

# Dezernat Finanzen und Wirtschaft

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2671/19

### Titel der Drucksache

Antrag der Fraktionen SPD, CDU und DIE LINKE. zur Drucksache 2440/19 - KoWo Kommunale Wohnungsgesellschaft

### Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

Öffentlich

### Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

- |   |     |
|---|-----|
| Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben?     | Ja. |
| Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? | Ja. |
| Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor?              | Ja. |

### Stellungnahme

Zu dem Antrag der Fraktionen SPD, CDU und DIE LINKE wird nach Zuarbeit der Dezernate 01/02/04/06 zusammenfassend wie folgt Stellung genommen:

#### (neu) 01

**Der Beschlusspunkt 02 des Beschlusses zur Drucksache 0351/19, die Vorbereitung der Einlage der Geschäftsanteile an der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) in die Stadtwerke Erfurt, wird aufgehoben.**

Mit diesem Beschluss soll der durch den Stadtrat bereits gefasste Beschlusspunkt 02 des Beschlusses zur Drucksache 0351/19, die Vorbereitung der Einlage der Geschäftsanteile an der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) in die Stadtwerke Erfurt, aufgehoben werden.

Rechtlich ist die Aufhebung zulässig.

Der Stadtrat kann einen einmal gefassten Beschluss durch einen neuen Beschluss grundsätzlich jederzeit aufheben oder ändern. Einschränkungen ergeben sich allenfalls dann, wenn der zuerst gefasste Beschluss beispielsweise durch den Abschluss eines Kaufvertrags bereits vollzogen ist und hierdurch Rechte Dritter erwachsen sind. Ist jedoch der erste Beschluss, wie vorliegend, noch nicht vollzogen, so ist seine Aufhebung sofort wirksam.

Die Aufhebung des Beschlusses 02 der DS 0351/19 hätte gleichzeitig zur Folge, dass das Bürgerbegehren "Gegen den Verkauf von Geschäftsanteilen an der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH" (DS 2473/1) gegenstandslos wird **a)** und das Verfahren sich damit erledigt **b)**.

#### **a)**

Der Stadtrat kann die Durchführung der mit dem Bürgerbegehren verlangten Maßnahmen beschließen (Abhilfebeschluss nach § 18 Abs. 4 Satz 1 ThürEBBG). Damit entfällt der Bürgerentscheid. Der Entscheid entfällt auch, wenn der Gemeinderat das Begehren in einer veränderten Form annimmt, die jedoch dem Grundanliegen des Bürgerbegehrens entspricht, und der Gemeinderat **auf Antrag der Vertrauensperson die Erledigung** des Bürgerbegehrens feststellt (§ 18 Abs. 4 Satz 2 ThürEBBG).

Fraglich ist, ob durch den vorliegenden Beschlusspunkt 01 sich das Anliegen im Sinne von § 18 Abs. 4 Satz 1 ThürEBBG erledigt haben könnte.

Das Bürgerbegehren lautet:

"Die Kowo - Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt bleibt in ihrer jetzigen

Unternehmensform bestehen und wird weder ganz noch in Teilen bzw. Anteilen an die Stadtwerke Erfurt GmbH oder ein anderes Unternehmen verkauft. Sie bleibt zu 100% ein städtisches Tochterunternehmen der Landeshauptstadt Erfurt"

Nach Vergleich des Beschlusspunktes 01 und dem Bürgerbegehren kann dieses als gegenstandslos betrachtet werden kann. Ziel des Bürgerbegehrens war es, die Finanzierung der Schulsanierung ohne Verkauf oder sonstiger Einlagen von Anteilen des KoWo Unternehmens zu bewerkstelligen. Dem wird mit der Aufhebung des damaligen "Kowo"-Beschlusses (0351/19) hinreichend Rechnung getragen.

Damit entspricht der Beschlusspunkt 01 dem Grundanliegen des Bürgerbegehrens.

In juristischer Hinsicht hat sich das Verfahren jedoch erst dann erledigt, wenn der Gemeinderat **auf Antrag** der Vertrauensperson die Erledigung des Bürgerbegehrens feststellt (§ 18 Abs. 4 Satz 2 ThürEBBG).

Hinreichend Klarheit über die Erledigung des Verfahrens wird demgemäß nur dann erreicht, wenn gleichsam durch den Beschlusspunkt 01 der Stadtrat die Erledigung feststellend mitbeschließt.

Ob ein entsprechender Antrag gestellt wird, wäre bei der Vertrauensperson zu erfragen.

Meint die Vertrauensperson hingegen, dass der Bürgerentscheid nicht entfallen ist, kann sie anstelle eines Erledigungsantrages Verpflichtungsklage vor dem Verwaltungsgericht Weimar erheben und ihr ursprüngliches Ziel weiterverfolgen. Es obliegt sodann dem Gericht, u.a. über die hier vertretene Erledigung zu befinden.

**b)**

Zwar sieht § 15 Abs. 2 ThürEBBG weiter vor, dass sich der Stadtrat innerhalb **von drei Monaten** nach der Feststellung des Zustandekommens des Bürgerbegehrens mit diesem abschließend zu befassen hat. Es sollte jedoch unschädlich sein, wenn sich der Stadtrat in derselben Stadtratssitzung, in dem auch das Zustandekommen des Bürgerbegehrens festgestellt wird, auch gleich mit dem Inhalt des Bürgerbegehrens befasst. Dabei ist es ebenso denklogisch, dass der Beschluss über das Zustandekommen **vor** dem hier Vorliegenden gefasst wird.

Mit dem Beschluss über das Zustandekommen des Bürgerbegehrens (vgl. § 14 ThürEBBG) tritt gleichsam eine Sperrwirkung ein (vgl. § 15 ThürEBBG).

Der Stadtrat hat nach § 15 ThürEBBG innerhalb von drei Monaten nach Zustandekommen des Bürgerbegehrens über dieses abschließend zu beraten.

Das bedeutet, der Stadtrat ist verpflichtet hinsichtlich der im Bürgerbegehren beantragten Maßnahmen eine Entscheidung, so z. B. § 18 Abs. 3 (Alternativvorschlag) oder nach Abs. 4 ThürEBBG ("sich zu Eigen machen") zu treffen. Um eine solche Entscheidung treffen zu können, steht dem Stadtrat eine Bedenkzeit nach § 15 ThürEBBG zu bzw. ist ihm einzuräumen. Damit ist auch nicht in dem Beschluss über das Zustandekommen (2473/19) des Begehrens als Beschlusspunkt 02 zu formulieren gewesen, dass der damaligen "KoWo"-Beschluss aufzuheben ist.

Da nunmehr in **derselben** Dezembersitzung, allerdings **initiativ aus der Mitte des Stadtrates** kommend, ein Beschluss eingebracht wird, mit dem das Bürgerbegehren gegenstandslos wird, verzichtet der Stadtrat auf seine Bedenkzeit nach § 15 ThürEBBG und das Verfahren kann seine **Erledigung** finden.

**(neu) 02**

**Der Verkauf der städtischen Grundstücke gemäß StR-Beschluss 2493/18 wird soweit dies die Flurstücke der Stadt Erfurt im Bereich Eichenstraße (Flurstücke 118/1, 118/2, 118/6, 119, 120, 121, 122) und Lilienstraße (Flurstücke 154/1, 154/2, 155, 156, 157) betrifft, aufgehoben. Sollte durch die Grundstücksverkäufe in 2019 oder 2020 ein jährlicher Erlös von mehr als 15 Mio. Euro erzielt werden, ist von weiteren Grundstücksverkäufen aus der DS 2493/18 abzusehen.**

Ziel der Ursprungsdrucksache 2493/18 war es, ein Paket städtischer Grundstücke zu schnüren, die insgesamt einen Wert von ca. 30 Mio. EUR aufweisen. Nimmt man nunmehr diese nicht unerhebliche Teilfläche heraus, wird dieser Betrag nicht aus dem Verkauf an die KoWo erzielbar sein.

Bezüglich der Änderung des nicht öffentlichen Beschlusses wird seitens der Verwaltung eingeschätzt, dass die Aufhebung eines Verkaufsbeschlusses nicht unter § 40 ThürKO fällt. Die benannten Grundstücke würden bei Aufrechterhalten des Veräußerungswillens der Stadt eh wieder in die öffentliche Ausschreibung gehen. Genauso wie der Grund für die Geheimhaltung des Verkaufsbeschlusses bei Vollzug des Verkaufes wegfällt, fällt dieser auch bei Aufgabe der Veräußerungsabsicht oder sonstiger Gründen weg.

#### **(neu) 03**

**Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, alle notwendigen Beschlüsse in der Gesellschafterversammlung der KoWo zur Umsetzung des Grundstücksverkaufs an die KoWo zu beschließen. Für die in Beschlusspunkt 02 genannten, bei der Stadt verbleibenden Grundstücke, wird eine Ausschreibung am Markt zum Höchstgebot beschlossen. Überplanmäßige Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen werden für Investitionen an Schulen und Turnhallen im Eigenbetrieb verwendet oder bei nicht möglichem Mittelabfluss oder noch nicht erfolgter Gründung des Eigenbetriebs, einer entsprechenden Investitionsrücklage zugeführt.**

Zu Satz 1 des BP 03 neu ist anzumerken, dass eine Ermächtigung des Oberbürgermeisters für die Gesellschafterversammlung nicht erforderlich ist, da nach aktuellem Gesellschaftsvertrag der Abschluss, die Änderung und Beendigung von Verträgen mit der Gesellschafterin; hier Grundstücksverkäufe, nicht der Zustimmung der Gesellschafterversammlung bedarf.

