

zum Kreistag am 24.10.2016, TOP 13.1

Hinweis für die Presse: Bitte nicht vor dem Sitzungstermin veröffentlichen.

Landkreis Ebersberg

Ebersberg, 13.10.2016

Az. F / gKU

Zuständig: Brigitte Keller, ☎ 08092-823-211

Vorgesehene Beratungsreihenfolge

Kreistag am 24.10.2016, Ö

Gründung eines gemeinsamen Kommunalunternehmens (gKU) des Landkreises mit den Kommunen; Entwurf der Unternehmenssatzung

Anlage_1_gKU USatzung EBE Grafing Sept 2016

Anlage_2_Wohnraumförderprogramm

Sitzungsvorlage 2016/2755/1

I. Sachverhalt:

Diese Angelegenheit wurde bereits behandelt im

Kreistag am 25.07.2016, TOP 6

Kreis- und Strategieausschuss am 10.10.2016, TOP 4

Der Kreistag fasste in der Sitzung am 25.07.2016 folgenden einstimmigen Beschluss:

- 1. Dem Beitritt des Landkreises zur Wohnbaugesellschaft Ebersberg (gemeinsames Kommunalunternehmen) wird grundsätzlich zugestimmt.*
- 2. Der Landrat wird beauftragt und ermächtigt, mit weiteren Kommunen aus dem Landkreis über die Gründung einer Wohnbaugesellschaft Ebersberg (gemeinsames Kommunalunternehmen) zu verhandeln sowie einen Business-Plan aufzustellen.*
- 3. Den kommunalen Gremien ist bis 10.10.2016 über die Gründungsvorbereitungen zu berichten.*

Inzwischen hat sich eine „Gründergruppe“ gebildet, die sich bereits dreimal getroffen hat (8.09. 26.09. und 10.10.2016). Neben den Eckpunkten der Wirtschaftlichkeit, die nichtöffentlich besprochen werden, wurde inzwischen auch intensiv über die Unternehmenssatzung gesprochen.

Der „Gründergruppe“ gehören die Stadt Grafing und die Gemeinden Zorneding, Forstinning, Emmering sowie Anzing an. Sie alle haben ebenso wie der Landkreis einen Grundsatzbeschluss gefasst und in das künftige Unternehmen bereits konkrete Grundstücke eingebracht. Neben der Verwaltung begleiten die Gründergruppe die Kreisräte Dr. Ernst Böhm und Alexander Müller sowie der beauftragte Rechtsanwalt Dr. Detig. Die Wirtschaftlichkeit der Grundstücke wird bereits untersucht.

Darüber hinaus haben bereits zwei Gespräche mit der Regierung von Oberbayern stattge-

funden. Es ging um die Bezuschussung aus der 2. Säule des staatlichen Förderprogramms sowie um die rechtsaufsichtlichen und kommunalrechtlichen Belange. Die Dinge entwickeln sich positiv. Nun steht noch eine schriftliche Würdigung der Rechtsaufsichtsbehörde aus, mit der dann beim Finanzamt die steuerlichen Themen abgeklärt werden können.

Die Unternehmenssatzung soll vom Kreistag am 19.12.2016 nach Vorberatung durch den Kreis- und Strategieausschuss am 05.12.2016 beschlossen werden. Damit kann der Verwaltungsrat noch 2016 zusammentreten und vorsorglich über die § 2 Abs. 3 UStG-Option entscheiden, die bis 31.12.2016 gegenüber dem Finanzamt erklärt werden muss. Nach jetzigem Konzept und Rechtslage wird das gKU ausschließlich umsatzsteuerfreie Wohnungsvermietungen vornehmen (§ 2b Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 4 Nr. 12 a UStG). Möglicherweise könnten in den kommenden Jahren jedoch auch andere Tätigkeiten ausgeführt werden, die unter § 2b UStG steuerlich negativ sind im Vergleich zu § 2 Abs. 3 UStG a.F. Daher sollte vorsorglich die Option noch bis 31.12.2016 erklärt werden, die jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufbar ist (§ 27 Abs. 22 UStG).

