



► **Nr. VO/2013/00940**
öffentlich

Lübeck, 04.10.2013

Vorlage

Bereiche:
1.203 - Beteiligungscontrolling

Bearbeitung: Jesko Beyer (E-Mail: jesko.beyer@luebeck.de Telefon: 122-2035)

Erhöhung der Beteiligung der KWL GmbH an der Hochschulstadtteil-Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG); Beendigung des Geschäfts der HEG

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.11.2013	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
26.11.2013	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.11.2013	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Bürgerschaft stimmt dem Anteilskauf- und -abtretungsvertrag gemäß Anlage 2 zu.
2. Die Bürgerschaft nimmt den Abschluss des Projekts Hochschulstadtteil zur Kenntnis. Der Abschlussbericht der HEG wird öffentlich im Internet zur Verfügung gestellt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:
Ergebnis:

1.300 Recht:
keine rechtlichen Bedenken
2.020 Fachbereichscontrolling FB 2:
Kenntnisnahme
5.060 Fachbereichscontrolling FB 5:
Kenntnisnahme
Aufsichtsrat KWL:
Zustimmung
Aufsichtsrat HEG:
Zustimmung

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

Ja
 Nein
Keine Relevanz für Kinder u. Jugendliche.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Begründung:
s. Anlage 1

Anlagen:
1. Begründung
2. Anteilskaufvertrag

Bürgermeister Bernd Saxe

Zusammenfassung

Mit der Vollendung des Hochschulstadtteils und dem Verkauf des letzten Grundstücks hat die Projektgesellschaft HEG ihren eigentlichen Gesellschaftszweck erfüllt. Zwar könnte die Gesellschaft daher abgewickelt werden; dabei wäre dem Minderheitsgesellschafter LEG seine Stammeinlage (19.950 €) auszuführen. Es wird jedoch vorgeschlagen, dass stattdessen die KWL die von der LEG gehaltenen Geschäftsanteile zum Nominalwert (19.950 €) erwirbt und die HEG zunächst bis Ende 2016 als eingetragene Gesellschaft – ohne Geschäft – bestehen bleibt. Dadurch besteht auch die Möglichkeit, die Gesellschaft bei zukünftigen ähnlichen Entwicklungsprojekten kurzfristig zu reaktivieren, wodurch der Gründungsaufwand für eine neue GmbH erspart bleibt.

Die Aufsichtsräte von HEG und KWL haben diesen Weg empfohlen (25.09.2013 bzw. 27.09.2013).

Projekt Hochschulstadtteil und Projektgesellschaft HEG

In der Sitzung der Bürgerschaft vom 25.06.1998 wurde die Gründung der Hochschulstadtteil-Entwicklungsgesellschaft mit beschränkter Haftung (HEG) beschlossen. Die Gesellschaft wurde mit einem Stammkapital von 100.000 DM ausgestattet. Gesellschafter der HEG waren seinerzeit:

- die KWL GmbH (KWL) mit 51 % der Geschäftsanteile;
- die LEG Entwicklung GmbH mit 39 % der Geschäftsanteile und
- die Sanierungsgesellschaft Lübecker Wohnungsunternehmen mbH mit 10 % der Geschäftsanteile.

Als Gesellschaftszweck der HEG wurde *„die Entwicklung des Hochschulstadtteils durch Stärkung und Ausbau des Hochschulstandorts Lübeck“* festgeschrieben, *„insbesondere durch die Neuordnung eines etwa 230 Hektar großen Areals, das zu einem Stadtteil werden soll und in dem innovative Forschungs- und Studienmöglichkeiten an der Nahtstelle zwischen Medizin, Naturwissenschaften, Technik und Wohnen angesiedelt werden sollen. Von einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zwischen Lehre, Forschung und Technologieentwicklung in einem wohnlich attraktiven Hochschulstadtteil wird zum einen die Schaffung von technologieorientierten Arbeitsplätzen in einem anregenden Lebensumfeld, zum anderen die Aktivierung eines bundes- und europaweit bedeutsamen Nachfragepotentials erwartet, das auch zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der regional ansässigen Wirtschaftsunternehmen und Hochschulen und des Wirtschaftsstandortes der Hansestadt Lübeck führen soll. Diesen Leitbildern ist die Hochschulstadtteil-Entwicklungsgesellschaft mbH verpflichtet.“*

Dementsprechend wurden Aufgaben der HEG im Gesellschaftsvertrag definiert:

- *„die Erarbeitung strategischer Konzepte zur Verwirklichung der [im Gesellschaftszweck] bezeichneten Ziele in Zusammenarbeit mit den Gesellschaftern, dem Aufsichtsrat und der [Wirtschafts- und Technologiepark Lübeck GmbH],*
- *der Erwerb, die Verwaltung und die Veräußerung von eigenen und fremden bebauten und unbebauten Wohn-, Gewerbe-, und sonstigen Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, Wohnungs-, Teil- und Gebäudeeigentum und von deren Zubehör sowie deren Erschließung und Bebauung unter Einsatz innovativer Technik und Beachtung ökologischer und städteplanerischer Zusammenhänge,*
- *die Vermittlung von Darlehen oder anderen Finanzierungsmöglichkeiten in Verbindung mit dem Erwerb und der Veräußerung von eigenen oder fremden Immobilien oder deren Erschließung und Bewirtschaftung,*

- *Geschäfte aller Art, soweit diese in einem engen Zusammenhang mit den [im Gesellschaftszweck] genannten Leitidealen stehen.“*

Erste Aufgabe der HEG war, ein Realisierungskonzept für den Hochschulstadtteil zu entwickeln. In einem nächsten Schritt wurden der HEG die Flächen des neuen Stadtteils zur Verfügung gestellt. Die HEG kaufte für ca. 15 Mio. € das Grundstück, auf dem der Hochschulstadtteil errichtet werden sollte, von der Hansestadt Lübeck. Einen Teil des Kaufpreises – ca. 2,5 Mio. € – zahlte die HEG direkt an die Hansestadt Lübeck. Die verbliebene Kaufpreisforderung trat die Hansestadt Lübeck an die KWL ab, die sie wiederum als stille Gesellschaft in die HEG einbrachte.

Über die stille Gesellschaft ist die KWL seitdem „im Innenverhältnis“ – über die gehaltenen Geschäftsanteile hinaus – an der HEG beteiligt.

Seit dem Ausstieg der Sanierungsgesellschaft (März 2006) hält die KWL 61 % der HEG-Geschäftsanteile.

Maßgebend für das Projektmanagement waren ferner die Bürgerschaftsbeschlüsse zu den Eckpunkten der Realisierung des Hochschulstadtteils (30.03.2000) und zum städtebaulichen Rahmenplan (23.05.2001).

Einstellen des Geschäftsbetriebs der HEG mit Projektabschluss und Beendigung der stillen Beteiligung der KWL an der HEG

Mit dem anstehenden Verkauf des letzten Grundstücks im Hochschulstadtteil im Jahr 2013 wird das Projekt Hochschulstadtteil insbesondere mit der Umsetzung folgender Projektziele abgeschlossen:

- Fertigstellung der Haupterschließungsstraße B207 neu im Jahr 2002;
- Herstellung des 5,5 ha großen Carlebach-Parks als „grüne Lunge“ des Hochschulstadtteils;
- Etablierung entsprechender Einkaufsmöglichkeiten, u. a. das Mönkhof-Karree mit insgesamt 15.000 m² Einkaufsfläche und 650 Parkplätzen auf dem Dach;
- Planung und Bau des Stadtteilzentrums mit Grundschule, Kindertageseinrichtung, Dreifeldsporthalle, kirchlicher Einrichtung und Polizeidienststelle;
- Realisierung von insgesamt sechs weiteren Kinderbetreuungseinrichtungen für Kinder auch ab 1 Jahr;
- Schaffung von neuem Wohnraum für ca. 5.000 Menschen mit 50 % Zuzug von außerhalb Lübecks;
- Angebot von Gewerbeflächen für technologieorientierte Firmen, u. a. auf den Flächen des TZL Lübeck (MFC 1 – MFC 8);
- Ansiedlung von ca. 35 Betrieben;
- Schaffung von ca. 800 neuen Arbeitsplätzen.

Ausführliche Informationen sind dem Projektabschlussbericht der HEG zu entnehmen, der im Internet unter der Adresse www.hochschulstadtteil.de/bericht2013.pdf öffentlich zur Verfügung steht.

