

(ENTWURF v. 20.11.2019)

# **Managementkontrakt**

**zwischen der KonvOY GmbH und  
der Stadt Münster als Gesellschafterin**

## **1. Präambel**

Mit den Regelungen dieser Vereinbarung werden die Erwartungen beschrieben, die die Gesellschafterin an die Gesellschaft hat. Es wird zudem fixiert, wie die beiden Partner dazu beitragen können, diese gesetzten Ziele zu erreichen.

Im ersten Teil der Vereinbarung werden zeitlich dauerhafte Regelungen im strategischen Sinne inhaltlich und qualitativ formuliert. Im zweiten Teil werden zeitlich befristete Regelungen hinsichtlich bestimmter Qualitäts- und Quantitätsziele für die Laufzeit der Vereinbarung bestimmt.

In besonderer Weise wird die Beziehung zwischen der Gesellschaft und der Stadt Münster und ihre Stellung im Stadtkonzern Münster bereits durch die Einordnung in das Informationscluster A und in das Steuerungscluster III (laut Ratsbeschluss vom 28.09.2016 (V/0775/2016)) deutlich. Die Partner sind sich über diese Zuordnung einig. Damit unterliegt die KonvOY GmbH einer vierteljährlichen Berichtspflicht und gilt als Gewinnbeteiligung ohne Wettbewerb.

Durch diese Vereinbarung wird den Beteiligungsgrundsätzen und der Rahmenrichtlinie für die Beteiligungen der Stadt Münster (Public Corporate Governance Kodex) Rechnung getragen.

## **2. Gesellschaftszweck**

Als Gesellschaftszweck ist im § 2 des Gesellschaftsvertrages vom 19.12.2018 ausgeführt:

*(1) Zweck der Gesellschaft ist die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Münster durch die Entwicklung der Grundstücksareale der ehemaligen York- und Oxford Kaserne.*

*Dies wird gewährleistet durch Erwerb, Baureifmachung, Bewirtschaftung und Veräußerung von Grundstücken, Teilen von Grundstücken und von grundstücksgleichen Rechten. Um eine hinreichende Versorgung der neuen Wohnquartiere mit Einrichtung der Erziehung, Bildung und Kultur sowie des Sports und der Erholung zu gewährleisten, kann die Gesellschaft mit der Schaffung von Einrichtungen der Jugendhilfe, Schulen, Begegnungsstätten, Sport und Grünanlagen sowie weiteren Infrastruktureinrichtungen im Sinne des § 107 Abs. 2 der Gemeindeordnung NRW („GO NRW“) beauftragt werden.*

*(2) Zur Erreichung der vorgenannten Zwecke kann die Gesellschaft alle Geschäfte betreiben, die dem Geschäftszweck förderlich sind.*

*(3) Die Gesellschaft führt ihre Geschäfte unter Beachtung der wohnungspolitischen Zielsetzungen. Besondere Beachtung finden sollen dabei die Versorgung der Wohnungssuchenden mit preisgünstigem Wohnraum, die Belange der nachhaltigen Quartiersentwicklung sowie des Klimaschutzes der Stadt Münster im Sinne dieses Gesellschaftsvertrages. Ihre Tätigkeit gilt als „nicht wirtschaftliche Betätigung“ im Sinne des § 107 Abs. 2 GO NRW.*

*(4) Die Gesellschaft ist nach § 109 Abs. 1 Satz 1 GO NRW so zu führen, steuern und kontrollieren, dass der öffentliche Zweck nachhaltig erfüllt wird.*

Mit diesem Zweck fällt die Gesellschaft unter § 107 Abs. 2 GO NRW. Da sie in dieser Funktion nicht im direkten Wettbewerb steht, gilt ihre Tätigkeit als „nicht wirtschaftliche Betätigung“ (§ 2 Abs. 3 Satz 2 des Gesellschaftsvertrages). Gleichwohl ist sie verpflichtet, nach den Wirtschaftsgrundsätzen des § 109 GO NRW zu verfahren (§ 2 Abs. 4 des Gesellschaftsvertrages), soweit dadurch die Erfüllung des öffentlichen Zwecks nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß § 109 Abs. 2 GO NRW soll der Jahresgewinn so hoch sein, dass außer den notwendigen Rücklagen mindestens eine marktübliche Verzinsung des Eigenkapitals erwirtschaftet wird.

Ein Ausgleich von zwischenzeitlichen Verlusten aus dem städtischen Haushalt soll nicht erfolgen. Die Refinanzierung wird durch den Verkauf der Grundstücke und die Inanspruchnahme von Fremdmitteln gewährleistet.

