

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0879/2015
Auskunft erteilt: Frau Cappenberg / Herr Thielen
Ruf: 492-7022 / 492-7075
E-Mail: CappenbergC@stadt-muenster.de ThielenS@stadt-muenster.de
Datum: 13.11.2015

Betrifft

Konversionsprozess der York- und Oxford-Kaserne: Projektplanung bis zur Ankaufsentscheidung

Beratungsfolge

02.12.2015	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
03.12.2015	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government	Vorberatung
09.12.2015	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
16.12.2015	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt Münster und die Wohn+Stadtbau den Konversionsprozess aktiv vorantreiben.
2. Der Rat nimmt die aktuelle Zeitplanung des Projektes zur Kenntnis (vgl. Anlage 1). Der Rat nimmt des Weiteren zur Kenntnis, dass anlässlich der aktuellen Unterbringung von Flüchtlingen eine sukzessive Entwicklung von Teilflächen entsprechend den städtebaulichen Planungen geprüft wird.
3. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Gründung einer Projektgesellschaft für den Ankauf, die Entwicklung und Vermarktung der Flächen vorzubereiten, um den Ankauf im Rahmen des Erstzugriffsrechts (vgl. Vorlage V/0579/2012.) zeitnah umsetzen zu können, wenn die Ankaufsentscheidung positiv ausfällt. Für die Gründung der Projektgesellschaft werden 300.000 Euro im Haushalt 2016 bereitgestellt. Die erforderlichen Veränderungsblätter liegen vor.
4. Um den Zeitplan einhalten zu können, werden die Planungen bis zur Gründung der Projektgesellschaft durch die Stadt Münster und die Wohn+Stadtbau intensiv weiterbearbeitet. Hierzu sind Personal- und Haushaltsressourcen bereitzustellen.

4.1 Zu den erforderlichen Personalkapazitäten:

- a) Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Verlängerung der drei befristeten Stellen (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung) im Bereich Konversion im Stellenplanentwurf 2016 berücksichtigt wurde. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass auf Grund der Komplexität der Konversionsprojekte über die drei projektbezogenen Stellen hinaus weitere Personalkapazitäten im Bereich Konversion eingesetzt werden müssen und dass dieser Personalbedarf aus dem Bestand nur unter Zurückstellung anderer Aufgaben gedeckt werden kann.
- b) Für die straßenbauliche und entwässerungstechnische Erschließung werden 1,00 Vollzeitäquivalent EGr. 11 für ein/-e Ingenieur/-in und 0,50 VZÄ EGr 6 für eine/-n technische/-n Zeichner/-in, jeweils befristet für 2 Jahre sowie 0,50 VZÄ EGr. 11 für eine/-n weiteren Ingenieur/-in, befristet für 18 Monate, zusätzlich bereitgestellt. Ein Veränderungsblatt zu den Personalaufwendungen liegt vor.
- c) Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Wohn+Stadtbau ihre Personalkapazitäten vorerst um bis zu zwei Stellen erweitern und einen separaten Stabsbereich Konversion einrichten wird.

