

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:	V/0702/2017
Auskunft erteilt:	Frau Dr. Janetzki
Ruf:	492 20 10
E-Mail:	Janetzki@stadt-muenster.de
Datum:	16.08.2017

Betrifft

Zukünftige Entwicklung der Westfälische Bauindustrie GmbH (WBI GmbH)

Beratungsfolge

20.09.2017 Haupt- und Finanzausschuss
20.09.2017 Rat

Vorberatung
Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Das Aufgabenspektrum der Westfälische Bauindustrie GmbH (WBI GmbH) wird erweitert und auf die Betreuung komplexer Projekte der Stadtentwicklung ausgedehnt. Die in der Anlage beigefügte Fassung zu § 2 des Gesellschaftsvertrages wird beschlossen.
2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass zur engen Zusammenarbeit der WBI GmbH mit der KonvOY GmbH ein Dienstleistungsvertrag abgeschlossen worden ist.
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass zur Vermarktung von Grundstücken im Stadtkonzern die WBI GmbH bei Bedarf Verträge zur Geschäftsbesorgung abschließen kann.
4. Die Neubesetzung der Geschäftsführung der WBI GmbH zum 01.01.2018 wird in einer gesonderten Vorlage geregelt.
5. Die Anträge an den Rat der SPD-Fraktion Nr. 59/2016 „Strukturen der städtischen Gesellschaften optimieren – Neue Perspektiven für die Westfälische Bauindustrie (WBI)“ und der Ratsfraktion der CDU und Bündnis 90/Die Grünen/GAL Nr. 30/2017 „Ressourcen bündeln – Potentiale ausschöpfen: WBI und KonvOY arbeiten eng zusammen!“ sind damit erledigt.

Begründung:

Zu 1:

Die Westfälische Bauindustrie GmbH (WBI) hat derzeit ihren Fokus auf dem Betrieb der städtischen Parkhäuser. Da absehbar keine Parkhausbauten notwendig sind, ergeben sich nutzbare Kapazitäten, insbesondere im Baubereich. Ebenso stellt sich die Frage nach einer zukünftigen Ausrichtung der Gesellschaft, die bereits jetzt durchaus mehr als eine „Parkhausgesellschaft“ ist, gerade vor dem Hintergrund einer wachsenden Stadt mit einem immensen öffentlichen Investitionsprogramm. Die zukünftige Entwicklung der WBI GmbH sollte mit folgenden Zielsetzungen erfolgen:

- Die WBI GmbH soll sich in Zukunft wieder breiter aufstellen und Bauprojekte für den Stadtkonzern übernehmen.

Die WBI GmbH hat bereits in der Vergangenheit große stadtstrukturelle Projekte für die Stadt umgesetzt (Beispiel Aegidiimarkt), die Erfahrung solcher Vorhaben ist vorhanden. Sie hat die erforderliche Expertise und Kenntnis der Stadtstrukturen, um als Projektentwickler Aufgaben im Sinne der Stadt durchzuführen. Die WBI GmbH hat grundsätzlich Kapazitäten, da aktuell keine Parkhausbauten o.ä. geplant sind. Die Eigenkapitalausstattung ist ebenfalls gut, sodass die Finanzierung entsprechender Projekte unproblematisch ist. Die WBI GmbH nimmt bereits Dienstleistungsaufgaben für die KonvOY GmbH wahr und kann im Konzern über einen Geschäftsbesorgungsvertrag die Vermarktung von Grundstücken übernehmen.

Für die zukünftige Ausrichtung der WBI GmbH sind folgende Ziele maßgeblich:

- Die WBI GmbH behält nach wie vor die Säule des Parkhausgeschäfts.

Das Parkhausgeschäft ist Kerngeschäft der WBI GmbH im Stadtkonzern. Durch sie ist das Parkhausgeschäft in der Innenstadt nahezu vollständig in städtischer Hand und somit auch verkehrspolitisch durch die Stadt steuerbar. Das Parkhausgeschäft läuft in geregelten Bahnen.

- Eine enge Kooperation innerhalb des Stadtkonzerns wird angestrebt.

Vielversprechend ist eine enge Kooperation innerhalb des Stadtkonzerns. Die Kooperation der WBI GmbH mit der KonvOY GmbH bei der Entwicklung der Konversionsflächen könnte ein Einstieg sein. Ein Dienstleistungsvertrag wurde bereits abgeschlossen. Ein Fokus auf soziale Infrastruktur legt zudem eine enge Kooperation mit der Wohn+Stadtbau GmbH (W+S GmbH) nahe, wenn es um Quartiersentwicklungen geht. Die inneren Strukturen der W+S GmbH und der WBI GmbH sind sehr ähnlich, sodass hier eine enge Kooperation leichter zu hebende und größere Synergien für den Stadtkonzern bedeuten würden.

