

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:
V/0899/2016
Auskunft erteilt: Herr Uetz
Ruf: 492 60 20
E-Mail: Uetz@stadt-muenster.de
Datum: 29.11.2016

Betrifft

Projektgesellschaft "KonvOY GmbH": Businessplan, Finanzierung und Personal

Beratungsfolge

01.12.2016	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government Vorberatung	
07.12.2016	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
14.12.2016	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt den aktuellen Zeitplan für die Ankaufsverhandlungen mit der BI mA zur Kenntnis (s. Anlage 1).
2. Der Rat nimmt die Grundaussagen zum Businessplan der KonvOY GmbH zur Kenntnis.
3. Der Rat nimmt die Pläne zur Finanzierung des Ankaufs der Konversionsflächen durch die KonvOY GmbH zur Kenntnis.
4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Gesellschaft möglichst schlank und effizient gestaltet werden soll. Aus diesem Grund sollen folgende Personal- und Kapazitätsdispositionen getroffen werden:
 - a. Für den Fall der Gründung wird Herr/Frau für die Dauer von Jahren ab Dienstantritt zum/zur Geschäftsführer/in bestellt. Der Vertreter der Stadt Münster in der Gesellschafterversammlung wird ermächtigt, entsprechende Erklärungen abzugeben.
 - b. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Beratungsfirma Drees & Sommer die Geschäftsführung im Rahmen eines Management-Auftrags maßgeblich unterstützen soll.

- c. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Ausschreibung eines Geschäftsbesorgungsvertrags vorzubereiten, die nach der Gründung durch die KonvOY GmbH durchgeführt werden soll, damit funktionale Leistungen für KonvOY erbracht werden, mit dem Ziel, dass die Personalbindung für die KonvOY GmbH möglichst gering gehalten wird.
- d. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Stadtverwaltung und die Wohn+Stadtbau GmbH über bestehende Aufgaben und Aufträge hinaus mit verschiedenen Tätigkeiten beauftragt werden sollen, um das bislang aufgebaute Know-how zu diesem spezifischen Konversionsprojekt auch weiterhin einzubinden. Die Finanzierung dieser Aufträge soll dann durch die KonvOY GmbH erfolgen. Der Rat nimmt weiterhin zur Kenntnis, dass die Aufgabenteilung und Ausgestaltung in gesonderten Verträgen zwischen Stadt Münster und KonvOY GmbH geregelt werden. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die KonvOY GmbH auch die bislang angefallenen Vorlaufkosten des Projekts langfristig refinanzieren soll.
- e. Der Rat beauftragt die Verwaltung, auch vor der Handlungsfähigkeit der KonvOY GmbH bereits die Planung und Vergabe zeitkritischer Leistungen (z.B. für den Rückbau und die Erschließung) zu übernehmen, die die KonvOY GmbH ebenfalls refinanzieren soll. Daher beschließt der Rat,
 - i. dass zur Sicherstellung der termingerechten Fortführung der Erschließungsmaßnahmen für beide Konversionsflächen eine Projekt-Stelle für einen Ingenieur (EGr. 11) beim Tiefbauamt ab April 2017 befristet für 2,5 Jahre eingerichtet wird.
 - ii. dass die Stadt Münster weitere Vorleistungen in Höhe von 940.000 Euro eingehen darf, um nicht durch vergaberechtliche Zeiterfordernisse Projektverzögerungen zu riskieren.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haushalts-jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	12 01	Bereitstellung von Verkehrsflächen und -anlagen			
Zeile	11	Personalaufwendungen	2017	56.150	
			2018	74.870	
			2019	56.150	
Produktgruppe	15 01	Anteile an Unternehmen			
Zeile	16	Sonstige ordentliche Aufwendungen	2017	940.000	Ermächtigung zur Vorfinanzierung

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 Mehrbelastungen im Ergebnisplan 2017 durch erhöhte Erträge aus Steuererstattungen in der Produktgruppe 15 01 „Anteile an Unternehmen“ und in der mittelfristigen Finanzplanung aus erhöhten Erträgen aus den Erstattungen nach dem Einheitslastenabrechnungsgesetz. 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 1 - Zeitplan:

