

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0405/2005
Auskunft erteilt: Herr Becher
Ruf: 492 23 20
E-Mail: BecherT@stadt-muenster.de
Datum: 27.05.2005

Betrifft

Übertragung Realschule Kreuzviertel, Realisierung Planungsvorschlag, Gründung Projektgesellschaft

Beratungsfolge

08.06.2005	Ausschuss für Schule und Weiterbildung	Vorberatung
09.06.2005	Sportausschuss	Vorberatung
21.06.2005	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
21.06.2005	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
22.06.2005	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
29.06.2005	Hauptausschuss	Vorberatung
29.06.2005	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung:

1. Zur Realisierung der Grundsatzentscheidung des Rates vom 14.07.2004 zur Übertragung der Realschule im Kreuzviertel nebst den gebäudebetrieblichen Aufgaben auf die Wohn und Stadtbau GmbH (W+S) wird

1.1 der Einräumung eines dinglichen Dauernutzungsrechtes zugunsten W+S einschließlich Bauverpflichtung

1.2 Beauftragung von W+S mit gebäudebetrieblichen Aufgaben, insbesondere den Instandhaltungsmaßnahmen für die Schule und

1.3 der Rückmietung der Schule durch die Stadt

zugestimmt.

2. Das von den Architekten Pfeiffer-Ellermann-Preckel, Lüdinghausen im Rahmen des von W+S durchgeführten Wettbewerbsverfahrens vorgelegte Planungskonzept wird Grundlage der baulichen Erweiterung und Ergänzung des "Hauptstandortes" der Realschule im Kreuzviertel an der Finkenstraße (siehe Anlage 3).

3. Nach Inbetriebnahme der am "Hauptstandort" Finkenstraße zu errichtenden 4 Klassenräume, dem naturwissenschaftlichen Fachraum und der 1-fach Turnhalle sind zur Vorbereitung der liegenschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung des Standortes die auf dem „Nebenstandort“ Schulstraße befindlichen Gebäude von W+S gegen Kostenerstattung durch die Stadt zurückzubauen.

4. Ob im Zusammenhang mit der Übertragung der Schule, deren Rückmietung, der Durchführung der Baumaßnahme oder der Erbringung von gebäudebezogenen Dienstleistungen aus rechtlichen Gründen die Gründung einer projektbezogenen Gesellschaft erforderlich ist, sollte entsprechend geprüft werden. Nach rechtlicher Prüfung durch die W+S ist die Gründung einer Tochtergesellschaft nicht zwingend erforderlich, so dass die Verträge über die W+S abgewickelt werden können.

Kosten/Folgekosten

Durch die Rückmietung der Schule durch die Stadt Münster entstehen entsprechende Folgekosten.

Mittelbereitstellung/Finanzierung

Der Rat wird die erforderlichen Mittel zeit- und bedarfsgerecht zur Verfügung stellen.

Begründung:

1. Ausgangslage (zum Beschlusspunkt 1.)

Auf der Grundlage der Vorlage V/0672/2004 (Anlage 1) hat der Rat in seiner Sitzung am 14.07.2004 den Grundsatzbeschluss gefasst, mit W+S über die Übertragung der Schulimmobilie „Realschule im Kreuzviertel“ (Anlage 2) mit dem Ziel zu verhandeln, dass W+S

- die Verlagerung der Fachklassenräume und der Turnhalle vom Nebenstandort „Schulstraße“ zum Hauptstandort „Finkenstraße“ sowie die Erweiterung des Hauptstandortes zur 3 ½ Zügigkeit plant und ausführt und die gebäudebetrieblichen Aufgaben (Instandhaltung usw.) der Schulimmobilie übernimmt
- die Schule städtischerseits von W+S zurückgemietet wird.

Die Verhandlungen sind mit folgenden Ergebnissen abgeschlossen worden, wobei die wirtschaftlichen Eckdaten, die Angaben zu Kosten/Folgekosten sowie deren Finanzierung der parallel laufenden nicht-öffentlichen Vorlage V/0406/2005 zu entnehmen sind :

1.1 Übertragung der Realschule im Kreuzviertel auf W+S

Die Übertragung des „Hauptstandortes“ (Finkenstraße) erfolgt durch die Einräumung eines Dauernutzungsrechtes gem. § 31 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz zu Gunsten von W+S. Zu beachten ist, dass die Stadt Eigentümerin der Immobilie bleibt, durch entsprechende vertragliche Vereinbarungen jedoch wesentliche Eigentümerpflichten wie z.B. Instandhaltung auf W+S übertragen werden.

1.2 Erbringung von gebäudebetriebsbezogenen Dienstleistungen durch W+S

Schulbetriebsbezogene Hausmeisterdienstleistungen werden weiterhin von dem an der Schule tätigen städtischen Schulhausmeister erbracht. Gebäudebetriebsbezogene Dienstleistungen, d.h.

- Gebäude- und Glasreinigung
- Pflege der Außenanlagen
- Gebäudebezogene Hausmeisterdienstleistungen

werden von W+S erbracht.

1.3 Rückmietung der Realschule im Kreuzviertel von W+S

Das Grundstück, die vorhandenen sowie die von W+S noch zu errichtenden Gebäude werden von der Stadt bei W+S langfristig angemietet. Die Stadt ist in Abstimmung mit W+S berechtigt, die Nutzung der Schule ganz oder teilweise, dauerhaft oder vorübergehend auf Dritte zu übertragen.

2. Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens (zum Beschlusspunkt 2.)

Entsprechend dem Beschluss des Rates vom 14.07.2004 hat W+S ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, um Planungsvorschläge für die bauliche Erweiterung und Ergänzung des „Hauptstandortes“ Finkenstraße zu erhalten. Das mit der Bewertung der Planungsvorschläge befasste Preisgericht hat empfohlen, den Planungsvorschlag des Architekturbüros Pfeiffer-Ellermann-Preckel, Lüdinghausen umzusetzen. Dieses Konzept sieht die bauliche Aufstockung des Schulhauptgebäudes sowie die Errichtung einer Sporthalle auf dem südlichen Teil des Schulhofes vor (Anlage 3).

3. Rückbau der Gebäude auf dem Nebenstandort „Schulstraße“ (zum Beschlusspunkt 3.)

Zur Vorbereitung der städtebaulichen und liegenschaftlichen Entwicklung des „Nebenstandortes“ Schulstraße werden die vorhandenen Schulgebäude nach Inbetriebnahme der neuen Klassenräume und der Turnhalle am „Hauptstandort“ Finkenstraße zurückgebaut. Weil der Zeitpunkt der Freistellung der Gebäude am „Nebenstandort“ wesentlich vom Zeitpunkt der Fertigstellung der Neubaumaßnahmen am „Hauptstandort“ abhängt und um zusätzliche Schnittstellen zu vermeiden, wird der Rückbau der vorhandenen Gebäude von W+S durchgeführt.

Die entstehenden Kosten werden W+S seitens der Stadt erstattet.

4. Gründung einer projektbezogenen Gesellschaft durch W+S (zum Beschlusspunkt 4.)

Die Übertragung der Realschule im Kreuzviertel auf W+S, die Durchführung der Baumaßnahmen zur Realisierung des Planungsvorschlages Pfeiffer-Ellermann-Preckel und die Übernahme von gebäudebetriebsbezogenen Aufgaben durch W+S wird als „Inhouse-Geschäft“ gewertet. Das Erfordernis einer Ausschreibung ergibt sich somit nicht (vgl. hierzu Vorlage V/0672/2004).

Sollte sich jedoch im Zusammenhang mit einer weitergehenden rechtlichen Wertung des Gesamtgeschäftes und aus Gründen der Rechtssicherheit die Notwendigkeit der Gründung einer projektbezogenen Gesellschaft durch W+S ergeben, wird diese Gesellschaft von W+S gegründet.

In letzter Konsequenz kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass der hier gewählte Weg rechtlich überprüft und ein anderes rechtliches Ergebnis im prozessualen Weg erreicht wird.

I.V.

gez.

Bickeböller
Stadtkämmerin

Anlagen: