

An den Vorsitzenden
des Ausschusses für Soziales und Wohnen
Herrn Sven Ladeck

Kreisverwaltung
41460 Neuss

Dienstag, 12. Januar 2021

Antrag für die Sitzung des Sozial- und Wohnungsausschusses am 08.02.2021 sowie den Kreisausschuss am 24.02.2021

"Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum Rhein-Kreis Neuss mbH"

Der Sozial- und Wohnungsausschuss möge beschließen, der
Kreisausschuss bestätigen:

1. Zweistufiges Vorgehen

In der Sitzung am 8. Februar 2021 wird der **Entwurf** für den „Gesellschaftsvertrag der
Service- und Koordinierungsgesellschaft Rhein-Kreis Neuss mbH“ mit den im
Weiteren noch einzubringenden Änderungsvorschlägen beschlossen.

Die Beschlussfassung über die Gründung dieser Service- und
Koordinierungsgesellschaft kann in einer späteren Sitzung erfolgen, wenn die
nachfolgend genannten Aufgaben von der Kreisverwaltung erfüllt worden sind:

- Voraussetzung für die Gründung einer Gesellschaft ist die professionelle Zusammenarbeit mit einem "strategischen Partner", der sich im Sozial- und Wohnungsausschuss vorstellen möge.
- Voraussetzung für die Gründung einer Gesellschaft ist auch die beabsichtigte Inanspruchnahme der Serviceleistungen der Gesellschaft durch Kommunen des Rhein-Kreises Neuss. Hierzu ist eine schriftliche Meinungsbekundung der Kommunen durch die Kreisverwaltung einzuholen.
- Gemäß §107 Abs. 5 GO NRW ist eine Marktanalyse durch die Kreisverwaltung durchzuführen und dem Ausschuss vorzulegen. Hierzu sind die Chancen und Risiken des beabsichtigten wirtschaftlichen Engagements der zu gründenden Gesellschaft und der Bedarf der Kommunen des Rhein-Kreises Neuss sowie "privater Dritter" für eine solche Gesellschaft darzulegen.
- Es ist ein Businessplan der zu gründenden Gesellschaft vorzulegen, aus dem deutlich die Aufgaben und Ziele der zu gründenden Gesellschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 2 des Gesellschaftsvertrages hervorgehen

Begründung:

SPD und Bündnis 90/Die Grünen im Rhein-Kreis Neuss treten dafür ein, dass die Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten im Rhein-Kreis Neuss vor Ort durch die Städte und die Gemeinde umzusetzen sind. Der Kreis soll hierbei den Städten und der Gemeinde unterstützend zur Seite stehen.

Eine "Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum Rhein-Kreis Neuss mbH" kann dafür eine geeignete Einrichtung sein, wenn Kommunen des Rhein-Kreises Neuss für eine solche Gesellschaft Bedarf bekunden und sie den Herausforderungen bei der Deckung des Bedarfs, insbesondere an öffentlich gefördertem und preisgünstigem Wohnraum, aus eigenen administrativen Strukturen heraus selbst nicht oder nur unter erschwerten langwierigen Bedingungen gerecht werden können.

Die Bauherrenfunktion hat dabei nicht auf die Gesellschaft überzugehen, sondern verbleibt bei der jeweiligen Stadt/Gemeinde. Dies gilt auch für das Eigentum an den zu errichtenden Wohnhäusern und Wohnungen sowie den Grundstücken. Die zu gründende Gesellschaft unterstützt das Vorhaben mit den erforderlichen Serviceleistungen und der Koordinierung von Maßnahmen und wird nur im Auftrag einer Stadt oder der Gemeinde des Rhein-Kreises Neuss tätig.

Dafür ist in der Anfangsphase die Zusammenarbeit mit einem strategischen Partner zwingend notwendig, da eine neu zu gründende Gesellschaft über keinerlei professionelles Knowhow verfügt, um diesen Ansprüchen gerecht zu werden.

Hierfür bedarf es eines Meinungsbildes der Kommunen im Rhein-Kreis Neuss, ebenso wie einer damit verbundenen Machbarkeitsstudie und eines Businessplans für diese Gesellschaft.

Dies ist eine wesentliche Voraussetzung für die Gründung einer Gesellschaft aus der u. a. hervorgehen muss, welche Aufgaben die Gesellschaft im Einzelnen wahrzunehmen hat und wie sich der Geschäftsbereich der Gesellschaft wirtschaftlich tragen kann, ohne dem Steuerzahler zur Last zu fallen.

Dabei sollte im Businessplan auch darauf eingegangen werden, welche Gesellschaftsform für den Kreis und die kreisangehörigen Kommunen den größten Vorteil bietet - etwa im Vergleich einer GmbH zu einer GmbH & Co KG.

SPD und Bündnis 90/Die Grünen halten diese Punkte für eine wesentliche Grundvoraussetzung für die Gründung einer solchen Gesellschaft.

Bedauerlicherweise sind diese Punkte aus der Vorlage nicht erkennbar, sodass es derzeit an einer Grundlage für eine Beschlussfassung fehlt.

Wir bitten um Zustimmung zu dem vorliegenden Antrag und eine zügige Umsetzung, damit eine abschließende Beratung für eine Gesellschaftsgründung zügig erfolgen kann.

2. Änderungsantrag zum vorliegenden Entwurf des Gesellschaftsvertrages der "Service- und Koordinierungsgesellschaft für preisgünstigen Wohnraum Rhein-Kreis Neuss mbH"

a)

"§ 1 Name und Sitz der Gesellschaft" wird wie folgt geändert: „Sie hat ihren Sitz in

Wird bei der abschließenden Beschlussfassung über die Gründung der Gesellschaft geklärt. Der Sitz der Gesellschaft hat im Rhein-Kreis Neuss zu sein.

b)

"§ 2 Gegenstand der Gesellschaft" wird im Absatz 1 wie folgt geändert bzw. neu formuliert:

(1) Gegenstand des Unternehmens ist die Unterstützung von Auftraggebern bei der Errichtung öffentlich geförderter und preisgünstiger Wohnungen und Wohnhäuser

im Gebiet des Rhein-Kreises Neuss sowie die Baubetreuung, die Vermittlung von Baugrundstücken und die Verwaltung und Instandhaltung von Wohnungen und Wohngebäuden im Rhein-Kreis Neuss.

Absatz (2) des Absatzes (1) wird ersatzlos gestrichen.

c)

(2) hinter dem Wort Zweigniederlassung einfügen "im Rhein-Kreis Neuss" und weiter mit "zu errichten...".

d)

§ 4 "Kommunalverbände" streichen und hinter dem Wort "Tochtergesellschaften" einfügen "im Gebiet des Rhein-Kreises Neuss" und weiter mit "werden".

e)

§ 8 (2) "Aufsichtsrat" streichen und ersetzen durch "Gesellschaftsversammlung".

f)

§10 (1) Im 2. Absatz den 2. Satz ändern: hinter "Städten" in "und der Gemeinde...".

g)

§10 Absatz 3 wird wie folgt gefasst:

„Je angefangene fünf Gesellschaftsanteile gewährt ein stimmberechtigtes Mitglied in der Gesellschafterversammlung. Die Mitglieder werden in Anwendung des § 113 Absatz 2 GO NRW in Verbindung mit § 26 Absatz 5 KrO NRW vom Kreistag bzw. Rat der entsendenden Gebietskörperschaft gewählt. Das Stimmrecht kann durch einen mit schriftlicher Vollmacht versehenen Bevollmächtigten ausgeübt werden.“

h)

Folgender Absatz 5 wird in §10 eingefügt und wie folgt gefasst:

„Die Geschäftsführer sind berechtigt und auf Verlangen eines Mitglieds der Gesellschafterversammlung verpflichtet, an den Sitzungen als beratendes Mitglied teilzunehmen.“

i)

In §16 Absatz 2 Satz 1 wird das Wort „zwei“ durch das Wort „fünf“ ersetzt.

