



Schwäbisch Gmünd, 01.04.2025  
Gemeinderatsdrucksache Nr. 045/2025

Vorlage an

**Verwaltungs-, Wirtschafts- und Finanzausschuss/Eigenbetriebsausschuss**

zur Vorberatung

- öffentlich -

**Gemeinderat**

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Gründung einer Tochtergesellschaft VGW Stadtentwicklungs GmbH (VGW-S)  
durch die Vereinigte Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH (VGW)**

**Anlagen:**

Entwurf des Gesellschaftsvertrags der VGW Stadtentwicklungs GmbH

**Beschlussantrag:**

1. Der Gemeinderat stimmt gemäß § 105a der Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) der Gründung der VGW Stadtentwicklungs GmbH zu.
2. Der Oberbürgermeister wird als Vertreter der Stadt ermächtigt, in der Gesellschafterversammlung der Vereinigten Gmünder Wohnungsbaugesellschaft mbH (VGW), der Gründung der VGW Stadtentwicklungs GmbH zuzustimmen.

Der Beschluss ist dem Regierungspräsidium Stuttgart zur Bestätigung der Gesetzmäßigkeit vorzulegen.



**Sachverhalt und Antragsbegründung:**

Hintergrund der neuen Gesellschaftsgründung sind aktuelle Herausforderungen die sich so, in der Vergangenheit, noch nicht gestellt haben und denen es dringend zu begegnen gilt.

Die Innenstädte werden aufgrund des Strukturwandels zunehmend durch Funktionsverluste geprägt.

Vermeehrt gelangen Grundstücke und Immobilien in sanierungsbedürftigem Zustand (insbesondere in der Kernstadt) auf den Markt, auf deren Bewirtschaftungsstrategie der neuen Eigentümer die Stadt bzw. die VGW keinen Einfluss haben.

Ein zunehmender struktureller Leerstand ist bereits erkennbar.

Im Ergebnis führt dies zu einer Verwahrlosung und/oder Unnutzbarkeit der Grundstücke und Immobilien.

Eine immer größere Aufgabe wird es daher sowohl für die Stadt als auch für die Gesellschaft insgesamt werden, die Innenstädte weiter attraktiv und zukunftsfähig zu halten.

Hierzu müssen

- Schlüsselimmobilien identifiziert werden:  
Der gezielte Erwerb von leerstehenden oder problematischen Immobilien ermöglicht es, städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Innenstadtstruktur zu stärken.
- leerstehende Gebäude umgenutzt werden:  
Durch Umnutzung (z. B. zu Wohnraum, kulturellen Einrichtungen oder flexiblen Gewerbeflächen) können brachliegende Gebäude revitalisiert und die Innenstadt wiederbelebt werden.
- Einzelhandel und Gastronomie gestärkt werden:  
Der Erwerb von Immobilien ermöglicht eine gezielte Vermietung an innovative Einzelhändler, gastronomische Betriebe oder Dienstleister, die das Angebot der Innenstadt bereichern (damit auch Unterstützung der Wirtschaftsförderung der Stadt Schwäbisch Gmünd).

Für die Umsetzung der sich daraus ergebenden **Hauptaufgabe:**

**Erwerb, Entwicklung, Vermarktung/Erhaltung im Bestand von Schlüsselgrundstücken**

bedarf es eines klar abgegrenzten, eigenen Steuerungsinstruments, das heißt einer „**Zwischenerwerbs- und Entwicklungsgesellschaft**“ im Stadtgebiet und insbesondere in der Kernstadt.



Dieses klar abgegrenzte Steuerungsinstrument, in Form einer eigenen Gesellschaft, ist der Stadtverwaltung, dem Beteiligungsmanagement, dem Aufsichtsrat und der Geschäftsführung der VGW deshalb besonders wichtig, da die vorgenannte Aufgabe bzw. der Zweck der neuen Gesellschaft es erfordert, die einzelnen Projekte sehr viel engmaschiger, genauer und systematisierter zu begleiten.

Abgeleitet aus dem Zweck der Muttergesellschaft VGW (Durchführung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen) soll daher, eine neue, 100 %-ige Tochtergesellschaft der VGW, die VGW Stadtentwicklungs GmbH (VGW-S), gegründet werden.

Zweck der neuen Gesellschaft VGW-S ist die nachhaltige Stadtentwicklung der Stadt Schwäbisch Gmünd.

Die VGW-S erfüllt diesen Zweck im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellungen ihrer Alleingeschafterin, der VGW.

Weitere Einzelheiten über die Hintergründe, Zusammenhänge und Vorteile der Gründung der VGW-S wird der Geschäftsführer der VGW, Herr Celestino Piazza, in der Sitzung ausführlich erläutern.

### **Kommunalrechtliche Vorgaben**

In den §§ 102 ff GemO ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen sich die Stadt unmittelbar oder mittelbar an wirtschaftlichen Unternehmen beteiligen kann.

Die Stadt ist zu 80,1 % unmittelbar an der VGW mbH beteiligt.

Gründet die VGW mbH nun die VGW-S GmbH, so führt dies zu einer weiteren mittelbaren mehrheitlichen Beteiligung der Stadt.

Hier regelt § 105a GemO, unter welchen Voraussetzungen die Stadt der Beteiligung eines Unternehmens, an dem sie mit mehr als 50 % beteiligt ist (VGW), an einem anderen Unternehmen (VGW-S) zustimmen darf.

Diese Voraussetzungen sind nach §§ 102, 103 und 103a GemO insbesondere:

- a) Der öffentliche Zweck muss das Unternehmen rechtfertigen.
- b) Die Stadt muss einen angemessenen Einfluss auf das Unternehmen in Aufsichtsrat oder Gesellschafterversammlung erhalten.
- c) Bestimmte Vorgaben für die ausschließliche Beschlusszuständigkeit der Gesellschafterversammlung müssen erfüllt sein.

Die Einhaltung dieser und aller weiteren Voraussetzungen wird durch die vorgeschlagene Ausgestaltung des Gesellschaftsvertrags, insbesondere durch die Bestimmung des Gesellschaftszwecks, die Zusammensetzung und die Zuständigkeitskataloge der Gesellschaftsorgane, sichergestellt.



Der Entwurf des Gesellschaftsvertrags der VGW-S ist als Anlage beigefügt. Er basiert auf dem aktuellen Gesellschaftsvertrag der VGW Facility Management GmbH (VGW-F).

Der Aufsichtsrat der VGW hat in seiner Sitzung am 11.03.2025 einstimmig den Grundsatzbeschluss gefasst und den Geschäftsführer ermächtigt, die Gründung der VGW-S weiter vorzubereiten.

Der endgültige Beschluss durch Aufsichtsrat und Gesellschafter ist für den 08.04.2025 geplant. Dieser steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats der Stadt Schwäbisch Gmünd. Der derzeitige Stand der Planungen sieht dabei vor, dass die Zustimmung durch den Gemeinderat, im Rahmen der vorliegenden Vorlage, in der Sitzung am 30.04.2025 eingeholt wird.

Der Beschluss über die Gründung der Gesellschaft und damit auch der Gesellschaftsvertrag ist dem Regierungspräsidium Stuttgart nach § 108 GemO vorzulegen.

Dieser Beschluss darf erst vollzogen werden, wenn die Rechtsaufsichtsbehörde die Gesetzmäßigkeit bestätigt oder den Beschluss nicht innerhalb eines Monats beanstandet hat (§ 121 Abs. 2 GemO).