



Vorlage Nr.: V0430/10
Datum:

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften	nicht öffentlich	beratend
Stadtrat	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Wirtschaft

Gegenstand:

Veräußerung des Labors Ebersbach der DGI Gesellschaft für Immobilienwirtschaft mbH Dresden

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat bestätigt die Veräußerung des Labors Ebersbach der DGI Gesellschaft für Immobilienwirtschaft mbH Dresden nachträglich und beauftragt die Oberbürgermeisterin, als Vertreterin der Landeshauptstadt Dresden in der Gesellschafterversammlung der Technischen Werke Dresden GmbH, die im notariellen Unternehmenskaufvertrag UR - Nr. 793 des Notars Dr. Heribert Heckschen vom 19. März 2007 vereinbarten und gegebenenfalls noch offenen Bedingungen umzusetzen.

bereits gefasste Beschlüsse:**aufzuhebende Beschlüsse:****Finanzielle Auswirkungen:**

- * HH-Stelle/Finanzposition:
- * einmalige Kosten bzw. Ausgaben:
- * laufende Kosten bzw. Ausgaben:
- * zu erwartende Erträge bzw. Einnahmen zur Ausgabendeckung:
- * jährliche Belastung bzw. Folgekosten gem. § 10 KomHVO:

Begründung:**1. Ausgangssituation**

Im Herbst 2006 scheiterten die Bemühungen der DGI Gesellschaft für Immobilienwirtschaft mbH Dresden (DGI), wie beabsichtigt das Labor Ebersbach an die Stadtentwässerung Dresden GmbH zu veräußern. Die Stadtentwässerung Dresden GmbH verfügt über eigene Laborkapazitäten und sieht mittelfristig einen Rückgang der Laborleistungen. Als unmittelbare Beteiligung der Landeshauptstadt Dresden hätte die Stadtentwässerung Dresden GmbH ebenso wie die DGI gegen die Sächsische Gemeindeordnung verstoßen.

Die Landeshauptstadt Dresden wurde fast zeitgleich durch das Regierungspräsidium Dresden aufgefordert, Maßnahmen zur Einhaltung der Sächsischen Gemeindeordnung zu ergreifen, da das Labor in Ebersbach teilweise nichtkommunale Aufgaben wahrnimmt und darüber hinaus außerhalb der Grenzen des Gemeindegebietes der Landeshauptstadt Dresden tätig sei. Der öffentliche Zweck könne nicht nachgewiesen werden und es wird gegen das Örtlichkeitsprinzip verstoßen. Daraufhin wurde dem Regierungspräsidium Dresden nach Prüfung und Abwägung das Konzept der DGI zur Überführung des Laborstandortes in eine private Rechtsform durch Veräußerung des Labors Ebersbach an eine durch Mitarbeiter zu gründende GmbH (Management-Buy-Out) mitgeteilt. Mit Schreiben vom 17. Januar 2007 begrüßte das Regierungspräsidium Dresden diese Aktivitäten. Gleichzeitig wurde auf die rechtlichen Rahmenbedingungen hingewiesen, wonach die Veräußerung unter Beachtung des § 90 Abs. 1 Sächsische Gemeindeordnung in der Regel nur zu ihrem vollen Wert erfolgen dürfe und die Veräußerung gemäß § 102 i. V. m. § 100 Sächsische Gemeindeordnung dem Regierungspräsidium Dresden vorgelegt werden müsse.

2. Verkauf des Labors Ebersbach

In Vorbereitung der Veräußerung wurde zunächst das im Juli 2006 durch die WIKOM erstellte Ertragswertgutachten überarbeitet, um die inzwischen deutlich veränderten Rahmenbedingungen wie die Reduzierung der Leistungsabnahme durch den Hauptkunden Stadtentwässerung Dresden GmbH und die tarifvertraglichen Änderungen einzuarbeiten. Das Gutachten weist einen negativen Ertragswert in Höhe von ca. 668 TEUR aus.

Mit der Geschäftsführung der Team Umweltanalytik GmbH mit Sitz in Ebersbach wurde ein Unternehmenskaufvertrag mit einem Kaufpreis von 1 EUR sowie einer Ausgleichszahlung in Höhe von 257 TEUR für die im Zusammenhang mit der Ablösung der ZVK zugesagten Besitzstände ausgehandelt. Die Höhe der Ausgleichszahlung wurde durch ein Gutachten der Firma HÖFER Vorsorge Management ermittelt. Mit dem Kaufpreis und der zugehörigen Ausgleichszahlung erwirbt das Team Umweltanalytik GmbH das Anlagevermögen (incl. Fondsvermögen) und übernimmt dafür die komplette betriebliche Altersvorsorge für die 17 Mitarbeiter.

Als nächstes war zu prüfen, ob die Ergebnisse der Verkaufsverhandlungen ein für die DGI wirtschaftlich sinnvolles Ergebnis darstellen.

Als Vergleichswert für das oben genannte Verhandlungsergebnis konnte nur der Liquidationserlös dienen, den man bei Stilllegung des Labors Ebersbach durch die Veräußerung der Vermögensgegenstände hätte erzielen können. Die 17 Mitarbeiter wären in diesem Falle über einen Sozialplan abzufinden gewesen, der ca. 510 TEUR gekostet hätte. Hinzu gekommen wären die Kosten für die Ablösung der Ansprüche aus der betrieblichen Altersvorsorge in oben genannter Höhe. Bei einer Veräußerung der Immobilie war mit einem Verkaufserlös von maximal 80 TEUR zu rechnen. Die Laborgeräte und sonstigen Anlagegegenstände wurden über Internetrecherchen mit Verkaufspreisen bewertet, hierbei ergab sich ein möglicher Erlös von 130 TEUR. Die Kosten des Sozialplanes hätten also die Liquidationserlöse um ca. 300 TEUR überstiegen. Demnach stellte die angestrebte Mitarbeiterprivatisierung trotz der Ausgleichszahlung die für die DGI wirtschaftlichste Variante dar.

Weitere Einzelheiten sind dem notariellen Unternehmenskaufvertrag (UR - Nr. 793 des Notars Dr. Heribert Heckschen vom 19. März 2007) sowie dem Wertgutachten der WIKOM vom 26. Februar 2007 zu entnehmen. (Anlagen)

Am 19. März 2007 erfolgte die Beurkundung des Unternehmenskaufvertrages. Am 2. April 2007 fand die feierliche Übergabe des Labors Ebersbach an die Käuferin Team Umweltanalytik GmbH statt. Die im Kaufvertrag vereinbarten Aktivitäten zur Überführung des Labors Ebersbach von der DGI zur Team Umweltanalytik GmbH sind zwischenzeitlich abgeschlossen worden.

3. Beschlusslage zum Verkauf des Labors Ebersbach

Der Aufsichtsrat der DGI hat sich in seiner Sitzung am 09. März 2007 mit dem Veräußerungsvorgang befasst und der Gesellschafterversammlung der DGI die Zustimmung empfohlen.

Am 12. März 2007 fand eine Gesellschafterversammlung der DGI, deren alleinige Gesellschafterin die Technischen Werke Dresden GmbH (TWD) sind, statt, auf der dem Verkauf des Labors Ebersbach entsprechend dem beschriebenen Unternehmenskaufvertrag zugestimmt wurde.

Vor Fassung des vorgenannten Beschlusses erfolgte eine Prüfung des Veräußerungsvorganges im Hinblick auf eine eventuelle Beteiligung des Stadtrates durch die TWD im Zusammenwirken mit der Landeshauptstadt Dresden, in dessen Ergebnis festgestellt wurde, dass es sich aus Sicht der TWD nicht um eine wesentliche Veränderung im Sinne der Sächsischen Gemeindeordnung handelt.

Mit Schreiben der Landeshauptstadt Dresden vom 12. Juli 2007 wurde das Regierungspräsidium Dresden (RP) über die vorgenannten Veränderungen in Kenntnis gesetzt.

In seinem Antwortschreiben vom 10. August 2007 bewertet das RP die Ausgliederung des Labors Ebersbach als „wesentliche Veränderung“ der DGI im Sinne von § 96 Abs. 1 Sächs-GemO und bittet um Nachholung des Stadtratsbeschlusses, der gemäß §§ 95 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. § 96 Abs. 4 Satz 1, § 53 Abs. 2 Satz 3, § 41 Abs. 2 Nr. 11 Sächsische Gemeindeordnung erforderlich sei, obwohl die DGI keine unmittelbare, sondern mittelbare Beteiligung der Landeshauptstadt Dresden ist.

4. Ergänzende Informationen zum Verkauf des Labors Ebersbach

In seinem Schreiben vom 10. August 2007 nennt das Regierungspräsidium Sachverhalte, über die der Stadtrat im Rahmen der Beschlussvorlage zu informieren sei:

4.1 Ermittlung des Liquidationswertes:

Bei der Ermittlung des Liquidationswertes wurde aus Kostengründen auf die Beauftragung der WIKOM AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft verzichtet. Außerdem war der Wert der Vermögensgegenstände relativ einfach zu ermitteln. Für die Wertermittlung des Grundstücks wurde auf Bodenrichtwerte in Ebersbach Bezug genommen und der Zustand der Gebäude bewertet. Für die Geräte wurden bei Lieferanten und im Internet Recherchen für gebrauchte Laborgeräte angestellt. Dabei ergaben sich mögliche Verkaufserlöse in Höhe von 80 TEUR für das Grundstück und 130 TEUR für Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

4.2 Bewertung des Kundenstammes:

Die Bewertung des Kundenstammes ist Gegenstand der beiden durch die WIKOM AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erstellten Ertragswertgutachten. Die Besonderheit besteht hierbei darin, dass es sich bei den bestehenden Verträgen um Abrufverträge ohne garantierte Abnahmemengen handelt, deren Laufzeit in der Regel maximal ein Jahr beträgt. Einzige Ausnahme bildet der Vertrag mit der Stadtentwässerung Dresden GmbH, der eine Laufzeit bis 2012 hat.

4.3 Rückgang der Umsatzerlöse:

Im Gutachten vom Juli 2006 wurde ausgehend vom damaligen Kenntnisstand von leicht steigenden Umsatzerlösen für das Labor Ebersbach ausgegangen. Darin enthalten waren konstant bleibende Umsätze mit dem Hauptauftraggeber, der Stadtentwässerung Dresden GmbH, in Höhe von 580 TEUR pro Jahr. Im Oktober 2006 gab die Stadtentwässerung Dresden GmbH der DGI die Ergebnisse ihrer Mittelfristplanung 2007 bis 2011 bekannt, in denen drastische Reduzierungen der Analysekosten vorgesehen waren. Im Nachtrag zum bestehenden Dienstleistungsvertrag, der am 27. November 2006 unterzeichnet wurde, wurde für 2007 ein verbindliches Auftragsvolumen von 510 TEUR vereinbart, für die Folgejahre wurden voraussichtliche Analytikleistungen bis 2012 prognostiziert. Diese enthalten eine jährliche Absenkung um 60 TEUR bis zu einem Volumen von 240 TEUR im Jahr 2012. Im Ergebnis dieser Veränderungen war die Überarbeitung des Wertgutachtens zwingend erforderlich.

4.4 Ermittlung der Kosten eines Sozialplanes:

Bei der Ermittlung der Kosten des Sozialplanes wurde von den Regelungen des Kündigungsschutzgesetzes ausgegangen. Danach erhält ein Arbeitnehmer für jedes Jahr seiner Betriebszugehörigkeit 0,5 Monatsgehälter, höchstens aber 12 Monatsgehälter, als Abfindung. An Arbeitnehmer über 50 Jahren mit mindestens 15 Jahren Betriebszugehörigkeit werden 15 Monatsgehälter und an Arbeitnehmer über 55 Jahren mit mindestens 20 Jahren Betriebszugehörigkeit werden 18 Monatsgehälter gezahlt. Bedingt durch das hohe Durchschnittsalter (47 Jahre) und die lange durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (21,3 Jahre) der Laborbelegschaft ergibt sich der angegebene Betrag in Höhe von knapp 510 TEUR.

4.5 Berechnung der Ansprüche der betrieblichen Altersvorsorge:

Die betriebliche Altersvorsorge der DGI wurde im Jahr 2000 installiert, um die Mitgliedschaft der DGI in der ZVK beenden zu können. Den Mitarbeitern, die damals bereits Ansprüche aus der ZVK erworben hatten, wurden Besitzstände zugesagt, die zwar in den jährlichen Rückstellungen enthalten waren, die jedoch nicht durch Aktivvermögen gesichert waren. Zur Bewertung des zum 31. Dezember 2006 bestehenden Anwartschaftsbarwertes der diesbezüglichen Versorgungsverpflichtungen wurde im Februar 2007 ein Gutachten der Firma HÖFER Vorsorge-Management erstellt, das einen Betrag von ca. 257 TEUR ergab.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 – UR - Nr. 793 Notar Dr. Heribert Heckschen vom 19. März 2007
Anlage 2 – Wertgutachten der WIKOM vom 26. Februar 2007

Helma Orosz