

Anlage 1

DER OBERBÜRGERMEISTER
Amt für Liegenschaften



Vorlagen-Nr.:

V/0672/2004

Auskunft erteilt:

Herr Becher

Ruf:

492 23 20

E-Mail:

BecherT@stadt-muenster.de

Datum:

09.07.2004

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Realschule im Kreuzviertel (Finkenstraße 76): Übertragung der Schulimmobilie auf Wohn + Stadtbau GmbH

Beratungsfolge

13.07.2004	Schulausschuss	Vorberatung
14.07.2004	Liegenschaftsausschuss	Vorberatung
14.07.2004	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
14.07.2004	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Das Ergebnis der Prüfung aus kommunalrechtlicher Sicht zur Übertragung der Schulimmobilie „Realschule im Kreuzviertel (Standort „Finkenstraße“)“ an Wohn + Stadtbau GmbH (W+S) gem. Ziff. 2 der Begründung wird zur Kenntnis genommen. Der Auftrag an die Verwaltung aus dem Änderungsantrag zur Vorlage 341/2004 der CDU-Fraktion vom 18. Mai 2004 ist insofern erledigt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit W+S oder einer gegebenenfalls neu zu gründenden „Enkelgesellschaft“

2.1 über die Übertragung der Schulimmobilie „Realschule im Kreuzviertel“ (Standort „Finkenstraße“) durch die Bestellung eines Erbbaurechtes zu verhandeln mit dem Ziel, dass W+S oder die „Enkelgesellschaft“ im Rahmen der Übertragung die erforderlichen Maßnahmen für die Verlagerung der Fachklassenräume und der Turnhalle vom Standort „Schulstraße“ zum Standort „Finkenstraße“ sowie die Erweiterung des Standortes „Finkenstraße“ zur 3 ½ Zügigkeit nach städtischen Maßgaben auf eigene Kosten planen und ausführen sowie das Ergebnis der Verhandlung den zuständigen Gremien zum Beschluss vorzulegen,

2.2 über den Abschluss eines Mietvertrages mit einer Laufzeit von mind. 30 Jahren über die Rückmietung des Standortes „Realschule im Kreuzviertel“ (Standort „Finkenstraße“) zu verhandeln und das Ergebnis der Verhandlung den zuständigen Gremien zum Beschluss vorzulegen. Im Rahmen dieses Mietvertrages wird der Vertragspartner der Stadt alle Maßnahmen zur Instandhaltung und zum Betrieb der Schulimmobilie Finkenstraße nach städtischen Maßgaben übernehmen,

2.3 zu veranlassen, unmittelbar nach Beschlussfassung zu dieser Vorlage einen beschränkten Architektenwettbewerb für die Erweiterung des Schulgebäudes der Realschule im Kreuzviertel (Standort „Finkenstraße“) um die in Ziff. 2.1 genannten Bauabschnitte durchzuführen (vgl. hierzu auch Vorlage V/0395/2004) und das Ergebnis den zuständigen Gremien zum Beschluss vorzulegen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, soweit erforderlich, die notwendigen Schritte zur Gründung einer „Enkelgesellschaft“ einzuleiten.

4. Der Beschluss über die Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen für die Erweiterung der Realschule im Kreuzviertel durch die Stadt Münster (V/0339/2004 vom 04.05.2004) wird aufgehoben.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen durch die v.g. Sachentscheidung unmittelbar keine Kosten und keine Folgekosten. Perspektivisch sind Kosten im Verwaltungshaushalt neu aufzunehmen. Perspektivisch werden ferner Einnahmen durch die Bestellung des Erbbaurechtes zugunsten der W+S erzielt (Erbbauzins). Derzeit veranschlagte Investitionskosten können abgemeldet werden.

Begründung:

1. Prüfauftrag

In der Sitzungskette April / Mai 2004 hat die Verwaltung den zuständigen politischen Gremien über das geplante Vorgehen bei der Verlagerung der Fachklassenräume und der Turnhalle vom Standort „Schulstraße“ an den Standort „Finkenstraße“ berichtet (Vorlage V/0341/2004). Im Rahmen der Beratung wurde die Verwaltung beauftragt zu prüfen, ob die Schulliegenschaft am Standort Finkenstraße an Wohn + Stadtbau Münster GmbH (W+S) übertragen werden kann (Vorlage V/0341/2004 1. Erg).