### **3. Ziele**

In Anlehnung an den Gesellschaftszweck sowie die Anforderungen des § 109 GO NRW werden folgende Oberziele definiert:

#### **3.1 Oberziele**

- (1) Wahrnehmung sozialer Verantwortung bei der Wohnraumversorgung unter Einhaltung der wohnungspolitischen und wirtschaftlichen Ziele
- (2) Ankauf und Flächenentwicklung der Konversionsflächen der ehemaligen York- und Oxford Kasernen
- (3) Baureifmachung und Erschließung der Grundstücke sowie deren marktgerechte und qualitätsvolle Vergabe an Dritte unter Anwendung von Konzeptvergaben auf der Grundlage handlungsleitender Kriterien (u.a. soziale Kriterien, wohnungsstrukturelle Anforderungen, architektonische und städtebauliche Qualitätsanforderungen) und der Einhaltung der Rahmenbedingungen des Modells der sozialgerechten Bodennutzung Münster (30 % geförderter, 30 % förderfähiger Wohnraum)
- (4) Erfüllung und Einhaltung der Verpflichtungen und Bestimmungen aus den notariellen Grundstückskaufverträgen vom 18.04.2018 (Urk.-Nr. 392/2018 und 393/2018), den Städtebaulichen Verträgen vom 17.12.2018 zum York- Bebauungsplan Nr. 582 und Oxford-Bebauungsplan Nr. 579, den Folgevereinbarungen für die York- und Oxford-Kasernen vom 22.03.2019 zwischen der KonvOY GmbH, der Stadt Münster und der Wohn+Stadtbau Wohnungsunternehmen Münster GmbH (W+S) sowie der vom Rat der Stadt Münster am 10.10.2018 beschlossenen Gestaltungsleitlinien für die beiden Quartiere
- (5) Refinanzierung der Ankaufspreise und aller Entwicklungskosten für die York- und Oxford-Kaserne mit dem Ziel Erreichung einer „schwarzen Null“ zuzüglich eines Risikozuschlages auf die Gesamtinvestitionssumme von durchschnittlich 5 % über den Gesamtrealisierungszeitraum des Konversionsprojektes
- (6) Abführung eines finanziellen Infrastrukturbeitrages aus dem vorgenannten Risikozuschlag als finanziellen Beitrag der KonvOY GmbH für die Errichtung der maßnahmebedingten sozialen Infrastruktur in der Verantwortung der Stadt Münster

(Kindertagesstätten, Schulen und Sporthallen) an die Stadt Münster nach Abschluss der Konversion

### **3.2 Sachziele**

Die Ziele und Aufgaben der KonvOY GmbH ergeben sich vorrangig im städtebaulichen, wohnungspolitischen und wohnsozialen Bereich. Maßgebliche Grundlage für die operative Umsetzung des Konversionsprojektes bilden die Satzungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen beider Konversionsflächen York- und Oxford Kaserne (York-Bebauungsplan Nr. 582 und Oxford-Bebauungsplan Nr. 579), Vorgaben der Städtebaulichen Verträge sowie der Gestaltungsleitlinien aber auch die Baubeschlüsse zu den Freiflächen, den Verkehrsanlagen sowie zur Stadtentwässerung. Die Übernahme und Verteilung der Rechte, Pflichten und Kosten zwischen der KonvOY GmbH, der Stadt Münster und der W+S sind in den Folgevereinbarungen für die York- und Oxford-Kasernen vom 22.03.2019 geregelt.

Die Sachziele lassen sich wie folgt in die Kernbereiche untergliedern:

#### **3.2.1 Ankauf sowie verkehrs- und entwässerungstechnische Erschließung der Konversionsflächen; Herstellung der öffentlichen Grünflächen**

- a. Rückbau: Erforschung, Entfernung und Entsorgung von Gebäude- und Grundstückskontaminationen; Bergen und Vernichten von Kampfmitteln und Sicherstellen der entsprechenden Kostenbeteiligungen durch die BlmA gemäß Kaufverträgen
- b. Herstellung der gesamten inneren und äußeren Erschließungsanlagen
- c. Zeitliche Stufung der Realisierung der Bauvorhaben: vorrangige Baureifmachung, Erschließung und Freilegung der Eigentumsflächen der W+S sowie vorrangige Baureifmachung, Erschließung und Freilegung der Eigentumsflächen der Stadt zur Sicherstellung der Inanspruchnahme der aktuellen Verbilligungsrichtlinie des Bundes für die Errichtung der sozialen Infrastruktur. Die entsprechenden Termine ergeben sich aus den Grundstückskaufverträgen
- d. Sicherstellen der entsprechenden Kostenbeteiligungen durch die BlmA gemäß Kaufverträgen

#### **3.2.2 Grundstücksvergabe**

- a. Federführung für die Vergabeverfahren, die Öffentlichkeitsarbeit und das Quartiermanagement in enger Abstimmung mit der Stadt Münster
- b. Vorbereitung, Durchführung und Bewertung der Verfahren unter Einberufung eines Bewertungsgremiums
- c. Erstellung von Regelabläufen der Konzeptvergaben für verschiedene Investorentypen
- d. Beratung und Freigabe der Vergabeverfahren durch den Aufsichtsrat der KonvOY GmbH soweit erforderlich
- e. Qualitätssicherung (auch nach Abschluss von Kaufverträgen)
- f. Berücksichtigung der Verbilligungsrichtlinie des Bundes und evtl. Weitergabe der Verbilligung an Dritte unter Berücksichtigung des EU-Beihilfenrechts

### 3.2.3 Schaffung von öffentlich gefördertem und förderfähigem Wohnraum und seiner dauerhaften Nutzung

- a. Sicherstellung der termingerechten Schaffung von gefördertem, förderfähigem und freifinanziertem Wohnraum gem. dem Grundstückskaufvertrag und den Städtebaulichen Verträgen
- b. Berücksichtigung der aktuellen Verbilligungsrichtlinie des Bundes für den zu schaffenden geförderten Mietwohnungsbau

### 3.2.4 Schaffung von Folgeinfrastruktur

- a. Sicherstellung der termingerechten Schaffung der Kindertagesstätten gemäß städtebaulichen Verträgen
- b. Vollständige Inanspruchnahme staatlicher Förderprogramme für die Investorenkitas
- c. Weiterleitung des Erstattungsanspruchs gegen BlmA auf Zahlung von Herstellungskosten bei den Investorenkitas, sofern keine anderen Fördermöglichkeiten durch den Investor genutzt werden konnten
- d. Nachweis gegenüber BlmA über die Errichtung der Investorenkitas als Voraussetzung für den Ausschluss einer Nachzahlung der von der BlmA ggf. wertmindernd berücksichtigter Herstellungskosten von Investorenkitas

## 3.3 Finanzziele

Die Normierung bzw. Quantifizierung der Ziele und Nebenbedingungen erfolgt unter Bezugnahme auf die unter Ziffer 3.1 und 3.2 allgemein beschriebenen Ausführungen. Die angegebenen Kennzahlen beziehen sich auf die Gesamtlaufzeit der Entwicklungsmaßnahme, also bis voraussichtlich für die Zeit bis zum 31.12.2028.

(1) Eigenkapitalrentabilität von 5% p.a.

(2) Es hat eine angemessene Gewinnausschüttung mindestens in Höhe des vorgenannten Risikozuschlags (s. 3.1 Nr. 5) nach Abschluss der Konversion zu erfolgen.

(3) Lt. Businessplan werden folgende Ergebnisse als **Zielwerte** vereinbart:

- Einhaltung der Jahresüberschüsse laut Wirtschaftsplanung und
- Erläuterung Soll/Ist- Abgleich

(4) Vermarktungsziele (Meilensteine):

Aufgrund der mittelfristigen Wirtschaftsplanung werden in den Jahren 2020-2024 folgende Jahresfehlbeträge (-) /-überschüsse (+) (gerundet auf zehntausend Euro) erwartet:

2020	2021	2022	2023	2024
- 3.628.000 €	+ 5.499.000 €	+ 593.000 €	+ 1.499.000 €	+ 3.612.000 €

Die Wirtschaftsplanung zeigt, dass in den ersten Jahren erhebliche Aufwendungen zur Baureifmachung der Grundstücke erforderlich sind und erst nach den ersten Grundstücksverkäufen und Darlehensrückführungen positive Finanzmittelrückflüsse ab Ende 2019 / Anfang 2020 zu erwarten sind.

Der Break Even der kumulierten Kosten und Erlöse wird im Jahr 2025 erreicht. Folgender Saldo ergibt sich aus den Kosten und Erlösen in den Jahren 2020-2024:

2020	2021	2022	2023	2024
-65.200.000 €	-34.850.000 €	-32.910.000 €	-35.450.000 €	-8.140.000 €

Die Zahlen haben vorläufigen Charakter und sind im Rahmen der rollierenden Wirtschaftsplanung für das jeweils laufende Jahr anzupassen. Im Rahmen der Berichterstattung im Aufsichtsrat wird anlassbezogen zur Zielerreichung berichtet.

#### 4. Laufzeit der Vereinbarung

Diese Vereinbarung hat, beginnend am 01.01.2020, eine Laufzeit von fünf Jahren. Die Vereinbarungspartner verpflichten sich, spätestens ein Jahr vor Ablauf der Vereinbarung mit erneuten Verhandlungen über die Verlängerung der Vereinbarung zu beginnen.

Dabei ist zur Realisierung des Gesellschaftszweckes sowie der allgemeinen Aufgaben der Gesellschaft und zur Erreichung der Ziele ein aktuelles Strategiekonzept für die mittelfristige Unternehmensentwicklung im Aufsichtsrat zu beraten. Dieses Strategiekonzept dient als Basis für die Ableitung von jährlich zu fixierenden Leistungs- und Finanzziele für die Zukunft.

#### 5. Sonstige Regelungen

- (1) Für das Berichtswesen gelten die Beteiligungsgrundsätze und die Rahmenrichtlinien für Beteiligungen der Stadt Münster (Public Corporate Governance Kodex) in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Die KonVOY GmbH unterliegt der vierteljährlichen Berichtspflicht.
- (3) Der Sachstand bei der Umsetzung der zeitlich befristeten Ziele ist von der Geschäftsführung mindestens einmal pro Jahr im Aufsichtsrat vorzustellen und zu beraten.

Münster, den .....

Für die KonVOY GmbH

Für die Stadt Münster

.....  
Stephan Aumann  
Geschäftsführer

.....  
Alfons Reinkemeier  
Stadtkämmerer