Der Satz 1 zum Beschlusspunkt 03 ist daher entbehrlich.

Eine Ausschreibung der bei der Landeshauptstadt Erfurt verbleibenden Grundstücke zum Höchstgebot ist im derzeitigen Entwicklungszustand der Flächen wirtschaftlich nicht sinnvoll. Zum einen ist eine weitere Entwicklung dieses Areals unmittelbar abhängig vom Bau eines Parkhauses im Bereich des Löbertors. Darüber hinaus gibt es bei diesen Flächen noch zahlreiche Fragestellungen bezüglich der zukünftigen planerischen Gestaltung (wo verläuft künftig die Straßenbahn, wird der Autoverkehr wieder auf die alte Eichenstraße gelenkt oder verläuft er auch künftig über die Ersatzeichenstraße).

Gerade vor diesem Hintergrund wurden diese mit erheblichem Wertsteigerungspotenzial versehenen Flurstücke in die ursprüngliche Drucksache aufgenommen. Eine freie Veräußerung zum Höchstgebot wurde seinerzeit von der überwiegenden Anzahl der Fraktionen im Stadtrat ausgeschlossen. Eine mögliche städtebauliche Entwicklung der Grundstücke sollte unter dem "Dach" der Stadt (also Stadtverwaltung oder Kowo) verbleiben. Insoweit sollten diese Flächen – wenn diese aus dem Paket herausgenommen würden – bei der Landeshauptstadt Erfurt bis zu dem Zeitpunkt verbleiben, in dem die Voraussetzungen für eine alsbaldige Bebauung feststehen und gesichert sind. In diesem Fall fehlt dem Haushalt aber ein Betrag von ca. 2 Mio. EUR.

Einnahmen aus Grundstückserlösen sind grundsätzlich allgemeine Deckungsmittel. Eine Zweckbindung der Einnahmen ist somit ausgeschlossen. Auch ist eine zweckgebundene "Investitionsrücklage" nicht zulässig. Allerdings können in der Allgemeinen Rücklage nach § 20 Abs. 3 Nr. 3 ThürGemHV Mittel für Investitionen angesammelt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Haushaltsausgleich nicht gefährdet ist und diese Mittel nicht durch Kreditaufnahmen finanziert werden und dass eine Mindestrücklage vorgehalten wird.

#### **(neu) 04**

**Der Eigenbetrieb Immobilienmanagement der Stadt Erfurt nimmt zum 01.01.2021 seinen Geschäftsbetrieb auf. In der Satzung ist eine größtmögliche Personalhoheit des Eigenbetriebs zu gewährleisten.**

Der Änderungs-/Ergänzungsantrag enthält die Formulierung "Eigenbetrieb Immobilienmanagement". Das ist ein neuer Begriff. Bisher wurden die Bezeichnungen "Eigenbetrieb Schulen" oder "Eigenbetrieb Schulgebäude und Gebäudemanagement" verwendet.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass Gebäude bezogene Aufgaben vorrangig Fachwissen in Richtung Bauingenieurwesen, Architektur und Facility Management erfordern.

Liegenschaftsbezogene Aufgaben erfordern jedoch Fachwissen in Richtung Grundstücksrecht. Aus diesem Grunde hatte der Oberbürgermeister im Rahmen seiner Organisationshoheit nach § 29 Abs. 1 ThürKO festgelegt, dass die Abteilung Liegenschaften dem Amt für Geoinformation und Bodenordnung zugeordnet werden soll. So kann das Thema Liegenschaftspolitik deutlich stringenter als bisher bearbeitet werden und wird nicht allgemein als "Wurmfortsatz" des Gebäudemanagements wahrgenommen.

Die Verwaltung versteht daher hinter diesem Begriff ausschließlich die bisher diskutierte Variante des Eigenbetriebs Schulgebäude und Gebäudemanagement.

Zur Erläuterung ist noch einmal hervorzuheben, dass sich folgende Anforderungen stellen:

- Ein Eigenbetrieb bewirtschaftet in der Regel ein eigenes Sondervermögen. Dieses ist vorab einer Bewertung (im Sinne der Anlagenbuchhaltung) zu unterziehen und dann mit Beschluss des Stadtrats über eine Eigenbetriebssatzung in das Sondervermögen zu übertragen. Bisher hat im Rahmen des Gründungsprozesses lediglich die Erfassung, Zuordnung und Bewertung der Schulen stattgefunden.
- Sollten die zu bewirtschaftenden Grundstücke nicht in das Sondervermögen übertragen werden, würde der Eigenbetrieb lediglich als Dienstleister gegenüber der Stadtverwaltung auftreten. Dieses Verhältnis wäre über einen Geschäftsbesorgungsvertrag zu regeln. In dem Falle könnte nicht von einer Vollkostenmiete gesprochen werden, sondern lediglich von einer Kostenerstattung. Die Darstellung einer Abschreibung der Grundstücke wäre nicht über das Sondervermögen abzubilden. Investitionen und Unterhaltungsmaßnahmen sind dann nach wie vor im städtischen Haushalt zu veranschlagen.

Das Thema der Personalhoheit schließlich ist ein wichtiger Punkt im Rahmen der Gründung eines Eigenbetriebs. Eigenbetriebe sollten grundsätzlich über die vollumfassende Personalhoheit verfügen, damit sie flexibel handeln können. Dieser Punkt wird daher befürwortet. Die Entscheidung hierzu fällt jedoch nach § 29 Abs. 3 ThürKO in den Zuständigkeitsbereich des Oberbürgermeisters, welchem es freisteht die ihm zugeordneten Kompetenzen ganz oder teilweise auf die Werkleitung zu übertragen. Personalentscheidungen welche dem Stadtrat oder seinen Ausschuss vorbehalten sind - Einstellungen, Entlassungen, Versetzungen etc. ab A 15 / E 15 aufwärts – können nach Auffassung des Thüringer Landesverwaltungsamtes nicht auf die Werkleitung übertragen werden.

#### **(neu) 05**

**Der Oberbürgermeister wird beauftragt, sich für eine dauerhafte Verbesserung der Finanzausstattung der Kommunen einzusetzen. Dabei sind die Mitglieder des Thüringer Landtages mit Wohnsitz in Erfurt einzubeziehen. Zusätzliche Mittel sind für Investitionen in Schulen und Turnhallen im Eigenbetrieb zu verwenden oder bei nicht möglichem Mittelabfluss oder noch nicht erfolgter Gründung des Eigenbetriebs einer entsprechenden Investitionsrücklage zuzuführen.**

Ein politischer Auftrag an den Oberbürgermeister, wonach dieser um die Finanzausstattung der Gemeinde unter Einbeziehung der Landtagsabgeordneten werben soll, ist durch keine Ermächtigungsgrundlage gedeckt. Es mag zwar politisch gewollt sein, einen hierauf gerichteten Einsatz des Oberbürgermeisters zu wünschen, ein Rechtsanspruch besteht jedoch nicht. Die politisch gewählten Vertreter des Landes sind zudem in ihrer Entscheidung als Landtagsabgeordnete frei und nur der Rechtsordnung und ihren Gewissen unterworfen, Art. 53 Abs. 1 ThürVerf.

#### **(neu) 06**

**Dem Stadtrat ist bis zum 31.05.2020 ein entsprechender Wirtschaftsplan für den Eigenbetrieb Immobilienmanagement der Stadt Erfurt mit einer Vollkostenmiete über 50 Jahre vorzulegen. Alternativ ist ein Wirtschaftsplan für den Fall vorzulegen, dass die Investitionen wegen nicht auskömmlicher Landesmittel vorerst weiterhin im Vermögenhaushalt geplant werden müssen und dem Eigenbetrieb zur Umsetzung der Investitionen zur Verfügung zu stellen sind.**

In diesem Beschlusspunkt stecken zwei wesentliche Modelle für einen Eigenbetrieb:

- 1) Ein Eigenbetrieb Schulgebäude und Gebäudemanagement (wie bisher zur Vollkostenmiete angedacht)
- 2) Ein Eigenbetrieb ohne Sondervermögen, der investive Maßnahmen über den städtischen Haushalt finanziert

Zu Punkt 1)

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Methodik des vorgeschlagenen Eigenbetriebs derjenigen laut "Ergebnisbericht Schulen" (verfasst durch die Kowo) entspricht. In Kenntnis der anstehenden, gewaltigen Aufgabe der Schulsanierungen und der Schulneubauten legte die Kowo im Jahr 2017 den viel zitierten "Ergebnisbericht Schulen" vor. Dieser diskutierte verschiedene Modelle, wie das Schulbauprogramm am effektivsten umgesetzt werden kann. Im Ergebnis der Untersuchung wurde die Gründung eines Eigenbetriebes empfohlen. Die Finanzierung des Eigenbetriebes sollte demnach durch folgende Bausteine sichergestellt werden:

- Vollkostenmiete
- Eigenkapital
- Fördermittel
- Fremdkapital

Dem Ergebnisbericht zufolge ist man für das Schulsanierungsprogramm von Investitionen in Höhe von 450 Millionen Euro ausgegangen. Empfohlen wurde auch, den Eigenbetrieb mit einem Eigenkapital in erforderlicher Höhe (die Kowo hatte rd. ein Drittel, also 150 Millionen Euro empfohlen) auszustatten. Aufgrund der fortgeschrittenen Schulnetzplanung und der aktuellen Marktlage ist momentan von einem Investitionsbedarf von insgesamt 650 Millionen Euro auszugehen.

