

# Managementkontrakt

zwischen der  
Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster  
und den Gesellschaftern:  
Stadt Münster und Stadtwerke Münster GmbH

## 1. Präambel

Mit den Regelungen dieser Vereinbarung soll beschrieben und hinreichend fixiert werden, welche Zielerwartungen die Gesellschafter an die Westfälische Bauindustrie GmbH, Münster (WBI) haben und wie beide Parteien dazu beitragen können, diese Ziele zu erreichen.

Während im ersten Teil der Vereinbarung zeitlich dauerhafte Regelungen in einem strategischen Sinne inhaltlich und qualitativ geregelt werden sollen, werden im zweiten Teil zeitlich befristete Regelungen hinsichtlich bestimmter Qualitäts- und Quantitätsziele für die Laufzeit der Vereinbarung bestimmt.

Besondere Bedeutung für das Beziehungsgeflecht hat die Einordnung der WBI in den Konzern Stadt Münster. Maßgeblich ist dafür zum einen die Zuordnung der WBI in die Informationskategorie B sowie die Zuordnung in das Steuerungscluster IV gem. Ratsbeschluss vom 05.11.2014 (Vorlage 0756/2014). Danach unterliegt die WBI einer halbjährlichen Berichtspflicht und gilt als Gewinnbeteiligung mit Wettbewerb.

Damit wird den Beteiligungsgrundsätzen und der Rahmenrichtlinie für Beteiligungen der Stadt Münster (Public Corporate Governance Kodex) Rechnung getragen.

## 2. Zeitlich dauerhafte Regelungen

### 2.1 Zielbestimmungen der WBI

#### 2.1.1 Gesellschaftszweck

Als Gesellschaftszweck ist im Gesellschaftsvertrag § 2 ausgeführt (Stand 2004):

(1) „Die WBI bewirtschaftet umfassend den ruhenden Verkehr in der Stadt Münster, sie baut und betreibt Parkhäuser, Umsteigeanlagen zur Vernetzung von MIV (Motorisierter Individual-Verkehr) und ÖPNV (Öffentlicher Personennahverkehr) wie Park+Ride-Anlagen, Park+Bike-Anlagen, Fahrradparkanlagen usw.

(2) Die WBI engagiert sich im Bereich des gewerblichen Bauens als Bauherr im eigenen Namen oder als Baubetreuer im fremden Namen insbesondere in solchen Bereichen, die strukturell zur Stadtentwicklung beitragen (z.B. Gewerbe- oder Handwerkerzentren, Projekte zur wohnungsnahen Grundversorgung in der Entwicklung/Verbesserung von Wohnbereichen, sonstige Infrastruktureinrichtungen).

*(3) Das bei der WBI vorhandene Spezialwissen im Bau von Parkanlagen und von gewerblichen Bauprojekten kann durch die Übernahme von Beratungs-, Planungs- oder Bauaufträgen für Dritte vermarktet werden.*

*(4) Die Gesellschaft bewirtschaftet das eigene Grundvermögen. Sie kann Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben und erwerben.*

*(5) Die Gesellschaft kann die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften übernehmen, soweit sie Miteigentümerin ist oder diese Tätigkeit auf Veranlassung eines Gesellschafters erfolgt.“*

Zur Erreichung der in den Absätzen genannten Zwecke kann die Gesellschaft alle Geschäfte betreiben, die dem Gesellschaftszweck dienen. Sie ist berechtigt, andere Unternehmen zu erwerben oder sich an solchen zu beteiligen.

Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte nach wirtschaftlichen Grundsätzen.

### **2.1.2 Oberziele**

- Bürgernutzen steigern
- Finanzkraft im Stadtkonzern stärken
- Interne Prozesse verbessern
- Zukunftsaufgaben angehen
- Verbesserung der Beschäftigungssituation von schwerbehinderten Menschen

### **2.1.2 Teilziele**

Im Folgenden werden die Teilziele der WBI untergliedert in Sachziele und Finanzziele. Beide Bereiche beinhalten die zeitlich dauerhaften Ziele und sind aus den bisherigen Tätigkeiten sowie den zukünftig zu übernehmenden Aufgaben abgeleitet.

### **2.1.3 Sachziele**

Die Ziele und Aufgaben der Westfälische Bauindustrie GmbH untergliedern sich wie folgt:

1. Optimierung des Stellplatzangebotes vorrangig im Innenstadtbereich bzw. in Zentrumsanlagen
2. Betrieb von Parkhäusern, Parkeinrichtungen
3. Bewirtschaftung und Anpassung des Bestandes im Immobilienbereich
4. Verwaltung von Eigentümergemeinschaften
5. Allgemeine Aufgaben der Gesellschaft
6. Übernahme vertretbarer Aufgaben im Rahmen des Gesellschaftszwecks
7. Beteiligung an Projekten mit privaten Dritten zur Realisierung von Baumaßnahmen für öffentliche Zwecke der Stadt Münster, ggf. durch Erweiterung des Gesellschaftszwecks

### **2.1.4 Finanzziele**

Die Finanzziele werden wie folgt definiert:

1. Erwirtschaftung einer der Aufgabenstellung angemessenen Eigenkapitalverzinsung
2. Berücksichtigung des Ausschüttungsinteresses der Gesellschafter einschließlich Ausschüttungen von nicht gebundenem Kapital zur Stärkung des Haushalts der Stadt Münster

3. Bei Übernahme zusätzlicher Aufgaben erfolgt eine Anpassung der in TZ 3.2 vereinbarten Finanzziele (Verlustausgleich bei Übernahme defizitärer Aufgaben bzw. Ausschüttung von Mehrgewinnen)

## **2.2 Nebenbedingungen**

- Bei Neuinvestitionen im Parkhausbereich (KFZ und Fahrräder) Förderung durch Zuschüsse aus der zweckgebundenen Rücklage für Stellplatzablösebeträge.
- Das Interesse der Stadt Münster an der gegenseitigen Abnahme von Leistungen innerhalb des Konzerns Stadt Münster soll beachtet werden.

## **3. Zeitlich befristete Regelungen**

Die Normierung bzw. Quantifizierung der Ziele und Nebenbedingungen erfolgt unter Bezugnahme auf die unter Ziffer 2 allgemein beschriebenen Ausführungen.

### **3.1 Sachziele**

#### **1. Optimierung des Stellplatzangebotes im Innenstadtbereich**

- Mitwirkung an der Entwicklung des Parkraumkonzeptes der Stadt Münster in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung

#### **2. Optimierter Betrieb der Parkhäuser, Parkeinrichtungen**

- Bewirtschaftung der vorhandenen und zukünftigen Parkhäuser und Parkeinrichtungen
- Bau und Bewirtschaftung weiterer Fahrradparkanlagen bei wirtschaftlichem, ordnungs- oder verkehrspolitischem Erfolg

#### **3. Bewirtschaftung des Bestandes im Immobilienbereich**

- Gebäudemanagement für den eigenen Immobilienbestand
- Realisierung weiterer Objekte, wenn die Rentabilität darstellbar ist

#### **4. Verwaltung von Eigentümergemeinschaften**

- Verwaltung von Fremdimmobilien im Rahmen der Verwalterverträge

#### **5. Übernahme vertretbarer Aufgaben**

- Nach Bedarf und im Rahmen des Gesellschaftszwecks.
- Bau und Betrieb energiewirtschaftlicher Anlagen (z.B. Photovoltaikanlagen, Windkraftanlagen etc.) nach Prüfung der Rentabilität, ggfs. Beteiligung an Projekten mit privaten Dritten.

#### **6. Beteiligung an Projekten mit privaten Dritten**

- Die Gesellschaft bringt sich bei der Investition oder Bewirtschaftung bei Projekten mit privaten Dritten ein.

