

Auswahl der Rechtsform GmbH oder GmbH & Co.KG?

► FAZIT:

Es wird die Gründung einer **GmbH** empfohlen.

Die GmbH hat sich im kommunalen Bereich bewährt. Ihre Handhabung ist bekannt und regelmäßig auch einfacher als die der GmbH & Co. KG.

Zudem erfordert die Rechtsform der GmbH & Co. KG einen höheren Gründungs- und Verwaltungsaufwand als die der GmbH.

Schließlich kann auch die Steuerbelastung durch die gewählte Form der Überlassung des Freibades bei der GmbH minimiert werden.

Abzuschließende Verträge

- ▶ **1. Kooperationsvertrag**
 - ▶ Grundlagen und Rahmen der Zusammenarbeit
- ▶ **2. Gesellschaftsvertrag**
 - ▶ Satzung der gemeinsamen Gesellschaft
- ▶ **3. Erbbaurechtsvertrag**
 - ▶ Grundstücksüberlassung

Gesellschaftsvertrag/Kooperationsvertrag- Eckpunkte

► **Gründungsvoraussetzungen**

- Rechtliche Absicherung interkommunaler Zusammenarbeit durch Kooperationsvereinbarung, § 91 Abs. 2, 4 Nr. 2 BbgKVerf
- Überörtliche Investitionen der Gemeinden Teltow und Stahnsdorf in gemeinsame GmbH zulässig, da gemeinsame Aufgabenerfüllung

► **Gesellschaftszweck, § 91 Abs. 2 BbgKVerf**

- Ziel: Betrieb, einschl. Instandsetzung, Instandhaltung, Modernisierung und Attraktivierung des Freibades sowie Immobilienverwaltung (Gaststätte, Einfamilienhaus)
- Entsprechende Formulierung von öffentlichem Zweck und Gegenstand des Unternehmens im Gesellschaftsvertrag
- ggf. Formulierung zur Hinzunahme weiterer Geschäftsfelder aus den Bereichen Freizeit, Kultur und Sport im Wege interkommunaler Zusammenarbeit

Gesellschaftsvertrag/Kooperationsvertrag- Eckpunkte

- ▶ **Gesellschaftsanteile/Stimmrechte/Beschlussfassung**
 - ▶ Kleinmachnow 49,8%, Teltow 30,2%, Stahnsdorf 20% (für Teltow und Stahnsdorf Verteilung in Anlehnung an Einwohnerzahlen)
 - ▶ Keine Abtretung von Geschäftsanteilen ohne Zustimmung anderer Gesellschafter und keine private Beteiligung (Wahrung der „Inhouse-Fähigkeit“)
 - ▶ Stimmrechte/Beschlussfähigkeit für Gesellschafterversammlung und Aufsichtsrat werden gesondert geregelt

Gesellschaftsvertrag/Kooperationsvertrag- Eckpunkte

- ▶ **Finanzielle Beteiligung Gemeinden durch Kapitaleinlagen, Investitionszuschüsse und Nachschüsse/Verlustrücklagen**
 - ▶ Investitionsvolumen: ca. 4,5 Mio. EUR (Variante „Bronze“) + 10 % Aufschlag (insg. ca. 5 Mio. EUR)
 - ▶ Bargründung (Stammkapital GmbH: 1 Mio. EUR)
 - ▶ Weitere Kapitalzuführung in Kapitalrücklage zur Förderung des Gesellschaftszwecks und der Aufgabenerledigung der Gesellschaft; entsprechend des jeweiligen Geschäftsanteils
 - ▶ Sanierung „step-by-step“, d.h. sukzessive Erbringung des Kapitals (Kooperationsvertrag)
 - ▶ Allgemeine Verlustrücklagenverpflichtung der Gemeinden, falls Vermögen der GmbH nicht ausreicht; aber: der Höhe nach beschränkt

Gesellschaftsvertrag/Kooperationsvertrag- Eckpunkte

► **Organe der GmbH**

► **Gesellschafterversammlung, § 97 BbgKVerf**

- Mitglieder: 3 Bürgermeister der Gemeinden
- Einstimmige Beschlussfassung
- Beschlussfähigkeit nur bei Anwesenheit aller 3 Gesellschafter bzw. Umlaufverfahren
- Gefahr der Entscheidungsblockade? Empfehlung daher: Gesellschafterversammlung nur bei wesentlichen Entscheidungen, ansonsten entscheidet Aufsichtsrat

