

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:	V/0775/2016
Auskunft erteilt:	Frau Dr. Cappenberg
Ruf:	492-7022
E-Mail:	CappenbergC@stadt-muenster.de
Datum:	13.09.2016

Betrifft

Gründung einer Projektgesellschaft zum Ankauf der Konversionsflächen der Oxford- und der York-Kaserne (KonvOY GmbH)

Beratungsfolge

28.09.2016	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
28.09.2016	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung, eine Projektgesellschaft für die Entwicklung der Konversionsflächen der Oxford- und der York-Kaserne (KonvOY GmbH) zu gründen, sobald sich ein positives Ergebnis der Kaufvertragsverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über mindestens eine der beiden Konversionsflächen abzeichnet.
2. Der Rat stimmt zu, dass die Gründung der KonvOY GmbH nach Maßgabe des anliegenden Gesellschaftsvertrags erfolgt.
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass nach der Baureifmachung der Konversionsflächen die Beteiligung privater Dritter vorgesehen ist. Der Antrag an den Rat Nr. A-R/0014/2016 der FDP-Fraktion „Verwaltung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum entlasten - Projektentwickler einbinden“ ist somit erledigt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0109	Finanz- und Beteiligungsmanagement			
Zeile	16	Sonstige ordentliche Aufwendungen	2017	100.000	Gründungskosten

Teilfinanzplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	1501	Anteile an Unternehmen			
Investitionsmaßnahme	1060	Gründung der KonvOY GmbH			
Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen			2017	1.000.000	Stammkapital, davon 250.000 Euro im Haushaltsplan 2016 veranschlagt

Im Haushaltsplan 2016 sind bereits 250.000 Euro für das Stammkapital der Gesellschaft veranschlagt. Das Stammkapital soll auf 1.000.000 Euro aufgestockt werden, sodass 250.000 Euro in das Haushaltsjahr 2017 übertragen werden und weitere 750.000 Euro im Haushaltsjahr 2017 bereitzustellen sind. Für die Umsetzung der Gründung sind in 2017 Aufwendungen in Höhe von 100.000 Euro erforderlich.

Die zur Finanzierung erforderlichen Ermächtigungen sind im Haushaltsplan-Entwurf 2017 bei den o. g. Produktgruppen nicht veranschlagt. Die Verwaltung wird daher entsprechende Veränderungsblätter erstellen, einschließlich eines Deckungsvorschlages zum Ausgleich der Mehraufwendungen von 100.000 Euro im Ergebnisplan 2017. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Beschlussausführung unter dem Vorbehalt steht, dass der Rat im Rahmen der Haushaltssatzung 2017 die Ermächtigungen bereitstellt.

Begründung:

zu Beschlusspunkt 1:

Die Konversionsflächen der Oxford- und der York-Kaserne können einen entscheidenden Beitrag zur Erfüllung der Ziele des Baulandprogramms beitragen. In der wachsenden Stadt Münster steigt die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere auch für Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen. Um hierfür ein zusätzliches Angebot zu schaffen, sind die Konversionsflächen möglichst zügig zu entwickeln. Hier ist aktuell allein die Stadt Münster durch die Erstzugriffsoption für den Ankauf der Flächen in der Lage, die städtebauliche Entwicklung und Erschließung entscheidend voranzutreiben und zusätzliche baureife Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Die Entwicklung und Erschließung der Flächen erfordern zunächst hohe Investitionen, die sich erst beim Verkauf der Grundstücke refinanzieren. Diese Belastung durch das zusätzliche Investitionsvolumen ist durch den städtischen Haushalt nicht finanzierbar. Die Gründung einer Gesellschaft privaten Rechts eröffnet eine Finanzierung der Aufwendungen und Investitionen ohne direkte Belastung des städtischen Haushalts. Die Rechtsform der GmbH ermöglicht zudem, dass das Risiko für den Gesellschafter begrenzt wird.

Mit der Vorlage V/0879/2015 hat der Rat der Stadt Münster am 16.12.2015 die Verwaltung beauftragt, die Gründung einer Projektgesellschaft für den Ankauf, die Entwicklung und Vermarktung der Flächen der York- und der Oxford-Kaserne vorzubereiten, um den Ankauf im Rahmen des Erstzugriffsrechts (vgl. Vorlage V/0579/2012) zeitnah umsetzen zu können, wenn die Ankaufsentscheidung positiv ausfällt.

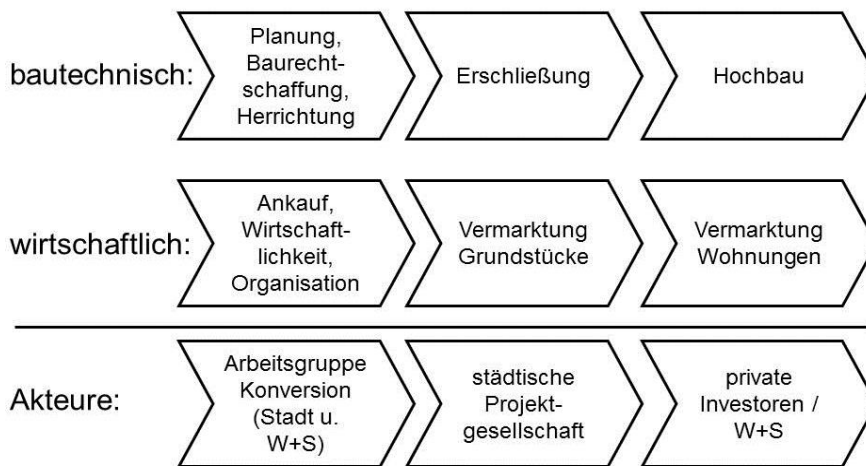
Die Verwaltung führt derzeit die Ankaufsverhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA). Wie bereits in der Vorlage V/0703/2016 (Erstaufnahmeeinrichtung des Landes (EAE) auf den Konversionsflächen der ehemaligen York- und Oxford-Kaserne) erläutert, laufen seitens der Verwaltung und der Wohn+Stadtbau alle Maßnahmen unverzüglich weiter, um die Konversionsflächen zu erwerben. Auch die BImA strebt an, die Verhandlungen bis spätestens Mitte 2017 abzuschließen.

Sobald sich ein positiver Abschluss der Kaufvertragsverhandlungen abzeichnet, soll die Gründung der Gesellschaft durchgeführt werden, damit diese den Kaufvertrag unterzeichnen kann. Ein vorheriger Kauf durch die Stadt und eine anschließende Übertragung an eine Gesellschaft würde steuerliche Belastungen nach sich ziehen. Um keine zeitlichen Verzögerungen der Entwicklung der Flächen durch den Gründungsprozess zu verursachen, soll die Verwaltung mit diesem Beschluss zur Gründung der KonvOY GmbH ermächtigt werden.

zu Beschlusspunkten 2 und 3:

Für eine zügige Entwicklung der Konversionsflächen ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Stadt Münster weiterhin als zentraler Treiber der Prozesse agieren kann. Ebenso soll das Know-how der Privatwirtschaft dort eingebunden werden, wo dies für eine zielgerichtete Umsetzung sinnvoll ist. Die Schritte bis zur Fertigstellung der Wohnungen können aus bautechnischer Sicht und aus wirtschaftlicher Sicht in je drei Schritte unterteilt werden (siehe Abbildung):

Schritte bis zur Fertigstellung der Wohnungen:



Aus bautechnischer Sicht steht nach Abschluss der Planungen, der Baurechtschaffung und der Herrichtung die Erschließung im Fokus, um die Basis für den Hochbau zu schaffen. Aus wirtschaftlicher Perspektive steht nach Ankauf, einschl. Wirtschaftlichkeitsberechnung und Schaffung der Organisationsstrukturen, zunächst die Vermarktung der Grundstücke im Fokus, bevor parallel zum Hochbau mit der Vermarktung der Wohnungen begonnen werden kann. Insbesondere in diesem letzten Schritt sind das Know-how und die Kapazitäten privater Investoren unverzichtbar. Die Wohn+Stadtbau als Spezialistin für den städtischen Wohnungsbau wird sich insbesondere in dieser Phase stark einbringen.

Im vorherigen Schritt der Erschließung und der Vermarktung der Grundstücke bündelt jedoch die Stadt Münster die notwendigen Kompetenzen, um den Entwicklungsprozess zielgerichtet voranzutreiben und die städtischen Interessen zu wahren. In diesem Schritt müssen sowohl städtische Aktivitäten als auch die Beauftragung und Einbindung privater Dienstleister koordiniert werden. Eine Projektgesellschaft, die zu 100 Prozent in städtischer Hand ist, ist hierbei in der Lage, die städtischen Interessen am effizientesten durchzusetzen.

Um eine zügige Umsetzung von städtischen Aufträgen an die Projektgesellschaft zu gewährleisten, ist es von entscheidender Bedeutung, dass der Weg einer Direktvergabe offen steht. Hierbei ermöglicht das „Inhouse-Privileg“, dass ohne zeitaufwändige Ausschreibungsverfahren die städtischen Aufträge direkt durch die Projektgesellschaft umgesetzt werden können. Gemäß Art. 12

Abs. 1 der EU-Vergaberichtlinie (2014/24/EU) ist das Inhouse-Privileg einschlägig, wenn

- der öffentliche Auftraggeber über das zu beauftragende Unternehmen eine ähnliche Kontrolle ausübt wie über seine eigenen Dienststellen,
- mehr als 80 % der Tätigkeiten des kontrollierten Unternehmens der Ausführung von Aufgaben

für den öffentlichen Auftraggeber oder für von diesem anderweitig kontrollierte juristische Personen dienen und

- keine direkte private Kapitalbeteiligung an dem zu beauftragenden Unternehmen besteht (mit Ausnahme bestimmter gesetzlich vorgeschriebener „Zwangsbeteiligungen“ von untergeordneter Bedeutung).

Von einer direkten privaten Kapitalbeteiligung an der Projektgesellschaft sollte daher abgesehen werden. Private Investoren sollen hingegen frühzeitig bei der Vergabe von Baufeldern angesprochen werden, sodass eine zügige Umsetzung des Hochbaus auf den unter städtischer Koordination erschlossenen Grundstücken ermöglicht wird.

Gegenstand der Gesellschaft ist es daher gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrags (vgl. Anlage 1), den Zweck der Verbesserung der Wohnraumversorgung in Münster durch die Entwicklung der Flächen der ehemaligen York- und Oxford-Kaserne zu erreichen (§ 2 Abs. 1 Satz 1). Dies soll durch Erwerb, Baureifmachung, Bewirtschaftung, und Veräußerung von Grundstücken, Teilen von Grundstücken und von grundstücksgleichen Rechten gewährleistet werden (§ 2 Abs. 1 Satz 2). Ebenso wird ermöglicht, dass die Projektgesellschaft sich auch für eine hinreichende Versorgung der neuen Wohnquartiere mit Einrichtungen der Erziehung, Bildung und Kultur sowie des Sports und der Erholung engagiert (§ 2 Abs. 1 Satz 3).

Durch diese Zweckbestimmung wird ermöglicht, dass die Stadt Münster durch die Projektgesellschaft die Funktion eines Katalysators einnimmt und die Schritte zwischen dem Ankauf der Flächen von der BlmA, der gemäß der Erstzugriffsoption nur der Stadt Münster oder einer von ihr dominierten Beteiligung offen steht, und dem Verkauf baureifer Grundstücke an Investoren der Wohnbaubranche vorantreibt, um die Wohnraumversorgung in Münster zu verbessern.

Mit diesem Zweck fällt die Gesellschaft unter § 107 Abs. 2 Gemeindeordnung NRW. Da sie in dieser Funktion nicht im direkten Wettbewerb steht, gilt ihre Tätigkeit als „nicht wirtschaftliche Betätigung“ (§ 2 Abs. 3 Satz 2). Gleichwohl ist sie verpflichtet, nach den Wirtschaftsgrundsätzen des § 109 GO NRW zu verfahren (§ 2 Abs. 4), soweit dadurch die Erfüllung des öffentlichen Zwecks nicht beeinträchtigt wird. Der Jahresgewinn soll gemäß § 109 Abs. 2 GO NRW so hoch sein, dass außer den notwendigen Rücklagen mindestens eine marktübliche Verzinsung des Eigenkapitals erwirtschaftet wird. Ein Ausgleich von zwischenzeitlichen Verlusten aus dem städtischen Haushalt soll nicht erfolgen, sie sollen sich durch den Verkauf der Grundstücke refinanzieren.

Um die Finanzierungsfähigkeit der Gesellschaft zu gewährleisten, wird in § 3 des Gesellschaftsvertrags ein Stammkapital in Höhe von 1 Mio. Euro festgelegt, das die Alleingeschäftlerin Stadt Münster in voller Höhe einlegt. Diese Auszahlung für den Erwerb einer Finanzanlage entspricht in der Höhe weniger als 0,1 Prozent des Haushaltsvolumens der Stadt Münster, sodass ein angemessenes Verhältnis zur Leistungsfähigkeit der Stadt Münster gewahrt bleibt. Organe der Gesellschaft sind nach § 4 des Gesellschaftsvertrags die Geschäftsführung (§ 5) und die Gesellschafterversammlung (§ 6). Ebenso wird im Gesellschaftsvertrag die Einsetzung eines Beirats (§ 7) verankert, der mit je einem Mitglied aus den Fraktionen im Rat der Stadt Münster sowie je einem Vertreter des Finanzdezernats, des Planungsdezernats und der Wohn+Stadtbau besetzt werden soll. Dieser Beirat bildet die zentrale Schnittstelle zwischen Rat, Gesellschafterversammlung und Geschäftsführung der Gesellschaft. Der Beirat kann beispielsweise bei der Auswahl von Investoren für die Baufelder einbezogen werden.

Den politischen Gremien wird daneben weiterhin regelmäßig berichtet. Die Gesellschaft wird wie folgt in die Informationskategorien und Steuerungscluster der steuerungsrelevanten städtischen Beteiligungen (vgl. auch V/0756/2014) eingeordnet:

- Informationskategorie A und Quartalsberichte an den Haupt- und Finanzausschuss
- Steuerungscluster III (Gewinnbeteiligung ohne Wettbewerb) mit der strategischen Implikation Ertragsoptimierung bei definiertem Leistungsstandard.

Es ist geplant, mit der Geschäftsführung der Gesellschaft einen Management-Kontrakt abzuschließen.

Die Gründung der Gesellschaft muss von der Bezirksregierung genehmigt werden. Eine Vorabstimmung des Entwurfs des Gesellschaftsvertrags hat bereits stattgefunden. Ebenso sind einzelne Aspekte mit der Betriebsprüfung abzustimmen. Sollten sich hieraus verbindliche Hinweise für eine notwendige Anpassung des Gesellschaftsvertrags ergeben, wird die Verwaltung diese vornehmen.

zu den finanziellen Auswirkungen:

Bei der Bereitstellung des Stammkapitals in Höhe von 1 Mio. Euro handelt es sich um eine investive Auszahlung, der ein Vermögenswert in Form eines Unternehmensanteils gegenüber steht. Durch Beschluss der Vorlage V/0879/2015 und des Haushaltsplans 2016 wurden bereits 250.000 Euro zur Verfügung gestellt, die in das Jahr 2017 übertragen werden sollen. Die weiteren 750.000 Euro sollen im Haushaltsplan 2017 bereitgestellt werden, sind jedoch nicht im Haushaltsplanentwurf 2017 veranschlagt. Ebenso sind für die Gründungskosten der Gesellschaft sowie Managementleistungen für die Vorbereitung der Kaufverträge konsumtive Mittel in Höhe von 100.000 Euro erforderlich. Diese sollen sich langfristig durch die Erträge der Gesellschaft refinanzieren. Die Verwaltung wird die notwendigen Veränderungsblätter erstellen.

In Vertretung

Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlagen:

Anlage 1: Gesellschaftsvertrag der KonvOY GmbH
Anlage 2: Antrag an den Rat Nr. A-R/0014/2016 der FDP-Fraktion