

<b>Beschlussvorlage</b>		<b>17.11.2022</b>	<b>144/2022-1</b>		
Bezeichnung			ö	nö	öbF
<b>Verbesserung der Finanzausstattung der „gemeinnützigen Gesellschaft zum Erhalt der historischen Altstadt von Hameln gGmbH“ und Festlegung der GV-Vertreter in der Gesellschafterversammlung</b>			X		
<b>Beratungsfolge</b>		Abstimmungsergebnis			
Gremium	Datum	Ja	Nein	Enth	
Ausschuss für Finanzen, Personal und Wirtschaft	01.12.2022	11	0	2	
Verwaltungsausschuss	07.12.2022	beschlossen			
Rat	14.12.2022	38	0	1	

<b>Beteiligte Organisationseinheiten</b>	<b>Unterschriften</b>
--	-----------------------

<b>Unterschriften</b>				
Abteilungsleitung	Fachbereichsleitung	Dezernatsleitung	Fachbereichsleitung 1	Oberbürgermeister

**Der Rat der Stadt Hameln beschließt die nachfolgend aufgeführte Mittelbereitstellung im Zeitraum 2022 - 2026:**

- 1. Die investiven Mittel der gGmbH im Doppel-Haushalt 2022/2023 von jeweils 100 TEUR werden nicht angepasst, da noch keine Gebäude erworben wurden.**
- 2. Die investiven Mittel für 2024 werden entsprechend des Businessplans von 100 auf 480 TEUR erhöht.**
- 3. Die investiven Mittel für 2025 und 2026 werden entsprechend des Businessplans von jeweils 150 auf jeweils 480 TEUR erhöht.**
- 4. Die Gewährung von Ausfallbürgschaften zugunsten der gGmbH für die Anschaffungs- und Sanierungskosten zum Erwerb stehender Objekte nach Kaufbeschluss im Aufsichtsgremium.**
- 5. Für die Gesellschafterversammlung werden für die Verwaltung FBL 1 Herr Struckmeyer und als politische Vertreter Herr Zörkendörfer und Herr Burhenne bestimmt.**

**Begründung****144/2022-1**

In den verwaltungsseitigen Planungen sollte die gGmbH mit ihrem Start in 2022 nach Abstimmung mit deren Geschäftsführer mit den jetzt zum Beschluss vorgeschlagenen finanziellen Mitteln ausgestattet werden, um dem Gesellschaftszweck entsprechend kurzfristig handlungsfähig zu sein. Nicht zuletzt aus diesem Grund schlug die Verwaltung vor, aus Effektivitäts- und Effizienzgründen die mit dem Erhalt der Hamelner Altstadt verbundenen Ziele in Zusammenarbeit mit der über Jahre hinweg bereits erfolgreich agierenden Hamelner Wohnungsbaugesellschaft mbH (HWG) umzusetzen.

Mit Gründung der gGmbH zum 22.02.2022 (Eintrag im Handelsregister) wurde der Geschäftsführer der HWG (und der GSW) auch als Geschäftsführer der gGmbH eingetragen.

Mit Verabschiedung des Doppelhaushaltes 2022/2023 am 23.03.2022 wurden durch Beschluss des Rates der Stadt Hameln die Mittel für alle Jahre so stark gekürzt, dass sich der Geschäftsführer bereits im April 2022 in einer mündlichen Erklärung an die bereits getroffenen Vereinbarungen nicht mehr gebunden fühlte und mit Schreiben vom 08.06.2022 schriftlich die Niederlegung der Geschäftsführung erklärt.

In der Folge ist die gGmbH sowohl ohne Führung, als auch ohne operative Arbeitsebene handlungsunfähig. Die mit der Gründung der gGmbH ursprünglich verbundenen städtischen Ziele sind somit

unerreichbar. Insofern hat sich die Verwaltung innerhalb des städtischen Konzerns um Alternativen bemüht und ist auf den Geschäftsführer der Aquasport Hameln GmbH und kaufmännischen Leiter der Stadtwerke Hameln Weserbergland (Stadtwerke), Herrn Corinth, zugegangen. Er hat für das Geschäftsführungsmandat im Nebenamt und eine Geschäftsbesorgung seine Zustimmung avisiert, sofern innerhalb der Gesellschaft bautechnisches Knowhow vorgehalten wird und die Gesellschaft bezogen auf die Erreichung des Gesellschaftszwecks dauerhaft angemessen mit Kapital ausgestattet wird. In mehreren konstruktiven Gesprächen wurden daraufhin die Rahmenbedingungen einer möglichen Zusammenarbeit ausgearbeitet:

a) Bautechnisches Knowhow / Geschäftsbesorgung

Die Betriebsführung der Gesellschaft soll durch die Stadtwerke im Rahmen einer langfristigen Geschäftsbesorgung erfolgen, wie es auch bereits für andere Konzerngesellschaften erfolgt (Schaper Rohrleitungsbau, Aquasport Hameln GmbH). Für das zusätzlich benötigte baufachliche Knowhow der Gesellschaft konnte neben der (bedarfsweisen) Beauftragung von Architekturbüros / Gutachtern ebenfalls eine versierte Kraft gewonnen werden.

b) Kapitalausstattung der Gesellschaft

Um einen langfristigen, angemessenen Kapital-/Zuschussbedarf der Gesellschaft zu ermitteln, wurde durch H. Corinth ein Businessplan erstellt und dabei zunächst der Erwerb und die Sanierung von zwei „typischen“ Altstadthäusern basierend auf einer Kosteschätzung nach DIN 276 unterstellt. Dabei wurde angenommen, dass die Investitionskosten für den Erwerb und die Sanierung der Gebäude vollständig durch Drittmittel (Banken), gesichert durch eine entsprechende Ausfallbürgschaft der Stadt Hameln, finanziert werden. Insofern bezieht sich der jährliche Zuschussbedarf auf die Deckungslücke aus Mieteinnahmen und liquiditätswirksamen Kosten der Gesellschaft. Es wurden keine einmaligen investiven Zuschüsse der Stadt Hameln zu einzelnen Sanierungsvorhaben geplant. Der jährliche Kapitalbedarf beläuft sich nach abgeschlossenem Erwerb und Sanierung beider Gebäude in den ersten 10 Jahren auf durchschnittlich 480 T€ p.a. und nimmt in Folge der sukzessiven Tilgung der Kredite im Zeitablauf ab. Da der Geschäftsbetrieb noch nicht aufgenommen wurde und sich demnach keine Objekte im Besitz der Gesellschaft befinden wurden Prämissen gewählt, die dann für das in der Realität jeweils zum Erwerb stehende Objekt individuell zu überprüfen sind und in Teilen abweichen werden. Die Zahlen bieten dennoch eine gute Orientierung, da sich viele Objekte bezogen auf den vermietbaren Wohnraum ähneln und auch der Zustand der im Fokus der Gesellschaft stehenden Objekte sich häufig nicht sehr stark unterscheidet. Daneben muss konstatiert werden, dass sich der Gesellschaftszweck nicht auf Erwerb von zwei Gebäuden beschränkt, sondern vielmehr die Altstadt in Gänze (in diesem Sinne umgrenzt von Münsterwall, Ostertorwall, Kastanienwall, Thiewall und der Weser) im Blick hat. Wird dem Erhalt der Altstadt die entsprechende Bedeutung auch finanziell beigemessen, ist durch den zusätzlichen Erwerb weiterer Gebäude eher noch von einem steigenden Kapitalbedarf der Gesellschaft

auszugehen, so dass die 480 TEUR p.a. den jährlichen Mindestkapitalbedarf darstellen, der Zukunft ggf. noch erweitert werden muss. Gleichzeitig werden durch den Erhalt der Altstadt natürlich auch substanzielle Gegenwerte geschaffen, die im Rahmen der Konsolidierung im Konzernabschluss der Stadt Hameln aufgehen und damit auch sichtbar werden.

Zusammengefasst wurden durch die Verwaltung die personellen und organisatorischen Voraussetzungen für die Aufnahme des Betriebs der Gesellschaft nun wiederhergestellt. Diese ist aber nur dann sinnvoll und gleichzeitig auch Bedingung der künftigen Geschäftsführung, wenn die finanziellen Rahmenbedingungen passen und der politische Wille zur **dauerhaften Kapitalbereitstellung** in Höhe von mindestens 480 TEUR p.a. seitens des Rates der Stadt Hameln besteht.

Hinweis:

Durch die kurzfristige Niederlegung des Geschäftsführungsmandats hat sich eine neue Sachlage seit dem Haushaltsbeschluss vom 23.03.2022 ergeben (siehe Ziffer 4.5 der Geschäftsordnung des Rates).

**Personelle Auswirkungen**

- Nein

**Finanzielle Auswirkungen**

Der erhöhte Mittelbedarf für 2023 bis 2026 wird für den Investitionshaushalt des Nachtragshaushaltsplanes 2023 angemeldet.

**Organisatorische Auswirkungen**

- Nein

**Ökologische Auswirkungen** (zusätzlich Angabe in t CO<sub>2</sub>-Äquivalent, soweit möglich)

- Nein

**Anlagen**

**144/2022-1**

**Änderungen / Ergänzungen**

**144/2022-1**