

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0177/2013

Auskunft erteilt:

Herr Scholz

Ruf:

492 20 43

E-Mail:

ScholzT@stadt-muenster.de

Datum:

22.05.2013

Betrifft

Ankauf der Grundstücke im Bereich der York-Kaserne, Albersloher Weg 450 in Münster-Gremmendorf

Beratungsfolge

12.06.2013	Rat	Einbringung
25.06.2013	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
04.07.2013	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
09.07.2013	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
10.07.2013	Hauptausschuss	Vorberatung
10.07.2013	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Stadt Münster beauftragt die Wohn+Stadtbau GmbH (W+S) die Grundstücke im Bereich der York-Kaserne, Albersloher Weg 450 in Münster-Gremmendorf zu erwerben. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Finanzierung des Grundstücksankaufs ausschließlich durch die W+S erfolgt.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung und die W+S, mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über den Erwerb der York-Kaserne unter Berücksichtigung der am 07.11.2012 (Vorlage V/0579/2012) beschlossenen Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu verhandeln.
3. Die Geschäftsführung der W+S hat bei wichtigen Entscheidungen, die im Sinne von Richtungsentscheidungen im Zusammenhang mit dem Erwerb und der späteren Verwendung der Grundstücke stehen, die Zustimmung des Rates der Stadt Münster (als Organ der Alleingesellschafterin der W+S) einzuholen.
4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Zuständigkeit für die städtebauliche Planung und Entwicklung der Konversionsflächen der Aufgabengliederung entsprechend der Planungsverwaltung in Rückkoppelung zum zuständigen Fachausschuss, dem ASSVW obliegt. Zum Verfahren wird die Verwaltung nach Abschluss der Beteiligungsforen eine gesonderte Vorlage zur Beschlussfassung vorlegen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Unmittelbare Auswirkungen auf den städtischen Haushalt ergeben sich nicht.

Anlass:

Im November 2012 wurde die York-Kaserne im Stadtteil Gremmendorf mit einer Flächengröße von ca. 50 ha durch die britischen Stationierungskräfte freigegeben und von der BImA übernommen.

Bereits im März 2012 wurden mit der Grundsatzvorlage V/0111/2012 erste Verfahrens- und Handlungsschritte beschlossen, die seit dem sukzessive konkretisiert und umgesetzt werden. So wurde ebenfalls im März 2012 unter anderem mit einer ersten Informationsveranstaltung zur Konversion der York-Kaserne die frühzeitige Einbindung der Bürgerschaft in einen dialogorientierten Planungsprozess eingeleitet. Nach endgültiger Freigabe der Kaserne im November 2012 wurde der Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen öffentlicher Foren und Workshops zielorientiert weitergeführt. Dank der engagierten Beteiligung der Bürgerschaft liegt seit Mai dieses Jahres ein Perspektivplan im Sinne eines städtebaulichen Strukturkonzeptes vor, das Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung des Kasernenareals in den nächsten Jahren sein wird. Der Perspektivplan wurde der Öffentlichkeit bereits im Abschlussforum am 22.05.2013 vorgestellt.

Der Perspektivplan, der den parlamentarischen Gremien noch zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt wird, stellt gleichzeitig eine erste Grundlage für den beabsichtigten Grunderwerb dar. Mit Beschluss vom 07.11.2012 (Vorlage V/0579/2012) hatte der Rat der Stadt Münster die Verwaltung u.a. unter Berücksichtigung der ebenfalls in diesem Zusammenhang beschlossenen Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bereits beauftragt, die erforderlichen Grundlagen und Voraussetzungen für den Grunderwerb zu schaffen. Für den Grunderwerb ehemals militärisch genutzter Flächen wurde der Kommune mit Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 21.03.2012 eine sog. Erstzugriffsoption auf den Erwerb entsprechender Liegenschaften eingeräumt. Diese Option wurde der Stadt Münster nunmehr durch die BImA mit Schreiben vom 06.02.2013 offiziell bestätigt. Mit Schreiben vom 26.02.2013 wurde das Erwerbsinteresse durch die Stadt Münster an der Liegenschaft York-Kaserne, Albersloher Weg 450 formell zum Ausdruck gebracht.

Zu 1:

Die Verwaltung hat die Alternativen

- a) Neugründung einer Entwicklungsgesellschaft mit jeweils hälftiger Beteiligung der Stadt Münster und der W+S am Stammkapital und
- b) (unmittelbare) Beauftragung der W+S mit dem Grundstückserwerb

eingehend geprüft. Nach Abwägung der verschiedenen Argumente stellt sich nach Auffassung der Verwaltung im Ergebnis (vgl. beiliegende Synopse – **Anlage -**) die Beauftragung der W+S mit dem Grundstücksankauf als sinnvoll und vorteilhaft im Vergleich zur Gründung einer neuen Entwicklungsgesellschaft dar.

