

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 07.11.2018	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat I Amt: Rechtsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Stadtplanungsamt ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2018/0274 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Betrauung der BVD New Living GmbH & Co. KG mit Dienstleistungen von
allgemeinem wirtschaftlichem Interesse entsprechend den Maßgaben des EU-
Beihilferechts

Vorlage vom: 01.11.2018

Beschlussvorschlag:

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt betraut die BVD New Living GmbH & Co. KG durch den als Anlage beigefügten Betrauungsakt mit den dort in § 2 Abs. 1 beschriebenen Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse.

Anlagen: Betrauungsakt BVD New Living GmbH & Co. KG

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 01.11.2018:

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt befindet sich gemeinsam mit der Bauverein AG in weit fortgeschrittenen Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) über den Ankauf der Konversionsfläche Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson-Siedlung.

Der Ankauf soll unmittelbar durch die BVD New Living GmbH & Co. KG (BVD NL), eine Tochtergesellschaft der Bauverein AG, erfolgen. Der Kaufvertrag soll noch im Jahr 2018 geschlossen werden. Auf die Magistratsvorlage Nr. 2018/0312 (Eckpunktepapier) wird im Übrigen hingewiesen.

Entsprechend der Beschlüsse von Magistrat und Stadtverordnetenversammlung zur Sicherung des sozial geförderten Wohnungsbaus (vgl. Magistratsvorlage Nr. 2017/0031, Beschlüsse des Magistrats vom 08.02.2017 und der Stadtverordnetenversammlung vom 02.03.2017) soll auch bei der Entwicklung der Konversionsfläche Cambrai-Fritsch-Kaserne und Jefferson-Siedlung ein erheblicher Anteil an sozial gefördertem Wohnungsbau realisiert werden.

Diesbezüglich hat die BlmA die Möglichkeit eröffnet, nach Maßgabe der „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken“ (Verbilligungsrichtlinie – VerbR) für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus einen Kaufpreisabschlag zu gewähren. Diesen Kaufpreisabschlag können nur Berechtigte im Sinne der Erstzugriffsoption in Anspruch nehmen, worunter nicht nur die Kommunen selbst, sondern auch deren Wohnbaugesellschaften fallen, sofern diese die Liegenschaften unmittelbar von der BlmA erwerben. Dabei wird die Verbilligung nach der Verbilligungsrichtlinie für diejenigen Kaufobjekte bzw. Liegenschaftsteile gewährt, die im Geschosswohnungsbau für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus genutzt werden.

Der nach der Verbilligungsrichtlinie an die BVD NL zu gewährende Kaufpreisabschlag stellt sich als Beihilfe nach Maßgabe des EU-Beihilferechts dar. Daher ist erforderlich und im Übrigen auch von der BlmA ausdrücklich verlangt, dass zugunsten der BVD NL seitens der Stadt ein Betrauungsakt erlassen wird, durch den die Vorteilsgewährung durch den Kaufpreisabschlag beihilferechtlich legitimiert wird.

Nach geltendem Europarecht ist die Gewährung von Beihilfen an Unternehmen (hier: BVD NL) grundsätzlich verboten (s. Art. 107 Abs. 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union – AEUV). Beihilferelevante Vorgänge in diesem Sinne sind alle von der öffentlichen Hand – unmittelbar und mittelbar – gewährten geldwerten Vorteile, wie hier die Veräußerung von Grundstücken zu verbilligten, nicht marktüblichen Konditionen.

Solche Beihilfen bzw. Vorteilsgewährungen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen und Verfahrensvorschriften zulässig und unterliegen grundsätzlich sowohl der Notifizierungspflicht, d.h. die Beihilfen sind vor der Gewährung der EU-Kommission anzumelden, als auch dem Durchführungsverbot, d.h. vor einer abschließenden Entscheidung der EU-Kommission darf eine Beihilfe nicht gewährt werden (s. Art. 108 Abs. 3 AEUV).

Mit dem im November 2005 erstmals von der EU-Kommission veröffentlichten „Monti-Paket“ und dem am 20. Dezember 2011 als Nachfolgeregelung verabschiedeten Reform-Paket für Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse („Almunia-Paket“), insbesondere dem Freistellungsbeschluss 2012/21/EU, hat die EU-Kommission Kriterien festgelegt, aus denen sich ergibt, wann eine Beihilfe – ohne vorherige Anmeldung (Notifizierung) – als mit dem

Europarecht zu vereinbarende Begünstigung und wann sie als anmeldungs- bzw. notifizierungspflichtig und von der EU-Kommission zu genehmigen gilt.

Nach dem Freistellungsbeschluss bedarf eine Ausgleichsleistung (Begünstigung) nicht der Anmeldung (Notifizierung) der Genehmigung durch die EU-Kommission, wenn u.a.:

- es sich um einen Ausgleich für eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) im Sinne von Art. 106 Abs. 2 AEUV handelt;
- das Unternehmen, hier die BVD NL, mit der Wahrnehmung dieser Dienstleistungen – für einen Zeitraum von zunächst in der Regel maximal zehn Jahren – betraut wird;
- ein Betrauungsakt u.a. den genauen Gegenstand und die Dauer der Gemeinwohlaufgabe, das betraute Unternehmen und gegebenenfalls das betreffende Gebiet sowie die Beschreibung des Ausgleichsmechanismus und der Parameter für die Berechnung, Überwachung und Änderung der Ausgleichsleistungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Rückforderung von Überkompensationszahlungen benennt und einen Verweis auf den Freistellungsbeschluss (2012/21/EU) enthält;
- die Zuwendung in transparenter Art und Weise erfolgt und
- die Dokumentation über die Erfüllung der Voraussetzungen auf Anforderung der EU-Kommission ausgehändigt werden kann.

