

SITZUNGSVORLAGE		BÜRGERMEISTERAMT				
Nr. 057/2019 vom 11.03.2019						
Sitzung des	VA	GR				
am	20.03.2019	27.03.2019				
öff. (ö) / nichtöff. (nö)	nö	ö				
Vorberatung (V)	V					
Entscheidung (E)		E				

TAGESORDNUNGSPUNKT:

Fortschreibung des Vertragswerks zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen über das gemeinsame Wirtschaftsgebiet Reutlingen-West/Kusterdingen und Veräußerung und Übertragung eines Geschäftsanteils an der Kommunalen Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mbH (KGE GmbH) auf die Gemeinde Kusterdingen sowie Einlage in die Kapitalrücklage der KGE GmbH

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Fortschreibung des Vertragswerks

Der Fortschreibung des Vertragswerks zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen über die langfristige Zusammenarbeit zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen zum gemeinsamen Aufbau des „Wirtschaftsgebietes Reutlingen-West/Kusterdingen“ (Anlage 1/ Fortschreibungsvertrag WEG) mit den Änderungen, wie sie sich aus den überarbeiteten Vertragsfassungen (Anlagen 2 bis 7) ergeben, ergänzt um eine Erklärung beider Vertragsparteien (Anlage 8) wird zugestimmt.

2. KGE GmbH: Veräußerung und Übertragung eines Geschäftsanteils sowie Einlage in die Kapitalrücklage

2.1 Die Stadt Reutlingen veräußert und überträgt mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01.01.2018 einen Teil ihres Geschäftsanteils im Nennbetrag von 232.960,00 Euro auf die Gemeinde Kusterdingen. Der Umfang der Beteiligung der Stadt Reutlingen reduziert sich von 92,5 % auf 83,4 %. Der Umfang der Beteiligung der Gemeinde Kusterdingen erhöht sich von 7,5 % auf 16,6 %. Der Kaufpreis beträgt zum Zeitpunkt des Übergangs des Geschäftsanteils 526.890,00 Euro. Der Kaufvertrag ist mit einer Kaufpreisanpassungsklausel entsprechend Ziffer 2 der Begründung zu versehen.

2.2 Die Stadt Reutlingen führt den Kaufpreis von 526.890,00 Euro der Kapitalrücklage der KGE GmbH zu.

2.3 Die Vertreter der Gemeinde Kusterdingen in der Gesellschafterversammlung der KGE GmbH werden angewiesen, folgenden Beschlussvorschlägen zuzustimmen:

- a. Der Geschäftsanteil Nr. 1 der Gesellschaft im Nennbetrag von 2.368.000,00 Euro wird in zwei Geschäftsanteile, nämlich einen in Höhe von 2.135.040,00 Euro (zukünftiger Geschäftsanteil Nr. 3) und in einen in Höhe von 232.960,00 Euro (zukünftiger Geschäftsanteil Nr. 4) geteilt.
- b. Dem Verkauf und der Abtretung des neu entstandenen Geschäftsanteils Nr. 4 der Gesellschaft von der Stadt Reutlingen („Verkäuferin“) auf die Gemeinde Kusterdingen („Käuferin“) wird zugestimmt.
- c. Es wird bereits jetzt die Zustimmung erteilt, nach Übertragung des Geschäftsanteils Nr. 4 der Gesellschaft von der Stadt Reutlingen auf die Gemeinde Kusterdingen den Geschäftsanteil Nr. 4 mit einem Nennbetrag in Höhe von 232.960,00 Euro mit dem Geschäftsanteil Nr. 2 mit einem Nennbetrag in Höhe von 192.000,00 Euro zu einem Geschäftsanteil in Höhe von 424.960,00 Euro (zukünftiger Geschäftsanteil Nr. 5) zusammenzuführen.
- d. Die Kapitalrücklage der Gesellschaft wird durch eine Einlage der Gesellschafter in Höhe von insgesamt 631.762,59 Euro erhöht. Die Einlage wird in der Quote des Beteiligungsverhältnisses erfolgen. Die von der Verkäuferin zu leistende Einlage entspricht der Höhe des für den Geschäftsanteil zu leistenden Kaufpreises, nämlich 526.890,00 Euro. Die von der Käuferin zu leistende Einlage beträgt 104.872,59 Euro. Die Gesellschafter werden ihre Einlage in die Kapitalrücklage unmittelbar nach Zahlung des Kaufpreises für den Geschäftsanteil durch die Erwerberin an die Gesellschaft leisten.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung
2018	THH_AF, PG6110_AF, lfd Nr. 7,18	ca. 0,5 Mio.			Auswirkung auf das Abrechnungsjahr 2018
2019	THH_AF, PG6110_AF, Lfd Nr. 7,17	526.890	X		Zuführung Kapitalrücklage KGE GmbH

