



# KREISVERWALTUNG NEUWIED

<b>Beschlussvorlage</b>	Drucksache-Nr.:	<b>KT/0296/2020</b>
	Datum:	<b>16.09.2020</b>
	Fachbereich:	<b>Geschäftsbereich I</b>
	Sachbearbeitung:	
	Beteiligung:	

Beratungsfolge (Sitzungstermin / Gremium): <b>Ö 28.09.2020 Kreistag</b>	<b>zu TOP</b>
--	---------------

## Verkauf/Auflösung TZO

### Beschlussvorschlag:

Der Kreistag stimmt

1. dem Verkauf der Immobilie zu einem Preis von T€ 3.500 zu,
2. dem Verkauf der immobilienlosen Rest-GmbH nach Entnahme der liquiden Mittel zu einem Preis der mindestens dem Buchwert entspricht (ca. T€ 10) zu und
3. dem Auflösungsbeschluss der Gesellschaft zu, falls der Firmenmantel nicht verkauft werden kann.
4. Der Kreistag Neuwied stimmt zu, dass die von ihm in die Gremien der Wirtschaftsförderung im Landkreis Neuwied GmbH (WFG) entsandten Personen diesen Beschlüssen, in der nächsten Gremiensitzung der WFG und in Bezug auf die von der WFG gehaltenen Anteile am TZO, ebenfalls zustimmen dürfen.
5. Der Kreistag Neuwied stimmt zu, dass die von ihm in die Gremien der TZO GmbH entsandten Personen diesen Beschlüssen in den nächsten Gremiensitzungen der TZO GmbH ebenfalls zustimmen dürfen.

<b>Beratungsergebnis</b>					
Einstimmig <input type="checkbox"/>	Stimmenmehrheit <input type="checkbox"/>	Ja: <input type="checkbox"/>	Nein: <input type="checkbox"/>	Enthaltung: <input type="checkbox"/>	lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/>
Abweichender Beschluss:					
Datum	Schritfführer	Vorsitzender	Mitglied	Mitglied	

### **Sachdarstellung:**

Im Jahr 1996 hat der Kreistag den Beschluss gefasst, eine Beteiligung an der TZO – Technologiezentrum für Oberflächentechnik Rheinbreitbach GmbH einzugehen. Gründungsgesellschafter waren neben dem Landkreis Neuwied, die Sparkasse Neuwied und die Ortsgemeinde Rheinbreitbach. Die derzeitigen Gesellschaftsverhältnisse stellen sich wie folgt dar:

Ortsgemeinde Rheinbreitbach	708.139,26 €	35,6%
Landkreis Neuwied	708.139,26 €	35,6%
Sparkasse Neuwied	383.468,91 €	19,3%
Wirtschaftsförderung im Landkreis Neuwied GmbH	189.178,00 €	9,5%

In den Anfangsjahren der Tätigkeit des TZO kam es – wie im Gesellschaftszweck vorgesehen – zu einer verstärkten Ansiedlung von jungen Technologieunternehmen. Zwischenzeitlich ist der eigentliche Geschäfts- und Gesellschaftszweck in den Hintergrund gegenüber der (reinen) Vermietung bzw. Verpachtung gerückt. Es ist nicht zu erwarten, dass das Technologiezentrum künftig seinem ursprünglichen Zweck nochmals nachkommen kann, da die vorhandene Technik / technologische Möglichkeiten veraltet ist / sind und die notwendigen Investitionen für eine zeitgemäße Ausstattung weder von den Gesellschaftern aufgebracht noch von der Gesellschaft erwirtschaftet werden können. Insgesamt arbeitet das TZO seit Jahren defizitär (Verlustvortrag insgesamt ca. T€ 368). Auch wenn dies für ein Technologiezentrum einen durchaus guten Wert darstellt, ist eine dauerhafte Fortsetzung voraussichtlich nicht möglich, da auch in Zukunft keine weiteren Zuschussgeber zu erwarten sind und somit letztlich mittelfristig die Übernahme von Verlusten durch die Gesellschafter droht.