Damit sind auch die Aufgaben der Projektgesellschaft HEG erledigt; die Gesellschaft hat ihren Gesellschaftszweck erfüllt. Die Gesellschaft hat fortan kein operatives Geschäft mehr. Bis maximal 2016 bestehen allerdings noch Bauverpflichtungen von Grundstückskäufern, die bisher mit der Bebauung noch nicht begonnen haben. In dem Fall, dass ein Käufer seinen vertraglichen Verpflichtungen nicht fristgemäß vollumfänglich nachkäme, würden der HEG

Ansprüche gegen den Bauherrn erwachsen, die dann von der KWL im Namen der HEG durchzusetzen wären.

Die stille Beteiligung der KWL an der HEG wird ebenfalls zum 31.12.2013 beendet. Die ursprüngliche Höhe der stillen Beteiligung von 12,3 Mio. € wird zum 31.12.2013 mit voraussichtlich 12 Mio. € nahezu erreicht. Damit hat sich die stille Beteiligung über die Gesamtlaufzeit des Projekts Hochschulstadtteil als nahezu werthaltig erwiesen.

Die eingebrachten Grundstücke wurden im Rahmen des Projektes entwickelt und verkauft. Auf Grund des Ergebnisabführungsvertrags zwischen der KWL und der HEG wurden im Jahr 2009 bereits 933 T€ an die KWL abgeführt. Weiterhin sind auf der Basis von Darlehensverträgen 9,6 Mio. € an die KWL ausgezahlt worden. Mit Kündigung der stillen Beteiligung zum Jahresende werden die Darlehensforderungen mit der Verbindlichkeit aus der stillen Beteiligung verrechnet. Der verbleibende Betrag von 1,4 Mio. € ist anschließend an die KWL auszusahlen.

Der KWL ist aus der stillen Beteiligung an der HEG ein bilanzieller Verlust von rd. 300 T€ entstanden. Die Beendigung der stillen Beteiligung führt bei der KWL in 2013 zu einer Bilanzkürzung von ca. 9,6 Mio. €, da die als Aktiv-Posten bilanzierte stille Beteiligung mit den zurzeit noch als Darlehen (s. o.) gewährten Beträgen verrechnet wird.

Die liquiden Mittel hat die KWL vorwiegend genutzt, um Verbindlichkeiten gegenüber der Hansestadt Lübeck zu tilgen. Zwei Vorratsflächenankäufe für gewerbliche Entwicklungen wurden durch die Mittel zusätzlich finanziert.

Erwerb sämtlicher Geschäftsanteile der HEG durch die KWL GmbH; einstweiliges Bestehenlassen der HEG

Es bestehen mehrere Möglichkeiten, wie die Gesellschafter KWL und LEG mit ihrer Beteiligungsgesellschaft HEG verfahren könnten.

Eine Möglichkeit ist die *Abwicklung der HEG im Wege der Liquidation*. Dabei würde die HEG noch ein Jahr als „GmbH i. L.“ weiterbestehen. Nach Ablauf dieses gesetzlichen Sperrjahres (das dem Gläubigerschutz dient) würde das verbliebene Vermögen der HEG an die Gesellschafter ausgekehrt und die Gesellschaft aus dem Handelsregister gelöscht. Aus Sicht der KWL bzw. der Hansestadt Lübeck würde das im Wesentlichen bedeuten, dass dem Minderheitsgesellschafter LEG dessen Stammeinlage i. H. v. 19.950 € zurückzuzahlen wäre.

Eine zweite Möglichkeit wäre die *Verschmelzung der HEG mit der KWL*. Dabei würde das Sperrjahr entfallen, und mögliche Rechte und Pflichten der HEG würden im Gegensatz zur Liquidierung direkt an die KWL übergehen. Zuvor ist der Ankauf der LEG-Anteile notwendig, was monetär die gleichen Auswirkungen wie bei der Liquidation hat.

Die Geschäftsführung der KWL hat vorgeschlagen, die HEG weder zu liquidieren, noch verschmelzen zu lassen, sondern *als GmbH ohne Geschäft – zunächst befristet für einen Zeitraum von drei Jahren – bestehen zu lassen*. Dieses Vorgehen hat nicht nur den Vorteil, dass etwaige Ansprüche der HEG gegen Investoren (bei Verstößen gegen Bauverpflichtungen) weiterhin im Namen der HEG (statt von der KWL als Rechtsnachfolgerin) verfolgt werden können. Vorteilhaft ist auch, dass bei zukünftigen Projekten die bestehende GmbH mit einem neuen Zweck ausgestattet und verwendet werden kann, wobei der Aufwand für die Gründung einer neuen Gesellschaft entfällt. Auch bei einer solchen Änderung des Gesellschaftszwecks wird es nach der Gemeindeordnung eines Bürgerschaftsbeschlusses (sowie einer Anzeige bei der Kommunalaufsichtsbehörde) bedürfen; die kommunalrechtlichen Gremienvorbehalte bleiben also gewahrt.

Bis Ende 2016 ist von der Geschäftsführung der KWL zu prüfen, ob die HEG mit einem neuen Gesellschaftszweck reaktiviert oder aber liquidiert werden soll. Über das Ergebnis der Prüfung ist den KWL-Gremien (Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung) zu berichten. Über eine Liquidation oder eine Änderung des Gesellschaftszwecks entscheidet die Bürgerschaft.

Um der Hansestadt Lübeck/KWL die dazu notwendige volle Verfügungsgewalt über die HEG zu verschaffen, sollen die 39 % der HEG-Geschäftsanteile, die zurzeit noch die LEG hält, zum 31.12.2013 von der KWL erworben werden. Die LEG hat sich mit einem Verkauf zum Nominalwert (19.950 €) einverstanden erklärt.

Der Anteilskaufvertrag (Anlage 2) bedarf zu seiner Wirksamkeit eines entsprechenden Beschlusses der Bürgerschaft. Er ist außerdem dem Innenministerium als Kommunalaufsichtsbehörde anzuzeigen und steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Kommunalaufsichtsbehörde dem Anteilswerb nicht widerspricht (§ 108 Gemeindeordnung – GO).

Für die GmbH in der dreijährigen Übergangsphase ergibt sich folgender Regelungsbedarf:

- Die KWL soll alle ggf. noch anfallenden Rechte und Pflichten der HEG ab 01.01.2014 wahrnehmen. Dazu schließen HEG und KWL einen Vertrag. Es handelt sich bzgl. der Rechte um eine vorsorgliche Regelung, die in der Praxis allenfalls die Wahrnehmung von Gewährleistungsansprüchen der HEG (aus vertraglich vereinbarten Bauverpflichtungen bis spätestens 2016) betreffen dürfte. Diese würde die KWL dann im Namen der HEG durchsetzen. Als Pflicht wird die KWL die Zahlung letzter Reparaturmaßnahmen am Straßenraum übernehmen. Da die HEG bereits jetzt kein eigenes Personal mehr hat und alle Verwaltungsangelegenheiten durch die KWL erledigen lässt, bedeutet die Regelung auch keine organisatorische Veränderung.
- Die laufenden Kosten der GmbH-Hülle werden soweit möglich auf ein Minimum beschränkt und auf Grundlage des bereits bestehenden Ergebnisabführungsvertrags von der KWL getragen. Es wird mit externen Kosten (Jahresabschlussprüfung, Steuererklärung, Beiträge, Software-Wartung) von insgesamt ca. 3.800 € pro Jahr gerechnet.
- Mit der Entlastung für das Geschäftsjahr 2012 am 25.09.2013 sind alle Mitglieder des Aufsichtsrats der HEG turnusgemäß ausgeschieden. Da die HEG vorerst kein Geschäft mehr hat, sollte der Aufsichtsrat bis zu einer Reaktivierung der HEG nicht neu besetzt werden. Durch den Aufsichtsrat der Muttergesellschaft KWL ist die Überwachung der vorübergehend inaktiven HEG gewährleistet. Bei einer Reaktivierung der HEG wäre im Rahmen der Bürgerschaftsbeschlussfassung auch zu entscheiden, ob der Aufsichtsrat weitergeführt und damit wieder besetzt werden soll.

Durch diese Regelungen wird sichergestellt, dass alle im Zusammenhang mit der HEG noch anfallenden Geschäftsvorfälle von der KWL besorgt und im Rahmen der dortigen Zuständigkeiten durch die KWL-Gremien begleitet werden. Die Aufsichtsräte von KWL und HEG haben die vorstehenden Regelungen empfohlen.

Nr. _____ der Urkundenrolle für 2013

V e r h a n d e l t

zu L ü b e c k am

Vor dem unterzeichneten Notar in der Hansestadt Lübeck

Hermann S t a m e r

erschienen heute:

1. für die **LEG Entwicklung GmbH**, Eckernförder Straße 212, 24119 Kronshagen, deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer, Herr Klaus Göttsche, geb. am 05.07.1946, geschäftsansässig: ebendort,

2. für die **KWL GmbH**, Falkenstraße 11 in 23564 Lübeck, deren alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer, Herr Dirk Gerdes, geschäftsansässig: ebendort,

- zu 1. ausgewiesen durch: Bundespersonalausweis,
zu 2. persönlich bekannt -.