Gesellschaftsvertrag/Kooperationsvertrag- Eckpunkte

► **Organe der GmbH**

► **Geschäftsführung**

- „Modell extern“ (Ausschreibung)
- Profil: Erfahrung im „Sport- und/oder Bäderbereich“; möglichst abgeschlossenes Studium der Betriebswirtschaftslehre
- Anstellung zunächst befristet in Vollzeit
- Vergütung: in Anlehnung an Entgeltgruppe E10/E11 zzgl. Geschäftsführer-Aufschlag
- klare zeitliche Vorgaben für Sanierungsinvestitionen durch Gemeinden

Gesellschaftsvertrag/Kooperationsvertrag- Eckpunkte

► **Organe der GmbH**

► **Aufsichtsrat, § 97 BbgKVerf**

- Mitglieder: Hauptverwaltungsbeamte der Gemeinden bzw. deren Beauftragte und weitere Mitglieder aus den Gemeindevertretungen
- 10 stimmberechtigte Mitglieder, davon 4 aus Kleinmachnow, 3 aus Teltow und 3 aus Stahnsdorf
- zzgl. 2 beratende Mitglieder des Fördervereins (ohne Stimmrechte)
- Vorsitz: Hauptverwaltungsbeamter Kleinmachnow (Stimme ausschlaggebend bei Stimmgleichheit)
- grds. Mehrheitsbeschlüsse (einfach / qualifiziert)
- Einstimmigkeit nur bei wesentlichen Entscheidungen

Gesellschaftsvertrag/Kooperationsvertrag- Eckpunkte

► **Auflösung und Fortführung der Gesellschaft**

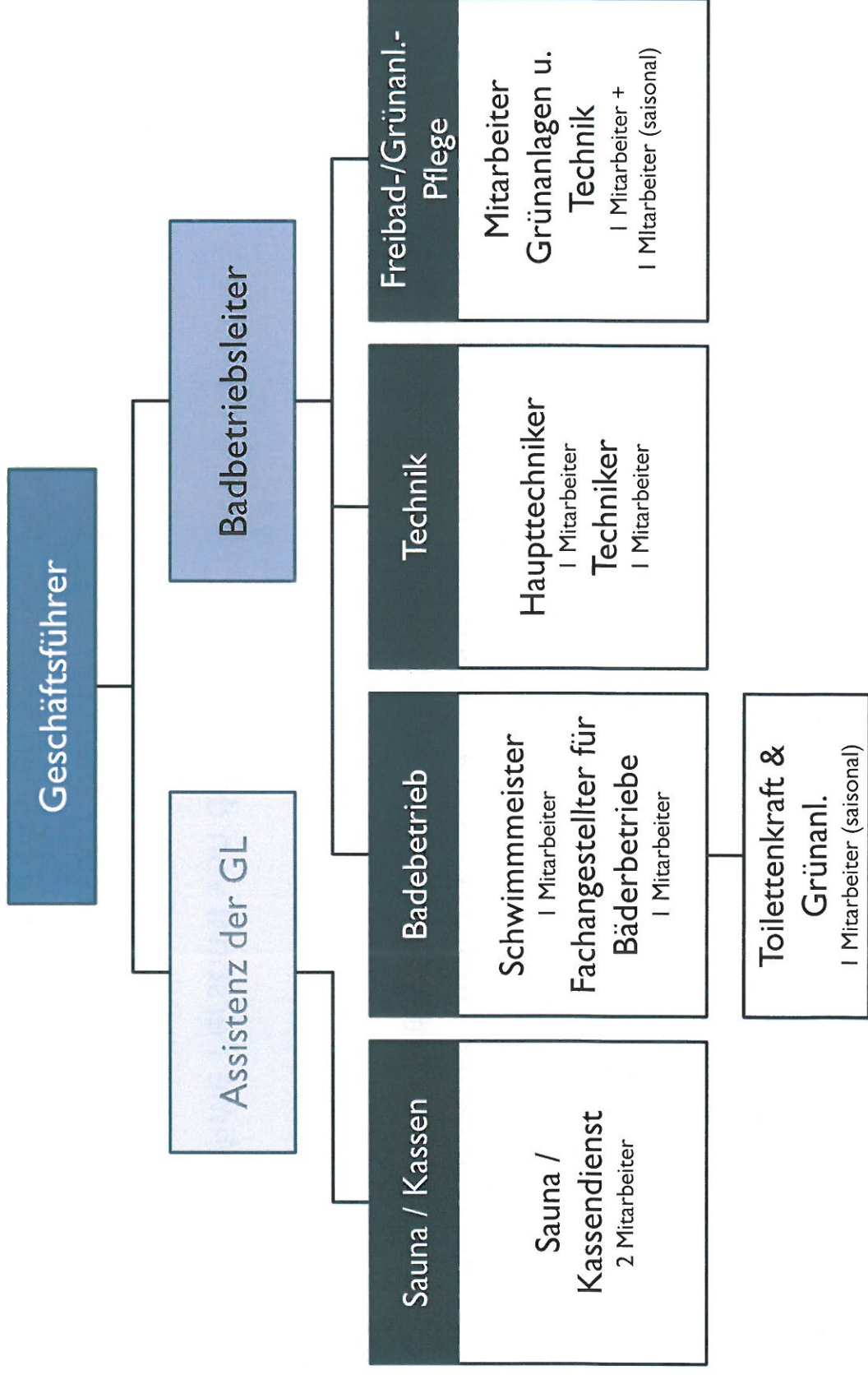
- ▶ Heimfall des Bades an Kleinmachnow
- ▶ Entschädigung Teltow und Stahnsdorf für bisherige Investitionen zum Restbuchwert („Sanierungsausgleich“)
- ▶ Sonderlösung bei Haushaltssicherung einer Gemeinde (z. B. Kündigung und Erwerb/Übertragung Geschäftsanteile)

III. Wirtschaftliche Justierung der Gesellschaft

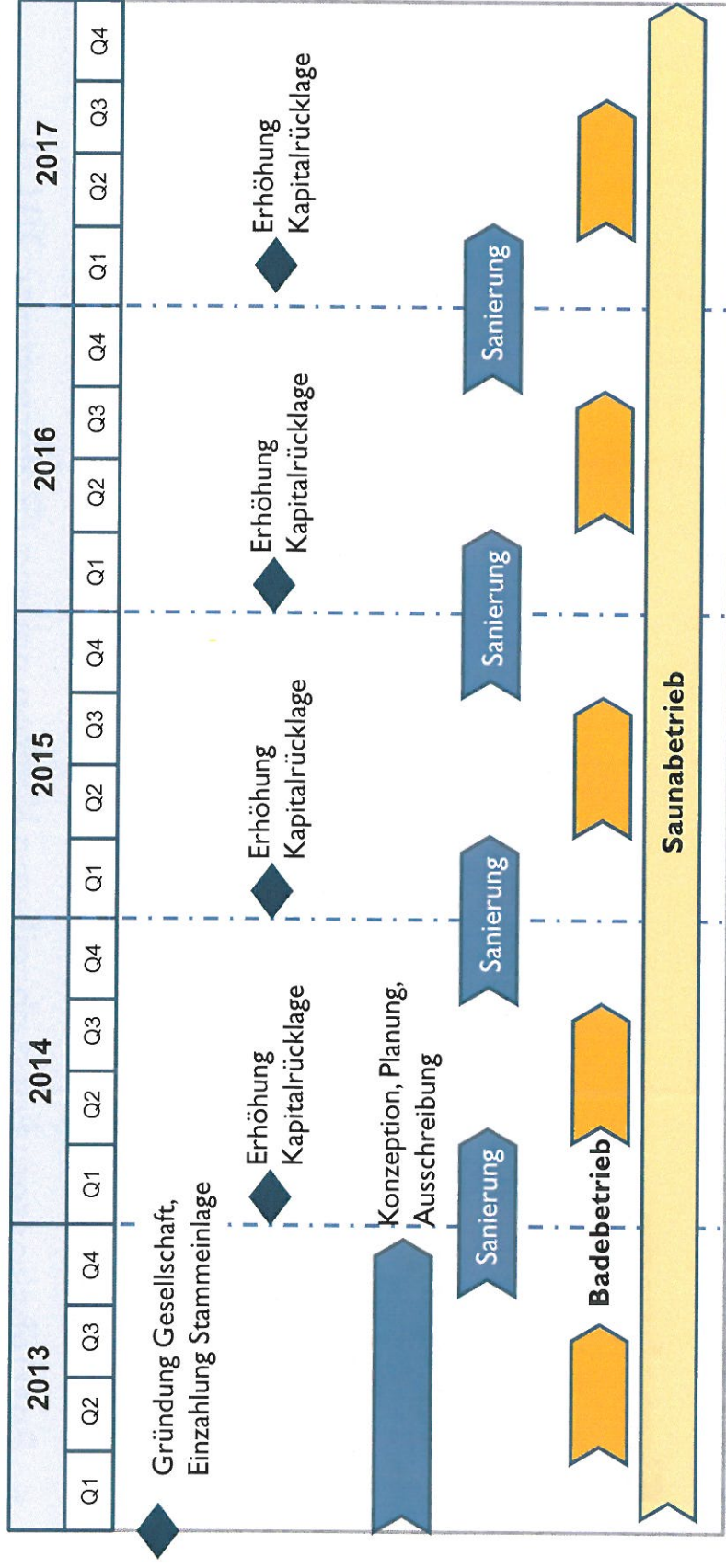
Wirtschaftliche Justierung der Gesellschaft

- ▶ **Bad- und Saunabetrieb**
 - ▶ Badebetrieb Mai bis September, Öffnungszeiten wie bisher
 - ▶ Saunabetrieb ganzjährig
- ▶ **Sanierung und Attraktivierung des Bades**
 - ▶ Vorlage Sanierungs- und Attraktivierungskonzept durch zukünftigen Geschäftsführer
 - ▶ Sanierung erfolgt im Zeitraum 2013-2017 während der Schließzeiten
- ▶ **Personal**
 - ▶ Übernahme Personal von der gewog
 - ▶ Kein Personalabbau, Einstellung eines externen Geschäftsführers
- ▶ **Pachtvertrag Gaststätte / Mietvertrag Einfamilienhaus**
 - ▶ Pacht- und Mietvertrag bleiben bestehen, Pachtentgelte und Mieten werden an die FBKB GmbH gezahlt

Organigramm Personalstruktur



Zeitliche Umsetzung



- ▶ Mit der Gründung der Gesellschaft ist die **Stammeinlage** zu leisten.
- ▶ In den Folgejahren (2014-2017) werden entsprechende **Zuführungen zur Kapitalrücklage** geleistet.
- ▶ Die **Sanierung** erfolgt ausschließlich während der Schließzeiten des Freibades.

Annahmen und Parameter der Modellrechnung im Basisfall (1)

- ▶ Betrachtungszeitraum: 01.01.2013 – 31.12.2027 (15 Jahre)
- ▶ Kostenfeststellungszeitpunkt: 31.12.2011
- ▶ **Einnahmen**
 - ▶ Badebetrieb: Ansatz Mittelwerte 2009-2011;
Andere Einnahmen: Werte aus 2011
 - ▶ Verteilung der Einnahmen:
 - ▶ Badebetrieb und sonstige Einnahmen: Mai– September
 - ▶ Saunabetrieb, Verpachtung Gaststätte und Vermietung EFH: ganzjährig
- ▶ **Kosten**
 - ▶ Sanierung: Festlegung Sanierungsbudget in Höhe von 3.793.818 Euro
(netto, zzgl. Indexierung)
 - ▶ Betriebskosten: Fortschreibung Kosten gewog (Referenzjahr 2011)

Annahmen und Parameter der Modellrechnung im Basisfall (2)

Parameter	Ansatz
jährliche Einnahmen	
Badebetrieb	266.000 €
	~ 181.000 €
Sauna	~ 52.000 €
Gaststätte	~ 20.000 €
Sonstiges	~ 13.000 €
Kosten	639.000 €
Personalkosten, inkl. GF (72.000 €) bis 2015 ab 2016 (GF 1/2; Verrentung I MA)	~ 409.000 € ~ 339.000 €
Sach- und Verwaltungskosten	~ 29.000 €
Betriebskosten (ohne Medien)	~ 41.000 €
Medienverbrauch Bis 2016 Ab 2017: Abschlag Strom 30%	~ 77.000 € ~ 61.000 €

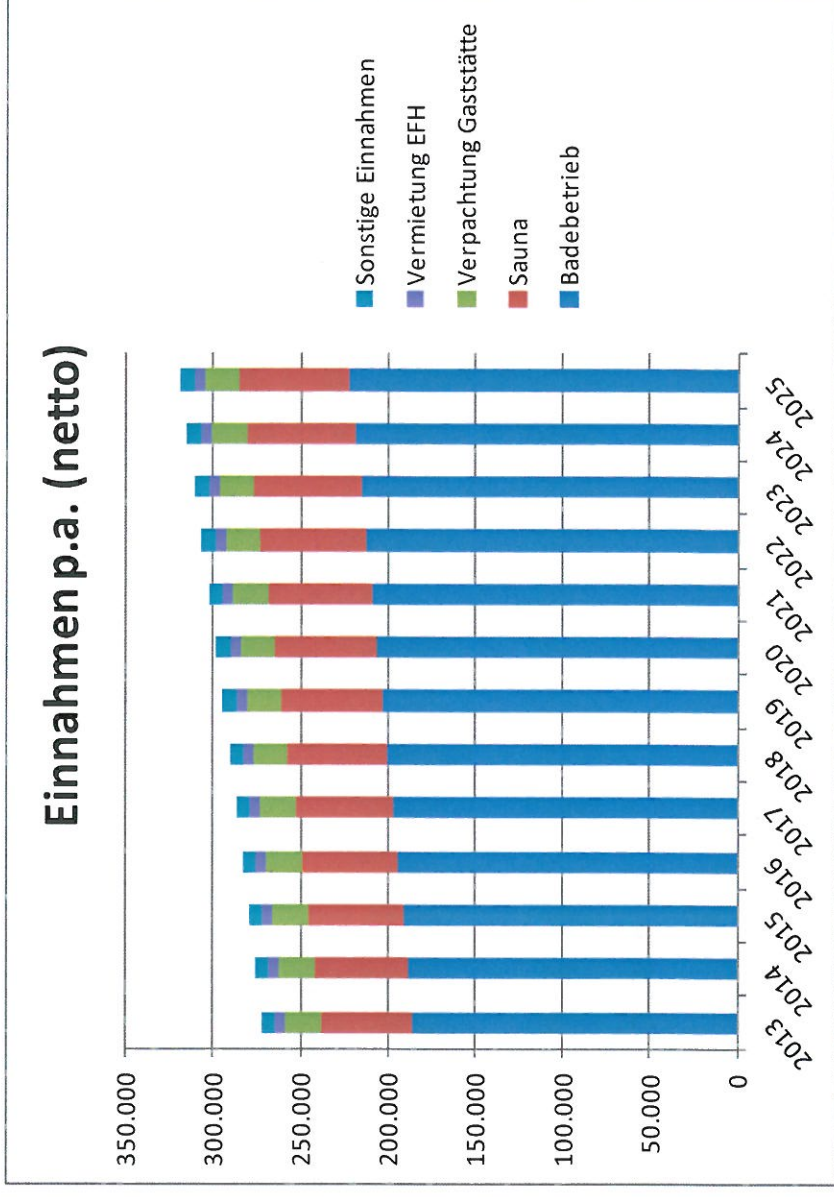
Annahmen und Parameter der Modellrechnung im Basisfall (3)

Parameter	Ansatz
Instandsetzungskosten	
2013: 100% Instandsetzungskosten vor Sanierung	~ 175.000 €
2014: 50% Instandsetzungsbudget	~ 87.500 €
2015: 50% Instandsetzungsbudget	~ 87.500 €
2016: 50% Instandsetzungsbudget	~ 87.500 €
2017: 100% Instandsetzungskosten nach Sanierung	~ 99.000 €

Annahmen und Parameter der Modellrechnung im Basisfall (4)