Durch die Übertragung der Schulimmobilie wird W+S in die Lage versetzt, in Abstimmung mit den schulischen Akteuren, den Schulbetrieb an den Standorten „Schulstraße“ und „Finkenstraße“ räumlich zusammenzufassen in dem die Klassenräume und die Turnhalle vom Standort Schulstraße („Nebenstandort“) an den Standort Finkenstraße („Hauptstandort“) verlagert werden. W+S soll die erforderlichen Maßnahmen zur Verlagerung der Räume vom Standort „Schulstraße“ und die Erweiterung des Standortes „Finkenstraße“ zur 3 ½-Zügigkeit planen und ausführen sowie die Instandhaltung und den Betrieb des gesamten Schulgebäudes über einen Zeitraum von mind. 30 Jahren übernehmen. Die übertragene Schulimmobilie soll unmittelbar mit der Eigentumsübertragung von der W+S an die Stadt Münster zurück vermietet werden. Die neu errichteten Bauteile sollen nach Herstellung in die Vermietung einbezogen werden.

2. Ergebnisse der Prüfung

Wegen der besonderen Bedeutung kommunalrechtlicher Bestimmungen wurde die Bezirksregierung Münster um die Prüfung dieses Aspektes gebeten. Die BR kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

2.1 Vereinbarkeit der Übertragung notwendigen kommunalen Vermögens mit kommunalrechtlichen Bestimmungen, insb. mit § 90 Gemeindeordnung NRW (GO)

§ 90 Gemeindeordnung (GO NW) bestimmt in Bezug auf die Veräußerung von gemeindlichen Vermögensgegenständen, dass eine Gemeinde Vermögensgegenstände veräußern darf, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht.

Hierzu stellt die Bezirksregierung fest, dass bei der von der Stadt Münster in Aussicht genommenen Konstellation (vgl. hierzu Ziff. 1 der Begründung) im vorliegenden Fall kein "klassisches" - und damit nach § 90 GO NW unzulässiges – „sale-and-lease-back“-Geschäft vorliegt. Die Bezirksregierung begründet dies folgendermaßen:

Durch die 100%ige Beteiligung der Stadt Münster an W+S besteht ein „beherrschender Einfluss“ auf die W+S, die die Optimierung des Schulstandortes durchführen soll. In Anlehnung an die im Vergaberecht entwickelten Grundsätze zu sogenannten „Inhouse-Geschäften“ bestehen daher keine kommunalaufsichtlichen Bedenken gegen die Vermögensübertragung sowie die anschließende Rückmietung, sofern die Stadt Münster auch in Zukunft über W+S die Kontrolle „wie über eine eigene Dienststelle“ ausübt.

Insgesamt stellt die Bezirksregierung fest, dass ein Verstoß gegen § 90 GO NW unter dieser Voraussetzung nicht gegeben ist.

2.2 Vereinbarkeit der Übertragung von Bau-, Instandhaltungs- und Betriebsleistungen mit vergaberechtlichen Bestimmungen, insb. mit dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)

Wie unter Ziff. 1 der Begründung dargestellt, soll W+S die mit der Zusammenführung der Standorte verbundenen Planungs- und Bauaufgaben übernehmen. Hieraus könnte sich aufgrund der Bestimmungen des § 99 (3) GWB i.V.m. § 99 (1) GWB und § 98 Nr. 2 GWB ergeben, dass W+S als „öffentlicher Auftraggeber“ einen „öffentlichen Bauauftrag“ nach den Bestimmungen des Wettbewerbsrechtes zu vergeben hätte.

Ausgehend hiervon würde sich die Folgefrage ergeben, ob auf diese Weise auch für die Stadt Münster die Verpflichtung zur Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des Vergaberechts folgt, d.h. dass die Stadt Münster bei der Auswahl eines Übernehmers der Immobilienbereitstellung für den o.g. Schulbedarf ein Auswahl- und Vergabeverfahren nach Wettbewerbsrecht durchführen müsste.

Zu dieser Frage stellt die Bezirksregierung zunächst fest, dass die Planungs- und Bauleistungen nach der Übertragung der Immobilie von der Stadt auf W+S durch W+S auszuschreiben sind, soweit W+S diese Aufgaben nicht durch eigenes Personal ausführt und der maßgebliche Schwellenwert (5 Mio. Euro bei Bauaufträgen; 200.000 Euro bei Dienstleistungsaufträgen) erreicht bzw. überschritten wird. W+S ist entweder nach § 98 Nr. 2 oder Nr. 5 GWB öffentlicher Auftraggeber. Sollten die vorgenannten Schwellenwerte nicht erreicht werden, so ist W+S als kommunale Eigengesellschaft von der Beachtung der Vergabegrundsätze (VOB/A) jedoch befreit.

Daraus entsteht der Stadt Münster nicht die Verpflichtung bei der Übertragung der Schulimmobilie vergaberechtliche Grundsätze anzuwenden. Die Bezirksregierung begründet dies folgendermaßen:

Bei der Übertragung der Schulimmobilie auf W+S handelt sich um ein sogenanntes „Inhouse-Geschäft“, welches grundsätzlich vergabefrei ist. Ein „Inhouse-Geschäft“ liegt immer dann vor, wenn ein öffentlicher Auftraggeber ein Unternehmen mit Dienstleistungen (oder Bauleistungen) betraut, das sich in seinem alleinigen Anteilsbesitz befindet und über das er eine Kontrolle wie über eine eigene Dienststelle ausübt, und wenn das beauftragte Unternehmen zugleich seine Tätigkeit im wesentlichen für den öffentlichen Auftraggeber verrichtet.

Die Bezirksregierung weist aber ausdrücklich darauf hin, dass von der Stadt in eigener Verantwortung zu prüfen und zu bewerten ist, ob diese Voraussetzungen vorliegen.

2.3 Rechtliche Stellungnahme

Der Verwaltung liegen unterschiedliche rechtliche Stellungnahmen dazu vor, ob ein vergabefreies „Inhouse-Geschäft“ vorliegt.

Ein von der Verwaltung beauftragtes Rechtsanwaltsbüro kommt in seiner rechtlichen Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für ein vergabefreies „Inhouse-Geschäft“ nicht gegeben sein könnten, da die W+S nicht überwiegend für die Stadt Münster tätig sei. Nach der auf einer Entscheidung des EuGH beruhenden Auffassung der Rechtsanwälte liegt eine Tätigkeit, die im Wesentlichen für einen öffentlichen Auftraggeber ausgeübt wird, dann nicht vor, wenn das andere Tochterunternehmen 20 % oder mehr seines Umsatzes im Drittgeschäft im privatwirtschaftlichen Bereich erwirtschaftet.

3. Weiteres Vorgehen

3.1 Weitere Prüfung „Inhouse-Geschäft“ und ggfls. Gründung einer Tochtergesellschaft der W+S

Wegen des in Ziff 2.3 der Begründung genannten Sachverhaltes, wird die Verwaltung die Frage der Beauftragung der Wohn + Stadtbau GmbH als vergabefreies „Inhouse-Geschäft“ überprüfen. Falls die W+S im vergaberechtlichen Sinn nicht im Wesentlichen für die Stadt Münster tätig sein sollte, wird W+S eine Tochtergesellschaft gründen, die dann ausschließlich für die Stadt Münster tätig wird. Eine „Inhouse-Vergabe“ an eine „Enkelgesellschaft“ ist nach der Rechtsprechung des

Oberlandesgerichtes Düsseldorf zulässig, wenn die Enkelgesellschaft im Wesentlichen für den öffentlichen Auftraggeber tätig ist und durch Regelungen im Gesellschaftsvertrag die Kontrolle des Auftragnehmers über das Tochterunternehmen sichergestellt ist (OLG Düsseldorf, Beschl. v. 15.10.2003-VII Verg 50/03-NVwZ 2004, 254).

3.2 Übertragung der Schulimmobilie

Die geplante Übertragung der Schulimmobilie „Realschule im Kreuzviertel“ auf W+S soll folgendermaßen vertraglich geregelt und gesichert werden:

Vertragliche Regelungen

- Die Stadt Münster veräußert die Schulimmobilie „Finkenstraße“ im Wege eines Erbbaurechtes für einen Zeitraum von mind. 30 Jahren an die W+S.
- W+S verpflichtet sich im Rahmen der Veräußerung, die beiden Standorte zusammenzuführen und zu optimieren, d.h. Neubau der Fachklassenräume und der Turnhalle am Standort „Finkenstraße“ und Räumung des Standortes „Schulstraße“ mit der Stadt Münster abzustimmen, zu planen und auszuführen.
- W+S schließt mit der Stadt Münster einen Mietvertrag über die Nutzung der Schulimmobilie sowie der Turnhalle für die Dauer des v.g. Zeitraums. Im Rahmen dieses Vertrages wird W+S verpflichtet, sämtliche Instandhaltungs- und den Betriebsaufgaben für die gesamte Immobilie „Finkenstraße“ während der v.g. Zeitraums zu übernehmen. Die neu errichteten Bauteile werden nach Herstellung in die Anmietung einbezogen werden.

Sicherungsmaßnahmen

- Dingliche Sicherung der Zweckbestimmung der Immobilie durch Eintragung von Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Münster im Grundbuch.
- Dingliche Sicherung des Zugriffs der Stadt Münster auf die Immobilie durch Eintragung von Wiederkaufsrechten zugunsten der Stadt Münster im Grundbuch.

Die Verwaltung wird die v.g. vertraglichen Regelungen und Sicherungsmaßnahmen mit der W+S verhandeln. Die Ergebnisse der Verhandlungen werden den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

4. Beschlusslage im Hinblick auf die Erweiterung der Realschule im Kreuzviertel

Im Hinblick auf die Erweiterung der Realschule im Kreuzviertel hat der Rat in seiner Sitzung vom 10.12.2003 auf der Grundlage der Vorlage 793/2003 das entsprechende Raumprogramm für die Erweiterung zur 3 ½-Zügigkeit beschlossen.

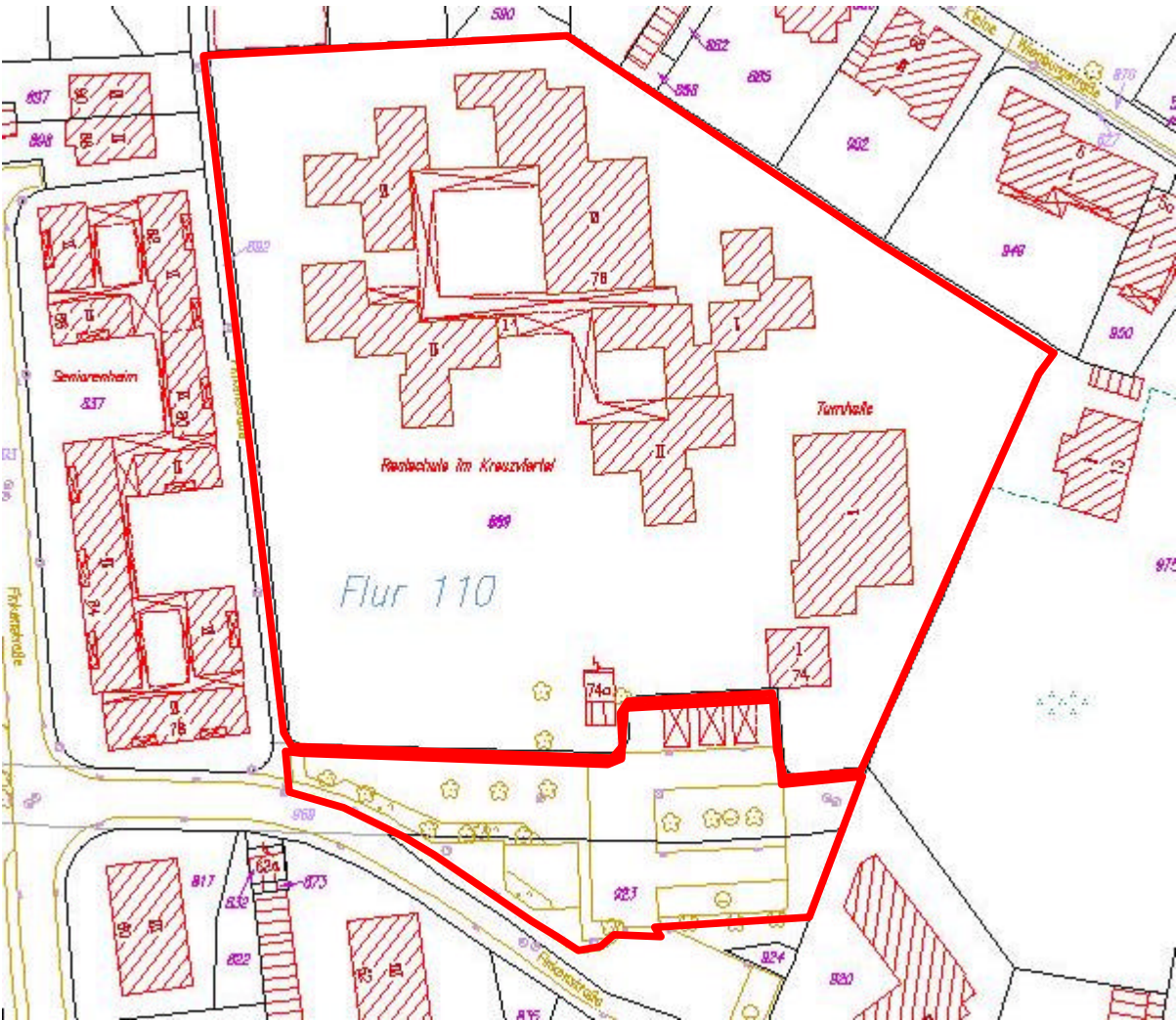
Weiterhin hat der Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen (AUB) auf der Grundlage der Vorlage V/0339/2004 (jedoch abweichend von dem Vorschlag der Verwaltung) am 04.05.2004 den Beschluss gefasst, die Architektenleistungen für die Planung der Erweiterung der Realschule im Kreuzviertel zu vergeben. Diese Beschlussfassung lag zeitlich vor dem Prüfauftrag, der vom 18.05.2004 datiert und der Mitteilung der Bezirksregierung vom 27.06.2004. Aufgrund der gegenwärtigen Sitzungsterminen des Rates und der Ausschüsse ist es nicht mehr möglich, die Aufhebung des v.g. Beschlusses im AUB herbeizuführen.

Im Hinblick auf die Übertragung der Schulimmobilie, nebst den erforderlichen Planungs- und Bauleistungen zur Erweiterung und Zusammenführung der beiden Schulstandorte, auf W+S ist die Beauftragung der Architekten- und Ingenieurleistungen nunmehr obsolet.

Neben den v.g. Vorlagen befindet sich aktuell die Vorlage V/0395/2004 im Beratungsgang. Mit dieser Vorlage wird das Raumprogramm der vom Nebenstandort „Schulstraße“ an den Hauptstandort „Finkenstraße“ zu verlagernden schulischen Einrichtungen beschrieben und zur Beschlussfassung vorgelegt. Im Vorgriff auf die Entscheidung der Bezirksregierung beinhaltet die v.g. Beschlussvorlage bereits die Option, W+S mit der Umsetzung dieses Raumprogramms zu befassen.

I.V.
gez.
Bickeböller
Stadtkämmerin

Anlage 2



Anlage 3

Pfeiffer . Ellermann . Preckel

Architekten und Stadtplaner BDA

Hinterm Hagen 50

59348 Lüdinghausen

Mitarbeiter:

Dipl.-Ing. R. Franck



Auszug aus dem Juryprotokoll:

Der Verfasser schafft durch die Stellung der Turnhalle und den überdeckten Fahrradstand einen klar definierten Zugang zum Gelände. Damit gewinnt die Gesamtanlage eine neue Raumkante und der interne Freiraum mit Schulhof und Sportflächen einen räumlichen Abschluss. Die Parkplätze bleiben am jetzigen Standort außen vor.

Die beiden Eingänge zur Turnhalle werden positiv gesehen, da sie sich zu den Hauptnutzerguppen orientieren.

Die bauliche Erweiterung geschieht durch die Aufstockung auf einer der vorhandenen Klassengruppen. Dadurch wird der Eingriff in den städtebaulichen Zusammenhang gering gehalten. Das sieht das Preisgericht als sehr positiv.

Die innere Erschließung wird durch die Aufstockung lediglich ergänzt und erfordert keine Neuorientierung. Die Treppenanlage wirkt allerdings sehr beengt und überfrachtet.

Das OG erhält einen funktionellen Zusammenhang mit dem Bestand. Der aufwendige Ersatz für den entfallenden Chemievorbereitungsraum erscheint problematisch. Empfohlen wir ein Ersatz an anderer Stelle im Bestand.

Die Materialwahl der ergänzenden Bauteile und die baulichen Anschlüsse können das Preisgericht nicht voll überzeugen. Hier ist eine Überarbeitung angebracht.

Insgesamt rechtfertigt das ansprechende Konzept den höheren baulichen Aufwand.