängig von deren Auftragswert ohne Ausschreibung auf eine 100%ige Tochtergesellschaft der im vollständigen Eigentum der Stadt Chemnitz stehenden Grundstücks- und Gebäudewirtschafts-Gesellschaft m.b.H. (GGG) übertragen, da diese anstelle der Stadt als öffentlicher Auftraggeber agiert (Inhouse-Vergabe).

Hintergrund dafür sind die Vorschriften des 4. Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (§§ 97 ff. GWB). Diese finden gemäß § 108 Abs. 1 GWB auf die Vergabe von öffentlichen Aufträgen, die von einem der Stadt Chemnitz vergleichbaren öffentlichen Auftraggeber an eine juristische Person des privaten Rechts vergeben werden Anwendung, wenn:

- der öffentliche Auftraggeber über die juristische Person eine ähnliche Kontrolle wie über seine eigenen Dienststellen ausübt,
- mehr als 80 % der Tätigkeiten der juristischen Person der Ausführung von Aufgaben dienen, mit denen sie von dem öffentlichen Auftraggeber oder von einer anderen juristischen Person, die von diesem kontrolliert wird, betraut wurde und
- an der juristischen Person keine direkte private Kapitalbeteiligung Dritter besteht.

Zur Prüfung des Sachverhaltes wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen im Rahmen des vorliegenden Gesellschaftsvertrages durch die vorgesehene 100%ige Tochtergesellschaft der GGG erfüllt werden, weil durch deren Beherrschung im Rahmen satzungsmäßiger Rechte die Ausübung der erforderlichen Kontrolle (auch) der Tochtergesellschaft der GGG durch die Stadt Chemnitz sichergestellt wird. Einer Beteiligung der Stadt Chemnitz an der Geschäftsführung bedarf es dafür nicht, weil durch die Weisungsbefugnis der Gesellschafterversammlung eine ausreichende Kontrollausübung gewährleistet ist.

4.6.2 Wirtschaftlichkeit im Vergleich zu Alternativen

Aufgrund der aktuellen Baukostenentwicklung ist davon auszugehen, dass die Optimierung und Verkürzung der Realisierungszeit der Baumaßnahmen zu einer Reduzierung der Kosten führt. Eine längere Bauzeit bindet zudem weitere Ressourcen (z. B. Personal), welche dann nicht oder nicht in vollem Umfang für andere Aufgaben zur Verfügung stehen und ebenfalls Kosten verursachen. Für die Gründung (u. a. Stammkapital, Kosten für notarielle Beurkundung) sowie die laufende Geschäftstätigkeit (u. a. Personal, Büromiete und –ausstattung) der Gesellschaft anfallende Kosten liegen über den Realisierungszeitraum betrachtet unter dem Aufwand bei Eigenrealisierung.

Die neu zu gründende Gesellschaft bietet den Vorteil, dass die Art und Weise der Projektbearbeitung von einem Wegfall der verwaltungsinternen Querschnittsaufgaben und Abstimmungserfordernissen geprägt ist. Die Ziele der Baumaßnahmen sind klar definiert und können somit ohne den Einfluss und die Beeinflussung durch andere städtische Baumaßnahmen durch die Mitarbeiter konsequent verfolgt werden. Daraus können positive Unterschiede hinsichtlich der benötigten Anzahl an Mitarbeitern und im Bereich der Effizienz erreicht werden, was wiederum zu einer Reduzierung von Personal- und Verwaltungskosten führt. Eine Steuerung/Abwicklung innerhalb von mehreren Projekten durch diese Gesellschaft erleichtert im personellen Bereich Anpassungen an Schwankungen, Ausfällen etc.

In dem durch die Beratungsgesellschaft DKC Kommunalberatung GmbH erstellten Wirtschaftlichkeitsvergleich zu der beabsichtigten Unterstützung der Stadt Chemnitz bei der Realisierung von Baumaßnahmen durch eine neu zu gründende Gesellschaft wird aufgrund von Erfahrungswerten aus anderen Kommunen ein Kosteneinsparpotenzial von 10 % (Mittelwert) angenommen. Dies resultiert insbesondere aus einer veränderten, zielorientierten und störungsarmen Bearbeitungsstruktur innerhalb der Gesellschaft im Bereich der Ausschreibungen, Vergaben und der Umsetzung auf der Baustelle.

