



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Dezernat
III/Konversionsmanagement/K
onVOY GmbH

26.04.2023

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Siegl
Telefon: 492-7035
Siegl@stadt-muenster.de

Betrifft

Betrauungsakt der Stadt Münster für die eingetragene Genossenschaft Grüner Weiler eG, Auf dem Draun 2, 48149 Münster, als Erbbauberechtigte eines Grundstücks der KonVOY GmbH in dem Oxford-Areal.

Beratungsfolge

10.05.2023	Hauptausschuss	Vorberatung
10.05.2023	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der für die Inanspruchnahme und Weitergabe der Verbilligung der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) notwendige Betrauungsakt für die eingetragene Genossenschaft Grüner Weiler eG (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, künftig notwendige Änderungen sowie Verlängerungen des abgeschlossenen Betrauungsaktes vorzunehmen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Aus der Inanspruchnahme der Verbilligungsrichtlinie ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Die Stadt Münster hat ihr Erstzugriffsrecht auf die beiden Konversionsliegenschaften Gremmendorf/Angelmodde (York-Areal) und Gievenbeck (Oxford-Areal) ausgeübt und die KonVOY GmbH hat so dann durch ein Drittbenennungsrecht Teile der sog. Konversionsflächen in Münster-Gremmendorf und in Münster-Gievenbeck von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben. Im Zuge der teilweisen Weiterveräußerung der Konversionsflächen in Münster-Gremmendorf und in Münster-Gievenbeck an private Investoren und städtische Tochterunternehmen, die die Flächen unter anderem zur Errichtung von bezahlbaren Wohnraum verwenden werden, nimmt die KonVOY GmbH die

Verbilligungsrichtlinie der BlmA in Anspruch; es war von Beginn an geplant, die hierdurch gewährte Verbilligung an die privaten Investoren und städtischen Tochterunternehmen weiterzugeben.

Eine vollständige oder teilweise Weiterveräußerung eines verbilligt erworbenen Grundstücks an private Dritte ist gemäß II. Nr. 9 VerbR 2018 bei Fortbestand und Weitergabe der gewährten Verbilligung zu gleichen Bedingungen zulässig, soweit sich die Erstzugriffsberechtigte des Dritten jeweils zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe beziehungsweise des Verbilligungszwecks bedient. Unter Weiterveräußerung ist nach dem Willen der Vertragsschließenden auch – wie hier - die Bestellung eines Erbbaurechts an einem verbilligt erworbenen Grundstück zu verstehen. Für eine mit dem EU-Beihilfenrecht konforme Abwicklung ist dabei ein sog. "Betrauungsakt" Voraussetzung.

Vorliegend handelt es sich um ein 9.039 m² großes Baufeld in dem nordöstlichen Teil des Oxford-Areals des ca. 27 ha großen Areals der ehemaligen Oxford Kaserne in Münster-Gievenbeck, Gemarkung Münster, Flur 41, Flurstück 99. Für dieses Baufeld hatte sich in dem Konzeptverfahren der Eigentümerin KonvOY GmbH die gemeinwohlorientierte Organisation Grüner Weiler (eG) mit einem sozialen Wohnprojekt durchgesetzt, das parteiübergreifend Zustimmung und Unterstützung findet. Dabei soll – entsprechend des städtebaulichen Masterplans und im Einklang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan - durch die Grüner Weiler eG Wohnraum zu Vermietungszwecken für die Genossenschaft errichtet werden; insgesamt werden 141 Wohneinheiten (ca. 8.000 qm Wohnfläche) geschaffen, davon 79 Wohneinheiten (ca. 4.200 qm Wohnfläche) im öffentlich geförderten Wohnsegment. Die Verbilligung wird für 14 Wohneinheiten in Anspruch genommen (25.000 € pro geförderter Wohnung = 350.000 € gesamt) und dabei die vertraglich vorgeschriebene Errichtungsfrist zum 06.02.2025 gewahrt. Da der Grüne Weiler erklärt hatte, das Projekt nur über die Gewährung von Erbbaurechten umsetzen zu können, soll die mit Ratsentscheidung vom 12.02.2020 (V/0059/2020) beschlossene Möglichkeit, dass die Stadt unter den dort genannten Voraussetzungen Grundstücke von der KonvOY GmbH erwirbt und sodann als Erbbaurechtsgeberin fungiert, genutzt werden. Ein entsprechender Ankaufsbeschluss wird zeitgleich dem Rat der Stadt Münster zur Entscheidung vorgelegt.

Der Verbilligungszweck ist vorliegend die in dem Erbbaurechtsvertrag zwischen der KonvOY GmbH und der Genossenschaft Grüner Weiler festgelegte Bau- und Nutzungsverpflichtung einer bezugsfertigen Errichtung von 14 Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau bis zum 06.02.2025.

Um ein Bedienen der Erbbauberechtigten Grüner Weiler eG durch die KonvOY GmbH zur Erfüllung dieses Verbilligungszweckes zu gewährleisten, ist erforderlich, dass die Stadt Münster die Erbbauberechtigte durch einen Betrauungsakt zur Erbringung der Aufgabe im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse verpflichtet.

Die Stadt Münster (= betrauende Stelle) betraut daher in Abstimmung mit der BlmA (= Ausgleichsleistende) die Erbbauberechtigte einer Teilfläche des Oxford-Areals, Grüner Weiler eG, Auf dem Draun 2, 48149 Münster (= Betraute) im Rahmen des Betrauungsaktes (Anlage 1) mit den in diesem Betrauungsakt näher festgelegten Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse.

I.V.

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Betrauungsakt für Grüner Weiler eG, Auf dem Draun 2, 48149 Münster

Anlage 2: Lageplan