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung
2019	7.5730.005.00	526.890		Veräußerungserlös Geschäftsanteil KGE-GmbH

Kurzfassung

Das Vertragswerk Reutlingen/Kusterdingen wurde mit Bezug auf die Beschlussfassungen der Gemeinderäte Reutlingen und Kusterdingen aus Juli 2017 inhaltlich angepasst und redaktionell überarbeitet. Die inhaltliche Fortentwicklung des Vertragswerks Reutlingen/Kusterdingen beschränkt sich dabei auf die Umsetzung des Verhandlungsergebnisses, also auf die Einarbeitung des vereinbarten neuen Verteilungsschlüssels zur Verteilung von Steuererträgen, Aufwand und Ertrag unter Berücksichtigung einer Laufzeit von weiteren 30 Jahren. Zur Beschlussfassung steht ein entsprechender Fortschreibungsvertrag WEG.

Der Grundvertrag WEG regelt das Beteiligungsverhältnis der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen an der KGE GmbH. Dieses Beteiligungsverhältnis soll nach dem Fortschreibungsvertrag WEG an den neuen Verteilungsschlüssel mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01.01.2018 angepasst werden. Hierzu soll ein Teil des Geschäftsanteils der Stadt Reutlingen an die Gemeinde Kusterdingen veräußert und auf diese übertragen werden. Damit zusammenhängend beabsichtigen die Gesellschafter Reutlingen und Kusterdingen die Kapitalrücklage mit einer Einlage zu erhöhen. Die Einlage erfolgt entsprechend der Quote des Beteiligungsverhältnisses.

Begründung

1. Fortschreibung des Vertragswerks zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen über das gemeinsame Wirtschaftsgebiet Reutlingen-West/Kusterdingen

Zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen besteht seit mehreren Jahrzehnten bezogen auf das Wirtschaftsgebiet Reutlingen-West/Kusterdingen eine interkommunale Zusammenarbeit, die zurzeit in folgenden Verträgen und Protokollnotizen näher geregelt ist:

- Vertrag über eine langfristige Zusammenarbeit zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen zum gemeinsamen Aufbau des "Wirtschaftsgebietes Reutlingen-West/Kusterdingen"
(Grundvertrag WEG)
- Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen über die Aufgabenerfüllung und die Finanzbeziehungen bei dem gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen-West/Kusterdingen
(Öffentlich-rechtliche Vereinbarung)
- Erster Vertrag zur Ausführung der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen über das Wirtschaftsgebiet Reutlingen-West/Kusterdingen vom 2. Juli 1976 betreffend gemeindeeigene Grundstücke
(Grundstücksvertrag)
- Gesellschaftsvertrag der Kommunalen Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mit beschränkter Haftung – KGE
(Gesellschaftsvertrag KGE GmbH)
- Treuhandvertrag Stadt Reutlingen, Gemeinde Kusterdingen, Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft
(Treuhandvertrag)
- Schiedsvertrag zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen
(Schiedsvertrag)
- Vertrag zur Fortschreibung des Vertragswerks über eine langfristige Zusammenarbeit zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen zum gemeinsamen Aufbau des „Wirtschaftsgebietes Reutlingen – West/Kusterdingen“ vom 13. April 1984
(Fortschreibungsvertrag 84)
- Protokollnotizen
 1. zum Vertrag über eine langfristige Zusammenarbeit zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen zum gemeinsamen Aufbau des Wirtschaftsgebietes „Reutlingen-West/Kusterdingen“
(Grundvertrag WEG),
 2. zur öffentlich-rechtlichen Vereinbarung,
 3. zum Grundstücksvertrag**(Protokollnotizen)**

Die Grundlage für diese Zusammenarbeit wurde im Jahr 1976 geschaffen, indem von der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen eine **Wirtschaftsentwicklungsgemeinschaft (WEG)** mit dem Ziel gegründet wurde, die Entwicklung neuer Gewerbegebiete südlich der Bundesstraße 28 auf Teilen der Markungen Betzingen, Jettenburg, Mähringen und Ohmenhausen gemeinsam in Gang zu setzen und weiterzuführen. Die

erforderlichen Verträge wurden von den Beteiligten zum 1. Juli 1977 in Kraft gesetzt.

Seit dieser Zeit wurden die Verträge wiederholt in verschiedenen Einzelheiten angepasst und durch Protokollnotizen ergänzt.

Am 13.04.1984 wurde das Vertragswerk dahingehend fortgeschrieben, dass der Verteilungsschlüssel zwischen Reutlingen und Kusterdingen bezogen auf Ertrag und Aufwand von 95 % (RT) : 5 % (KU) geändert wurde in 92,5 % (RT) : 7,5 % (KU), wobei die Sonderregelung zugunsten Kusterdingen bzgl. der Vorwegentnahme von 15 % der Grundsteuer B-Einnahmen auf Kusterdinger Gemarkung beibehalten wurde. Die Vertragslaufzeit wurde bis zum 01.01.2017 mit – sofern keine Kündigung erfolgt – jeweils 5jähriger Verlängerung vereinbart.

Die Stadt Reutlingen und die Gemeinde Kusterdingen sind rechtzeitig vor Ablauf der Regellaufzeit des Vertragswerks in Gespräche über die Verlängerung des Vertragswerks eingetreten. Ziel beider Vertragspartner war, die erfolgreiche Zusammenarbeit fortzuführen und das Vertragswerk fortzusetzen. Hierfür wurde eine Verhandlungskommission gebildet. Ergebnis der Verhandlungen war, das Vertragswerk weitere 30 Jahre fortzuführen und einen neuen Verteilungsschlüssel von 83,4 % für Reutlingen und 16,6 % für Kusterdingen zu bilden. Dieser Verteilungsschlüssel soll ab 01.01.2018 einheitlich für alle Steuereinnahmen und für die Aufwands- und Ertragsverteilung (u.a. Bewirtschaftungskosten, Konzessionsabgaben) aus dem gemeinsamen Wirtschaftsgebiet gelten. Die gemeinderätlichen Gremien der Stadt Reutlingen und Gemeinde Kusterdingen haben dem Verhandlungsergebnis im Juli 2017 und der dahingehenden Vorbereitung der erforderlichen Beschlussfassungen des fortzuschreibenden Vertragswerks zugestimmt.

Anlässlich dessen wurde das Vertragswerk entsprechend dem Verhandlungsergebnis unter Beteiligung einer gemeinschaftlich beauftragten Rechtsberatung inhaltlich angepasst und redaktionell überarbeitet. Die vertragliche Fortschreibung, inklusive der Änderungen und der Ergänzung, ergibt sich aus den Anlagen 1 bis 8. Die inhaltliche Fortentwicklung beschränkt sich dabei auf die Einarbeitung des Verhandlungsergebnisses, also auf die Einarbeitung des vereinbarten neuen Verteilungsschlüssels zur Verteilung von Steueraufkommen, Aufwand und Ertrag. Die übrigen materiellen Inhalte der bisherigen Vertragsfassungen bleiben hingegen unberührt. Um die Änderungen in den Verträgen leichter nachvollziehen zu können, sind sie in den beiliegenden Synopsen farbig markiert der jeweiligen bisherigen Vertragsfassung gegenüber gestellt (vgl. Anlagen 2 - 7). Im Gesellschaftsvertrag der KGE GmbH waren keine Anpassungen notwendig.

Die Fortschreibung des Vertragswerks soll mit Unterzeichnung rechtswirksam werden, frühestens jedoch mit dem Tage der letzten öffentlichen Bekanntmachung, die für einen Bestandteil des Vertragswerks nach § 25 Abs. 6 Satz 2 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit vorgeschrieben ist. Dies betrifft die öffentlich-rechtliche Vereinbarung.

Mit Abschluss der Fortschreibungsvertrags WEG werden die von der Gemeinde Kusterdingen während der Verhandlungen über diese Fortschreibung des Vertragswerks mit Schreiben vom 30. November 2015 erklärten, vom Regierungspräsidium Tübingen bisher nicht mit einer Zustimmung versehenen Kündigungen von Bestandteilen des Vertragswerks hinfällig.

Nach Ansicht der Verwaltung bedarf der Abschluss des Fortschreibungsvertrags WEG unter Einbeziehung der Änderungen der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung keiner Genehmigung des Regierungspräsidiums Tübingen gemäß § 25 Abs. 5 Satz 2 GKZ, da keine Änderungen bzgl. der vereinbarten Aufgabenübertragungen in der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung erfolgen.