- Die WBI GmbH kann sich in die Richtung einer Infrastrukturgesellschaft entwickeln, die bspw. mit dem Schwerpunkt auf soziale Infrastruktur Bauten für die Stadt übernimmt.

Im Rahmen der Entwicklung der Konversionsflächen York und Oxford sind enorme Infrastrukturinvestitionen notwendig. Die KonvOY GmbH müsste hierfür entsprechende Kapazitäten und Kompetenzen aufbauen. Der W+S GmbH fehlen diese Kapazitäten, wenn die Schaffung von Wohnraum vorrangiges Ziel der W+S GmbH ist. Das städtische Amt für Immobilienmanagement ist angesichts der wachsenden Infrastrukturerfordernisse außerhalb der Konversionsflächen ebenfalls stark ausgelastet.

Die WBI GmbH könnte die Hochbauprojekte für die soziale Infrastruktur in York und Oxford übernehmen. Sie könnte sich hierdurch langfristig in Richtung einer städtischen Infrastrukturgesellschaft entwickeln. Ein Fokus auf soziale Infrastruktur lindert die Engpässe in diesem Bereich und die WBI GmbH übernehme eine Aufgabe, die dem öffentlichen Zweck dient und die Kompetenzen und Kapazitäten der WBI GmbH im Baubereich nutzt.

Mit Beschluss des Rates vom 14.12.2016, Vorlage V/1062/2016, wurde einer Neufassung des Gesellschaftsvertrages der WBI GmbH zugestimmt. Nunmehr wird dem Rat zur dargelegten Neuausrichtung der Gesellschaft eine Neufassung des § 2 des Gesellschaftsvertrages zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zu 2:

Die formelle Gründung der KonvOY GmbH ist im April 2017 erfolgt, die Gesellschaft befindet sich im Aufbau. Die Strukturen der Gesellschaft sollen möglichst flexibel sein, um eine langfristige Bindung von Personalressourcen, die schwer wieder zurückzuführen sind, zu vermeiden (vgl. Vorlage V/0775/2016 und Vorlage V/0899/2016). Daher wurde mit Wirkung zum 01.07.2017 ein Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, aufgrund dessen die WBI GmbH für die KonvOY GmbH tätig wird.

Der Dienstleistungsvertrag ist ein gegenseitiger Vertrag, durch den der eine Partner zur Leistung der versprochenen Dienste und der andere Partner zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet wird.

Die WBI GmbH übernimmt im Wesentlichen folgende Aufgaben für die KonvOY GmbH:

- Vermietung eines geeigneten Büroraumes und Nutzung des Besprechungsraums sowie Nutzung der Geschäftsadresse „Engelstraße 49, 48143 Münster“
- Nutzung der Strukturen für Telefon, Fax, Internetauftritt und E-Mail-Konto
- Postbearbeitung und Sekretariatsaufgaben
- laufende kaufmännische Arbeiten, insbesondere Buchhaltung und Zahlungsverkehr
- Erstellung der Steuererklärungen (ohne Steuerberatung).

Ein möglicher Ausbau der Kooperation erfolgt nach Bedarf und Kapazitäten, insbesondere in Abhängigkeit vom Verlauf der Konversionsprojekte.

Zu 3:

Die Verwaltung hat die grundsätzliche Möglichkeit des Geschäftsbesorgungsvertrages der WBI GmbH mit der Stadtwerke Münster GmbH mit positivem Ergebnis geprüft.

Ein Geschäftsbesorgungsvertrag ist ein Dienst- oder Werkvertrag (§ 611 und § 631 BGB), durch den sich der Leistungsschuldner zur entgeltlichen Besorgung eines ihm vom Leistungsgläubiger übertragenen Geschäfts verpflichtet (§ 675 Abs. 1 BGB). Man spricht auch von einem entgeltlichen Treuhandgeschäft.

Eine Grundstücksübertragung von Grundstücken der Stadtwerke Münster GmbH, die nicht mehr für betriebsnotwendige Zwecke benötigt werden, an die WBI GmbH, wird aus Gründen der Grunderwerbsteuerproblematik nicht empfohlen. Aber auch der Abschluss eines Geschäftsbesorgungsvertrages im vorgenannten Sinne zwischen beiden Gesellschaften wird wegen der geringen Zahl frei vermarktbarer Grundstücke bei der Stadtwerke Münster GmbH (3 Grundstücke) nicht zur Weiterverfolgung empfohlen.

Die WBI GmbH kann jedoch innerhalb des Stadtkonzerns bei Bedarf für weitere Gesellschaften oder auch für den hoheitlichen Bereich Aufgaben der Geschäftsbesorgung übernehmen.

I.V.

gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer

Anlage