



Ratsantrag

21.09.2021

Der Rat möge beschließen:

KonvOY GmbH als Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft etablieren

Die KonvOY GmbH soll für die Stadtentwicklung in Münster die gleiche Rolle spielen, wie sie die Wohn- und Stadtbau für die Wohnungspolitik bereits spielt.

I. Beschluss

1. Zur Bewältigung bedeutender Stadtentwicklungsvorhaben gründet die Stadt Münster eine Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft. Aufgrund der sich überschneidenden Aufgabenfelder und der bereits vorhandenen Geschäftsstrukturen wird dabei vorrangig die Erweiterung des Gesellschaftszwecks der KonvOY GmbH hin zu einer Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft angestrebt.
2. Die Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft grenzt sich von der Stadt Münster, der Wohn- und Stadtbau GmbH sowie der Westfälischen Bauindustrie GmbH durch die Größe und Komplexität der Flächenentwicklungen ab. Sie entwickelt dementsprechend große (z.B. > 600 WE) Gebiete, komplexe Sonder- und urbane Gebiete.
3. Die Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft verbleibt als 100-prozentige Tochtergesellschaft im Konzern Stadt Münster. Die Verwaltung wird beauftragt die innere Struktur der Gesellschaft zu definieren und einen Vorschlag zu Aufbauorganisation nebst hauptamtlicher Geschäftsführung zu unterbreiten.
4. Ein politisch besetzter Aufsichtsrat fungiert weiterhin als Aufsichtsgremium der Stadt als Eigentümerin der KonvOY GmbH.
5. Die Stadt Münster in ihrer Rolle als Gesellschafterin wird in der Gesellschafterversammlung künftig von drei Vertreter*innen vertreten. Als Vertreterin gemäß §113 Abs. 2 Satz 1 GO NRW wird die Beigeordnete für Finanzen, Beteiligungen und Migration bestimmt. Weitere Vertretungen sollen unter

Berücksichtigung der Vorgaben des § 113 Abs. 2 Satz 2 GO NRW der Beigeordnete für Planung, Bau und Wirtschaft und der Beigeordnete für Wohnungsversorgung, Immobilien und Nachhaltigkeit sein. Für die Festlegung der Aufgaben der Gesellschafterversammlung beschließt der Rat eine Geschäftsordnung, die insbesondere die Einbindung der weiteren politischen Gremien der Stadt bei Grundsatzangelegenheiten regelt. Die Verwaltung erarbeitet hierzu einen Vorschlag.

6. Bei der Erweiterung des Gesellschaftszwecks der KonvOY GmbH zur Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft gelten weitere folgende Maßgaben:

- Die KonvOY GmbH fungiert dauerhaft als Trägerin der städtebaulichen und liegenschaftlichen Entwicklung neuer großer Baugebiete und Quartiere, die der Rat durch ausdrücklichen Beschluss benennt. Sie wird dabei Vorhabenträgerin und Entwicklungsträgerin im Sinne des BauGB.
- Sie führt ebenso städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zur Lösung besonderer städtebaulichen Probleme durch. Kooperationen mit den Gesellschaften im Stadtkonzern sowie externen Partnern (Entwicklungsträger, wie z.B. NRW.URBAN) sind zur Lösung und effizienten Bearbeitung komplexer Fragestellungen und Planungen erwünscht.
- Zur Bildung eines Gesellschaftsvermögens werden stadteigene Grundstücke im Geltungsbereich der vom Rat festgelegten Entwicklungsvorhaben auf die KonvOY GmbH übertragen.

7. Für den Geschäftsbetrieb der KonvOY GmbH gelten folgende Maßgaben, die in dem aktualisierten Gesellschaftsvertrag und den Geschäftsordnungen für Geschäftsführung und Gesellschafterversammlung näher zu regeln sind:

- Bei Grundstücksvergaben werden Vergaben im Erbbaurecht dem Verkauf von Flächen grundsätzlich vorgezogen. Abweichungen hiervon bedürfen der Begründung und Entscheidung. Dieser Grundsatz bezieht sich ausdrücklich nicht auf die Grundstücke, die dem aktuellen Gesellschaftszweck unterliegen.
- Bei der Vergabe von Grundstücks- und Baurechten wird ein besonderes Augenmerk auf die Steigerung der sozialen, baulichen und ökologischen Qualität der Vorhaben gelegt (z.B. durch entsprechende Konzeptvergaben und die Förderung von inklusiven und gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten).
- Vergaben an kleine oder mittlere Unternehmen sowie an gemeinwohlorientierte Unternehmen und Träger wie auch Wohnungsbaugenossenschaften sind (z.B. durch entsprechende Losbildungen) zu fördern.
- Die Regeln der Stadt Münster für die Vergabe von Grundstücken nach sozialen Kriterien, zur Förderung des Bauens von preisgebundenen Wohnungen gem. „SoBoMü“ sowie die Gebäudeleitlinien der Stadt sind anzuwenden.

- Bei Wohnungsbauvorhaben, die durch die KonvOY GmbH vorbereitet werden, ist der KfW 40-Standard vorzusehen und durch entsprechende Vergaberegeln sicherzustellen. Abweichungen im Einzelfall, z.B. aus Gründen der öffentlichen Förderung, bedürfen der Zustimmung des Aufsichtsrats der KonvOY.

8. Die Verwaltung erarbeitet kurzfristig einen Zeitplan zur Realisierung der Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft und stellt die erforderlichen Schritte in einer Beschlussvorlage an den Rat dar.

II. Begründung

Die Stadt Münster wächst beständig, und in den nächsten Jahren stehen neben den schon begonnenen Konversionen der ehemaligen Oxford- und York-Kasernen weitere große städtebauliche Entwicklungen an. Hierbei werden die Aspekte nachhaltiges Wohnen, Leben und Arbeiten eine herausragende Rolle spielen. Zur Umsetzung dieser für die zukünftige Fortentwicklung der Stadt- und Stadtgesellschaft so wichtigen Ziele, bedarf es der Gründung und Etablierung einer Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft.

Die Entwicklung von neuen Quartieren und Baugebieten ist eine öffentliche Aufgabe von herausragender Bedeutung sowohl unmittelbar für die Wohn- und Lebensverhältnisse der Menschen vor Ort, als auch für die Bewältigung der Klimakrise. So entscheidet sich nicht zuletzt auch durch die Art und Weise der Entwicklung und Gestaltung von neuen Quartieren und Baugebieten, wie zukunftsfähig Münster in den nächsten Jahren sein wird.

Die KonvOY GmbH eignet sich aufgrund ihrer bisherigen Aufgabenfelder, des gewonnenen Knowhows sowie den überzeugenden Leistungen, die sie für das Oxford- und für das York-Quartier bislang erbracht hat, besonders für eine Erweiterung des Gesellschaftszwecks zur Stadt- und Quartiersentwicklungsgesellschaft. Die bisherigen Ergebnisse der KonvOY GmbH lassen erwarten, dass die Gesellschaft auch die Entwicklung weiterer Quartiere mit Erfolg bewältigen wird. Von dieser Expertise kann die Stadt Münster in Hinblick auf Stadtentwicklungsprozesse immens profitieren.

Mit der Fokussierung auf besonders große und anspruchsvolle Vorhaben soll die KonvOY GmbH als agile Verwaltungseinheit adäquate Antworten auf die städtebaulichen Herausforderungen der Zukunft finden und hierbei auf ihre Erfahrungen aus der Entwicklung der Konversionsflächen zurückgreifen. Die Gesellschaft soll dabei weiterhin von einem Aufsichtsrat mit kommunalpolitischen Vertreter*innen beaufsichtigt werden.

Die schnelle und erfolgreiche Schaffung neuer Quartiere erfordert interdisziplinäres Handeln und somit Kooperation und Zusammenarbeit innerhalb der Verwaltung. Diese Herangehensweise bildet sich auch über die Wahrnehmung einer differenzierten Gesellschafterrolle für die KonvOY GmbH ab. Es ist deshalb vorgesehen, dass die Stadt Münster künftig von den unter Pkt. I. 5. genannten drei Vertreter*innen in der

Gesellschafterversammlung vertreten wird. Dieser Zuschnitt der Gesellschafterversammlung gewährleistet zugleich die laufende Unterstützung der Geschäftsführung. Konkretes ist in einer Geschäftsordnung niederzulegen, über die der Rat beschließen wird.

Um den städtebaulichen und liegenschaftlichen Aufgaben in vollem Umfang gerecht werden zu können, soll die KonvOY GmbH als Vorhaben- und Entwicklungsträgerin im Sinne des BauGB fungieren. Die Organisation als städtische GmbH ermöglicht neben den Synergien aus der Zusammenarbeit mit der Verwaltung überdies eine flexible Beauftragung Externer und verspricht somit eine effiziente Aufgabenerfüllung.

Die KonvOY GmbH wird bislang über städtische Gesellschafterdarlehen finanziert, die nach Entwicklung und Abverkauf der Konversionsgrundstücke in den städtischen Haushalt zurückfließen sollen. Um dem erweiterten und dauerhaften Zweck der Gesellschaft Rechnung tragen zu können, muss die wirtschaftliche Basis auf andere Beine gestellt werden. Hier ist insbesondere auch zu berücksichtigen, dass die KonvOY GmbH zukünftig die zu vermarktenden Grundstücke vorrangig als Erbbaugrundstücke vergeben soll. Ein Baustein dafür ist die Einlage der Grundstücke in das Eigenkapital der Gesellschaft, die sich im Zusammenhang mit den urbanen Entwicklungsgebieten bereits im städtischen Eigentum befinden.

Für die Menschen in den neuen Quartieren soll die KonvOY GmbH höchste Wohn- und Lebensqualitäten einer nachhaltigen und sozialen Stadtentwicklung schaffen. Zugleich liegt ihr besonderer Auftrag darin, sozialökologische Standards bei der Flächenentwicklung zu fördern und auszubauen sowie gezielt eine gemeinschaftsorientierte Stadtkultur – im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung – voranzutreiben. Insofern gelten alle wohnungspolitischen Grundsätze der Stadt Münster für den Geschäftsbetrieb der KonvOY GmbH wie z.B. SoBoMü, Bevorzugung von Erbbaurecht, KfW 40 etc. weiter.

gez.
Sylvia Rietenberg
Christoph Kattentidt
und Fraktion

gez.
Ludger Steinmann
Marius Herwig
und Fraktion

gez.
Tim Pasch
Helene Goldbeck