### **3.2. Sonstige Aufgaben der Gesellschaft**

- Verbesserung der Informations- und Kommunikationswege durch weitere Vernetzung von Parkeinrichtungen
- Serviceverbesserung
- Kooperationspartner der Stadt Münster für die Optimierung des innerstädtischen konzerninternen Immobilienbestands

### 3.3. Finanzziele

1. Aufgrund der mittelfristigen Finanzplanung (Stand November 2015) werden in den Jahren 2016 bis 2020 folgende Jahresüberschüsse erwartet:

2016	2.768 T€
2017	2.900 T€
2018	3.141 T€
2019	3.437 T€
2020	3.446 T€

2. Als Gewinnausschüttungen (vor Abzug der Kapitalertragsteuer) sind vorgesehen:

in 2017 für das Geschäftsjahr 2016	2.750.000 €
in 2018 für das Geschäftsjahr 2017	2.750.000 €
in 2019 für das Geschäftsjahr 2018	2.750.000 €
in 2020 für das Geschäftsjahr 2019	3.000.000 €
in 2021 für das Geschäftsjahr 2020	3.000.000 €

Sollten die unter Nr. 1 genannten Jahresüberschüsse in dieser Höhe nicht erreicht werden, werden entsprechende Äquivalente zu vereinbaren sein.

3. Zusätzlich zu den genannten Ausschüttungen aus dem Jahresergebnis können Sonderausschüttungen zur Stärkung des städtischen Haushalts geleistet werden, wenn der Haushalt nicht anderweitig ausgeglichen werden kann. Die wirtschaftlichen Belange der Gesellschaft sind dabei zu beachten.

Sofern nicht zusätzliche Erträge bzw. Finanzmittel aus Maßnahmen wie der entgeltlichen Eintragung von Baulasten (als Ausgleich für nicht geschaffene Stellplätze Dritter), dem Verkauf von Immobilien der WBI o.a. erzielt werden können, ist diese Ausschüttung ggf. ganz oder anteilig durch die Aufnahme von Fremdmitteln zu finanzieren.

4. Übertragungen von Rücklagen aus der Stellplatzablöseverpflichtung von der Stadt Münster auf die WBI sind vorgesehen bei der Realisierung förderfähiger Bauprojekte.

### 3.4. Kenngrößen zur Zielerreichung

Als Bewertungsmaßstab für die Erreichung der vorgenannten Ziele wird folgendes vereinbart:

- Optimierung des Stellplatzangebotes im Innenstadtbereich
- Einhaltung des Budgets für Errichtung und Bewirtschaftung von Parkeinrichtungen
- Betrieb der Parkhäuser und Parkeinrichtungen  
Halten der Anzahl der Kurzparker in den Jahren 2017 bis 2021 auf dem Stand des Jahres 2015
- Bewirtschaftung des Bestandes im Immobilienbereich  
Die Leerstandsquote soll 5 % der Nutzfläche nicht übersteigen
- Verwaltung von Eigentümergemeinschaften  
Beibehaltung der Zahl der verwalteten Eigentümergemeinschaften

Im Rahmen des Jahresabschlusses stimmen sich die Stadt Münster und die Gesellschaft über den Grad der Zielerreichung ab.

#### **4. Laufzeit der Vereinbarung**

Diese Vereinbarung ist gültig bis zum 31.12.2021. Die Parteien verpflichten sich, spätestens ein Jahr vor Ablauf der Vereinbarung mit erneuten Verhandlungen über eine weitere Zielvereinbarung zu beginnen.

#### **5. Sonstiges**

- Für das Berichtswesen gelten die Beteiligungsgrundsätze und die Rahmenrichtlinien für Beteiligungen der Stadt Münster (Public Corporate Governance Kodex).
- Die Westfälische Bauindustrie GmbH unterliegt einer halbjährlichen Berichtspflicht.
- Der Sachstand bei der Umsetzung der Ziele ist mindestens einmal pro Jahr im Aufsichtsrat vorzustellen und zu beraten.

Münster, den        Dezember 2016

Für die Westfälische  
Bauindustrie GmbH

Für die Stadt Münster

Für die Stadtwerke  
Münster GmbH

---

Kötterheinrich  
Geschäftsführer

---

Reinkemeier  
Stadtkämmerer

---

Dr. Müller-Tengelmann  
Geschäftsführer