

Vorlage der Stadt Speyer



Vorlagen-Nr.: 1161/2013

Abteilung: Stadtentwicklung,
Wirtschaftsförderung

Bearbeiter/in: Birgit Welge

Haushaltswirksamkeit: nein ja, bei Produkt:

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Beratungsstatus
Gesellschafterversammlung FSG GmbH	06.08.2013	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Haupt- und Stiftungsausschuss	07.11.2013	nicht öffentlich	empfehlende Beschlussfassung
Stadtrat	14.11.2013	öffentlich	endgültige Beschlussfassung

Betreff: Zukünftige Struktur des Verkehrslandeplatzes Speyer

Die Gesellschafterversammlung der FSG GmbH hat in ihrer Sitzung am 06.08.2013 den Beschluss gefasst, dem im Folgenden dargestellten Konzept zuzustimmen. Sie beauftragt die Geschäftsführung, die erforderlichen weiteren Verhandlungen zu führen und die notwendigen Verträge vorzubereiten.

Beschlussempfehlung:

Der Haupt- und Stiftungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dem vorgelegten Konzept der FSG GmbH vom 06.08.2013 mit den angesprochenen Grundstücksverkäufen zuzustimmen.

Begründung:

Die Stadt Speyer ist an der Flugplatz Speyer Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH seit deren Gründung im Jahr 1995 zu 50 % beteiligt. Die weiteren 50 % werden von der RIM (Rheinland-Pfälzische Ges. für Immobilien und Projektmanagement mbH; Tochter der ISB) gehalten. Die FSG GmbH ist Eigentümerin des ursprünglichen Flugplatzgeländes. Die im Zuge der nunmehr erfolgten Start- und Landebahnverlängerung zusätzlich erforderlich gewordenen Grundstücksflächen stehen im Eigentum der Stadt Speyer. An der FSL GmbH sind verschiedene Gesellschafter beteiligt, nicht aber die RIM oder die FSG GmbH. Derzeit liegt das Vermietungsgeschäft für Hangars und Flugzeugabstellflächen bei der FSG GmbH, während die FSL GmbH auf der Basis eines Mietvertrages den Betrieb des Flugplatzes gewährleistet. Die „Neuflächen“ hat die FSL GmbH von der Stadt Speyer angepachtet.

Bereits seit einiger Zeit gibt es Überlegungen, den Flugplatz insgesamt betriebswirtschaftlich zu optimieren, sowie die Situation und das Verhältnis der zwei involvierten Gesellschaften FSG GmbH und FSL GmbH zu überdenken. Dies auch im Hinblick darauf, dass weitere Investitionen in Hangars erforderlich werden.

Die FSG GmbH und die FSL GmbH sind sich einig, dass eine Optimierung durch die Konzentration des gesamten operativen Geschäftes in einer Hand also bei einer Gesellschaft erreicht werden wird. Die Übernahme der operativen Tätigkeit durch die FSG GmbH wird jedenfalls von Seiten der RIM als Gesellschafterin der FSG GmbH hauptsächlich deshalb abgelehnt, da es nicht ihrem Gesellschaftszweck entspricht, Beteiligungen an operativen Flugplatzgesellschaften zu halten.

Die Aufgabenzuordnung würde zum einen bedeuten, dass auch das Vermietungsgeschäft von der FSL GmbH durchgeführt und zum anderen die anstehenden Investitionen von der FSL GmbH vorgenommen würden. Gleichzeitig würde die Zielstruktur gemäß dem nachfolgend dargestellten Konzept der FSL GmbH eine Grundlage für die notwendige

Kreditabsicherung der Investitionen schaffen, ohne die eine Finanzierung nicht oder nur zu schlechteren Konditionen möglich ist, was wiederum den betriebswirtschaftlichen Erfolg insgesamt in Frage stellen würde.

Konzept für die künftigen Eigentumsverhältnisse am Verkehrslandeplatz Speyer und die Zusammenarbeit von FSG GmbH und FSL GmbH

Das Konzept geht von der Zielsetzung aus, dass das gesamte operative Geschäft im Zusammenhang mit dem Betrieb des Flugplatzes Speyer zukünftig von der FSL GmbH geführt wird und die FSG GmbH als reine Besitzgesellschaft fungiert. Durch die Bündelung des operativen Geschäfts versprechen sich die Geschäftsführer beider Gesellschaften eine Steigerung der Effektivität und Minimierung der Kosten.

1. Die FSG GmbH und die FSL GmbH einigen sich darauf, dass die FSL GmbH die „rentierlichen Flächen“ aus dem Eigentum der FSG GmbH kauft. Bei den rentierlichen Flächen handelt es sich um solche, die mit Hangars und/oder anderen flugplatzbezogenen Gebäuden bebaut sind oder bebaut werden können. Dieses Modell bietet sich auf Grund der aktuell günstigen Zinssituation an. Die übrigen Flächen (Verkehrsflächen) werden wie bisher gemietet. Ausgenommen werden das nicht zwingend für den Flugplatzbetrieb erforderliche Grundstück (Flurstück 4345/319), das die FSG GmbH gesondert veräußern wird, und die Flächen, die aktuell vom Flugsportverein genutzt werden (Flurstück 4345/93 und 94). Diese verbleiben im Eigentum der FSG GmbH bzw. der Stadt Speyer.
2. Von den Flächen im Besitz der FSG GmbH werden die Flächen „Hangar West“ und „Hangar Ost“ als „rentierlich“ betrachtet. Die Fläche Hangar-West ist anhand der Flurnummer (4345/215) bestimmbar. Die Fläche Hangar-Ost wurde auf Basis der Plankarte des Verkehrslandesplatzes errechnet und muss noch genau vermessen werden. Eine exakte Vermessung wird im Rahmen des Vertragsschlusses erfolgen.
3. Das Wertgutachten vom 28.03.2013 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, Herr Böhler, für die vier großen bestehenden Hangars (Hangar 1, 4, 5, 7) auf dem westlichen Gelände des Verkehrslandeplatzes mit einem festgestellten Ertrags- und Verkehrswert wird als Kaufpreis von FSG GmbH und FSL GmbH akzeptiert. Etwaiges (wahrscheinliches) Anfallen von Umsatzsteuer ist noch zu prüfen. Die in dem Gutachten zu Grunde gelegten Mieterträge umfassen nur die Mieterträge aus den vier Hangars. Die Mieterträge aus den vermieteten Flächen, die von den Mietern mit eigenen Hangars bebaut worden sind, stehen der FSL GmbH gleichwohl ab Besitz- und Gefahrübergang als neue Eigentümerin der zu erwerbenden Flächen (s.u. Nr. 7) zu.
4. Die nicht rentierlichen Flächen (ohne das gesondert zu veräußernde Grundstück gem. lfd. Nr. 1) im Besitz der FSG GmbH werden wie bisher von der FSL GmbH gemietet. Die Konditionen bleiben unverändert, allerdings wird die Laufzeit des Mietvertrages den Bedingungen des Zuwendungsbescheides zum Ausbau des Verkehrslandeplatzes Speyer angepasst und entsprechend verlängert.
5. Eine Beihilfekonformität soll dadurch gewährleistet werden, dass für die geplanten rechtsgeschäftlichen Erwerbsvorgänge zum einen ein Wertgutachten und zum anderen die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses als Bewertungsgrundlage herangezogen werden. Die gesondert zu veräußernde Fläche soll voraussichtlich in einem Bieterverfahren veräußert werden. Konfliktpotential mit den neuen, derzeit im Entwurf vorliegenden EU-Leitlinien wird in diesem Modell nicht mehr gesehen, da es nicht um die Unterstützung eines Flugunternehmens geht, sondern um die Schaffung einer leistungsfähigen Infrastruktur und insofern der Regelungsinhalt der neuen EU-

Leitlinien für staatliche Beihilfen für Flughäfen und Luftverkehrsgesellschaften nicht einschlägig erscheint.

6. Von einem Kauf von Flächen im alleinigen Besitz der Stadt Speyer (Erweiterungsgelände) wird zunächst Abstand genommen. Der Mietvertrag soll aber ebenfalls den Bedingungen des Zuwendungsbescheides angepasst werden (analog Nr. 4).
7. Der Kaufpreis für die rentierlichen Flächen entspricht dem letzten festgestellten Bodenrichtwert des Gutachterausschusses. Hinzu kommen die Kosten für den Erwerb der Hangars. Daraus errechnet sich ein **Gesamtpreis**. Dieser Kaufpreis kann sich noch leicht verändern. Grund hierfür ist die genaue Vermessung der Hangar-Ost-Flächen und die noch klärungsbedürftige Übernahme etwaiger bei der FSG GmbH bilanzierter Betriebsvorrichtungen zu den jeweiligen Buchwerten.
8. Soweit eine Sondertilgung von Darlehen der FSG GmbH bei der Sparkasse und der Volksbank zur Berechnung von nicht unwesentlichen Vorfälligkeits-entschädigungen führen würde, wäre die FSL GmbH bereit, in die Darlehen unter Anrechnung auf den Kaufpreis einzutreten.
9. Der Mietzins für die von der FSG GmbH künftig zu mietenden Flächen kann sich abhängig vom Vermessungsergebnis der zu veräußernden Flächen (s.o. Nr. 2) noch ändern.
10. Das nicht flugplatzrelevante, gesondert zu veräußernde Grundstück, welches sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum BASF-Hangar befindet, soll frei veräußert werden. Das Grundstück soll zunächst den unmittelbar angrenzenden Nachbarn angeboten, aber letztlich zur Erzielung des Marktpreises in einem Bieterverfahren (oder in einem beihilferechtlich gleichwertigen Verfahren) veräußert werden. Es wird ein Veräußerungserlös in Höhe von mindestens dem Bodenrichtwert erwartet.
11. Der nicht zur Tilgung der Bankdarlehen benötigte verbleibende Restkaufpreis von der FSL GmbH sowie der Erlös aus der Veräußerung des Filetgrundstückes können zur Tilgung der aufgelaufenen Zinsen aus den Gesellschafterdarlehen sowie für eine Teiltilgung der beiden Gesellschafterdarlehen verwendet werden.
12. Die Restvaluta der beiden Gesellschafterdarlehen könnte durch die jährlichen Mieteinnahmen weiter getilgt werden. Bei der weiteren Ausgestaltung sind auch steuerliche Gesichtspunkte zu berücksichtigen, da die FSG GmbH durch die Veräußerungen stille Reserven heben wird, die zu steuerlichen Veräußerungsgewinnen führen und die vorhandenen steuerlichen Verlustvorträge vermutlich aufzehren werden. Die Ausgestaltung der Rechtsbeziehungen zwischen der FSG GmbH und ihren beiden Gesellschaftern muss gewährleisten, dass einerseits eine Tilgung der Gesellschafterdarlehen in überschaubarer Zeit erfolgen kann und andererseits die insbesondere sich steuerlich ergebenden Verpflichtungen erfüllt werden können.