

## **Marktanalyse gemäß § 107 Abs. 5 GO NRW**

### **Umwidmung der VSM (Verkehrsservice Gesellschaft Münster) in die Bauwerke Münster GmbH**

Die Stadtwerke Münster GmbH (im Folgenden Stadtwerke) ist ein 100%iges Tochterunternehmen der Stadt Münster.

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 beschlossen, eine Tochtergesellschaft der Stadtwerke mit der Realisierung des Vorhabens der Sanierung und des Ausbaus des städtischen Stadions (im Folgenden Preußenstadion) zu beauftragen, um dieses bis zum Beginn der Fußballsaison 2027/28 zweitligatauglich zu ertüchtigen.

Hierzu soll im Rahmen einer Inhouse-Vergabe die 100%ige Tochter- und Vorratsgesellschaft Verkehrsservice Gesellschaft Münster mbH (im Folgenden VSM) genutzt werden, in dem sie in eine neue Gesellschaft umgewandelt, umfirmiert und wirtschaftlich neu gegründet wird. Die neue Gesellschaft, deren vornehmlicher Unternehmenszweck zukünftig die Errichtung und der Betrieb kommunaler Gebäude sein wird, soll als Auftragnehmerin die Rolle der Projektentwicklerin in fortlaufend engster Abstimmung mit der Stadt wahrnehmen.

Vor der Entscheidung über die Umwidmung der VSM in die Bauwerke Münster GmbH wird der Rat der Stadt Münster mit dieser Marktanalyse über die Chancen und Risiken und die Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft unterrichtet. Den örtlichen Selbstverwaltungsorganisationen von Handwerk, Industrie und Handel sowie der zuständigen Gewerkschaft wird zuvor Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Rat der Stadt Münster wird seine Entscheidungsfindung unter Kenntnisnahme dieser Stellungnahmen treffen.

Die Marktanalyse richtet sich nach den Regelungen des Erlasses des Innenministeriums des Landes Nordrhein-Westfalen vom 19. Oktober 2000 zur Regelung des § 107 GO NRW.

#### **1. Unternehmensgegenstand und Ziele der Stadt Münster**

Gegenstand des Unternehmens Bauwerke Münster GmbH soll vornehmlich der Bau und der Betrieb von Gebäuden und Anlagen im Stadtgebiet Münster sein, die kommunalen Zwecken dienen. Darüber hinaus soll die neue Gesellschaft auch im Rahmen der Übernahme von Beratungs-, Planungs- oder Bauleistungen für die Gesellschafterin sowie die Stadt Münster und deren Tochtergesellschaften, dem Erwerb, der Verwaltung und Vermietung von Immobilien sowie der Errichtung, dem Betrieb und dem Erwerb von Infrastruktur im Bereich der Mobilität tätig werden dürfen, sofern dies kommunalen Zwecken dient. Dieser Umfang der Unternehmenstätigkeit stellt eine wirtschaftliche Tätigkeit gemäß § 107 Abs. 1 GO NRW dar. Das Unternehmen beschränkt seine wirtschaftliche Betätigung auf das Gemeindegebiet Münster.

Die Stadt Münster wird mittelbar über die Stadtwerke an der Bauwerke Münster GmbH beteiligt.

Die Stadt Münster und die Stadtwerke Münster streben die Umwidmung der VSM in die Bauwerke Münster GmbH aus folgenden Gründen an:

- **Sanierung und Ertüchtigung des Preußenstadions für die Stadt Münster**  
Das Preußenstadion soll saniert und ausgebaut werden. Ziel der Stadt Münster und der Stadtwerke ist es dabei, das im Eigentum der Stadt stehende Preußenstadion in den kommenden Jahren bis zum Beginn der Fußballsaison 2027/28 zweitligatauglich zu ertüchtigen. Die Projektrealisierung soll innerhalb

des Stadtkonzerns erfolgen. Dazu wird die Stadt Münster die inhousefähige Bauwerke Münster GmbH beauftragen.

- **Die Sanierung und Ertüchtigung des Preußen-Projektes profitiert von Synergien im interdisziplinären Stadtwerke-Konzern**  
Die Projektentwicklung durch die Bauwerke Münster GmbH ermöglicht eine ganzheitliche Betrachtung des Stadionprojekts und reduziert zeitintensive Abstimmungen sowie Schnittstellen. Versorgungstechnische Fragestellungen können unmittelbar mit den Stadtnetzen Münster geklärt werden, Ideen und Planungen für die verkehrliche Einbindung bringen die Nahverkehrsexperten aus dem Mobilitätsbereich ein, für (grüne) Wärmekonzepte zeichnen Experten vom Kraftwerksengineering verantwortlich und für die Planung der Photovoltaik-Anlage der Erneuerbare Energien-Bereich.
- **Das neue Preußenstadion wird als voraussichtlich erstes Plus-Energie-Stadion energetische Maßstäbe setzen**  
Bedingt durch die unmittelbare Einbettung innerhalb des Teilkonzerns Stadtwerke Münster kann eine ganzheitliche energetische Strategie realisiert werden, so dass das neue Preußenstadion insgesamt mehr Energie bereitstellen wird als es verbraucht. Eine großflächige PV-Anlage auf dem Dach wird erneuerbaren Strom erzeugen, Funktionsräume und Logen werden klimaneutral temperiert sein.
- **Klimafreundliches Mobilitätskonzept rund um das Preußenstadion und Schaffung neuer Mobilitätsangebote für Münster zur Förderung eines bewussteren, nachhaltigeren Lebens in der gesamten Stadt**  
Darüber hinaus wird das Stadion in ein ganzheitliches Mobilitätskonzept eingebettet. Neben der Sicherstellung attraktiver Anreisemöglichkeiten an Spieltagen soll der Standort als Mobilstation fungieren und den Bürgerinnen und Bürgern attraktive und verzahnte Mobilitätslösungen bieten, die zur städtischen Verkehrswende beitragen und den Nahbereich Berg Fidel entlasten können. Dabei werden Möglichkeiten wie Park+Ride und Shuttle-Lösungen, die nicht im direkten Umfeld des Stadions liegen, aber auch Angebote wie Car- und Bikesharing sowie Angebote anderer Mikromobilitätsanbieter berücksichtigt werden. Diese werden den gesamten Stadtteil jeden Tag in der Alltagsmobilität bereichern und stellen eine bessere Lösung als ein Parkhaus mit 1.850 Stellplätzen dar, das nur an Heimspieltagen ausgelastet wäre.
- **Kooperation innerhalb des Konzernverbundes Stadt Münster mit klarer Rollenverteilung zur Realisierung von Projekten der Stadt Münster oder ihrer Tochtergesellschaften**  
Als Bauherrinnen sind die Stadt Münster oder eine ihrer Tochtergesellschaften für die zur Realisierung beauftragten Projekte federführend. Sie geben den Projekt- und Kostenrahmen, das Volumen sowie Ausstattungswünsche vor und treffen letztlich die Entscheidungen für die Umsetzung. Die Stadtwerke und die Bauwerke Münster GmbH treiben die Vorhaben mit Erfahrung, Übersicht und Expertise zielgerichtet voran und geben ihnen Struktur. Ihre Arbeit schafft die Grundlagen, die die Bauherrinnen befähigen, Richtungsentscheidungen für die Projekte in Kenntnis von Kosten und Auswirkungen transparent zu treffen. Entsprechend führt die Stadt oder einer ihrer Tochtergesellschaften als Bauherrin die Außenkommunikation und fungiert als erste Sprecherin, Repräsentantin sowie primäre Ansprechpartnerin für das jeweilige Bauprojekt bei Medien- und

weiteren Stakeholderanfragen. Die Bauwerke Münster liefern den notwendigen fachlich-inhaltlichen Input.

Der Stadt Münster und ihrer Tochtergesellschaften wird durch die Vergabe der Projektsteuerung auf dem Wege der Inhouse-Vergabe ermöglicht, bei knappen personellen Ressourcen und durch andere bauliche Maßnahmen bereits ausgelastete eigenen Kapazitäten, dennoch zeitnah und effizient Projektumsetzungen zu realisieren.

## **2. Marktumfeld**

### **a. Analyse**

Bedingt durch die in der Stadtverwaltung bestehende Auslastung der für die eigene Bautätigkeit zuständigen Bereiche, wird die Bauwerke Münster GmbH mit der Übernahme der Projektrealisierung von einzelnen Projekten (hier: insbesondere der Ertüchtigung des Preußenstadions) beauftragt. Damit unterstützt die Bauwerke Münster die Stadt Münster oder ihre Tochterunternehmen bei der Übernahme der Bauherrenfunktion unmittelbar. Hierbei ist es aus Sicht der Stadt essentiell, dass ein Inhouse-Verhältnis besteht, um direkte Weisungen im Projektablauf geben und sicherstellen zu können, dass die Projektrealisierung ausschließlich die Interessenslagen der Stadt Münster und ihrer Tochterunternehmen verfolgt. Im Marktumfeld der Bauwerke Münster bestehen daher keine Unternehmen, die in einem Konkurrenzverhältnis zur Bauwerke Münster GmbH stehen, weil diese immer nur als extern beauftragte Unternehmen tätig werden können und durch die Stadt Münster oder eine ihrer Tochterunternehmen dann keine unmittelbare Steuerungsmöglichkeit besteht.

Die Gesellschaft wird dafür Sorge tragen, dass die durch die Stadt Münster beauftragten Projekte realisiert werden können, nicht geplant ist jedoch, dass die Gesellschaft selbst als Bauunternehmen tätig wird oder am Markt auftritt. Sämtliche Planungsleistungen und handwerklichen Gewerke werden ausgeschrieben und an regionale oder lokale Gewerbebetriebe vergeben.

### **b. Mögliche Auswirkungen auf Handwerk, Handel und Arbeitsplätze**

Die Bauwerke Münster werden bei der Projektausführung auf das Handwerk, örtlich ansässige oder regionale Planungsbüros und den Handel im Stadtgebiet von Münster angewiesen sein. Weder die Stadtwerke Münster noch die Bauwerke Münster halten Kapazitäten vor, die die operative Erstellung oder den Bezug von Waren abdecken könnten. Die beabsichtigte Unternehmenstätigkeit wird vielmehr zu positiven, wirtschaftlichen Effekten beim Handwerk, Architekturbüros sowie für Anbieter von Baucontrollingleistungen und dem Handel in Münster führen, da durch die Tätigkeit der Bauwerke GmbH mehr Bauprojekte der Stadt Münster umgesetzt werden können, als es der Stadt ohne die Tätigkeit der Bauwerke Münster möglich wäre.

## **3. Finanzielle Chancen und Risiken**

Mithilfe der Bauwerke Münster will die Stadt Münster als Auftraggeberin innerhalb eines verlässlichen Kostenrahmens den Neubau des Preußenstadions verwirklichen. Der Weg über eine Inhouse-Vergabe sichert der Stadt Münster größtmöglichen Einfluss auf die Projektreali-

sierung und Kosteneinhaltung. Darüber hinaus ist sichergestellt, dass die Stadt stets eine unmittelbare Weisungsmacht gegenüber den in der Gesellschaft verantwortlichen Personen besitzt.

Natürgemäß vorhandene Risiken durch Bauverzögerungen, Baukosten- und Materialpreissteigerungen, Energiepreiserhöhungen sowie der steigenden Inflation bedingt durch das anhaltende Pandemiegeschehen und den Ukraine-Krieg können durch die fachliche Expertise der für die Bauwerke GmbH verantwortlichen Personen gut eingeschätzt werden, um dann unmittelbar in der Projektsteuerung darauf zu reagieren.

#### **4. Fazit**

Zusammenfassend ergibt sich für das geplante Projekt eine positive Wirtschaftlichkeitsbetrachtung.

Sowohl die für die Stadt Münster, die Stadtwerke, die betroffenen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der Stadtwerke Münster GmbH als auch die Firmen aus dem Baubereich mitsamt ihren Mitarbeitenden zu erwartenden Konsequenzen sind wirtschaftlich positiv, da durch die Gesellschaftstätigkeit mehr Nachfrage nach Planung, Baukostencontrolling und Handwerksleistungen entstehen wird. Die aus dem Projekt zu erwartenden Vorteile werden sich mittel- bis langfristig einstellen und zu einem nachhaltigen positiven Beitrag für die Stadt Münster sowie für ihre Bürger\_innen führen.

#### **5. Ansprechpartner**

Stadtwerke Münster GmbH:

Frank Gäfgen, Tel: 0251 / 694 3000  
Bernhard Recker, Tel.: 0251 / 694 3970  
Philipp Bienbeck, Tel.: 0251 694 2510  
Lena Kießler, Tel.: 0251 694 2516

Bauwerke Münster GmbH:

Frank Gäfgen, Tel.: 0251 / 694 3000  
Bernhard Recker, Tel.: 0251 / 694 3970

Stadt Münster:

Axel Remmeke, Tel.: 0251 / 492 2010

#### **Anlage**

Gesellschaftsvertrag Bauwerke Münster GmbH