Begründung:

Ziel einer "Service- und Koordinierungsgesellschaft" soll es sein, im Auftrag der Kommunen des Rhein-Kreises Neuss öffentlich geförderten und preisgünstigen Wohnraum zu errichten und damit einen Beitrag zur Deckung des in der Wohnungsbedarfsanalyse ermittelten Bedarfs an öffentlich geförderten und preiswerten Wohnraum zu leisten.

Diesem Ziel wird der vorliegende Entwurf eines Gesellschaftsvertrages im 2. Absatz des § 2 (1) so nicht gerecht. Es hat nichts mit einer reinen Servicegesellschaft zu tun, wenn im Gesellschaftsvertrag ausgeführt wird, dass die Gesellschaft selbst Grundstücke erwirbt, verpachtet oder vermietet.

Grundstücke sollen - wenn überhaupt - durch die Kommunen erworben werden und auch in ihrem Eigentum verbleiben. Aufgabe einer Servicegesellschaft kann in diesem Zusammenhang lediglich die Vermittlung von Baugrundstücken im Auftrag einer Kommune für diese selbst sein.

Es ist auch nicht Aufgabe einer Servicegesellschaft, selbst Bauträgergeschäfte vorzunehmen und die eigene Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und Veräußerung von Wohngebäuden und insbesondere die Errichtung von Eigentumswohnungen durchzuführen.

Aus diesem Grund ist der 2. Absatz des § 2 (1) ersatzlos zu streichen und der gesamte § 2 (1) wie vorgeschlagen zu ersetzen. Somit können Kommunen aus dem Rhein-Kreis Neuss diese Servicegesellschaft vollständig für ihre Projekte im Bereich des öffentlich geförderten und preiswerten Wohnungsbaus zum eigenen Nutzen beauftragen. Auch die Konzentration auf das Gebiet des Rhein-Kreises Neuss wird damit zum Ausdruck gebracht. Dies wird mit dem Antrag zur Einfügung im § 2 (3) zusätzlich verdeutlicht.

Der Änderungsvorschlag des § 4 stellt klar, dass nur Kommunen und deren Tochtergesellschaften aus dem Rhein-Kreis Neuss Gesellschafter werden dürfen. Aus diesem Grund sind die Kommunalverbände zu streichen.

Die Änderung im § 8 bezieht sich auf einen Aufsichtsrat, der als Organ im vorliegenden Entwurf gar nicht vorgesehen ist. Hier kann nur ein Ersatz durch die „Gesellschafterversammlung“ erfolgen, wobei ein reines Aufsichtsgremium neben der regelmäßig nur einmal im Jahr tagenden Gesellschaftsversammlung geprüft werden sollte.

Die Änderung in § 10 Absatz 1 bezieht sich lediglich auf die Tatsache, dass wir im Rhein-Kreis Neuss nur eine Gemeinde haben.

Absatz 3 trifft rechtssichere und praxistaugliche Klarstellungen im Hinblick auf die Zusammensetzung der Gesellschafterversammlung, den der vorliegende Entwurf bislang vermissen ließ. In Analogie zu der Zahl der Vertreter des Rhein-Kreises Neuss in der Gesellschafterversammlung soll auch der in §16 definierte Beirat besetzt werden.

Absatz 5 trifft Regelungen in Hinblick auf die Teilnahme der Geschäftsführungen an den Sitzungen der Gesellschafterversammlung.

Ziel der Gründung einer Servicegesellschaft muss es sein, dass die Kommunen des Rhein-Kreises Neuss ihre Ziele bei der Erstellung von öffentlich gefördertem und preiswertem Wohnraum, auch mit Blick auf ihre städtebaulichen Planungen und Quartierkonzepte eigenständig lösen und umsetzen können, wobei der Kreis ihnen mit dieser Gesellschaft beratend und flankierend zur Seite stehen kann.

Mit freundlichen Grüßen

Udo Bartsch
- Fraktionsvorsitzender -

Simon Rock
- Fraktionsvorsitzender -