Gemäß § 5 der Thüringer Eigenbetriebsverordnung (ThürEBV) ist der Eigenbetrieb als Sondervermögen der Gemeinde zu verwalten und nachzuweisen. § 6 ThürEBV besagt, dass für die dauernde technische und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Eigenbetriebes zu sorgen ist, das bedeutet eine ausreichende Ausstattung mit Eigenkapital.

Ein erster verwaltungsinterner Entwurf eines Wirtschaftsplanes durch D04 wurde unter folgenden Voraussetzungen erstellt:

Der Wirtschaftsplan beinhaltet ein Stammkapital von 25.000 Euro, Eigenkapital von 15 Mio. Euro aus Einnahmen von Grundstücksverkäufen und 40 Mio. Euro aus der Einlage von Geschäftsanteilen an der Kommunalen Wohnungsbaugesellschaft mbH Erfurt (KoWo) in die Stadtwerke Erfurt (SWE). Weiterhin wurden Einnahmen aus Fördermitteln von jährlich 8 Mio. Euro veranschlagt. Die restliche Finanzierung sollte über eine Vollkostenmiete und Fremdkapital erfolgen. Die Vollkostenmiete muss im städtischen Haushalt bereitgestellt werden und würde zu Mehrausgaben von ca. 12 Mio. EUR im Verwaltungshaushalt führen.

Unter Berücksichtigung der Beschlusspunkte 01 und 02 dieses Antrags entfällt die Eigenkapitalfinanzierung zunächst weitgehend und es ist von einer fast ausschließlichen Fremdfinanzierung auszugehen. Die Kosten für die Fremdfinanzierung haben direkten Einfluss auf die Höhe der Vollkostenmiete, welche damit weiter ansteigt.

§ 17 ThürEBV geht von einer fünfjährigen Finanzplanung aus. Dies stellt einen realistisch planbaren Zeitraum dar. Die Darstellung der Vollkostenmiete über einen Zeitraum von 50 Jahren kann nur prognostisch erfolgen. Die Vollkostenmiete sollte sich am tatsächlichen Bedarf orientieren und ist in einem noch festzulegenden Intervall anzupassen, da sowohl für den

Eigenbetrieb als auch für die Finanzplanung der Stadtverwaltung Erfurt Planungssicherheit gewährleistet sein muss.

Sofern die Drucksache 2671/19 in Gänze beschlossen wird, wäre dem Erfurter Stadtrat der vom D04 entworfene Wirtschaftsplan – um die neue Beschlusslage ergänzt – vorzulegen. Des Weiteren wären durch den Stadtrat entsprechende Prioritäten (Ausgabekürzungen bzw. Einnahmeerhöhungen) zu beschließen mit der Folge, dass es zu Einnahmeerhöhungen oder Ausgabekürzungen anderer Stelle kommen muss. Denn nur ein auskömmlich ausfinanzierter Eigenbetrieb hat die Chance, überhaupt überlebensfähig zu sein und die gewünschten Synergieeffekte zu entwickeln.

Zu Punkt 2)

Ein alternativer Wirtschaftsplan, wie in Beschlusspunkt (neu) 6, Satz 2 vorgeschlagen, hätte zur Folge, dass die großen investiven Maßnahmen in Gänze von der Haushaltssatzung abhängig wären. Nur wenn der Stadtrat die einzelnen Bauleistungen konkret beschließt, ist die Finanzierung auch gesichert. Damit besteht weiterhin eine unmittelbare Abhängigkeit der Investitionen von der Finanzplanung der Stadt Erfurt und es werden Vorteile des ursprünglich angedachten Eigenbetriebes (Planungssicherheit, Unabhängigkeit von politischen Entscheidungen und Flexibilität an aktuell auftretende Bedarfe) nicht erreicht. Der hier implizierte "Eigenbetrieb light" stellt damit nur einen Dienstleistungsbetrieb für die Bewirtschaftung der Schulen und der weiteren Gebäude dar. Auch lässt sich nicht mehr über eine Vollkostenmiete sprechen, sondern lediglich über eine Kostenerstattung (s.o.). Denn wenn sich die Gebäude nicht im Sondervermögen des Eigenbetriebs befinden, lassen sich diese auch nicht wieder an die Stadt vermieten.

Schließlich wäre das beschriebene Dienstleistungsverhältnis zwischen Kernverwaltung und Eigenbetrieb über einen Geschäftsbesorgungsvertrag zu sichern. Der Eigenbetrieb würde nicht sein Sondervermögen bewirtschaften sondern das Vermögen der Stadt Erfurt.