Bei Zugrundelegung der WEG-Abrechnung in den Jahren 2011 – 2015 (Verhandlungsbasis)

wirkt sich eine entsprechende Fortführung finanziell wie folgt aus:

	Verteilungsschlüssel Reutlingen : Kusterdingen	Anteil Reutlingen pro Jahr (Ø WEG-Abr. 2011-2015)	Anteil Kusterdingen pro Jahr (Ø WEG-Abr. 2011-2015)
Bisheriger Verteilungsschlüssel	92,5 % : 7,5 % (mit Vorwegentnahme Kusterdingen bei Grundsteuer B i. H. v. 15 %)	ca. 6.076.000 €	ca. 599.000 €
Zukünftiger Verteilungsschlüssel	83,4 % : 16,6 % (einheitlicher Verteilungsschlüssel, ohne Vorwegentnahme Grund- steuer B)	- ca. 509.000 €	+ ca. 509.000 €

Im 10 jährigen Durchschnitt hätte sich bei Anwendung des neuen Verteilschlüssels ein jährlicher Betrag von rund 495.000 € ergeben.

2. KGE GmbH: Veräußerung und Übertragung eines Geschäftsanteils von der Stadt Reutlingen an die Gemeinde Kusterdingen sowie Einlage in die Kapitalrücklage

Veräußerung und Übertragung eines Geschäftsanteils

Der Vertrag über eine langfristige Zusammenarbeit zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen zum gemeinsamen Aufbau des „Wirtschaftsgebietes Reutlingen-West/Kusterdingen“ (Grundvertrag WEG) regelt in § 22 das Beteiligungsverhältnis der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen an der KGE GmbH. Aktuell teilt sich das Stammkapital entsprechend dieser Regelung im Verhältnis 92,50 % (Reutlingen) und 7,50 % (Kusterdingen) auf. Das Stammkapital beträgt 2.560.000,00 Euro.

Dieses Beteiligungsverhältnis soll nach dem Entwurf des Grundvertrags WEG i. d. F. des Fortschreibungsvertrags WEG (siehe Anlage 2) in der Weise angepasst werden, dass sich das Stammkapital mit wirtschaftlicher Wirkung zum 01.01.2018 im Verhältnis 83,4 % (Reutlingen) und 16,6 % (Kusterdingen) aufteilt.

Zur Umsetzung dieser Regelung soll ein Teil des Geschäftsanteils im Nennbetrag von 232.960,00 Euro an die Gemeinde Kusterdingen veräußert und auf diese übertragen werden. Der Umfang der Beteiligung der Stadt Reutlingen reduziert sich dadurch entsprechend von 92,5 % auf 83,4 %, der Umfang der Beteiligung der Gemeinde Kusterdingen erhöht sich entsprechend von 7,5 % auf 16,6 %. Eine Änderung des Gesellschaftsvertrags ist nicht erforderlich.

Der Kaufpreis ergibt sich aus einem aus diesem Anlass erstellten Wertgutachten. Beide Kommunen haben sich darauf verständigt, dass der Wert der Gesellschaft als Zukunftserfolgswert ermittelt werden soll. Gemeinsam wurde deshalb ein Wertgutachten nach dem Ertragswertverfahren in Auftrag gegeben. Bei der Bewertung wurden die Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen des Instituts für Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW S1) zugrunde gelegt. In der Rechtsprechung, in der Bewertungspraxis und in der Betriebswirtschaftslehre ist allgemein anerkannt, dass der Ertragswert den geeigneten Maßstab für den Wert des Unternehmens darstellt. Da zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gutachtens noch nicht feststand, ob und in welcher Höhe das Objekt Markwiesenstraße 55 veräußert wird, wurde auf Empfehlung des Gutachters eine Kaufpreisanpassungsklausel („earn-out“-Klausel) berücksichtigt. Diese sieht vor, dass sich der Kaufpreis im Falle eines Verkaufs der Immobilie bis zum 31.12.2020 (Abschluss des notariellen Kaufvertrags) unter Berücksichtigung von im Kaufvertrag festgelegten Kriterien anpasst. Konkret bedeutet dies, dass die Gemeinde Kusterdingen im Falle eines Buchgewinns eine Kaufpreisnachzahlung in Höhe von 9,1 % der vereinbarten Bemessungsgrundlage an die Stadt Reutlingen zu leisten hat. Die Bemessungsgrundlage ergibt sich aus dem tatsächlichen Verkaufserlös abzüglich

des handelsrechtlichen Buchwerts abzüglich der Kosten aus dem Verkauf abzüglich der Steuern aus dem Verkauf.

Die Veräußerung des Geschäftsanteils ist kommunalrechtlich unbedenklich. Durch die Anteilsverschiebung wird die Erfüllung der Aufgaben nicht beeinträchtigt, weder bei der Stadt Reutlingen noch bei der Gemeinde Kusterdingen. Die auf die KGE GmbH übertragenen Aufgaben bleiben unverändert, ebenso die Möglichkeiten der Kommunen zur Einflussnahme auf das Unternehmen. Die Anteilsverschiebung reduziert konsequenterweise das finanzielle Risiko des Gesellschafters Stadt Reutlingen bzw. erhöht das finanzielle Risiko des Gesellschafters Gemeinde Kusterdingen entsprechend der Anpassung von §§ 4 und 7 der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung (Anlage 3) sowie von § 17 des Grundvertrags (Anlage 2).

Die Abtretung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft, die nur aufgrund eines einstimmigen Gesellschafterbeschlusses erteilt werden darf (§ 20 Abs. 1 Gesellschaftsvertrag). Außerdem bedarf es eines in notarieller Form geschlossenen Vertrags (§ 15 Abs. 3 GmbHG). Vor Wirksamwerden des Vertrags müssen beide Kommunen ihren jeweiligen Gemeinderatsbeschluss über die Anteilsverschiebung der jeweiligen Rechtsaufsichtsbehörde vorlegen (§ 108 GemO). Die von der Aufsichtsbehörde vorzunehmende Prüfung beschränkt sich dabei auf eine Rechtmäßigkeitskontrolle.

Einlage in die Kapitalrücklage

Die Kapitalrücklage beläuft sich mit Stand 31.12.2017 auf 3.105.112,92 Euro. Die Gesellschafter beabsichtigen, die Kapitalrücklage mit einer Einlage in Höhe von insgesamt 631.762,59 Euro zu erhöhen. Die Einlage erfolgt entsprechend der Quote des Beteiligungsverhältnisses. Der Anteil der Stadt Reutlingen entspricht der Höhe des für den Geschäftsanteil zu leistenden Kaufpreises, nämlich 526.890,00 Euro. Der Anteil der Gemeinde Kusterdingen beträgt 104.872,59 Euro.

Die Stadt Reutlingen hat die Beschlussfassung zur Fortschreibung des Vertragswerks zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen über das gemeinsame Wirtschaftsgebiet Reutlingen-West/Kusterdingen und der Übertragung eines Geschäftsanteils der KGE GmbH im Gemeinderat am 26.03.2019 vorgesehen.

Dr. Soltau

Anlagen

- Anlage 1: Vertrag zur Fortschreibung des Vertragswerks über eine langfristige Zusammenarbeit zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen zum gemeinsamen Aufbau des „Wirtschaftsgebietes Reutlingen-West/Kusterdingen“ (**Fortschreibungsvertrag WEG**)
- Anlage 2: Synopse zum Vertrag über eine langfristige Zusammenarbeit zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen zum gemeinsamen Aufbau des "Wirtschaftsgebietes Reutlingen-West/Kusterdingen" (**Grundvertrag WEG**)
- Anlage 3: Synopse zur Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen über die Aufgabenerfüllung und die Finanzbeziehungen bei dem gemeinsamen Wirtschaftsgebiet Reutlingen-West/Kusterdingen (**Öffentlich-rechtliche Vereinbarung**)
- Anlage 4: Synopse zum Ersten Vertrag zur Ausführung der Öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen über das Wirtschaftsgebiet Reutlingen-West/Kusterdingen vom 2. Juli 1976 betreffend gemeindeeigene Grundstücke (**Grundstücksvertrag**)
- Anlage 5: Synopse zum Treuhandvertrag Stadt Reutlingen, Gemeinde Kusterdingen, Kommunale Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Reutlingen mit beschränkter Haftung (**Treuhandvertrag**)
- Anlage 6: Synopse zum Schiedsvertrag zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen (**Schiedsvertrag**)
- Anlage 7: Synopse der Protokollnotizen zum Vertrag über eine langfristige Zusammenarbeit zwischen der Stadt Reutlingen und der Gemeinde Kusterdingen zum gemeinsamen Aufbau des „Wirtschaftsgebietes Reutlingen-West/Kusterdingen“ (**Protokollnotizen**)
- Anlage 8: Erklärung zum Vorbehalt unterschiedlicher Rechtsstandpunkte (**Vorbehaltserklärung**)