Im Vergleich zu einer Gesellschaftsneugründung ergeben sich bei einer Beauftragung der W+S für diese Vorteile im Bereich der Ertragssteuern, der Umsatzsteuer und auch bei der Grunderwerbssteuer.

Darüber hinaus entfällt für den städtischen Haushalt die zusätzliche Belastung, die sich aus der notwendigen Bereitstellung des Stammkapitalanteils im Falle einer Gesellschaftsneugründung ergeben würde. Um die Unterkapitalisierung einer solchen Gesellschaft zu vermeiden wäre die Bereitstellung eines Millionenbetrages als Stammkapitaleinlage notwendig. Dies würde zu einer entsprechenden Mehrbelastung des städtischen Haushalts führen. Ferner würden im Gesamtkonzern regelmäßige zusätzliche Belastungen durch die jährlich anfallenden Jahresabschluss- und Prüfungskosten für die neu zu gründende Entwicklungsgesellschaft entstehen.

Bei einer Beauftragung der W+S mit dem Grundstückserwerb kann die Finanzierung des beabsichtigten Ankaufs der York-Kaserne durch die W+S ausschließlich durch die Gesellschaft im Rahmen einer Unternehmensfinanzierung oder durch die Bereitstellung von Beleihungssicherheiten erfolgen. Die W+S wird zudem für sämtliche, im Zusammenhang mit dem Grundstückserwerb stehenden Aufwendungen und Erlöse einen gesonderten Rechnungskreislauf (sog. Spartenrechnung) führen. Die Spartenrechnung wird nach dem mit der BlmA zu schließenden Vereinbarungen notwendig sein. Spartenrechnungen sind bereits jetzt in der täglichen Verwaltungsarbeit der W+S üblich und werden oft angewandt.

Nach Einschätzung der Geschäftsführung der W+S und der Verwaltung halten sich die Risiken des Grundstücksankaufs in engen Grenzen. Diese Aussage kann angesichts der aktuellen Lage des Immobilienmarktes, im Vertrauen auf funktionierende Planungsabläufe und in der Einschätzung der zu erwartenden Ankaufswerte und Belastungen getroffen werden.

Zu 2:

Um den komplexen Grunderwerbsprozess nun möglichst zeitnah einleiten zu können, soll baldmöglichst mit der BlmA über den Erwerb der Kasernenflächen verhandelt werden.

Die Beauftragung der W+S und der Verwaltung, mit der BlmA über den Erwerb der Grundstücksflächen der York-Kaserne zu verhandeln, erfolgt auf der Grundlage der mit dem Schreiben der BlmA vom 06.02.2013 eingeräumten Erstzugriffsoption und dem entsprechenden Antwortschreiben des Oberbürgermeisters vom 26.02.2013. Inhaltlich wird dazu auf das diesbezügliche Schreiben des Oberbürgermeisters an die Vorsitzenden und Sprecher der Ratsfraktionen und der Ratsgruppe vom 26.02.2013 verwiesen. Bezüglich der Vorgehensweise im Hinblick auf den – zu einem späteren Zeitpunkt - ebenfalls beabsichtigten Ankauf der Oxford-Kaserne in Gievenbeck ist zu gegebener Zeit gesondert zu entscheiden.

Zu 3:

Um den städtischen Einfluss auf den Realisierungsprozess zu sichern soll bei wichtigen Entscheidungen im Sinne von Richtungsentscheidungen im Zusammenhang mit dem Erwerb und ggfls. der späteren Verwendung der Konversionsgrundstücke die Zustimmung des Rates der Stadt Münster (als Organ der Alleingesellschafterin der W+S) eingeholt werden.

Es ist zudem beabsichtigt dem Aufsichtsrat der W+S vorzuschlagen, nach § 8 Abs. 3 des Gesellschaftsvertrages einen Aufsichtsratsausschuss zur Begleitung des gesamten Konversionsprozesses zu bilden, der nach § 8 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages fachkundig begleitet werden soll. Seitens der Verwaltung wird dazu empfohlen, in den Ausschuss neben Mitgliedern aus der Mitte des Aufsichtsrates zusätzlich den Vorsitzenden des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften, den Dezernenten für Planungs- und Baukoordination, sowie den Stadtkämmerer und den Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung als sachkundige Mitglieder zu berufen. Beschlussvorschlag Nr. 4 bleibt davon unberührt.

In Vertretung

gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer

In Vertretung

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlage:

- Synopse (Gegenüberstellung Gesellschaftsgründung vs. direkte Beauftragung der W+S)