

Merkblatt

Unterstützungsmaßnahmen für die Gewerbetreibenden im Baustellenbereich des Gleiswechsels Waidmarkt

Die Kölner Verkehrs-Betriebe AG (KVB) als Bauherrin der Nord-Süd Stadtbahn Köln versucht, die Belastungen aus der Durchführung des Bauvorhabens am Waidmarkt für alle Beteiligten so gering wie möglich zu halten.

Trotz dieser Bemühungen kann die Situation eintreten, dass einige Gewerbebetriebe nach Art, Dauer und Auswirkung der Beeinträchtigungen über das zumutbare Maß hinaus betroffen sein könnten. Für solche Betriebe besteht - auch zur Abwehr einer etwaigen Existenzbedrohungen - seitens der KVB die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen bereits vor Abschluss der Baumaßnahme finanzielle Hilfen zur Verfügung zu stellen, welche auf gesetzlich begründete Entschädigungsansprüche angerechnet werden.

Als Sachwalterin öffentlicher Mittel ist die KVB zu deren sorgfältiger Verwendung verpflichtet. Das bedeutet, dass alle Anträge hinsichtlich ihrer Berechtigung intensiv geprüft werden und jeweils individuell darüber entschieden werden muss, wann und in welcher Höhe Unterstützung gegebenenfalls gewährt werden kann.

Zur Feststellung etwaiger Ansprüche wurde das hier vorliegende Merkblatt entwickelt, das eine zügige Bearbeitung Ihres Antrags auf einen möglichen Ersatz von Umsatzeinbußen gewährleisten soll.

Bitte beachten Sie folgende Hinweise:

1. Sofern Sie Unterstützung beantragen möchten, ist es erforderlich, dass Sie detaillierte betriebswirtschaftliche und sonstige Unterlagen bei der KVB einreichen (siehe Anlagen A und B).

Soweit hierbei Unterlagen noch nicht vollständig sein können, weil beispielsweise ein Jahresabschluss noch nicht erstellt werden konnte, ist dies für die Gewährung von vorläufigen Hilfsmaßnahmen unschädlich, wenn vorläufige Unterlagen (z.B. monatliche betriebswirtschaftliche Auswertungen, Umsatzsteuervoranmeldungen, etc.) eine Beurteilung ermöglichen. Gleichzeitig werden Sie gebeten, den Fragebogen mit Angaben zu Ihrem Betrieb auszufüllen.

Alle Unterlagen sind zu senden an die

Kölner Verkehrs-Betriebe AG
Abteilung 202
Scheidtweilerstraße 38
50933 Köln

2. Die KVB wird die von Ihnen eingereichten Unterlagen auswerten. Dies geschieht unter Einbeziehung eines unabhängigen Wirtschaftsprüfers. Die Auswertung erfolgt immer in Bezug auf einzelne Geschäftsjahre. Soweit zur Beurteilung ergänzende Informationen oder Klarstellungen erforderlich sind, werden sich der unabhängige Wirtschaftsprüfer oder die KVB erlauben, mit Ihnen Kontakt aufzunehmen. Parallel hierzu wird von der KVB eine ausschließlich für diesen Zweck erstellte Dokumentation über die Bauarbeiten im Bereich Ihres Gewerbebetriebs ausgewertet.
3. Falls sich nach Prüfung aller vorliegenden Unterlagen herausstellt, dass nach Recht und Gesetz ein Entschädigungsanspruch und somit eine Unterstützungsmaßnahme in Frage kommt, wird Ihnen ein schriftliches Angebot unterbreitet, das – falls dieses gewünscht ist – in einem persönlichen Gespräch erörtert werden kann. Hiermit einhergehend könnte eine Beratung über betriebliche Anpassungs- oder Umstrukturierungsmaßnahmen, welche einen wirtschaftlichen Einsatz der Hilfsmittel gewährleisten könnten, erfolgen.
4. Die Auszahlung von Unterstützungsmitteln erfolgt in der Regel vorläufig auf Basis von zinsgünstigen oder zinslosen Vorauszahlungen, falls das Entstehen eines Entschädigungsanspruchs als sicher erscheint oder falls ein solcher Anspruch wahrscheinlich ist und eine Existenzgefährdung festgestellt wurde.
5. Nach Beendigung der für die Gewährung der Unterstützungsmaßnahme relevanten baulichen Beeinträchtigung werden die dann vollständigen betriebswirtschaftlichen Unterlagen der Geschäftsjahre, für die Unterstützungsleistungen gewährt wurden, durch die KVB angefordert. Es erfolgt sodann die endgültige Klärung eines eventuellen Entschädigungsanspruches unter Berücksichtigung bereits geleisteter Unterstützungsmaßnahmen.

Im Rahmen des zuvor skizzierten Verfahrens ist zu berücksichtigen, dass durch den Bau der Nord-Süd Stadtbahn Köln bedingte Beeinträchtigungen in einem gewissen Umfang entschädigungslos hinzunehmen sind, weil es sich um ein Vorhaben handelt, dessen Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Die Hilfsmaßnahmen können deshalb im Einzelfall nicht eine wirtschaftliche Situation herstellen, die jeweils ohne den Bau der Nord-Süd Stadtbahn bestanden hätte. Sie werden jedoch baubedingte existenzielle Gefährdungen abwenden und die Folgen von Geschäftseinbußen mildern können.

Die KVB hat ein Unterstützungsmanagement installiert, welches personell und organisatorisch in der Lage ist, die dargestellten Verfahrensschritte zu bearbeiten und die skizzierten Hilfsmaßnahmen in die Wege zu leiten. Das geschilderte Verfahren unterscheidet sich von allen bisher in Deutschland durchgeführten Großprojekten dadurch, dass Unterstützungen bereits vor dem Eintritt von Existenzgefährdungen geleistet werden und nicht erst im Nachhinein.

Anlage A

„Informationen zum Betrieb“

Für eine erste, überschlägige Bewertung Ihres Unternehmens bitten wir Sie, folgende Tabelle auszufüllen:

Branche (Gegenstand des Unternehmens)	
Gründungsdatum (Jahr)	
Anzahl der Arbeitnehmer (davon Verkäufer/innen)	
Geschäftsgröße, Verkaufsfläche in m ² (Ladengröße, übrige Räume)	
Grundstücks-/ Mietverhältnisse (eigenes Grundstück oder Mietvertrag)	
Mitarbeit des Geschäftsinhabers (Umfang, kalkulatorischer Unternehmerlohn = gedachtes angemessenes Gehalt)	
Mitarbeit von Familienangehörigen (Anzahl, Arbeitszeit, Gehalt)	

Anlage B

„Benötigte Unterlagen“

Reichen Sie bitte mit Ihrem Antrag folgende Unterlagen als Kopie ein:

1. Jahresabschlüsse der vergangenen drei Jahre (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, bei einer GmbH auch den Anhang. Sofern nicht bilanziert wird, bitte eine Überschussrechnung zuzüglich eines Kontennachweises und eines Anlagenspiegels/ Bestandsverzeichnisses).
2. Summen- und Saldenlisten einschließlich betriebswirtschaftlicher Auswertungen für die vergangenen drei Jahre (für jeden Monat gesondert, möglichst bis zum aktuellen Datum) sowie einer Umsatzsteuervoranmeldung
3. Mietvertrag über Ihr Geschäftslokal einschließlich übriger Räume (nur falls vorhanden)
4. Anstellungs- und Geschäftsführervertrag der GmbH - Geschäftsführer (nur falls vorhanden)
5. Sondernutzungserlaubnis zum Betrieb einer Außengastronomie (nur falls vorhanden)

Bei der Prüfung der von Ihnen zugelierten Informationen könnte sich herausstellen, dass weitere Dokumente benötigt werden, um Ihr Unternehmen noch präziser bewerten zu können. Hierbei handelt es sich um folgende Angaben oder Unterlagen:

- Inhaber- oder Gesellschafterstruktur, Vorhandensein von Teilhabern (Anzahl, Beteiligungsquote)
- Miet- oder Leasingverträge von nennenswertem Umfang
- Beschaffungsverträge
- Versicherungsverträge
- Personalverträge
- Pensionsverpflichtungen
- Planungsüberlegungen für die nächsten Jahre (Geschäftsveränderungen, -ausweitungen, geplante Investitionen u.ä.)
- Besondere Kennzeichen der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens (Anzeichen für Bedarfsverschiebungen, für einen stagnierenden Markt, für Preisverfall, hinzukommende Konkurrenz, fehlendes Eigenkapital o.ä.)
- Gewerbe-, Bau- und Sondernutzungserlaubnisse bzw. -genehmigungen (außer Außengastronomie)

Um Ihnen einen vermeidbaren Aufwand zu ersparen, wird zunächst von der Anforderung der vorgenannten Unterlagen abgesehen. Wir möchten Sie aber bereits jetzt darauf hinweisen, dass der unabhängige Wirtschaftsprüfer oder die KVB sich bei Bedarf diesbezüglich nochmals mit Ihnen in Verbindung setzen könnten.