Auf Anfrage des Notars gaben die Beteiligten an, dass diese Urkunde keine konkrete Angelegenheit einer Person behandelt, für die der Notar oder eine Person, mit der sich der Notar zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, außerhalb ihrer Amtstätigkeiten in derselben Angelegenheit bereits tätig war oder ist.

Die Erschienenen baten um die Beurkundung des nachfolgenden

Kauf- und Abtretungsvertrages:

§ 1

Vorbemerkung

Die LEG Entwicklung GmbH hält an der HEG Hochschulstadtteil-Entwicklungsgesellschaft mbH, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Lübeck – HRB 4596 HL – einen Geschäftsanteil im Nennbetrag von Euro 19.950,-- des insgesamt Euro 51.150,-- betragenden Stammkapitals dieser Gesellschaft. Das Stammkapital ist in voller Höhe eingezahlt.

Die Parteien wurden darauf hingewiesen, dass dieser Vertrag rechtsgültig wird vorbehaltlich

der Beschlussfassung der Lübecker Bürgerschaft in ihrer Sitzung vom 28.11.2013, die unter dem Vorbehalt steht, dass

a) die Kommunalaufsichtsbehörde nicht innerhalb von 6 Wochen nach Eingang der Anzeige über die Beschlussfassung wegen Verletzung von Rechtsvorschriften widerspricht

oder

b) vor Ablauf der Frist mitteilt, dass sie nicht widersprechen wird (§ 108 Abs. 1 GO SH).

§ 2

Verkauf und Abtretung

Die LEG Entwicklung GmbH verkauft den in § 1 genannten Geschäftsanteil an die Firma KWL GmbH in Lübeck und tritt zugleich mit dinglicher Wirkung diesen Geschäftsanteil an die Firma KWL GmbH in Lübeck ab. Diese nimmt den Verkauf und die Abtretung an.

§ 3

Kaufpreis

Der Kaufpreis für den Geschäftsanteil beträgt

19.950,00 €
(in Worten: neunzehntausendneunhundertfünfzig Euro)

und ist bei Abschluss dieses Vertrages fällig.

§ 4

Gewährleistung

Die LEG Entwicklung GmbH sichert zu, dass ihr die Anteile am Stammkapital der Gesellschaft zur freien Verfügung stehen und nicht mit Rechten Dritter belastet sind, die die Veräußerung des Gesellschaftsanteils hindern oder beeinträchtigen. Ansonsten sind Ansprüche wegen Sach- und Rechtsmängel ausgeschlossen, auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Ertragskraft der Gesellschaft.

Der Gewinn für das laufende Geschäftsjahr und die Gewinne vorangegangener Geschäftsjahre, die nicht unter die Gesellschafter verteilt worden sind, stehen der KWL GmbH in Lübeck zu.

§ 5

Kosten

Die Kosten dieses Vertrages trägt die KWL GmbH in Lübeck.

§ 6

Anzeige, Genehmigung

Veräußerer und Erwerber zeigen die Übertragung gemäß § 16 GmbHG hiermit der Gesellschaft an. Der Erschienene zu 2) in seiner Eigenschaft als alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der HEG Hochschulstadtteil Entwicklungsgesellschaft mbH stimmt der Abtretung zu und nimmt diese Anzeige für die Gesellschaft entgegen.

Der Erschienene zu 2) erklärt, dass am _____ die Gesellschaftsversammlung der HEG Hochschulstadtteil Entwicklungsgesellschaft mbH zugestimmt hat.

§ 7

Belehrung

Die Erschienenen erklärten:

Die Gesellschaft hat Grundbesitz.

Der Notar belehrte die Erschienenen darüber, dass ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb von Geschäftsanteilen einer GmbH nicht möglich ist und somit der Käufer auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben des Verkäufers ebenso angewiesen ist wie auf die Angaben zur Leistung der Stammeinlage. Ferner wurde erläutert, dass der Käufer für nicht erbrachte Einlagen des Verkäufers unbeschränkt haftet.

Vorstehendes Protokoll wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und unterschrieben: