

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>  <b>V0358/16</b> öffentlich	Referat	Referat OB
	Amt	Beteiligungsmanagement
	Kostenstelle (UA)	0390
	Amtsleiter/in	Steinherr, Andrea
	Telefon	3 05-12 70
	Telefax	3 05-12 79
	E-Mail	beteiligungsmanagement@ingolstadt.de
Datum	25.05.2016	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Finanz- und Personalausschuss	09.06.2016	Vorberatung	
Stadtrat	16.06.2016	Entscheidung	

### Beratungsgegenstand

Errichtung INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG  
sowie ihrer geschäftsführenden Komplementärin  
INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH  
(Referent: Oberbürgermeister Dr. Lösel)

### Antrag:

Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt beschließt:

1. Zur Errichtung und Sanierung sowie zur baulichen Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung städtischer Bauten gründet die Stadt Ingolstadt mit dem als Anlage 1 beigefügten Gesellschaftsvertrag eine Kommanditgesellschaft unter dem Namen „INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG“ und stattet diese mit einer Kommanditeinlage von TEUR 250 aus.
2. Ausschließlich für die Geschäftsführung dieser Kommanditgesellschaft gründet die Stadt Ingolstadt eine persönlich haftende Gesellschafterin in der Rechtsform der GmbH mit der als Anlage 2 beigefügten Unternehmenssatzung firmierend unter INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH und stattet diese mit einem Stammkapital von TEUR 25 aus.
3. Bei der INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG wird ein Aufsichtsrat eingerichtet. Diesem gehören neben dem Oberbürgermeister als Vorsitzendem und dem zweiten Bürgermeister als stellvertretender Vorsitzender weitere 11 ordentliche Mitglieder, die vom Stadtrat entsandt werden, an. Dem Erlass der beigefügten Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat (Anlage 3) wird zugestimmt.

4. Für die Mitgliedschaft des Oberbürgermeisters bzw. des gesetzlichen Vertreters im Aufsichtsrat kraft Amtes wird das öffentliche Interesse anerkannt und die Ausnahmegenehmigung nach § 11 Abs. 1 Nr. 11 der Bayerischen Nebentätigkeitsverordnung erteilt.
5. Die in der geschäftsführenden INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten Verwaltungs GmbH zu besetzenden beiden Stellen „kaufmännische Geschäftsführung“ sowie „technische Leitung“ sollen mit dem in der Anlage 4 dargestellten Aufgabenumfang und Anforderungsprofil ausgeschrieben werden. Darüber hinaus ist die Stelle der Assistenz zu besetzen.
6. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, sämtliche zur Umsetzung notwendigen Maßnahmen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben.

gez.

Dr. Christian Lösel  
Oberbürgermeister

gez.

Gabriel Engert  
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Alexander Ring  
Berufsmäßiger Stadtrat

## Finanzielle Auswirkungen:

**Entstehen Kosten:**  ja  nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben 275.000	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2017 HST 872000.930000	Euro: 275.000
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von _____ Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von _____ Euro müssen zum Haushalt 20 _____ wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

## Kurzvortrag:

### Zielsetzung

In den nächsten Jahren steht die Umsetzung folgender bedeutender Baumaßnahmen an:

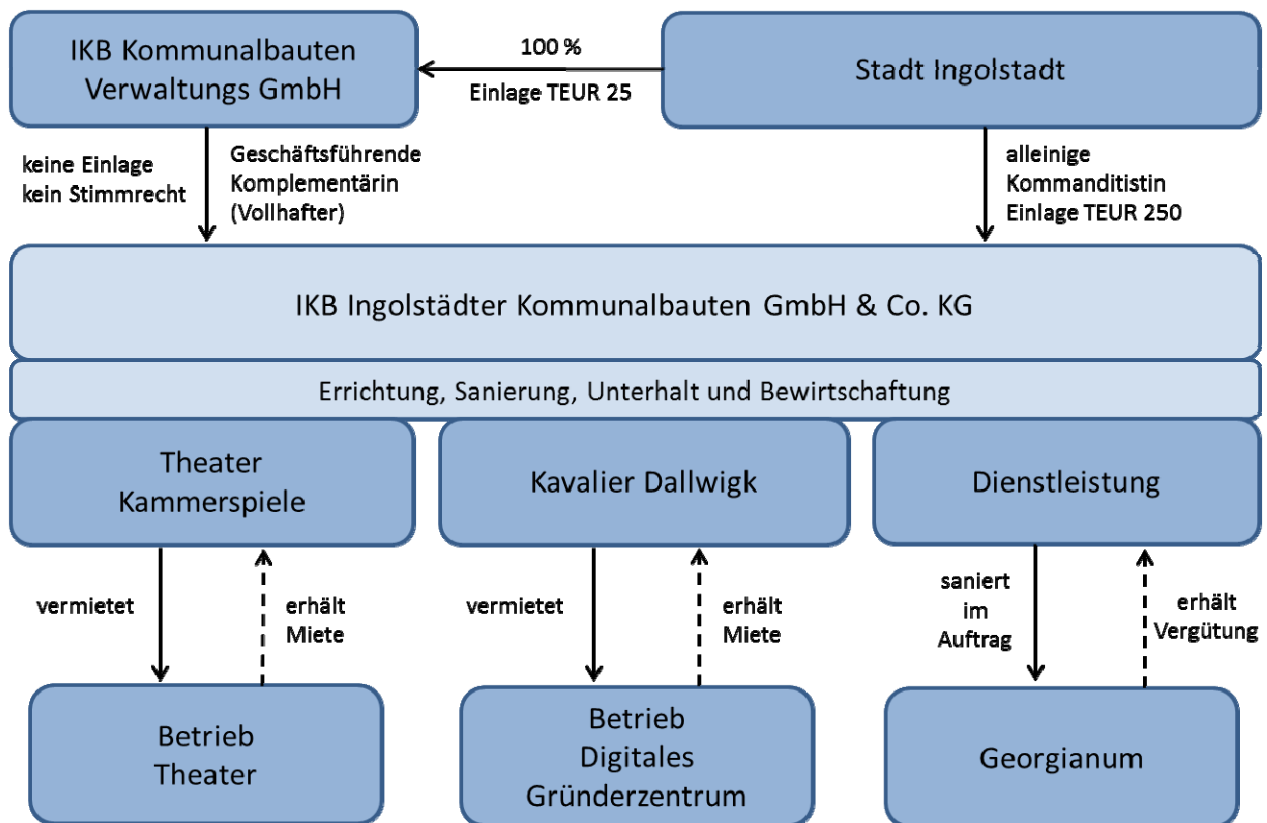
- Sanierung Stadttheater; Errichtung Kammertheater mit zentralen Werkstätten
- Sanierung Kavalier Dallwigk zur Einrichtung eines digitalen Gründerzentrums (im Falle des Zuschlags)
- Sanierung Georgianum

Für diese Großprojekte soll ein „Vermieter – Mieter Modell“ zur Anwendung kommen, um die Kostentransparenz, Kostenverantwortung, Dienstleistungsqualität und Kundenorientierung zu verbessern. Die Einführung einer objektbezogenen Miete ist Instrument für die Bedarfssteuerung auf der Mieterseite und für die Leistungserbringung auf der Vermieterseite. Grundlage sind Mietkalkulationen, welche die zur Verfügung stehenden Mietzahlungen und ein daraus abgeleitetes Investitionsvolumen in Einklang bringen und langfristig, periodengerecht im Hinblick auf die Nutzung die jährlichen Belastungen im Haushalt abbilden.

Als Vermieterin soll die INKoBau Ingolstädter Kommunalbauten GmbH & Co. KG die von der Stadt übertragenen Bauten sanieren und erweitern und an die Nutzer zu Marktpreisen überlassen. Der Finanzbedarf (nach Abzug von etwaiger Fördermitteln) ist von der INKoBau KG mit angemessenen Eigenmitteln (mind. rund 25 %) oder alternativ über kommunale Sicherheiten zu decken. Im

Übrigen ist die Aufnahme von Bankdarlehen durch die INKoBau KG möglich, wenn Zins und Tilgung aus der Miete erwirtschaftet werden. Der Nutzer z.B. das Theater zahlt die Miete, die aus dem kommunalen Haushalt jährlich bereit zu stellen ist. Damit wird der Mitteleinsatz für den Theaterbetrieb periodengerecht sichtbar und wirksam. Für die Sanierung des Theaters wird mit diesem „Vermieter - Mieter Modell“ über eine Tochtergesellschaft als Vermieter voraussichtlich auch der Abzug der Vorsteuer ermöglicht. Darüber hinaus werden die zahlungswirksamen Gebäudevollkosten in Form der Miete für den Theaterbetrieb zuwendungsfähig.

Weiterer Vorteil der Abwicklung in einer städtischen Tochtergesellschaft ist die höhere Flexibilität in der Auftragsvergabe, da erst oberhalb der Schwellenwerte (derzeit 5,225 Mio. EUR im VOB-Bereich und TEUR 209 im VOL-Bereich) förmliche Vergabeverfahren durchzuführen sind. Das Bayer. Staatsministerium des Innern hat mit Schreiben vom 22.4.2008 zwar im unterschwelligen Bereich die Kommunen grundsätzlich zur Anwendung der VOB verpflichtet, kommunale Unternehmen des öffentlichen und privaten Rechts aber davon ausgenommen. Die Anwendung der VOL wird nur empfohlen. Die Vergabeordnung der Stadt findet keine Anwendung auf städtische Tochterunternehmen, so dass im Unterschwellenbereich ein eigenes flexibles Regularium geschaffen werden kann. Schnellere und kürzere Verfahrensabläufe insbesondere in der späteren Bewirtschaftung und im Unterhalt werden damit möglich. Bei der Sanierung und der Errichtung ist aufgrund der Fördermittelnutzung eine Bindung an die förmlichen Vergabeverfahren jedoch gegeben.



### Aufgabenübertragung und Finanzierung

Die Stadt Ingolstadt überträgt in einem ersten Schritt der INKoBau KG die Immobilien Theater und Kavalier Dallwig zur Sanierung und Erweiterung. Damit aus diesem Vorgang der zivilrechtlichen Übertragung oder der alternativen Überlassung im Erbbaurecht der Stadt keine Grunderwerbsteuerbelastung erwächst, kommt für die INKoBau nur die Rechtsform der Kommanditgesellschaft in Frage. Bei allen anderen Rechtsformen fällt 3,5 % Grunderwerbssteuer auf den übertragenen Boden- und Gebäudewert an. Da nur 8/21 der anfallenden Grunderwerbsteuer bei der Stadt verbleibt, würde dies eine Mehrbelastung von 13/21 der zu zahlenden Grunderwerbsteuer bedeuten.

Art und Umfang der Sanierung ist von der INKoBau KG nach den Bedürfnissen des Nutzers unter Maßgabe einer kostendeckenden Miete durchzuführen. Über die Miete des Nutzers hat INKoBau KG die Sanierungs-/Erweiterungskosten (einschließlich Finanzierungskosten für Eigenmittel und Bankdarlehen) unter Berücksichtigung der erzielbaren Fördermittel für Denkmalschutz und Städtebauförderung vollständig rezufinanzieren. Der Nutzer/Betreiber der Einrichtung erhält für die nicht erlösgedeckten Teile der Miete Zuschüsse aus dem städtischen Haushalt.

Für die Immobilienfinanzierung ist eine Eigenkapitaleinlage von 25 % der Baukosten (nach Abzug der zu erwartenden Förderung) oder eine äquivalente Übernahme einer Hafteinlage durch die Stadt Ingolstadt für Bankkreditaufnahmen der INKoBau KG notwendig. Im Übrigen kann die Finanzierung über Bankkreditaufnahmen der INKoBau KG erfolgen, sofern die Mietverträge eine gesicherte Erwirtschaftung von Zins und Tilgung über die Miete gewährleisten.

Über Art und Umfang der Durchführung der Maßnahmen und deren Finanzierung entscheidet der Stadtrat und ermächtigt und beauftragt die INKoBau KG mit der Umsetzung im vorgegebenen Rahmen. Aufgabe des eingesetzten Aufsichtsrates ist es die Umsetzung im vorgegebenen Rahmen durch die Geschäftsführung für den Gesellschafter Stadt zu überwachen.

### **Organe der Gesellschaft**

Bei der INKoBau KG soll ein fakultativer **Aufsichtsrat (vgl. Anlage 1 § 8)** eingerichtet werden. Diesem sollen der Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt, als Vorsitzender, sowie der zweite Bürgermeister als stellvertretender Vorsitzender sowie elf weitere ordentliche Mitglieder angehören. Die Entsendung erfolgt durch gesonderten Stadtratsbeschluss am 16.06.2016. Die Aufsichtsratsmitglieder sind in ihrer Mandatswahrnehmung an Weisungen des Stadtrats und seiner Ausschüsse gebunden. Damit verbleibt die Entscheidungshoheit vollumfänglich beim Stadtrat.

Für die Aufsichtsräte ist eine monatliche Aufwandsentschädigung von 200 EUR vorgesehen. Der stellvertretende Vorsitzende erhält das 1,5 fache, der Vorsitzende die 2 fache Vergütung. Diese soll in § 5 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates (Anlage 3), die durch den Gesellschafter zu beschließen ist, festgesetzt werden. Die jährliche Gesamtvergütung für die Überwachung würde sich damit auf TEUR 38,4 belaufen. Auch bei der Abwicklung dieser bedeutsamen und kostenträchtigen Objekte innerhalb der Stadtverwaltung wäre für eine sorgfältige und gewissenhafte Überwachung der Durchführung ein gesonderter Projektausschuss zu implementieren, für den Entschädigungen (Sitzungsgeld, Verdienstausfall, Wegezeiten) in vergleichbarer Höhe anfallen dürften.