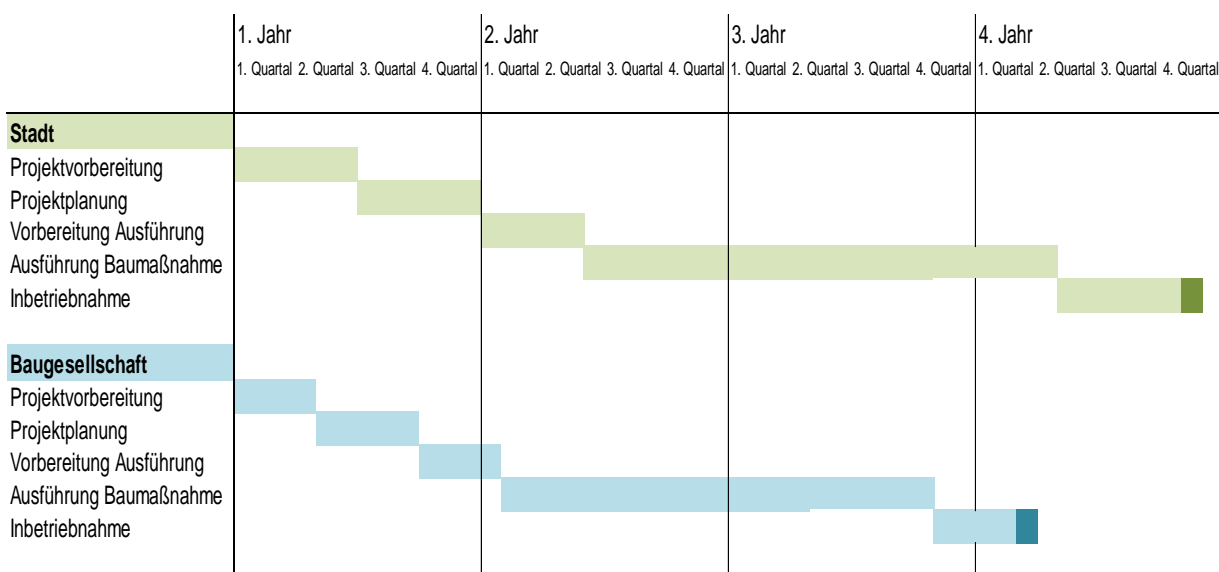
So können Terminrisikoaufschläge in den Angeboten der ausführenden Bauunternehmen durch die strukturierte Handlungsfähigkeit der Gesellschaft reduziert werden oder notwendige Vorabstimmungen mit der Stadtverwaltung und Nutzern zielgerichtet vorbereitet und gesteuert werden. Zudem sind Einsparungen in den Personal-, Verwaltungs- und Managementkosten durch die Verdichtung in der Bearbeitung der Phasen und im speziellen Fall mögliche Synergieeffekte auf Grundlage eines Geschäftsbesorgungsvertrages der GGG mit ihrer Tochtergesellschaft (Erfahrungen im Baubereich, Buchhaltung u.s.w.) möglich.

Alle vorgenannten Vorteile werden von den unter Ziff. 2.2 aufgeführten Städten in der Umsetzung dem Grunde nach bestätigt. Konkrete Effizienzvorteile lassen sich jedoch nicht ermitteln, da (anders als bei ÖÖP- oder ÖPP-Projekten) nicht vorgesehen ist, die Leistungen gegen ein verbindliches (und damit evaluierbares) Honorar- und Leistungsangebot an die Projektgesellschaft zu übertragen.

Die Regelungen des öffentlichen Vergaberechts allgemein und die Umsetzungshinweise des Freistaats sind (insbesondere bei Einsatz von Fördermitteln) uneingeschränkt anzuwenden.

Bei Realisierung von mehreren Baumaßnahmen durch die neu zu gründende Gesellschaft, die teilweise parallel verlaufen, erhöht sich der positive Effekt. Eine in diesem Zusammenhang erzielte Kosteneinsparung wirkt sich auch positiv im städtischen Haushalt aus.

