



Dezernat III

27.09.2018

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Denstorff

Telefon: 492-7070

Denstorff@stadt-
muenster.de

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Betrifft

Konversion York- und Oxford-Quartier, hier: Organisationsstruktur im Zusammenhang mit der KonvOY GmbH

Beratungsfolge

09.10.2018	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government	Vorberatung
10.10.2018	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
10.10.2018	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt die Ausführungen zum Gesamtprozess Konversion zur Kenntnis.
2. Der Rat stimmt der Organisationsstruktur im Zusammenhang mit der KonvOY GmbH zu.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen sind – soweit erforderlich - in den jeweiligen Einzelvorlagen dargestellt.

Begründung:

Zu 1.:

Die parlamentarische Einwilligung gemäß § 64 Abs. 2 Bundeshaushaltsordnung zur Veräußerung der Konversionsflächen sowie die Zustimmung des Finanzausschusses des Bundesrates wurden erteilt. Nunmehr liegen sämtliche formellen Voraussetzungen vor, damit der Besitz an den Flächen an die Stadt Münster, die KonvOY GmbH sowie die Wohn+Stadtbau GmbH übergehen kann.

Der Prozess der Konversion hat damit einen nächsten wesentlichen Meilenstein erreicht, mit dem ein weiterer entscheidender Schritt für die Entwicklung von zwei neuen Stadtquartieren und der Schaf-

fung von Wohnraum für mehr als 10.000 Menschen eingeleitet wird. Die Bauleitplanverfahren sind abgeschlossen und die Satzungsbeschlüsse liegen dem Rat vor, die Planungen für die Entwässerung, die Straßen, Wege und Plätze und für die Freiflächen sind abgeschlossen. Die Baubeschlüsse hierzu werden mit gleicher Sitzungskette den jeweilig zuständigen Gremien zum Beschluss vorgelegt.

Nachdem die Planungen abgeschlossen sind und die Abwicklung des Kaufvertrages erfolgt sein wird, schließt sich die nächste Phase der Konversion an. In dieser Phase beginnt die tatsächliche operative Umsetzung auf den Flächen durch Rückbau der nicht mehr zu erhaltenden baulichen Anlagen sowie dem Beginn der Erschließungsarbeiten. Darüber hinaus wird die Vergabe der einzelnen Grundstücke vorbereitet, um zügig den dringend notwendigen Wohnraum für Münster erstellen zu können.

Weiterhin soll sehr frühzeitig das Entstehen dieser Quartiere sowohl mit den Bürgerinnen und Bürgern aus Gremmendorf und Gievenbeck gemeinsam begleitet (z.B. Infopoint vor Ort) und entwickelt (z.B. inhaltliche Ausgestaltung des Bürgerhauses oder sozialer Einrichtungen) und bereits in der Phase der Aufsiedlung der Quartiere mit den neuen Bewohnerinnen und Bewohnern das zukünftige soziale Miteinander bestmöglich gestaltet werden.

Weitere Konzepte, beispielsweise zu Fragen der stadt- bzw. quartiersverträglichen und nachhaltigen Mobilität in den Quartieren, sind zu entwickeln und deren Umsetzung sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass ein wesentlicher Teil des Prozess der Konversion – von der Freigabe von ehemaligen militärischen Flächen bis hin zu lebendigen und vielfältigen neuen Stadtquartieren – noch vor uns liegt. Derzeit ist von ca. 7 - 10 Jahren bis zur vollständigen Bebauung und Aufsiedlung der Flächen zu rechnen. Gleichzeitig wird deutlich, dass der Prozess der Konversion inhaltlich wesentlich breiter zu sehen ist, als das Aufgabenfeld der KonVOY GmbH, die schwerpunktmäßig mit der Aufgabe der Erschließung und der Vermarktung der Flächen in dem abgegrenzten wirtschaftlichen Rahmen der Gesellschaft betraut ist. So werden in diesem städtebaulichen Entwicklungsprozess weite Teile der Verwaltung in den unterschiedlichen Umsetzungsphasen einbezogen sein (z.B. Bauherrenfunktion für Erschließung, Grün und Freiflächen, Begleitung der Erstellung und Eigentumsübernahme der sozialen Infrastruktur, Genehmigung von 3.000 Wohneinheiten, städtebauliche und architektonische Qualifizierung der einzelnen Vorhaben, Quartiersmanagement, Trägervergaben und Steuerung der sozialen Infrastruktur etc.). Von daher soll durch die Installation eines Konversionsmanagements innerhalb der Verwaltung dieser Prozess der integrierten Stadtentwicklung auf den Konversionsflächen gesteuert werden.

Um eine reibungsarme Umsetzung dieser nächsten Phase der Konversion zu gewährleisten, sind sowohl die organisatorischen und prozessualen Grundlagen zu bilden als auch die notwendigen Ressourcen zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig ist zu gewährleisten, dass eine politische Steuerung und Information auf den unterschiedlichen Maßstabsebenen und innerhalb der jeweiligen thematischen Bereiche zu allen Themen der Konversion stattfindet.

Um die nun anstehende Realisierungsphase des Konversionsprozesses kurzfristig einleiten zu können, werden den Ratsgremien die im folgenden genannten Vorlagen parallel zu dieser Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt. Bis auf die Baubeschlüsse, für die die jeweiligen Bezirksvertretungen und der AUKB zuständig sind, sind alle weiteren Vorlagen durch den Rat zu beschließen. Folgende Beschlussvorlagen liegen in der aktuellen Sitzungskette den Gremien vor:

- Treuhändervertrag mit NRW.URBAN
(Vorlage V/0852/2018)

- Konversionsmanagement / Geschäftsführung KonvOY
(Vorlage V/0894/2018)
- Stellen- und Personalbedarfe Konversion
(Vorlage V/0878/2018)
- Satzungsänderung KonvOY GmbH: Installation eines AR
(Vorlage V/0897/2018)
- Satzungsbeschlüsse: BPlan Nr. 579 Oxford-Quartier und BPlan Nr. 582 York-Quartier
(Vorlagen V/0362/2018 und V/0266/2018)
- Gestaltungsleitlinien: BPlan Nr. 579 Oxford-Quartier und BPlan Nr. 582 York-Quartier
(Vorlagen V/0772/2018 und V/0788/2018))
- Baubeschlüsse für Kanal, Erschließung sowie Grün- und Freiflächen
(Vorlagen V/0606/2018, V/0607/2018, V/0706/2018, V/0819/2018)
- Städtebauliche Verträge einschl. Ermächtigung der Geschäftsführer der W+S GmbH /
KonvOY GmbH
(Vorlagen V/0854 – 0857/2018, V/0891/2018)
- Fortschreibung Wirtschaftsplan KonvOY GmbH
(Vorlage V/0884/2018)

zu 2.:

Organisation

Mit dem Besitzübergang und den nunmehr konkret anstehenden Entwicklungsschritten sind die zukünftigen Organisations- und Entscheidungsstrukturen innerhalb des Stadtkonzerns Münster festzulegen. Die entsprechenden Strukturen sollen die handelnden Personen und Organisationseinheiten in die Lage versetzen, eine zügige Entwicklung der beiden Flächen voranzutreiben. Nicht zuletzt ist es geboten, die durch die Gewährung von Kaufpreisabschlägen vorgegebenen Fristen für die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen und die Errichtung sozialer Infrastruktureinrichtungen nicht zu gefährden.

Zur Sicherstellung des o.g. Prozesses der integrierten Stadtentwicklung soll innerhalb der Stadtverwaltung ein Konversionsmanagement gebildet werden. Hierfür soll in der Stadtverwaltung die Stelle einer Konversionsmanagerin bzw. eines Konversionsmanagers geschaffen werden und im Dezernat III dem Beigeordneten für Planung, Bau und Wirtschaft direkt zugeordnet werden. Neben der Koordination des Gesamtprozesses der Konversion wird dieser Stelle gleichzeitig die Geschäftsführung der KonvOY GmbH übertragen. So soll gewährleistet werden, dass der von Stadtverwaltung und KonvOY GmbH gleichermaßen zu bewältigende Prozess der Konversion integriert betrachtet, koordiniert und vorangetrieben wird. Die Bildung der Stelle für das Konversionsmanagement und gleichzeitig für die Geschäftsführung der KonvOY GmbH wird durch Vorlage V/0878/2018 dargestellt.

Darüber hinaus sind zahlreiche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung in verschiedenen Funktionen in den Konversionsprozess eingebunden und haben ihr Know-how hierfür aufgebaut. Diese wertvollen Ressourcen sollen auch zukünftig für den Konversionsprozess eingesetzt werden können, um eine Fortführung des nun anstehenden Realisierungsprozesses ohne zeitliche Verzögerungen zu gewährleisten. Die Arbeiten, die in diesem Zusammenhang im Aufgabenbereich der KonVOY durch städtische Ämter geleistet werden (z.B. Erschließung, Vermessung, Freiflächen), sollen in gesonderten Aufträgen zwischen der Stadt Münster und der KonVOY GmbH geregelt und vergütet werden.

Personelle Ressourcen innerhalb der Stadtverwaltung und der KonVOY GmbH

Die Stelle für das Konversionsmanagement soll kurzfristig öffentlich ausgeschrieben werden. Vor dem Hintergrund der Komplexität der geschäftsführenden Aufgaben wird für die Aufgaben der KonVOY GmbH ein Team unter der Leitung des Konversionsmanagers/Geschäftsführers aufgebaut. Um auch MitarbeiterInnen aus der Stadtverwaltung die Möglichkeit zu geben, sich auf eine der Positionen bei der KonVOY GmbH zu bewerben, werden auch Stellen mit entsprechender Eingruppierung im Stellenplan geschaffen. Sollte eine der Stellen bei der KonVOY GmbH nicht durch externe Einstellungen besetzt werden sondern durch städtische MitarbeiterInnen, erfolgt eine Kostenerstattung durch die KonVOY GmbH an die Stadt Münster.

Um eine zügige Entwicklung und Umsetzung des Konversionsprozesses sicher zu stellen, sind weitere Stellen auf der Fachämterebene einzurichten (Vorlage V/0878/2018).

Externe Ressourcen

Die operative Steuerung des Konversionsprozesses auf den beiden ehemaligen Kasernenstandorten soll durch die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH (NRW.URBAN KE) auf der Basis der Öffentlichen Beschlussvorlage V/0568/2018, Ratsbeschluss vom 04.07.2018, unterstützt werden. Hierzu wird dem Rat eine parallel zu dieser Vorlage eine Nichtöffentliche Vorlage (V/0852/2018) zur Beschlussfassung vorgelegt, aus der die mit NRW URBAN KE abzuschließenden Vertragsinhalte sowie die eigentlichen Aufgabeninhalte hervorgehen.

Das den bisherigen Konversionsprozess intensiv begleitende und beratende Büro Drees & Sommer steht auch weiterhin für eine Beratung der Geschäftsführung zur Verfügung. Auf Grund der umfangreich bestehenden Erfahrungen bei Konversionsprozessen in anderen Städten bundesweit wird das Büro Drees & Sommer insbesondere die strategische Beratung in den Vermarktungs-, Vergabe- und Qualifizierungsverfahren und in den Feldern Businessplan und Controlling fortführen. Eine Ausschreibung für die dauerhafte Leistungserbringung wird vorbereitet.

Geschäftsführung der KonVOY GmbH

Bisher wurde mit der Geschäftsführung der am 10. April 2017 gegründeten KonVOY GmbH der Stadtkämmerer Herr Alfons Reinkemeier betraut. Hiermit sollte in der Startphase der neu gegründeten Gesellschaft insbesondere die sofortige Handlungsfähigkeit bis zum Ankauf der Flächen und bis zum Diensteintritt eines neuen Geschäftsführers sichergestellt werden (Vorlage V/1049/2017).

Im Rahmen des nunmehr beabsichtigten o.g. Organisationsmodells sollen die geschäftsführenden Aufgaben der KonVOY GmbH der Stelle des Konversionsmanagers zugeordnet werden. Die Stelle

des Konversionsmanagers soll kurzfristig ausgeschrieben und besetzt werden. Bis zur Besetzung der Stelle soll die Vertretung des Konversionsmanagers vom derzeitigen Konversionsbeauftragten III/1 (Dezernent für Planungs- und Baukoordination) übernommen werden und damit auch die Geschäftsführung der KonvOY GmbH. (Vorlage V/0894/2018)

Politische Steuerung

Die Zuständigkeiten der Ausschüsse und des Rates sollen nicht berührt werden. Sie beraten – wie bisher auch – allgemeine Angelegenheiten und fachspezifische Themen der Konversion von grundsätzlicher Bedeutung.

Dies betrifft neben den bereits erwähnten Satzungs- und Baubeschlüssen, den Gestaltungsleitlinien sowie den städtebaulichen Verträgen zukünftig beispielsweise die Errichtungsbeschlüsse für die soziale Infrastruktur, die Beschlüsse zu den Themen „Wohnen und Vergabe von Grundstücken“ (Quoten geförderter Wohnraum, Wohnformen, wie z.B. genossenschaftliches Wohnen, gemeinschaftsorientiertes Wohnen, Eigentumsbildung, Verortung von wohnungsstrukturellen Themen / Flächenzuweisung, Ausschreibungsverfahren) oder das Mobilitätskonzept (City-Logistik, E-Mobilität, Car- und Bike-Sharing, ÖPNV, Lastenräder, Stellplatzanforderungen).

Dem Rat und den Fachausschüssen sollen regelmäßig durch einen Konversionsbericht alle aktuellen Informationen zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus soll für die KonvOY GmbH ein politisch besetzter Aufsichtsrat gebildet werden, der analog zu anderen städtischen Töchtern das operative Geschäft der Gesellschaft kontrolliert, berät und begleitet. Hierzu sind Anpassung des Gesellschaftsvertrags der KonvOY GmbH sowie die Aufstellung einer Geschäftsführungsordnung und einer Geschäftsordnung des AR erforderlich. Die genauen Ausführungen hierzu finden sich in der Vorlage V/0897/2018.

In Vertretung

gez.

Robin Denstorff
Stadtbaurat