Die Arbeitsgruppe Konversion (im Folgenden AG Konversion), bestehend aus Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Münster und der Wohn+Stadtbau, trifft sich regelmäßig mit den Vertreterinnen und Vertretern der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), um über die Konditionen des Ankaufs der Konversionsflächen der Oxford- und der York-Kaserne zu verhandeln. Bei den Ankaufsverhandlungen wird die städtische Seite durch die Beratungsfirma Drees & Sommer unterstützt, die bereits in zahlreichen anderen Städten die oftmals diffizilen Verhandlungen erfolgreich begleitet hat. Durch diese interkommunalen Erfahrungen können die Verhandlungen zielführend vorangetrieben werden.

Aktuell erfolgen die letzten Abstimmungen zur Durchführung der Verkehrswertgutachten, die die Basis für die finale Kaufpreisbildung sind. Der beigefügte Zeitplan (siehe Anlage 1) zeigt den mit der BImA vereinbarten Fahrplan der Ankaufsverhandlungen, der einen Kaufvertragsabschluss im Frühjahr 2017 vorsieht, sodass bei Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen der Ankauf Mitte 2017 vollzogen werden könnte.

zu 2 - Businessplan:

Die Firma Drees & Sommer hatte im Auftrag der AG Konversion eine erste Wirtschaftlichkeitsberechnung als Vorbereitung der Ankaufsverhandlungen durchgeführt. Die hierbei ermittelten Kostenschätzungen gehen als erste Orientierungsgröße in den Businessplan der KonvOY GmbH ein.

Für die Entwicklung der Konversionsflächen der Oxford-Kaserne werden voraussichtlich Kosten in Höhe von 40 bis 45 Mio. Euro zuzüglich der Grunderwerbskosten durch die KonvOY GmbH zu finanzieren sein. Eingerechnet sind hierbei übergeordnete Maßnahmen und Leistungen, die Erschließungskosten in den verschiedenen Teilbereichen der Oxford-Kaserne sowie eine Beteiligung an den maßnahmebedingten Kosten für soziale Infrastruktureinrichtungen in Höhe von zunächst 2 bis 3 Mio. Euro.

Für die Entwicklung der Konversionsflächen der York-Kaserne werden voraussichtlich Kosten in Höhe von etwa 60 bis 65 Mio. Euro zuzüglich der Grunderwerbskosten durch die KonvOY GmbH zu finanzieren sein. Eingerechnet sind hierbei übergeordnete Maßnahmen und Leistungen, die Erschließungskosten in den verschiedenen Teilbereichen der York-Kaserne sowie eine Beteiligung an den maßnahmebedingten Kosten für soziale Infrastruktureinrichtungen in Höhe von zunächst 3 bis 5 Mio. Euro.

Die Kosten für den Grunderwerb (Ankauf der Flächen inkl. Restwerte der Gebäude sowie Nebenkosten) sind aufgrund des frühen Verhandlungsstadiums und verbleibender Unsicherheiten zum genauen Verfügbarkeitszeitpunkt aller Teilflächen der beiden Kasernen noch nicht abschätzbar.

Die erzielbaren Verkaufserlöse sind abhängig vom Zeitpunkt der Realisierung und der dann gegebenen Marktsituation im betreffenden Stadtbezirk. Ziel der KonvOY GmbH ist es, durch den Verkauf des Nettobaulands und der Bestandsgebäude diese Kosten zu refinanzieren, sodass durch den Erwerb und die Entwicklung der Flächen möglichst keine Belastung des städtischen Haushalts entsteht. Gemäß dem mit der Vorlage V/0775/2016/1 beschlossenen Gesellschaftsvertrag ist die KonvOY GmbH bei einer sogenannten „nichtwirtschaftlichen Betätigung“ nach § 107 Abs. 2 GO NRW gemäß den Wirtschaftsgrundsätzen des § 109 GO NRW so zu führen, dass „der öffentliche Zweck nachhaltig erfüllt wird.“ Dies bedeutet, dass langfristig eine angemessene Eigenkapitalverzinsung erwirtschaftet werden sollte. Ein entsprechender Wirtschaftsplan für die ersten fünf Jahre wird dem Rat gemeinsam mit der Vorlage zum Kaufvertragsabschluss zur Genehmigung vorgelegt, da der Wirtschaftsplan insbesondere in den ersten fünf Jahren entscheidend vom letztlich vereinbarten Kaufpreis für die Konversionsflächen abhängig ist.

zu 3 - Finanzierung:

Um die Liquidität der KonvOY GmbH zu gewährleisten, ist es Ziel, dass nach dem Ankauf der Konversionsflächen ein Verkauf vom Baufeldern und Baugrundstücken an Investoren, Wohnungsbaugenossenschaften und Baugruppen möglichst zeitnah erfolgt. Daher werden derzeit parallel zum Ankauf auch Investorenauswahl- und Vergabeverfahren vorbereitet.

Zur Finanzierung des Ankaufs und der Entwicklung der Flächen wird das gesamte Spektrum der kommunalen Finanzierungsmöglichkeiten ausgelotet. Hierzu werden aktuell Gespräche mit Banken und Finanzierern geführt. Den zentralen Hebel bei der Besicherung der Finanzierung bildet die Wertsteigerung der Grundstücke durch die Schaffung des **Planungsrechts**, die daher zwingend erst **nach dem Abschluss des Kaufvertrags** erfolgen darf.

Des Weiteren prüft die Verwaltung weitere Finanzierungsmöglichkeiten wie ggf. eine Bürgschaft im Rahmen einer Betrauung mit Dawl-Aufgaben oder ggf. die Auflage einer projektorientierten kommunalen Anleihe oder Schuldverschreibung, die eine direkte Finanzierung durch institutionelle Anleger und die Einbindung von Finanzinvestoren wie z.B. Versicherungen eröffnen würde. Ebenso ist die Einbindung in das Cash-Pooling der Stadt denkbar.

Die Verwaltung bewirbt sich zudem um Fördermittel und prüft die Inanspruchnahme der Verbilligungsrichtlinie der BlmA für das Projekt.

Bei der Finanzierung der maßnahmebedingten sozialen Infrastruktureinrichtungen ist bislang ein Finanzierungsbeitrag aus dem Projekt heraus vorgesehen (s.o.). Eine vollständige Finanzierung ist nicht möglich, die Höhe der möglichen Beteiligung ist abhängig von der Höhe des finalen Kaufpreises. Da eine ausreichende Ausstattung mit sozialer Infrastruktur (z.B. Kitas und Schulen) in städtischer Verantwortung liegt, ist es in diesem Themenfeld erforderlich, dass eine Mitfinanzierung durch städtische Gelder vorgenommen werden muss. Hierbei könnten die beteiligten städtischen Gesellschaften KonvOY und W+S die Koordination übernehmen und sich ggf. im Auftrag der Stadt im Bau der sozialen Infrastruktureinrichtungen in den neuen Quartieren engagieren.

zu 4 - Personelle Ausgestaltung:

Die KonvOY GmbH soll möglichst schlank und effizient ausgestaltet werden, insbesondere sollen möglichst keine Kapazitäten aufgebaut werden, die nach erfolgreichem Verkauf der erschlossenen Flächen schwer wieder abzubauen sind. Ziel ist es daher, möglichst viele Leistungen durch Aufträge zu vergeben.

zu a)

Um die Handlungsfähigkeit der KonvOY GmbH zum Zeitpunkt der Gründung zu gewährleisten und die Gesellschaft in die Lage zu versetzen, direkt nach der Gründung die Abwicklung des Kaufvertrags zu übernehmen, ist die Bestellung eines Geschäftsführers notwendig. Ziel ist es, eine Wahrung der gesamtstädtischen Interessen zu sichern und eine möglichst wirtschaftliche Lösung zu finden. Nach § 6 des Gesellschaftsvertrages der KonvOY GmbH ist die Gesellschafterversammlung zuständig für die Bestellung und Abberufung der Geschäftsführung. Mit dem/der von der Gesellschafterversammlung bestellten Geschäftsführer/in ist ein Dienstvertrag abzuschließen. Die Eckpunkte sollen spätestens in der Ratssitzung dargestellt werden.

