

## Vorlage

Drucksachen-Nr.:	<b>DR/BV/102/2011/VI-80</b>
Einreicher:	Amt für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Marketing

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	18.04.2011				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	09.05.2011				
Haupt- und Personalausschuss	öffentlich	11.05.2011				
Stadtrat	öffentlich	25.05.2011				

### **Titel:**

Qualifizierung der WBD Industriepark Dessau GmbH

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Qualifizierung der WBD Industriepark Dessau GmbH als Eigengesellschaft der Stadt Dessau-Roßlau zu einer Projektentwicklungs-, Projektsteuerungs-, Baubetreuungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft wird beschlossen.
2. Die WBD Industriepark Dessau GmbH wird in Kooperation mit dem Beteiligungsmanagement und dem Amt für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Marketing der Stadt Dessau-Roßlau beauftragt, die erforderlichen Maßnahmen für die Qualifizierung der Gesellschaft bis zum 31.12.2011 einzuleiten. Hierzu gehört die Erweiterung der Satzung der Gesellschaft und die anschließende Prüfung und Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt.
3. Alle weiteren Schritte sind projektkonkret abzustimmen.
4. „Die konkreten Projekte sind in den zu beteiligenden Ausschüssen vorzustellen, ihr finanzieller Aufwand ist dort darzustellen. Entsprechend der in der Hauptsatzung festgelegten finanziellen Grenzen entscheiden dann die Fachausschüsse.“

Gesetzliche Grundlagen:	
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/BV/452/2009/VI-80
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

**Finanzbedarf/Finanzierung:****Zusammenfassung/ Fazit:**

Mit der Qualifizierung der WBD Industriepark Dessau GmbH zu einer Projektentwicklungs-, Projektsteuerungs-, Baubetreuungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft hat die Stadt Dessau-Roßlau durch diese Eigengesellschaft außerhalb der kameralistischen Haushaltsführung und deren Konsolidierungszwängen die Möglichkeit, das vollständige Spektrum der Projektbetreuung im Bereich der Immobilienwirtschaft abzudecken. Dies trägt zu einer Optimierung der Aktivitäten der Stadt Dessau-Roßlau im Bereich der Strukturentwicklung und des strategischen Flächenmanagements bei. Die Vorteile dieser Gesellschaft sind weiterhin der „kurze Draht“ zu den zuständigen Stellen der Stadtplanung, der Wirtschaftsförderung, des Stadtmarketings, den Fachämtern für Hoch- und Tiefbau sowie den Entscheidungsträgern der Stadt Dessau-Roßlau als auch die Flexibilität und die Einsatzbereitschaft eines kleinen, aber effizienten Teams, welches für und im Sinne der Stadt Dessau-Roßlau, der ansässigen Wirtschaft und Investoren im Immobiliensektor tätig wird und damit einen Beitrag zu einer positiven Wirtschafts- und Stadtentwicklung des Standortes leisten kann.

**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner  
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann  
1. Stellvertreter

Storz  
2. Stellvertreter

## **Anlage 1:**

### **Begründung**

Mit dem Beschluss zur DR/BV/452/2009/VI-80 wurde das Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung beauftragt, die Möglichkeiten der Qualifizierung der WBD Industriepark Dessau GmbH zu einer Projektentwicklungs-, Projektsteuerungs-, Baubetreuungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft zu untersuchen, die für diesen Prozess notwendigen Analysen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen durchzuführen. Grundlage dieses Beschlusses war die nachfolgend dargestellte Ausgangssituation.

Entsprechend den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages hat die WBD Industriepark Dessau GmbH unter anderem den Erwerb, die Verwaltung, die Vermietung und die Veräußerung von gewerblichen und sonstigen Flächen und der darauf befindlichen Gebäude in Dessau-Roßlau sowie die Erschließung und Entwicklung von gewerblichen und sonstigen Flächen, die Übernahme von Dienstleistungsfunktionen im Immobilienbereich für angesiedelte oder sich ansiedelnde Unternehmen und die Entwicklung und Erschließung von Industrieparkliegenschaften als Aufgaben.