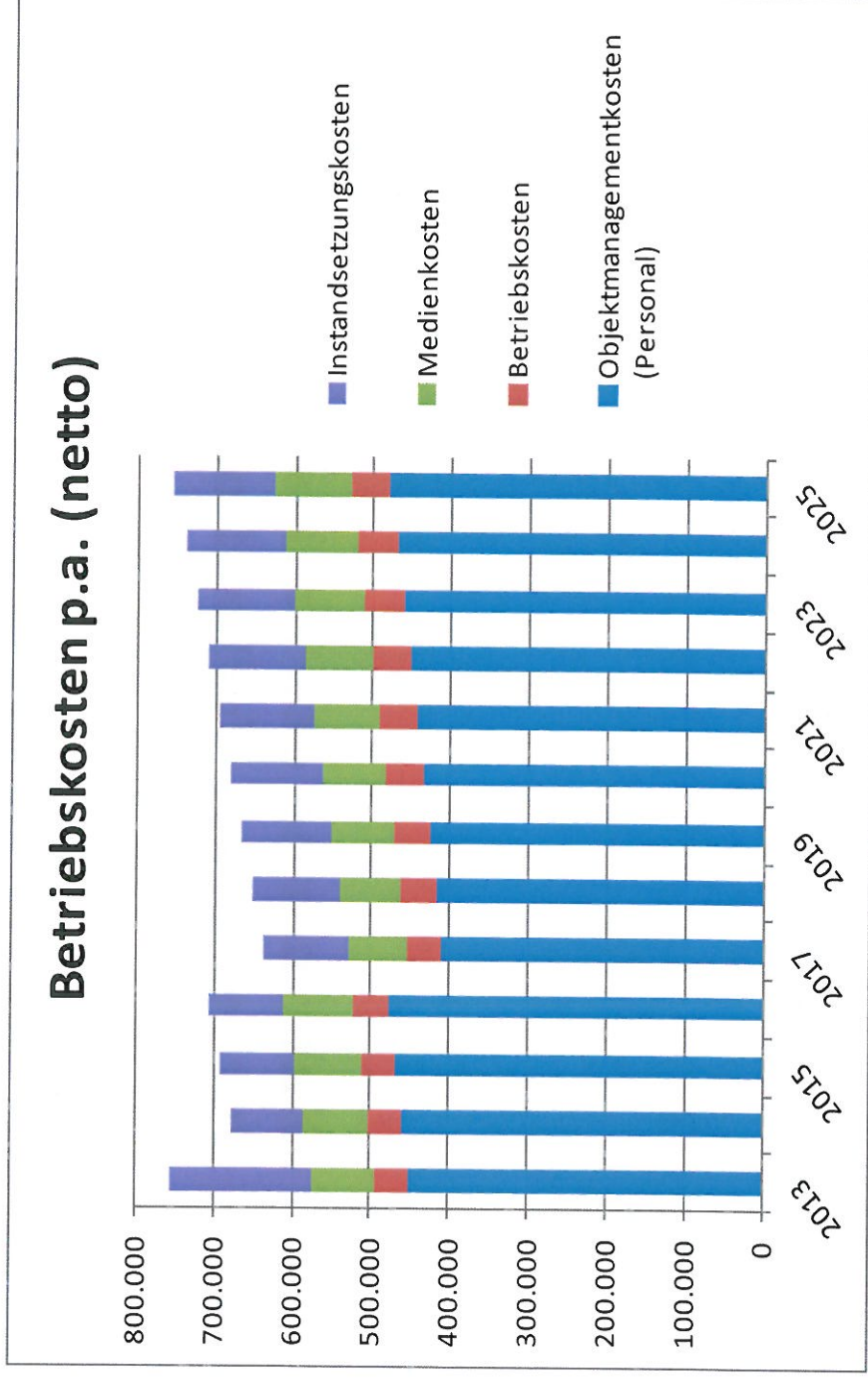
Preisentwicklung	Ansatz p.a.
Allgemeine Preissenkung	1,50%
Baukostensteigerung	2,00%
Instandhaltungskosten	2,00%
Strom	4,00%
Heizenergie	4,00%
Wasser, Abwasser	1,00%
Betriebskosten: Reinigung, Sicherheit (nur Sachkosten)	1,50%
Personalkosten	2,00%
Einnahmen	1,50%
Laufender Zuschuss	2,00%

Entwicklung Einnahmen



- Die Einnahmen entsprechen den Mittelwerten der Jahre 2009 – 2011, eine Anhebung ist aufgrund der hohen Wetterabhängigkeit nicht erfolgt.

Entwicklung Kosten



- Ein großer Teil der Kosten entfällt auf den Personalblock, der auch die Kosten des Geschäftsführers enthält.

IV. Einbringung des Freibades - Sacheinlage, Verkauf oder Erbbaurecht?