Diese Ausgangssituation nahmen Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung zum Anlass, über Alternativen zur Zukunft des Technologiezentrums nachzudenken. Da es einen Interessenten gibt, der die Immobilie „TZO“ perspektivisch für sein eigenes Unternehmen als Expansionsflächen entwickeln möchte, wurden folgende Aktivitäten (im Benehmen mit den zuständigen Gremien) unternommen:

- Beauftragung steuerlicher Gutachten
- Beauftragung juristischer Gutachten
- Beauftragung eines Verkehrswertgutachtens
- Vertiefende Gespräche mit dem Kaufinteressenten

In den Gremiensitzungen am 8. Mai 2019 hat der Aufsichtsrat nach intensiven Gesprächen und Erörterung der Gutachten einen Empfehlungsbeschluss an die Gesellschafterversammlung gerichtet, das Technologiezentrum im Rahmen eines Verkaufs der Gesellschaftsanteile („Share Deal“) für T€ 3.540 (entspricht dem gutachterlichen Verkehrswert) zu veräußern. Die Gesellschafterversammlung hat einstimmig diesem Vorschlag des Aufsichtsrates zugestimmt und empfiehlt, die Gespräche fortzusetzen mit dem Ziel, das Technologiezentrum zu verkaufen (hierzu muss jeder Gesellschafter in den dafür zuständigen Gremien die entsprechende Zustimmung einholen).

Der Kaufinteressent hat indessen im Mai 2020 offenbart, einen „Share Deal“ nicht abschließen zu wollen. Aus steuerlichen Gesichtspunkten ist der Kaufinteressent allerdings an einem „Asset Deal“, konkret am Kauf der Immobilie inklusive der Übernahme der bestehenden Mietverhältnisse zum Kaufpreis von T€ 3.500 interessiert. In den Gremiensitzungen am 13. Mai 2020 haben Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung beschlossen, das Ziel zu verfolgen, dem Kaufinteressenten unter den neuen Voraussetzungen („Asset Deal“) die Immobilie TZO verkaufen zu wollen.

Bei dem Kaufinteressenten handelt es sich um die Bauherrengemeinschaft Bluhm GbR, hinter der im Wesentlichen der Unternehmer Eckhard Bluhm, Eigentümer und Geschäftsführer der Bluhm Weber Gruppe, steht. Die Firmengruppe wächst stetig und hat Bedarf für weitere Expansionsflächen. Der Unternehmer genießt hohes Ansehen, er ist sozial engagiert und ist der größte Arbeitgeber in Rheinbreitbach. Mit dem Verkauf der TZO-Immobilie könnte man die Firma Bluhm voraussichtlich für lange Zeit an den Standort Rheinbreitbach binden.

Aufgrund des Wegfalls der Geschäftsgrundlage durch den „Asset Deal“ muss für den verbleibenden Mantel der TZO GmbH entweder ein Käufer gefunden werden oder die Gesellschaft muss aufgelöst werden.

Laut § 10 Abs. 7 der Satzung bedürfen die Mitglieder der Gesellschafterversammlung zur Stimmabgabe für einen Auflösungsbeschluss der vorherigen Zustimmung durch den Ortsgemeinderat bzw. des Kreistages.

Der nach Ablösung der Verbindlichkeiten (hier sind insbesondere Steuerverbindlichkeiten aus dem Verkauf der Immobilie in Höhe von ca. 603 T€ zu berücksichtigen) und nach Verkauf der Rest-GmbH oder nach Liquidation an den Landkreis auszugehende Reinerlös wird bei schätzungsweise T€ 1.139 liegen und damit über dem damals aufgebrachtene Gesellschaftskapital von T€ 708,1.

Anlage: Steuerliche Stellungnahme der Dornbach GmbH vom 11.05.2020

1. zum Verkauf der Immobilie und

2.a) zum Verkauf der Geschäftsanteile einer immobilienlosen Rest-GmbH nach vorheriger Entnahme der liquiden Mittel oder

b) zum Auflösungsbeschluss der Gesellschaft

zu erteilen.

Es ist keine Finanzierung nötig. Nach Abschluss der Maßnahme ist mit einem Mittelzufluss in Höhe von ca. T€ 1.139 zu rechnen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.



Achim Hallerbach  
Landrat