Zusammenfassend kann die vorgelegte Drucksache nur als Zwischenschritt für eine abschließende Strategie verstanden werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass auch künftig eine erhebliche Anspannung v. a. im betroffenen Amt für Grundstücks- und Gebäudeverwaltung infolge der unzureichenden finanziellen und personellen Ressourcen vorherrschen wird und die Mitarbeitenden sich nicht auf die Kernaufgaben konzentrieren können.

Eine den Bedürfnissen entsprechende, nachhaltige Finanzierung des Schulbaus wie er in der Kowo-Studie und im Schulentwicklungsplan vorgegeben wird, kann es nur geben, wenn Eigenmittel in entsprechenden Größenordnungen verbindlich über lange Zeiträume zur Verfügung gestellt werden. Eine Finanzierung aller gewünschten Investitionen und ein "Weiter so" und "Wird schon so klappen" ist nicht möglich.

**(neu) 07**

**Der Stadtrat beschließt, ab dem Haushaltsjahr 2021 (Geschäftsjahr 2020 der KoWo) auf eine Ausschüttung der KOWO zu verzichten.**

Es wird auf die Stellungnahme zur DS 2440/19 verwiesen.

Gemäß § 75 Abs. 1 ThürKO sollen Unternehmen und Beteiligungen einen Ertrag für den Haushalt der Landeshauptstadt Erfurt abwerfen. Gemäß § 29 Abs. 1 GmbHG haben die Gesellschafter grundsätzlich Anspruch auf den Jahresüberschuss zuzüglich eines Gewinnvortrages und abzüglich eines Verlustvortrages. Die Verwendung des Ergebnisses der Gesellschaft unterliegt der gesetzlichen Einschränkung, die sich aus dem Grundsatz der Stammkapitalerhaltung ergibt (§ 30 GmbHG).

Entsprechend § 53 ThürKO ist die Stadt verpflichtet ihre Haushaltswirtschaft so zu planen und zu führen, dass die stetige Erfüllung ihrer Aufgaben gesichert ist. Dabei ist unter anderem den

Erfordernissen des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts Rechnung zu tragen. Die Haushaltswirtschaft ist wirtschaftlich zu planen und zu führen. Der Haushalt muss in jedem Haushaltsjahr ausgeglichen sein. Gem. § 54 ThürKO sind nach den Grundsätzen der Einnahmehbeschaffung die zur Erfüllung der gemeindlichen Aufgaben notwendigen Einnahmen zunächst aus den sonstigen Einnahmen, hier auch Gewinnausschüttungen, zu beschaffen.

Bei Kürzung dieser Position (Reduzierung Gewinnausschüttung um 500,0 TEUR) im Verwaltungshaushalt der Stadt Erfurt ist der Haushaltsausgleich 2021 ff nicht mehr gewährt. Dies stellt einen Verstoß gegen den § 54 ThürKO dar. Aus diesem Grund schreibt § 11 Abs. 4 Satz 2 der GO des Stadtrates vor, dass im Falle einer finanziellen Auswirkung ein Deckungsvorschlag aufgezeigt werden soll. Auf Grund der Höhe der Mindereinnahmen kann auf einen solchen Deckungsvorschlag nicht verzichtet werden.

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Ausschüttung sind sowohl die Leistungsfähigkeit der Gesellschaft als auch die Interessen der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt zu berücksichtigen.

Der Wirtschaftsplan 2020 der KoWo GmbH weist im Planungszeitraum bis 2024 durchgehend positive Jahresergebnisse aus. Für das Jahr 2020 wird ein Jahresergebnis von 1.428,8 T EUR prognostiziert. Die Vorgabe der Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt 500 TEUR auszuschütten, wurde entsprechend abgebildet. Auch weist die Mittelfristplanung eine Ausschüttung von jeweils 500 TEUR an die Gesellschafterin Landeshauptstadt Erfurt aus.

Auch wenn zukünftig erhebliche Sanierungsmaßnahmen anstehen, hat die Gesellschaft bereits im Jahresabschluss 2018 eine erhebliche Zuführung zu den sonstigen Rückstellungen in Höhe von 25 Mio. EUR, davon allein 18,5 Mio. EUR für Brandschutzmaßnahmen und 5,9 Mio. EUR für Aufzuganlagen, gebildet

Die KoWo hat im Jahr 2018 planmäßig 5,9 Mio. EUR getilgt und 10 Mio. Euro Sondertilgung vorgenommen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Ausschüttung in der vorgesehenen Höhe aus den Jahresergebnissen wirtschaftlich für das Unternehmen vertretbar ist.

In Bezug auf die Mindereinnahmen im Haushalt bleibt festzustellen, dass diese 500 TEUR im **Verwaltungshaushalt** dann dauerhaft fehlen. Da mit dem AA keine Kompensation vorgeschlagen wird (weder Mehreinnahmen noch Minderausgaben) ist zu unterstellen, dass damit die Zuführung an den **Vermögenshaushalt** entsprechend niedriger ausfällt. Damit sinkt die freie Finanzspitze zur Finanzierung von Krediten (ca. 5 Mio€ jährlich) bzw. Investitionen. Angesichts des enormen Investitionsstaus kann dies seitens der Verwaltung nicht unterstützt werden.

#### **Allgemeine Ausführungen aus städtebaulicher Sicht:**

Eine Unterteilung und getrennte Entwicklung der heute unbebauten Flächen zwischen Regierungsstraße, Eichenstraße, Neuwerkstraße und Lilienstraße ist grundsätzlich möglich.

Die Flächen sind nach Einschätzung der Verwaltung gegenwärtig planungsrechtlich als "Außenbereich im Innenbereich" anzusehen. Baurecht besteht hier gegenwärtig nicht, es handelt sich um Bauerwartungsland. Zur Entwicklung und Bebauung bedarf es in jedem Falle eines qualifizierten Bebauungsplans. Der gegenwärtige Bodenrichtwert von 640 Euro/m<sup>2</sup> oder ein ggf. auch deutlich darüber liegender Verkaufspreis kann erst dann erlöst werden, wenn ein deutlich fortgeschrittener Planungsstand im Planverfahren erreicht ist.

Hinzu kommen die zahlreichen finanziellen und politischen Unwägbarkeiten hinsichtlich der künftigen Erschließungslösung. Laut Aussage der EVAG ist die quer über das Gelände verlaufende Wendeschleife betrieblich auf lange Sicht unverzichtbar. Aufgrund des provisorischen Charakters

des damaligen Straßen- und Gleisbaus der "Ersatzeichenstraße" ist in jedem Fall ein Neubau der Schleife erforderlich, zumal die Höhenlage der Anlage bei einer Neubebauung des Quartiers grundlegend verändert werden müsste. Dies kann entweder in etwa an der heutigen Stelle, im Klostergang oder rein technisch auch am Hirschgarten stattfinden, während die Lilienstraße aufgrund der engen Einmündung in die Neuwerkstraße hierzu nicht in Betracht kommt.

Die Chancen für eine Förderung für den Neubau der Ersatzschleife, ob an der heutigen Stelle oder im verwaltungsseitig präferierten Klostergang ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand gering, da diese Fördermittel nicht unmittelbar in den Linienbetrieb fließen. Insofern war die Verwaltung bei ihren Vorstudien davon ausgegangen, dass die Kosten für die neue Gleisschleife zumindest zu einem großen Teil aus dem Entwicklungsgewinn querfinanziert werden müssten.

Für den Bau der Gleisschleife durch den Klostergang liegt eine mit der EVAG abgestimmte Vorplanung aus dem Jahr 2015 vor, die für dieses Vorhaben nebst notwendigen Anpassungen in den Randbereichen Klostergang, Regierungsstraße und Karl-Marx-Platz Kosten in Höhe von damals 2,05 Mio. Euro auswies. Zur damaligen Preisbasis wären heute etwa 20-30% aufzuschlagen.

Hinzu kommt die Frage der künftigen Verkehrsführung für den motorisierten Individualverkehr aus der Neuwerkstraße in die Verkehrszelle an der Angernordseite/Barfüßerkirche/Borngasse. Die früher von der Verwaltung präferierte Führung im Verlauf der historischen Eichenstraße unmittelbar am Hirschgarten entlang, würde zwar eine große Flexibilität und eine maximale Entwicklungsfläche bedeuten, fand aber im Stadtrat schon in den 2000er Jahren keine Mehrheit.

Wird diese Zufahrt auch künftig im Verlauf der "Ersatzeichenstraße" geführt, resultieren daraus erhebliche Flächenverluste auf der Entwicklungsfläche und zusätzliche Restriktionen aus dem Lärmschutz im Planverfahren, die sich auf den Erlös niederschlagen werden.

Zudem wären die Kosten für den Neubau der Straßenverbindung im Verlauf der Ersatzeichenstraße zu finanzieren. Die Bauflucht entlang der Regierungsstraße müsste in diesem Abschnitt zurückgesetzt werden, um dauerhaft einen Gegenfahrbahn im Straßenraum aufnehmen zu können.

Sollte es dabei bleiben, dass sowohl die EVAG-Wendeschleife, als auch die Ersatzeichenstraße an heutiger Stelle neu gebaut werden müssten, könnte an der Neuwerkstraße die heutige Baulücke nicht mehr bebaut werden und auch eine städtebauliche Blockrandschließung im südlichen Abschnitt der Ersatzeichenstraße wäre kaum noch sinnvoll möglich, da die Belichtungstiefen nicht mehr ausreichen würden. Allein für den Neubau der (an dieser Stelle deutlich kürzeren) Schleife wären hier auch 1,7 bis 1,8 Mio Euro zu veranschlagen.

Die Variante einer Führung der Gleisschleife durch die Eichenstraße wurde aus verschiedenen Gründen verworfen. Ein wichtiger Grund war der Flächenbedarf für wartende bzw. bereitzustellende Stadtbahnen bei Großveranstaltungen, die eine Gleislage in der Straße nicht ermöglichen. Mit dem Gegenrechnen der variantenabhängigen Bauländerlöse, ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorausgesetzt, kamen in einer 2017 durchgeführten überschlägigen Modellrechnung damals Gewinnmargen zwischen lediglich noch 1,14 und 1,55 Mio EUR für die Gesamtflächen heraus. Die große Spanne resultiert daraus, dass sich die Größe der bebaubaren Grundstücksfläche je nach Verkehrslösung um bis zu 1.500 m<sup>2</sup> Fläche reduzieren kann.

Hierbei ist zu beachten, dass das weiterhin an die KoWo zu veräußernde Eckgrundstück hinsichtlich der Bedingungen die besten Verwertungsperspektiven besitzt, während die Entwicklungsrisiken vor allem im westlichen Grundstücksteil liegen, der nach dem Beschlussvorschlag meistbietend an private Entwickler veräußert werden soll.

Für die planungsrechtliche Entwicklung des Gesamtgebiets wird daher vorgeschlagen, die grundlegenden, insbesondere verkehrlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen vor einem meistbietenden Verkauf in einem Bebauungsplan-Vorentwurf planerisch und gutachterlich so weitgehend festzulegen, dass die zu veräußernden Grundstücke und die erzielbaren Erlöse bei einer städtebaulich angemessenen Lösung zuverlässig beziffert werden können. Damit kann dann nachgewiesen werden, dass die Gesamtfinanzierbarkeit des Projekts einschließlich der bei der Stadt verbleibenden Baumaßnahmen und ohne unüberschaubare (und erlösmindernde) Risiken für den oder die Erwerber sichergestellt werden kann. Nach Veräußerung kann auf dieser Grundlage dann der Wettbewerb durchgeführt werden und das Ergebnis im nächsten Planungsschritt vorhabenbezogen festgesetzt werden.

Erinnert sei in diesem Zusammenhang an das Verfahren zur Neubebauung des Angerecks, bei dem zur Erlösmaximierung die städtebaulich machbaren Kubaturen deutlich überschritten wurden.

Die Verwaltung empfiehlt dringend, für diese stadtbildrelevanten Grundstücke zumindest einen Einladungswettbewerb vorzuschreiben und dessen Ergebnisse in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.

Aus förderrechtlicher Sicht ist noch zu beachten, dass die in der DS 2493/18 Anlage 2 – Verkaufsliste 2020 aufgeführten Grundstücke Eichenstraße:

- Gemarkung Erfurt – Mitte Flur 144 Flurstück 155 (79 m<sup>2</sup>)
- Gemarkung Erfurt – Mitte Flur 144 Flurstück 156 (163 m<sup>2</sup>)
- Gemarkung Erfurt – Mitte Flur 144 Flurstück 118/6 (419 m<sup>2</sup>)

mit Hilfe von Städtebaufördermitteln erworben wurden. Über einen späteren Verkauf der Grundstücke ist entsprechend der Thüringer Städtebauförderrichtlinie das Thüringer Landesverwaltungsamt zu informieren. Die an die Stadt durch den Verkauf zurückfließenden Förderbeträge sind dem Zuwendungsgeber als sanierungsbedingte Einnahmen zu melden und auf das Sanierungskonto zu buchen. Diese Mittel sind zweckgebunden im Rahmen anderer Sanierungsvorhaben zu verwenden oder anteilig dem Freistaat rückzuüberweisen und können somit nicht in den allgemeinen städtischen Haushalt fließen.

Die Förderbeträge belaufen sich laut der abschließenden Bescheide des Zuwendungsgebers auf folgende Werte:

- Gemarkung Erfurt – Mitte Flur 144 Flurstück 155 und 156 (eine Bewilligung): 104.000 €.
- Gemarkung Erfurt – Mitte Flur 144 Flurstück 118/6: 181.466,46 €

Nach Kaufpreiszahlung ist somit ein Gesamtbetrag von 285.466,46 € auf folgende Haushaltsstelle 61500.35010 zu buchen.

**Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:**

**Anlagenverzeichnis**

gez. Linnert  
Unterschrift Beigeordneter

17.12.2019  
Datum

