

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0032/2014
Auskunft erteilt: Herr Scholz
Ruf: 492 20 43
E-Mail: ScholzT@stadt-muenster.de
Datum: 21.02.2014

Betrifft

Ankauf der Grundstücke im Bereich der Oxford-Kaserne, Roxeler Straße 340, in Münster-Gievenbeck

Beratungsfolge

13.03.2014	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
27.03.2014	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
01.04.2014	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
02.04.2014	Hauptausschuss	Vorberatung
02.04.2014	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Die Stadt Münster beauftragt die Wohn+Stadtbau GmbH (W+S), die Grundstücke im Bereich der Oxford-Kaserne, Roxeler Straße 340, in Münster-Gievenbeck zu erwerben. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Finanzierung des Grundstücksankaufs ausschließlich durch die W+S erfolgt. Der W+S wird empfohlen, einen Teil der so erworbenen Flächen an Wohnungs-Genossenschaften / Wohnungs-Gesellschaften / Bauherrengruppen / Baugemeinschaften und Bauunternehmen/Dritte weiterzuveräußern, damit auch diese Gelegenheit erhalten, dort Wohnraum zu schaffen.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung und die W+S, mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) über den Erwerb der Oxford-Kaserne unter Berücksichtigung der am 07.11.2012 (Vorlage V/0579/2012) beschlossenen Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu verhandeln.
3. Der Rat beauftragt die Verwaltung zu prüfen, ob auch für das Offizierskasino, das dem Eingangsbereich der Oxford-Kaserne an der Roxeler Straße gegenüber liegt, von dem sog. „Erstzugriffsrecht“ der Stadt Münster Gebrauch gemacht werden soll.
4. 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.

5. 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.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Unmittelbare Auswirkungen auf den städtischen Haushalt ergeben sich nicht.

Anlass:

Im November 2013 wurde die Oxford-Kaserne im Stadtteil Gievenbeck mit einer Flächengröße von ca. 27 ha (einschließlich Offizierskasino) durch die britischen Stationierungskräfte frei gegeben und von der BlmA übernommen.

Bereits im März 2012 wurden mit der Grundsatzvorlage V/0111/2012 erste Verfahrens- und Handlungsschritte beschlossen, die seitdem sukzessive konkretisiert und umgesetzt werden. So wurde ebenfalls im März 2012 unter anderem mit einer ersten Informationsveranstaltung zur Konversion der Oxford-Kaserne die frühzeitige Einbindung der Bürgerschaft in einen dialogorientierten Planungsprozess eingeleitet.

Nur wenige Tage nach der offiziellen Rückgabe der Oxford-Kaserne durch die britischen Stationierungskräfte am 14.11.2013 wurde der Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen einer Besichtigung des ehemaligen Kasernengeländes sowie eines Info-Abends in der Aula des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums am 19.11.2013 und eines Leitbild-Workshops im Fachwerk Gievenbeck am 23.11.2013 zielorientiert weitergeführt. Dabei stand der Austausch mit der Bürgerschaft über die beiden Kernfragen „Wie kann das ehemalige militärische Areal in Gievenbeck künftig genutzt werden?“ und „Wie kann es zur Entwicklung des Stadtteils beitragen?“ im Mittelpunkt der Veranstaltungen.

Am 20.02.2014 fand eine weitere Bürgerdialog-Veranstaltung in der Aula des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums statt, in der die Arbeitsergebnisse des Bürgerworkshops im letzten November als Grundlage für die nächsten Planungsschritte (Durchführung eines städtebaulichen Gutachterverfahrens im 2. Quartal 2014) vorgestellt wurden.

Informationen zu den durchgeführten Beteiligungsveranstaltungen sind im Internet zu finden unter: http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/konversion_oxford.html

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 den betroffenen Kommunen mit Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 21.03.2012 eine sog. „Erstzugriffsoption“ auf den Erwerb entsprechender Liegenschaften eingeräumt.

Zu 1:

Die Verwaltung hat die Alternativen Neugründung einer Entwicklungsgesellschaft und unmittelbare Beauftragung der W+S mit dem Grundstückserwerb eingehend geprüft (vgl. Vorlage V/0177/2013 vom 22.05.2013 zum Ankauf der York-Kaserne in Gremmendorf). 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 Oxford-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 den 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 möglichst zeitnah einleiten zu können soll, sobald die BlmA der Stadt Münster die sog. „Erstzugriffsoption“ (s.o.) auf den Erwerb der Liegenschaften eingeräumt hat, mit der BlmA über den Erwerb der Kasernenflächen verhandelt werden.

Die BlmA hat der Verwaltung bereits mündlich angekündigt, dass die Stadt Münster in Kürze ein Schreiben erhalten wird aus dem hervorgeht, dass die BlmA analog einer entsprechenden Erklärung für die York-Kaserne (Schreiben vom 06.02.2013) der Stadt Münster auch für die Oxford-Kaserne die „Erstzugriffsoption“ einräumt.

Zu 3:

Die Verwaltung wird prüfen, ob auch für das Offizierskasino von dem mit Beschluss des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages vom 21.03.2012 eingeräumten sog. „Erstzugriffsrecht“ für eine Gemeinbedarfsnutzung (s.o.) Gebrauch gemacht werden soll.

Sollte die Anwendung des „Erstzugriffsrechts“ für eine Gemeinbedarfsnutzung durch die Stadt Münster nicht möglich sein, käme aufgrund der separaten Lage des Offizierskasinos im sog. planerischen Außenbereich auf der südlichen Seite der Roxeler Straße eine Direktveräußerung des Offizierskasinos durch die BlmA nur bei Vorlage eines mit der Stadt Münster abgestimmten, nachvollziehbaren und nachhaltigen, der besonderen Lage sowie dem Gebäude gerecht werdenden Nutzungskonzeptes in Betracht.

Zu 4:

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