Diese Aufgaben wurden bisher nicht beziehungsweise nicht in ausreichendem Maße wahrgenommen. Hauptbetätigungsfelder der Gesellschaft waren bisher fast ausschließlich die Vermietung und Verpachtung von Bestandsobjekten wie der Niederlassung des Landesbetrieb Bau in der Gropiusallee, Grundstücksankäufe sowie Pflege, Reparaturen und Wartungen sowie Sicherungen an im Eigentum befindlichen Flächen und Gebäuden.

Im Jahr 2011 steht im Rahmen der vorgesehenen Qualifizierung der WBD Industriepark Dessau GmbH das Ziel, verstärkt neue Aufgaben zu übernehmen und damit die Bandbreite der Tätigkeit zu erweitern. Damit wird sich mittelfristig die Möglichkeit eröffnen, die Ertragslage der Gesellschaft nachhaltig positiv zu stabilisieren und wichtige Aufgaben und Projekte im Auftrag der Stadt Dessau-Roßlau durchzuführen. Durch das mit der Qualifizierung einhergehende gesteigerte Immobilienvermarktungspotential kann die Gesellschaft weiterhin einen wichtigen Beitrag für die positive Entwicklung der ansässigen und anzusiedelnden gewerblichen Wirtschaft leisten und damit letztlich auch zur Verbesserung des Gewerbesteueraufkommens und der Finanzkraft der Stadt Dessau-Roßlau beitragen.

Im Zeitraum 2012-2014 soll sich die qualifizierte Gesellschaft fast ausschließlich mit Projektsteuerungsaufgaben für die Stadt Dessau-Roßlau beschäftigen, die über die Aufgaben des zentralen Gebäudemanagements hinausgehen. Ein entsprechendes Potenzial hierfür ist in der Investitionsplanung der Stadt Dessau-Roßlau nachgewiesen. Neben Projekten im Dienstleistungsbereich stehen zukünftig im Vordergrund Aktivitäten zur Verbesserung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für angesiedelte und die anzusiedelnde Unternehmen. Auf der Basis der in Auftrag gegebenen Studien „Wachstums- und Infrastrukturentwicklungskonzept für die gewerbliche Wirtschaft der Stadt Dessau-Roßlau“ und „Potenzialanalyse Standortfaktor Immobilien für das Oberzentrum Dessau-Roßlau in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ werden entsprechende Defizite im Immobilienbereich ausgewiesen. Perspektivisch sollen diese Flächen im Stadtgebiet erworben, entwickelt und vermarktet sowie Mittel in die Infrastruktur und Gestaltung der Areale investiert und durch den Verkauf, die Vermietung oder Verpachtung von Objekten entsprechende Erlöse für die Gesellschaft erzielt werden.

Als Entwicklungsträger soll sich die Gesellschaft zukünftig mit dem Erwerb bebauter und unbebauter Grundstücke sowie deren Entwicklung und Vermarktung, der Vorbereitung und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen beschäftigen sowie Projektmanagementaufgaben für bauliche Maßnahmen, Bauvorhaben im eigenen Bestand durchführen und Baubetreuungs- und Projektentwicklungsaufgaben sowohl für die Stadt als

auch im Auftrag privater Investoren wahrnehmen.

Eine ausgeprägte immobilienwirtschaftliche Vor-Ort-Präsenz soll zu einem deutlichen Flexibilitätsvorsprung und einem Wettbewerbsvorteil auf dem Immobilienmarkt führen und damit die positive Entwicklung der Gesellschaft garantieren. Die Vielseitigkeit der Aufgaben und Leistungen verbunden mit der interdisziplinären und fachlich fundierten Arbeitsweise sollen - neben der unkomplizierten Zusammenarbeit mit der Stadt, den zuständigen Behörden und den beschließenden kommunalen Gremien - die Stärken des Unternehmens sein.