Beispielhaft an einem typischen Neubauprojekt stellt sich dies wie folgt dar:



Aufgrund des aktuell dringenden Bedarfs an Schulen, ist eine zeitnahe Schaffung/Erweiterung benötigter Schulkapazitäten notwendig. Durch die abgegrenzte Aufgabenstellung und die Konzentration der Mitarbeiter der Gesellschaft auf die Realisierung dieser Maßnahmen wird ein störungsminimierter Bauablauf (keine Beanspruchung des vorhandenen Personals für weitere städtische Bauprojekte und damit verbundene zeitaufwendige verwaltungsinterne Abläufe) eine zeitliche Reduzierung des Gesamtprojektes angenommen.

Die in den letzten Jahren deutlich zugenommene Bautätigkeit bei relativ gleichbleibenden Kapazitäten im Baugewerbe hat zu einer schnelleren und deutlichen Kostensteigerung im Baugewerbe geführt als in den diesem Bauboom vorangegangenen Jahren. Somit wirkt eine Verkürzung des Umsetzungszeitraumes von Baumaßnahmen kostenmindernd. Gleichzeitig stehen die benötigten Schulen früher zur Verfügung und führen zu einer Entlastung der derzeit durch hohes Schüleraufkommen teilweise sehr angespannten Lage an den vorhandenen Schulen.

4.6.3 Finanzierung/Wirtschaftsplanung

Gesellschafterin der zu gründenden Gesellschaft wird zu 100 % die Grundstücks- und Gebäude-wirtschaft-Gesellschaft m.b.H. (GGG), die selbst eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Chemnitz ist. Das Stammkapital der zu gründenden Gesellschaft soll 25 TEUR betragen und wird von der Gesellschafterin GGG finanziert. Mit der Gründung verbundene Nebenkosten werden ebenfalls durch die GGG übernommen.

Die Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit der Baugesellschaft erfolgt durch unterjährige Rechnungslegungen auf Grundlage des Baufortschrittes der übertragenen Baumaßnahmen.

Im beigefügten Wirtschaftsplan der zu gründenden Gesellschaft wurden verschiedene Annahmen hinsichtlich des Gründungszeitpunktes der Gesellschaft, der Verfügbarkeit von Fachpersonal und des Zeitpunktes der Übernahme von Baumaßnahmen getroffen. Da diese auch von äußeren Faktoren beeinflusst werden, kann es teilweise zu zeitlichen Verschiebungen und somit Verschiebungen in den einzelnen Positionen des Wirtschaftsplanes kommen. Über den gesamten Planungszeitraum betrachtet, wird von den dargestellten wirtschaftlichen Wirkungen ausgegangen.

4.7 Auswirkungen auf die private Wirtschaft

Vor einer Entscheidung zur Gründung eines kommunalen wirtschaftlichen Unternehmens ist gemäß § 94a SächsGemO den jeweiligen wirtschafts- und berufsständischen Kammern der betroffenen Wirtschaftskreise Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Auswirkungen auf die private Wirtschaft, welche der Gründung einer Tochtergesellschaft mit dem beabsichtigten Gesellschaftszweck entgegenstehen könnten, sind nicht angezeigt, da die Regelungen des Vergaberechtes gleichfalls einzuhalten sind und somit keine Benachteiligung der privaten Wirtschaft im Vergleich zur bisherigen Realisierung von Hochbaumaßnahmen durch die Stadt selbst entsteht (vgl. Punkt 4.4).

Die Industrie- und Handelskammer Chemnitz wurde im Vorfeld der Stadtratsbefassung um Stellungnahme zur Gründung der KommunalBau Chemnitz GmbH gebeten. Eine Rückäußerung stand zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung noch aus.

5 Genehmigungen und Zeitplan

Die Gründung einer 100%igen Tochtergesellschaft der GGG bedarf nach § 102 SächsGemO der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde.

Nach der Genehmigung durch die Rechtsaufsichtsbehörde sind bis zur Aufnahme der operativen Geschäftstätigkeit folgende Schritte notwendig:

- Bestellung der Geschäftsführung
- notarielle Beurkundung des Gesellschaftsvertrages
- Anmeldung im Handelsregister
- Besetzung des Aufsichtsrates
- Abschluss von Verträgen zur Bauvorbereitung/-begleitung mit der Stadt

Nach derzeitiger Planung soll die Gesellschaft im 1. Halbjahr 2019 ihre Arbeit aufnehmen.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 3: Rechtsformvergleich
- Anlage 4: Gesellschaftsvertrag
- Anlage 5: Wirtschaftsplan