Dem Aufsichtsrat sollen die in **§ 10** niedergelegten **Aufgaben** übertragen werden. Insbesondere obliegt ihm die Überwachung der Geschäftsführung. Ferner berät er über den Wirtschaftsplan und beschließt diesen unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrats.

**§ 7** des Gesellschaftsvertrages der INKoBau KG regelt die der **Kommanditistin** Stadt Ingolstadt obliegenden **Rechte und Pflichten**, bei deren Ausübung der Oberbürgermeister der Stadt Ingolstadt an die Richtlinien und Weisungen des Stadtrats (§ 6) gebunden ist. Auch dies untermauert, dass die Entscheidungshoheit vollumfänglich beim Stadtrat verbleibt.

Die **Geschäftsführung** obliegt bei einer Kommanditgesellschaft gesetzlich stets dem vollhaftenden Gesellschafter/Komplementär. Aufgrund der kommunalrechtlich notwendigen Haftungsbegrenzung muss der Komplementär daher eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung sein. Diese Gesellschaft errichtet die Stadt als Alleingesellschafterin (mit der als Anlage 2 beigefügten Unternehmenssatzung) und stattet diese mit einem Stammkapital von TEUR 25 aus. Damit ist die Haftung bei der INKoBau KG auf das Stammkapital der INKoBau GmbH beschränkt. Für dieses Stammkapital erhält die INKoBau GmbH von der INKoBau KG jährlich eine Haftungsvergütung von 3 % ihres Stammkapitals von TEUR 25 (vgl. Anlage 1 § 12 Abs.2).

Die von der geschäftsführenden INKoBau GmbH zu erfüllenden Aufgaben sind in § 13 des Gesellschaftsvertrages der INKoBau KG (Anlage 1) geregelt. Abs. 4 bis 6 regeln die Maßnahmen und Handlungen mit Wertgrenzen die der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen.

Gemäß § 14 ist die Geschäftsführung zur jährlichen Aufstellung eines **Wirtschaftsplanes**, bestehend aus Erfolgs-, Personal- Vermögens- und Finanzplans sowie eines Investitionsplanes verpflichtet, den der Aufsichtsrat zu beraten und mit Zustimmung des Stadtrates zu beschließen hat. Für alle Maßnahmen ab TEUR 250 ist eine Projektgenehmigung im Aufsichtsrat einzuholen. Für Projekte mit einem Gesamtvolumen von mehr als TEUR 500 ist vor der Projektgenehmigung ein Grundsatzbeschluss des Stadtrates mit den zuständigen Ausschüssen für die Projektdurchführung einzuholen.

Gemäß § 14 Abs. 4 hat die Geschäftsführung über die Erfüllung des Wirtschaftsplanes (Erfolgs-, Personal- Vermögens- und Finanzplans sowie eines Investitionsplanes) sowie zur Risikosituation quartalsweise schriftlich dem Aufsichtsrat zu berichten. Dieses klare und auf die Überwachungsaufgabe fokussierte Berichtswesen an den Aufsichtsrat schafft hohe Transparenz im Hinblick auf die bedeutsamen Projekte.

Gemäß § 15 hat die Geschäftsführung in den ersten drei Monaten nach Ablauf des Geschäftsjahres den **Jahresabschluss** und Lagebericht aufzustellen und von einem Wirtschaftsprüfer prüfen zu lassen. Dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Ingolstadt sind umfassende Prüfrechte eingeräumt.

Bei der geschäftsführenden INKoBau GmbH ist die **Geschäftsführung** zu besetzen.

Der Geschäftsführung obliegt die strategische, organisatorische Gesamtführung des Unternehmens. Im Rahmen der ihr ferner obliegenden kaufmännischen Leitung verantwortet sie die Bereiche Recht, Finanzen, Rechnungslegung und Controlling. Insbesondere ist sie auch für die Erfüllung der Renditeerwartung und die Kosteneinhaltung verantwortlich. Die Stelle der Geschäftsführung soll mit einem Kaufmann bzw. einer Kauffrau besetzt werden, die mit der in der Anlage 4 Blatt 1 beigefügten Stellenausschreibung gesucht werden soll.

Unterstützt werden soll die Geschäftsführung durch eine/n Technische/n Leiter/in. Dieser Stelle obliegt die Leitung der Projektierung und Ausführung der Baumaßnahmen im Sinne der Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben. Sie ist dabei auch für die Sicherstellung der Qualität der Bauausführung sowie die Einhaltung des Zeitrahmens unter Beachtung des Kostenrahmens verantwortlich. Im Bedarfsfall soll ihr die Vertretung des/der Geschäftsführer/in übertragen werden. Die Stelle soll vorzugsweise mit einem Bauingenieur/in mit umfangreicher Berufserfahrung in diesem Aufgabenbereich besetzt werden. Die beabsichtigte Stellenausschreibung ist als Anlage 4 Blatt 2 beigefügt.

Zur Stellenbesetzung soll ein Auswahlgremium bestehend aus allen künftigen Aufsichtsratsmitglieder gebildet werden. Das Auswahlgremium soll eine Empfehlung an den Stadtrat aussprechen, der über die Besetzung der Stellen entscheidet und insoweit den Oberbürgermeister als Gesellschaftervertreter ermächtigt diese über einen Gesellschafterbeschluss in der INKoBau GmbH herbeizuführen.

Das Auswahlverfahren soll im Einzelnen voraussichtlich wie folgt strukturiert werden:

#### **Auswahlverfahren Geschäftsführung**

Veröffentlichung Stellenausschreibungen (Donaukurier, Neuburger Rundschau, SZ-online)	25. Jun.
Ende Bewerbungsfrist	24. Jul.
Zusammenfassung der eingegangenen Bewerbungen	1. Aug.
Ersteinschätzung mit A/B/C Kategorisierung durch die Verwaltung	10. Aug.
Versand der Übersicht zu den eingegangenen Bewerbungen an das Auswahlgremium	19. Aug.
Möglichkeit der Mitglieder des Auswahlgremiums zur Einsicht der Bewerbungen im Personalamt	ab 1. Sep.
Sitzung des Auswahlgremiums zur Bestimmung der zum Vorstellungsgespräch einzuladenden Kandidaten je nach Bewerberlage Einladung von 3 bis 5 Kandidaten je Stelle	15./16. Sep.
Vorstellungsgespräche im Auswahlgremium mit Abgabe einer Bestellungsempfehlung an den Stadtrat	10.-14.Okt.
Stadtratsbeschluss zur Bestellung des Geschäftsführers und Techn. Leiters	27. Okt.
Zusage an Bewerber mit Abschluss Anstellungsvertrag	28. Okt.
Ziel Dienstantritt der Geschäftsführung	1. Jan. 2017

Darüber hinaus soll für administrative unterstützende Verwaltungsaufgaben eine Assistenzstelle besetzt werden. Die Ausschreibung und Besetzung dieser Stelle obliegt der künftigen Geschäftsführung.

Planungsausführende, projektsteuernde, baudurchführende Aufgaben werden extern bezogen. Auch Aufgaben im Unterhalt und der Bewirtschaftung werden nicht mit eigenem Personal erbracht sondern in Form von Dienstleistungen von außen zugekauft.

Die Personalkosten für die zu besetzenden drei Vollzeitstellen werden sich voraussichtlich auf rund TEUR 300 belaufen. Für Büromiete, Ausstattung und Kommunikationskosten und allgemeine Verwaltungskosten sind jährlich weitere TEUR 100 zu erwarten. Diese Kosten sind der INKoBau GmbH von der INKoBau KG zu erstatten, die diese über die Vermietung der Objekte erwirtschaften muss.

Mit dieser Stellenbesetzung werden die erforderlichen Kapazitäten geschaffen, die auch bei einer Abwicklung in der Stadtverwaltung geschaffen werden müssten und Kosten in gleicher Größenordnung bedingen würden.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass mit der Abwicklung der bedeutsamen Projekte in einer 100 %igen Tochtergesellschaft der Stadt Ingolstadt ein vorteilhaftes Vermieter/Mieterverhältnis geschaffen wird, das eine transparente, vollkostenorientierte und periodengerechte Weiterreichung der Gebäudekosten an die Nutzer gewährleistet. Zudem bietet diese Ausgestaltung der Aufgabenerfüllung Chancen im Hinblick auf den Vorsteuerabzug für die Theatersanierung sowie höhere staatliche Zuwendungen für den Theaterbetrieb. Kostenmehrbelastungen durch die Abwicklung in der Tochtergesellschaft, die diese potentiellen Vorteile aufwiegen, liegen aus Sicht der Verwaltung nicht vor.

Die Gesellschaftsgründungen werden gemäß Art. 96 GO der Rechtsaufsichtsbehörde angezeigt.