Für den Nachweis der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der geplanten Qualifizierung der WBD Industriepark GmbH wurde die ansässige Dr. Dornbach & Partner Treuhand GmbH mit der Erstellung ein entsprechender Businessplan sowie einer Analyse nach § 123 GO LSA beauftragt. Kernaussagen des vorliegenden Endberichtes zu den Möglichkeiten der Qualifizierung der WBD Industriepark GmbH (siehe Anlage) sind:

- Die Qualifizierung der Gesellschaft ist trotz Erhöhung des Personalbestandes und vorgesehener Gewinnausschüttung an die Stadt Dessau-Roßlau wirtschaftlich tragfähig. Für die angestrebte Aufgabenwahrnehmung wird die Rechtsform der GmbH empfohlen, da die bereits bestehenden Strukturen der Gesellschaft genutzt werden und Haftungsrisiken für Stadt Dessau-Roßlau ausgeschlossen werden können.
- Die Gesellschaft benötigt aus den zusätzlichen Aufgaben ein Umsatzvolumen in Höhe von jährlich 200.000 EUR, was einem zu betreuenden Investitionsvolumen 6.700.000 EUR entspricht. Dies ist in Anbetracht der kurz- und mittelfristigen Investitionsplanung der Stadt Dessau-Roßlau realistisch. Hinzu kommen weitere Einnahmepotenziale aus Flächenverkäufen und Aufträgen von Dritten. Ausgabenseitig besteht für die Gesellschaft zusätzlich ein Einsparpotenzial durch die Übernahme von bisher durch die DVV erbrachte Dienstleistungen im kaufmännischen Bereich, welche die Gesellschaft nach Abschluss des Qualifizierungsprozesses selbst ausführen kann. Des Weiteren ist für die Kosten der Projektsteuerung - als Haupteinnahmequelle der Gesellschaft im Zeitraum 2012 bis 2014 - ein Refinanzierungspotenzial für den kommunalen Haushalt gegeben, da diese im Rahmen von zu realisierenden Infrastrukturprojekten gefördert werden können.

Voraussetzung der Qualifizierung beginnend im Jahr 2011 sind nach Zustimmung der zu beteiligenden Gremien unter anderem die Anpassung des Gesellschaftsvertrages sowie die zeitnahe Einflussnahme in die laufende Unternehmensplanung der WBD Industriepark Dessau GmbH. Weiterhin soll bezüglich der Entwicklung und Steuerung von Projekten sowie der Aufgaben mit der Stadt Dessau-Roßlau ein Rahmenvertrag zur grundsätzlichen Aufgabenwahrnehmung der Gesellschaft und den dafür geltenden Bedingungen geschlossen werden, der jeweils durch Einzelvereinbarungen zu den jeweiligen Projekten ergänzt wird. Für das vorgesehene Personal sind entsprechende Arbeitsverträge zu schließen.

Sowohl die Vermögenslage als auch der Bestand an liquiden Mitteln der WBD Industriepark Dessau GmbH stellen als größtenteils brach liegendes Kapital ungenutzte Chancen dar, durch welche die bestehende Gesellschaft stärker als bisher einen Beitrag zur Stärkung der Stadt Dessau-Roßlau hinsichtlich Wirtschaftskraft und Zukunftsfähigkeit leisten kann. Die Stadt Dessau-Roßlau sollte daher diese Chance zur Entwicklung und Etablierung einer effizienten und zugleich wirtschaftlichen Projektentwicklungs-, Baubetreuungs-Projektsteuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft nutzen, um den Aufgaben, Anforderungen und Ansprüchen eines Oberzentrums in Hinblick auf eine moderne Projektbetreuung im Immobilienbereich gerecht zu werden.

## **Anlage**

„Endbericht zur Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und Analyse nach § 123 Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt im Rahmen der Qualifizierung der WBD Industriepark Dessau GmbH“