zu b)

Zur Unterstützung der Geschäftsführung soll das Engagement der bereits stark in das Projekt eingebundenen Beratungsfirma Drees & Sommer fortgeführt werden, um Kontinuität für das Projekt sicherzustellen und so zu vermeiden, dass es durch personelle Wechsel in dieser entscheidenden Phase des Projekts zu zeitlichen Verzögerungen kommt. Die hierfür erforderlichen Aufwendungen fließen in die Gesamtkalkulation ein, sodass eine Refinanzierung innerhalb der KonvOY GmbH erreicht werden soll.

zu c)

Zudem ist es beabsichtigt, zentrale Querschnittsfunktionen für die KonvOY GmbH im Rahmen einer Geschäftsbesorgung erbringen zu lassen. Diese Leistungen wie z.B. Managementaufgaben, Koordination, Rechnungswesen, etc. sollen entsprechend ausgeschrieben und extern für die KonvOY GmbH erbracht werden.

zu d)

Zahlreiche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung und der Wohn+Stadtbau sind in verschiedenen Funktionen aktuell in das Projekt der Entwicklung der Konversionsflächen eingebunden und haben spezifisches Know-how hierfür aufgebaut. Diese wertvollen Ressourcen sollen auch zukünftig für das Projekt eingesetzt werden können, um eine Fortführung des Projekts unter dem Dach der KonvOY GmbH ohne zeitliche Verzögerungen zu gewährleisten. Die konkrete Ausgestaltung der Beziehungen wird derzeit abgestimmt. Die hierfür anfallenden Kosten soll die KonvOY GmbH tragen und gewährleisten, dass eine Refinanzierung dieser Aufwendungen erfolgt. Auch die bereits angefallenen und bis zur Gründung der KonvOY GmbH noch anfallenden Vorlaufkosten sollen langfristig durch die KonvOY GmbH refinanziert werden. Die Ausgestaltung der Kooperationsbeziehungen und die Abwicklungsmodalitäten der entsprechenden Verträge werden parallel zu den Ankaufsverhandlungen sukzessive ausgearbeitet.

zu e)

Um nach einem Ankauf die Entwicklung der Flächen ohne Zeitverzögerung beginnen zu können, ist auch vor der Handlungsfähigkeit der KonvOY GmbH bereits die Planung und Vergabe entsprechender Leistungen (z.B. für den Rückbau und die Erschließung) voranzutreiben. Dies soll zunächst die Stadt Münster übernehmen, bis diese Aufgaben von der KonvOY GmbH übernommen werden können.

Zur Sicherstellung der termingerechten Fortführung der Erschließungsmaßnahmen für beide Konversionsflächen (Baureife in 2018) sind ab April 2017 die Ausschreibungen der Baumaßnahmen zu beginnen. Dazu ist beim Tiefbauamt noch vor der Gründung der Projektgesellschaft „KonvOY“ eine Ingenieurstelle E 11 befristet für 2,5 Jahre einzurichten. Die Kosten für diese Stelle werden nach Gründung der Projektgesellschaft durch diese refinanziert.

Neben den Personalaufwendungen sind des Weiteren Vorleistungen u.a. für den Rückbau, die weitere Grünflächenplanung in Zusammenhang mit der Erschließung und weitere Managementleistungen notwendig. Auch diese Kosten sollen durch die KonvOY GmbH refinanziert werden, sodass letztlich keine Belastung des städtischen Haushalts entsteht. Dennoch sind auf Seiten der Stadt Münster zunächst haushaltsrechtlich die erforderlichen Ermächtigungen notwendig. Die Verwaltung legt entsprechende Veränderungsblätter zum Haushaltsplanentwurf 2017 vor, die eine Deckung der Mehrbelastungen vorschlagen.

Ausblick:

Bei absehbarer Einigung mit der BlmA wird der Rat informiert, wann mit der Vorlage zum Kaufvertragsabschluss zu rechnen ist.

Lewe
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Zeitplan der Ankaufsverhandlungen