Im Entwurf der Unternehmenssatzung ist als erster kommunaler Partner die Stadt Grafing eingetragen. Deren Grundstück hat derzeit die beste Perspektive, schnelles und günstiges Bauen umzusetzen und das in einer Größe, die das junge Unternehmen auch stemmen kann. Ziel ist nach wie vor, dass Ende 2017 / Anfang 2018 die ersten Mieter in ein Objekt des gKU einziehen können. Weitere Kommunen werden Zug um Zug in das gKU aufgenommen, dazu wird dann lediglich ein weiterer Beschluss der Kommunen benötigt, die bereits Mitglied im gKU sind. Notarielle Eintragungen sind nicht notwendig.

In der Anlage ist der 1. Entwurf für die Unternehmenssatzung nun auch für die Mitglieder des Kreistags zur Kenntnis. Die Vorberatungen im KSA finden am 14.11.2016 statt. Parallel finden auch die Beratungen im Stadtrat in Grafing statt. Beide Kommunen müssen die Satzung im Wortlaut identisch beschließen.

Der Gründungsakt soll in der Sitzung des Kreistags am 19.12.2016 erfolgen, in derselben Woche soll sich der Verwaltungsrat zu seiner ersten Sitzung treffen, damit der Vorstand bestimmt werden und die steuerliche Option beantragt werden kann.

Der **Kreis- und Strategieausschuss hatte in seiner Sitzung am 10.10.2016** Anmerkungen zur Unternehmenssatzung, die am 11.10.2016 von der Gründergruppe diskutiert wurden. Der Katalog der Zuständigkeiten des Verwaltungsrats ist wichtig. Was dort nicht geregelt ist, fällt in die Zuständigkeit des Vorstands. Deshalb gibt insb. der Buchst. k) Sinn, denn sonst könnte der Vorstand über Gehaltsvorschüsse und Darlehn an sich selbst entscheiden.

Der KSA möchte von Anfang an auch einen externen Sachverständigen mit Sitz und Stimme im Verwaltungsrat haben. Dies wird in der Unternehmenssatzung noch ergänzt. Jede beitretende Kommune wird 10.000 € Stammkapital einlegen und deshalb 10 Stimmen besitzen (§ 7 Abs. 6), die aber allesamt vom Ersten Bürgermeister bzw. seinem Stellvertreter abgegeben werden. Der externe Sachverständige legt kein Stammkapital ein und hat nur eine Stimme. Im Verwaltungsrat wird also jede Kommune mit einer Person vertreten sein.

Aus den Reihen des Ausschusses wurde auch eingebracht, dass der Kreistag in der Unter-

nehmenssatzung regeln solle, dass das gKU die Leitlinien Bau des Kreistages anwendet. Frau Keller riet davon ab, denn das muss Sache des Unternehmens sein. Die Anwendung der Leitlinien ist aber deswegen nicht ausgeschlossen, sie hängt aber davon ab, ob unter Anwendung derselben eine Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden kann. Das gKU wird ausschließlich Bauvorhaben realisieren, die auf der Basis der geltenden Mietpreisobergrenzen des Jobcenters wirtschaftlich vermietet werden können. Andernfalls findet eine Bebauung durch das gKU nur statt, wenn die Kommune, die das Grundstück einbringt, die Mehrkosten übernimmt. Das gleiche gilt für Anforderungen der Kommunen, die vom Standard nicht abgedeckt werden. Dies ist insb. ein Kellergeschoß, das die Gemeinde – wenn sie es realisieren möchte – selbst finanzieren muss.

Der Kreistag wird um Kenntnisnahme gebeten.

Auswirkung auf Haushalt:

Stammkapital des Landkreises 10.000 Euro

II. Beschlussvorschlag:

keiner

gez.

Brigitte Keller