

---

## BESCHLUSSVORLAGE

---

V/2020/0224

**Beratungsfolge:**

Rat der Gemeinde Swisttal

**Termin**

28.09.2021

**Entscheidung**

Entscheidung

**Öffentl.**

Ö

---

**Tagesordnungspunkt:**



Weiterentwicklung der Projektentwicklungsgesellschaft Swisttal mbH

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Projektentwicklungsgesellschaft Swisttal mbH erwirbt alle notwendigen Flächen zur zügigen Erweiterung des Gewerbeparks Odendorf.

Die weitere Ausrichtung und personelle Ausstattung der Gesellschaft werden nach steuerrechtlicher Prüfung sowie Abstimmung mit dem Aufsichtsrat durch separaten Beschluss festgelegt.

**Sachverhalt:**

Im Laufe des Jahres 2021 wird der Verkauf des letzten, zwischenzeitlich rückabgewickelten, Grundstückes im Gewerbepark Odendorf erwartet. Eine Ausweisung neuer Gewerbeflächen zur Erweiterung des Gewerbeparks ist im Flächennutzungsplan vorgesehen und im Hinblick auf das hohe Anfrageaufkommen nach Gewerbeflächen dringend erforderlich. Der aktuelle Gesellschaftszweck der PEG mbH deckt den Flächenankauf und die Erweiterung des Gewerbeparks ab. Eine erste Abfrage bei den Eigentümern der Erweiterungsflächen ergab eine generelle Bereitschaft zum Verkauf oder zum Tausch gegen gleichwertige Flächen.

Vor dem Hintergrund des zwischenzeitlich komplett vermarkteten Gewerbeparks Odendorf ist außerdem zu überlegen, langfristig den Gesellschaftszweck zu erweitern oder in einer neuen Gesellschaft auch andere Aufgabenbereiche, beispielsweise die gemeindliche Wohnraumförderung, einzubeziehen. Hierzu wurde, auf Grundlage einer indikativen Untersuchung für eine mögliche Neuorganisation der gemeindlichen Wohnbauförderung aus 2018, bereits im Aufsichtsrat der PEG mbH eine erste Übersicht der dabei zu berücksichtigenden Aspekte erstellt. Dazu gehören:

1. Zweck und mögliche Aufgabengebiete der Gesellschaft: Hier ist die zentrale Frage, ob neben der Entwicklung von Gewerbegebieten, gemeindliche Wohnbauförderung inkludiert werden soll. Lediglich die Erweiterung des Gewerbeparks Odendorf ist über den aktuellen Gesellschaftszweck der PEG mbH abgedeckt. Zu prüfen ist, ob ausreichend Synergieeffekte zwischen Gewerbegebietenentwicklung und Wohnraumentwicklung vorhanden sind, die eventuellen steuerlichen und administrativen Mehraufwand bei einer Erweiterung des Gesellschaftszwecks rechtfertigen. Alternativ wäre es sinnvoll, den Gesellschaftszweck auf Gewerbeflächen im gesamten Gemeindegebiet auszuweiten um, sofern baurechtlich möglich, auch in Heimerzheim und Buschhoven weitere Flächen anzukaufen und zu entwickeln.
2. Rechtsform: GmbH oder AöR sind die Rechtsformen, die in der Untersuchung aus 2018 bezüglich allgemeinem Kommunalrecht, Haushaltsrecht, Steuerrecht, Wirtschaftlichkeit und Gesellschaftsrecht die meisten Vorteile aufwiesen. Darüber hinaus bietet sich noch die GmbH & Co. KG an. Ziel dieser gesellschaftsrechtlichen Konstruktion ist es, Haftungsrisiken für die hinter der Gesellschaft stehenden Personen auszuschließen oder zu begrenzen.
3. Weiterführung der PEG oder Gründung einer neuen Gesellschaft: Unabhängig von eventuellen steuerlichen und administrativen Vorteilen einer Neugründung ist zu beachten, dass die Liquidation der PEG mbH einige Zeit und personelle Ressourcen in Anspruch nehmen wird.
4. Übertrag von jetzigen Gemeindegrundstücken und Gebäuden an die Gesellschaft und deren steuerrechtliche Bewertung: Dies muss nach abschließender Festlegung der Aufgabengebiete und der Rechtsform im Einzelfall geprüft werden.
5. Erwartete Größenordnung an Gebäuden und Grundstücken, die die Gesellschaft besitzen wird und vermarkten soll: Dies muss nach abschließender Festlegung der Aufgabengebiete und der Rechtsform im Einzelfall geprüft werden.
6. Notwendige finanzielle Ressourcen: Die PEG mbH verfügt aktuell über zwei Kreditlinien, die den Grundstückskauf zur Erweiterung des Gewerbeparks Odendorf ermöglichen. Weitere notwendige finanzielle Ressourcen können erst nach abschließender Festlegung der Aufgabengebiete und der Rechtsform geprüft werden.
7. Notwendige personelle Ressourcen: Für Aktivitäten über die Vermarktung des Gewerbeparks Odendorf hinaus, ist hauptamtliches Personal für die Gesellschaft unabdingbar. Selbst bei Beibehaltung des aktuellen Gesellschaftszwecks und damit verbundener Konzentration auf den Gewerbepark Odendorf, ist eine Weiterführung mit der derzeitigen Personalsituation schwierig, da die Ansprüche an die zukünftige Vermarktung und die anzusiedelnden Betriebe deutlich gestiegen sind.

Zur besseren Einschätzung der genannten Möglichkeiten, wurde die „dhpG Dr. Harzem & Partner mbB“ durch die Gemeinde Swisttal beauftragt, eine Aktualisierung der Bewertung aus 2018 in Hinblick auf Kommunalrecht, Haushaltsrecht, Steuerrecht, Wirtschaftlichkeit und Gesellschaftsrecht vorzunehmen. Mit dem Ergebnis wird erst Anfang des Jahres 2022 gerechnet, da sich hinsichtlich der Fragestellungen im Steuerrecht einige Änderungen zum Jahreswechsel ergeben werden.

Um jedoch die notwendige Gewerbeflächenentwicklung schnellstmöglich voranzutreiben, wird -unabhängig von der langfristigen Weiterentwicklung der Gesellschaft- verwaltungsseitig ein Beschluss zum Ankauf der Erweiterungsflächen in Odendorf vorgeschlagen.