4.2 Zu den erforderlichen Haushaltsmitteln für externe Gutachten und Aufträge:

- a) Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass im Zuge der weiteren Planungen (Bauleitplanung) fachbezogene Gutachten erstellt werden müssen und dass ggf. zusätzlich erforderliche Mittel für diese Gutachten im laufenden Jahr 2016 überplanmäßig beantragt werden.
 - b) Der Rat genehmigt für die tiefbautechnische Planung zur Erschließung der Konversionsflächen Finanzmittel für externe Ingenieurleistungen in Höhe von 420.000 Euro. Ein entsprechendes Veränderungsblatt liegt vor.
 - c) Der Rat genehmigt, dass für die ggf. notwendige Durchführung einer Bedarfs- und Marktanalyse sowie einer Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Ankaufsentscheidung auf externe Ressourcen zurückgegriffen wird. Hierfür werden Mittel in Höhe von bis zu 100.000 Euro über ein Veränderungsblatt für das Haushaltsjahr 2016 bereitgestellt.
 - d) Der Rat genehmigt, dass für die Projektsteuerung externe Berater hinzugezogen werden, um eine effiziente Vorbereitung der Ankaufsentscheidung sowie ein stadt-konzernweites Projektcontrolling zu gewährleisten. Hierfür werden Mittel in Höhe von bis zu 150.000 Euro für das Haushaltsjahr 2016 bereitgestellt. Ein entsprechendes Veränderungsblatt liegt vor.
5. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass bis zur Ankaufsentscheidung regelmäßig in den entsprechenden Fachausschüssen und im Rat berichtet wird.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Sachentscheidungen sind wie folgt zu finanzieren:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haushalts- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	09 01	Stadt- und Regional- entwicklung, Stadtplanung			
Zeile	11	Personalaufwendungen	2016 – 2018	142.380 (jährlich)	im HP-Entwurf 2016 enthalten
Produktgruppe	11 01	Abwasserbeseitigung			
Zeile	11	Personalaufwendungen	2016	75.690	interne Erschließungs- planung
			2017	97.980	
			2018	11.930	
Zeile	16	Sonstige ordentliche Aufwendungen	2016	80.000	externe Erschließungs- planung
Produktgruppe	12 01	Bereitstellung von Verkehrs- flächen und –anlagen			
Zeile	11	Personalaufwendungen	2016	25.230	interne Erschließungs- planung
			2017	32.660	
Zeile	16	Sonstige ordentliche Aufwendungen	2016	80.000	externe Erschließungs- planung
			2017	200.000	
			2018	60.000	
Produktgruppe	01 09	Finanz- und Beteiligungs- management			
Zeile	16	Sonstige ordentliche Aufwendungen	2016	150.000	Projektsteuerung
				100.000	Bedarfs- und Marktanalyse, Wirtschaftlichkeits- berechnung
				50.000	Gründungskosten Projektgesellschaft

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haushalts- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	15 01	Anteile an Unternehmen			
Investitions- maßnahme	1060	Projektgesellschaft „Konversion“			
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen			2016	250.000	Stammkapital

Der Rat beauftragt die Verwaltung, eine Erstattung der Kosten für die stadtinternen und externen Planungsleistungen zur Erschließung der Konversionsflächen durch die Projektgesellschaft weitgehend zu refinanzieren (Ausnahme Gründungskosten).

Begründung:

Zu 1. und 2. Zeitplanung, Projektverlauf, Nutzung als Flüchtlingsunterkunft

In Vorlage V/0208/2015/1 wurde eine Projekt- und Terminplanung für die Entwicklung und Vermarktung der York-Kaserne in Aussicht gestellt. In regelmäßigen Projekttreffen zwischen der Stadt Münster, der W+S und dem von W+S beauftragten Beratungsunternehmen Deloitte wurde in den vergangenen Monaten wie angekündigt eine Projekt- und Terminplanung erarbeitet (vgl. Anlage 1). Diese untergliedert sich in sechs Arbeitspakete:

AP1: Ankauf

In diesem Arbeitspaket werden in Vorbereitung eines möglichen Kaufvertrags die erforderlichen Gutachten in Auftrag gegeben und verschiedene steuerliche und rechtliche Ankaufskonstrukte geprüft.

AP2: Städtebauliche Planung

Neben einer Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts werden die erforderlichen Baurechtsprozesse umgesetzt sowie die Durchführungs- und Erschließungsplanung vorangetrieben. Bei Vorlage eines neuen Planungsstandes bleibt die Bürgerschaft - wie bisher - durch Bürgerinformationsveranstaltungen in den Konversionsprozess aktiv eingebunden. Die nächsten öffentlichen Veranstaltungen werden auf Basis fortgeschrittener Planungsstände im Frühjahr 2016 stattfinden.

AP3: Bedarfs- und Marktanalyse / Vermarktung

Dieses Arbeitspaket unterteilt sich in zwei Phasen: Für die Ankaufsentscheidung werden die Bedarfe und die Marktsituation analysiert. Für die Vermarktung nach einem möglichen Ankauf wird ein Marketingkonzept erstellt.

AP4: Wirtschaftlichkeit / Finanzen

Im Fokus dieses Arbeitspakets steht die Erarbeitung der Parameter und des Modells für die Wirtschaftlichkeitsberechnung des Projekts, um über den Ankauf fundiert entscheiden zu können.

AP5: Projektmanagement

Im Arbeitspaket Projektmanagement sind diejenigen Aufgaben zusammengefasst, die für eine erfolgreiche Zusammenführung der Ergebnisse der übrigen Arbeitspakete entscheidend sind.

AP6: Kommunikation

In diesem Arbeitspaket werden projektbegleitend alle Maßnahmen der Kommunikation strategisch geplant und umgesetzt. Wie bereits in den zurückliegenden Planungsphasen stehen eine aktive, dialogorientierte Öffentlichkeitsarbeit und eine intensive Bürgerbeteiligung im Fokus.

Die einzelnen Arbeitspakete bearbeiten Arbeitsgruppen, in denen sowohl die Stadt Münster als auch die W+S vertreten sind. Das Konzept ist auf die Entwicklung und Vermarktung der Oxford-Kaserne übertragbar.

Der Projekt- und Terminplanung sind die einzelnen Arbeitsschritte der jeweiligen Arbeitspakete sowie eine detaillierte Zeitplanung bis zum ersten Spatenstich der Hochbaumaßnahmen in der York-Kaserne zu entnehmen. Die Projekt- und Terminplanung, die ebenfalls analog auf die Oxford-Kaserne übertragbar ist, bildet die Grundlage für den weitergehenden Projektverlauf.

Die weiteren Planungen unterteilen sich in zwei große Zeitabschnitte:

- a) den Zeitabschnitt A bis zur Ankaufsentscheidung
- b) den Zeitabschnitt B nach der Kaufentscheidung zur Umsetzung und Entwicklung der Konversionsflächen.

In den Zeitabschnitt A fallen die Grundsatzentscheidungen über

- den Ankauf
- das Finanzierungsmodell

- die planungsrechtlichen Vorgaben für die Umsetzung
- den Anteil, der durch die W+S realisiert wird und
- den Anteil der Flächenentwicklung, der durch Dritte realisiert werden soll.

Diese Grundsatzentscheidungen werden in den Arbeitspaketen und durch die gemeinsame Besetzung der Arbeitsgruppen durch die Stadt Münster und die W+S vorbereitet.

Derzeit ist die Nutzungsdauer der Kasernen als Flüchtlingsunterkunft noch nicht abschätzbar. Um unabhängig von der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft eine Entwicklung und Vermarktung der Konversionsflächen zu ermöglichen, hält die Verwaltung weiterhin an der aktuellen Zeitplanung fest und wird daher die sukzessive Entwicklung von Teilflächen prüfen und Schritte dazu einleiten. In diesem Zusammenhang nimmt die Verwaltung auch Verhandlungen mit dem Land auf, um zeitnah eine möglichst weitreichende Entwicklung der Konversionsflächen zu erreichen.

Zu 3. Gründung einer Projektgesellschaft

Um eine Finanzierung außerhalb des städtischen Haushalts zu ermöglichen, soll die Umsetzung der Ankaufsentscheidung sowie die Entwicklung und Vermarktung der Konversionsflächen der York- und der Oxford-Kaserne durch eine Projektgesellschaft vorgenommen werden. Das durch das Volumen der Projekte bedingte Risiko kann auf diese Weise begrenzt werden, sodass es weder vollständig durch die Stadt Münster noch durch die W+S getragen werden muss. Die Beschlussfassung aus den Vorlagen V/0032/2014 und V/0177/2013/1, jeweils Beschlusspunkt Nr. 1, ist somit hinfällig.

Gegenstand der Projektgesellschaft soll der Erwerb des Grundstücks der York- und/oder der Oxford-Kaserne sowie dessen Baureifmachung, Bebauung, Veräußerung und Verwaltung sein. Darüber hinaus darf die Gesellschaft alle Arten von Grundstücksentwicklungen und städtebaulichen Maßnahmen durchführen, die der Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in Münster dienen.

Der Zweck der Projektgesellschaft und die Aufgaben sind vom Gesellschafter Stadt Münster vorbestimmt. Die Projektgesellschaft kann durch einen fakultativen Aufsichtsrat kontrolliert werden. Das Stammkapital der Projektgesellschaft soll voraussichtlich 250.000 Euro betragen. Für das Stammkapital und die Gründungskosten werden 300.000 Euro im städtischen Haushalt bereitgestellt und sind über Veränderungsblätter für den Haushaltsplan 2016 angemeldet.

Die Gründung einer solchen Projektgesellschaft wird parallel zur Ankaufsentscheidung vorbereitet, damit bei einer positiven Ankaufsentscheidung eine zeitnahe Umsetzung des Ankaufs durch die Projektgesellschaft gewährleistet werden kann.

Zu 4.1 Personalbedarf

Bei der Stadt wurden für die Konversionsprojekte (York, Oxford und Entwicklung der Wohnstandorte) ab 2012 drei Mitarbeiter/innen befristet im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung eingestellt (siehe öffentliche Beschlussvorlage V/0111/2012). Diese drei Verträge laufen zum Jahresende aus, jedoch sind diese fachlichen Ressourcen unabdingbar und müssen dem Projekt auch weiterhin mit angemessener Laufzeit zur Verfügung stehen. Daher sind diese drei Stellen mit einer Verlängerung bis Ende 2018 bereits im Stellenplanentwurf 2016 berücksichtigt (Ratsbeschluss voraussichtlich 16.12.2015).

Die Komplexität der Konversionsprojekte erfordert über die drei befristeten Stellen für die Projekte York, Oxford und Entwicklung der Wohnstandorte hinausgehende Personalkapazitäten. Eine Kompensation im bestehenden Personalbestand des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung ist in Anbetracht der insgesamt sehr hohen Arbeitsbelastung aufgrund der Vielzahl an bedeutsamen und komplexen Aufgaben im Bereich der Stadtplanung nicht möglich. Somit bedingt die Bereitstellung weiterer Personalkapazitäten aus dem Bestand die Zurückstellung anderer laufender Aufgaben im Bereich der Stadtplanung.

Zur fristgerechten Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen auf den Konversionsflächen sind für die Erstellung der tiefbautechnischen Planung (Straßenbau und Entwässerung) 2,0 zusätzliche, befristete Stellen erforderlich. Es handelt sich um eine Ingenieurstelle (EG 11) vorgesehen ab dem 01.01.16, auf zwei Jahre befristet, 0,5 Ingenieurstellen (EG 11) zum 01.07.16, auf 1,5 Jahre befristet, sowie um eine 0,5-Stelle eines Zeichners (EG 6) ab dem 01.07.16, befristet auf zwei Jahre.

Die Wohn+ Stadtbau wird zum 01.01.16 eine Stabstelle Konversion einrichten, da die intensiven Vorbereitungen für die Projekte York- und Oxfordkaserne in den letzten Monaten gezeigt haben, dass eine strikte Trennung vom sonstigen operativen Neubaugeschäft vorgenommen werden muss. Vorerst wird dieser Bereich mit 1,6 VZÄ besetzt. Ein Mitarbeiter aus diesem Bereich hat die interne Projektleitung sowie Aufgabenbereiche im Hause der W+S übernommen, der andere Mitarbeiter hat Aufgabenbereiche übernommen und arbeitet zu. Ferner wird dieser Bereich unterstützt durch weitere interne Kapazitäten soweit dies möglich ist. Dies wäre zum einen der Bereich Grundstücksentwicklung, Sekretariat Neubaubereich, Geschäftsführungsassistenz und Geschäftsführung.

Zu 4.2 Externer Kapazitätsbedarf

Mit Fortschritt der Planung sind Gutachten in den Bereichen: Lärmschutz und Verkehrsuntersuchung, Boden-, und Altlastenuntersuchung sowie Artenschutz zu erstellen. Die geschätzten Kosten belaufen sich auf rund 160.000 Euro für York und rund 90.000 Euro für Oxford. Sofern bisher eingeplante und noch verfügbare Mittel aus 2015 (Reste) und 2016 (Ansatz) nicht ausreichen sollten, werden im lfd. Jahr 2016 weitere Mittel überplanmäßig beantragt.

Zur fristgerechten Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen auf den Konversionsflächen sind für die Erstellung der tiefbautechnischen Planung (Straßenbau und Entwässerung inkl. erforderlicher Baugrundgutachten) Finanzmittel für die Beauftragung von Ingenieurleistungen erforderlich. Die Planungsleistungen für den Straßenbau werden an ein Ingenieurbüro vergeben, die Planungsleistungen für die Entwässerung werden im eigenen Hause erbracht. Die erforderlichen Finanzmittel in Höhe von 420.000 Euro werden über ein Veränderungsblatt im Finanzplan 2016 ff. veranschlagt.

Für die Durchführung einer dynamischen Wirtschaftlichkeitsberechnung der Entwicklung der Konversionsflächen sind externe Ressourcen notwendig, um die internen Vorarbeiten und Ergebnisse vor dem Hintergrund des hohen Finanzvolumens eines Ankaufs und des entsprechenden Risikos abzusichern. Hierfür ist im Vorfeld ggf. eine Bedarfs- und Marktanalyse erforderlich, für die ebenfalls externe Expertise notwendig ist. Für diese Beratungsleistungen wird ein Budget in Höhe von bis zu 100.000 Euro benötigt. Ein entsprechendes Veränderungsblatt zum Haushaltsplan 2016 liegt vor.

Auch bei der Wohn+Stadtbau sind externe Beratungskosten notwendig. Hier fallen Kosten wie z.B. für die juristische Unterstützung bei vertraglichen oder sonstigen Belangen, Unterstützung im Marketingbereich etc. an, da diese Ressourcen intern von Wohn+Stadtbau nicht bereitgestellt werden können.

Für die Ausarbeitung der Projekt- und Terminplanung wurde auf externe Berater zurückgegriffen, die bereits Expertise in der Begleitung der Entwicklung von Konversionsflächen gesammelt haben. Es hat sich dabei bewährt, dass die arbeitspaketübergreifenden Sitzungen der Projektbeteiligten extern moderiert sowie vor- und nachbereitet werden. Ebenso ist externe Unterstützung beim Aufbau und der Pflege des Projektcontrollings notwendig, um stadtkonzernweit eine effiziente Vorbereitung der Ankaufsentscheidung zu gewährleisten. Für diese Beratungsleistung werden Mittel in Höhe von bis zu 150.000 Euro für das Haushaltsjahr 2016 benötigt. Ein entsprechendes Veränderungsblatt liegt vor.

Zu 5. Einbindung politischer Gremien

Die Entscheidungen im Zeitabschnitt A bis zur Ankaufsentscheidung werden über die bestehenden politischen Gremien der Stadt Münster (Planungsausschuss/Haupt- und Finanzausschuss/Rat) getroffen. Ein weiterer Ausschuss bzw. andere Gremien sind bis zum Ankauf nicht erforderlich. Die Verwaltung wird regelmäßig über die Projektfortschritte berichten.

Nach einem möglichen Ankauf (Zeitabschnitt B) ist eine Begleitung durch Gremien der Projektgesellschaft geplant, wobei weiterhin regelmäßig an den Rat berichtet wird.

i.V.

i.V.

Reinkemeier
Stadtkämmerer

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

Anlage 1: Projekt- und Terminplanung des Konversionsprozesses