Diesen Voraussetzungen wird im Falle der BVD NL durch den als Anlage beigefügten Betrauungsakt entsprochen.

Bei der BVD NL handelt es sich um eine 100%-ige Tochtergesellschaft der Bauverein AG. Es ist Ziel des Unternehmens, die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung zu gewährleisten. Dazu heißt es in § 2 Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages in der Fassung vom 27.08.2018:

„Gegenstand des Unternehmens ist die Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung und von Bevölkerungsgruppen und die dazu notwendigen Infrastrukturmaßnahmen. Die Gesellschaft orientiert sich an den Grundsätzen der Nachhaltigkeit, dem kostengünstigen Bauen und der Sozialverträglichkeit.“

Die Schaffung von Wohnraum für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, einschließlich aller zur Erledigung und Durchführung zusammenhängenden Maßnahmen und Geschäfte, wie von der BVD NL auf der Konversionsfläche vorgesehen ist, wird von der EU-Kommission beihilferechtlich grundsätzlich als Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI) eingeordnet, mithin als Leistung, die grundsätzlich der Allgemeinheit zugutekommt und typischerweise nicht kostendeckend erbracht werden kann. Nach Maßgabe des Freistellungsbeschlusses können Beihilfen für solche Leistungen somit durch Betrauungsakt beihilferechtlich privilegiert werden.

Durch den beigefügten Betrauungsakt wird bewirkt, dass die BVD NL mit den in § 2 Abs. 1 aufgeführten DAWI im Bereich des sozialen Wohnungsbaus förmlich betraut wird. Die Wahrnehmung solcher Gemeinwohlaufgaben ist zudem Gegenstand des Unternehmens wie er auch im Gesellschaftsvertrag zum Ausdruck kommt (s. o.). Die verbilligte Zurverfügungstellung von Grundstücken durch die BlmA als beihilferelevanter Vorteil wird als staatliche Ausgleichsleistung im Sinne des § 4 des Betrauungsaktes für die von dem Unternehmen erbrachten DAWI gewährt. Diese Ausgleichsleistungen werden gemäß § 4 des Betrauungsaktes, wie vom Freistellungsbeschluss verlangt, auf den Ausgleich des Defizits beschränkt, welches dem Unternehmen aus der Erbringung von Gemeinwohlverpflichtungen entsteht, die ihm zuvor

im Rahmen der Betrauung auferlegt wurden. Mithin darf durch die Gewährung von Ausgleichsleistungen für die Erbringung von gemeinwirtschaftlichen Verpflichtungen nicht zu einer Überkompensation bei der betrauten BVD NL kommen. Die notwendigen Regelungen zur Sicherstellung des Überkompensationsverbotes enthält der Betrauungsakt in § 6.

Soweit die BVD NL nicht nur Tätigkeiten erbringt, die betrauungsfähig auf Grundlage des Freistellungsbeschlusses anzusehen sind, bedarf es einer Trennungsrechnung nach Maßgabe des Freistellungsbeschlusses. Danach müssen die nicht betrauungsfähigen Tätigkeiten buchhalterisch getrennt von den betrauten DAWI-Tätigkeiten erfasst werden. Hierfür sieht § 5 des Betrauungsaktes die beihilferechtlich notwendigen Regelungen vor.

Da die BlmA aufgrund ihres gesetzlichen Auftrags zur wirtschaftlichen Verwertung von Immobilien selbst keine Betrauungsakte vornehmen kann, ist regelmäßig die Kommune (hier: Wissenschaftsstadt Darmstadt), in deren Verantwortung auch die Versorgung der Bevölkerung in der Kommune mit bezahlbarem Wohnraum liegt, die Stelle, die den Betrauungsakt vorzunehmen hat. Die Stadt agiert in diesem Fall in Abstimmung mit der BlmA als „betrauende Stelle“ während der Vorteil letztlich von der BlmA als „Ausgleichsleistende“ gewährt wird. Diese Konstruktion ist seitens der BlmA bundesweit etabliert und vielfach angewandt.

Der Betrauungsakt beruht auf einem von der BlmA zur Verfügung gestellten Grundmuster und lag der BlmA in der beigelegten Fassung bereits zur Abstimmung vor. Die BlmA hat hierzu ihr umfassendes Einverständnis erklärt.

Auch steuerlich ist der Betrauungsakt geprüft und für unbedenklich befunden worden.

Der Betrauungsakt muss noch vor Vertragsschluss von den städtischen Gremien beschlossen und auch formal gültig gegenüber der BVD NL erlassen werden, da der Betrauungsakt in rechtsverbindlicher Form als Anlage zum Kaufvertrag zu nehmen ist.

Für den Fall, dass sich im Zuge der Kaufvertragsgestaltung ggf. noch redaktioneller Anpassungsbedarf betreffend des Betrauungsaktes ergeben sollte, ist die Verwaltung ermächtigt, etwaige redaktionelle Änderungen vorzunehmen, ohne den Regelungsgehalt des Betrauungsaktes inhaltlich zu verändern.

Darmstadt, den 01.11.2018

Der Dezernent I

Die Dezernentin III

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin