



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2006/06073**
Datum: 06.10.2006
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: BMA

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	04.10.2006	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	10.10.2006	öffentlich Entscheidung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	25.10.2006	öffentlich Entscheidung

Betreff: Wertgutachten Wohnungswirtschaft

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften beschließt die Freigabe von Mitteln der BMA BeteiligungsManagementAnstalt Halle (Saale) während der vorläufigen Haushaltsführung im Haushaltsjahr 2006 in Höhe von 250.000 EUR für die Einleitung eines Vergabeverfahrens zur Beauftragung eines Gutachtens über die kommunalen Wohnungsgesellschaften GWG und HWG mit folgender Aufgabenstellung:

1. Stufe

Erstellung eines Variantenvergleichs über mögliche Maßnahmen und sich daraus ergebender möglicher Beiträge aus den städtischen Wohnungsunternehmen zum Ausgleich des kumulierten Altdefizits der Stadt Halle (Saale). Dabei sind immobilienwirtschaftliche, städtebauliche und soziale Auswirkungen darzustellen. Des Weiteren sind die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Wohnungsgesellschaften aufzuzeigen.

Die Entscheidung, welche Variante weiter verfolgt werden soll, trifft der Stadtrat unter Berücksichtigung des zukünftigen unternehmerischen Handelns der Stadt auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft.

2. Stufe

Optional in Abhängigkeit von der Entscheidung des Stadtrates zu 1. Stufe

Begleitung der Umsetzung der gewählten Variante einschließlich der Ausarbeitung vollständiger Vertragswerke

- gegebenenfalls Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen zur Umsetzung der gewählten Variante
- gegebenenfalls Durchführung der Ausschreibung.

Nach Auswahl der weiter zu verfolgenden Variante (aus 1. Stufe) wird der Stadtrat über die weitere Finanzierung entscheiden.

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Begründung:

Beschlusslage

In seiner öffentlichen Sondersitzung vom 14.06.2005 und in seiner letzten Konkretisierung vom 26.10.2005 (IV/2005/05343) hat der Stadtrat die BMA BeteiligungsManagementAnstalt Halle (Saale) (im Folgenden: BMA) mit der Umsetzung des Konzeptes zum Abbau der Altfehlbeträge beauftragt. Die Aktivitäten der BMA werden durch den Finanzausschuss begleitet. Nach Befassung der zuständigen Gremien sind die umzusetzenden Maßnahmen dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Zur Umsetzung der Projekte wurden gestaffelt ab dem Jahr 2006 bis zum Jahr 2012 Umsetzungskosten (auch Transaktionskosten) in den Haushalt der Stadt Halle (Saale) eingestellt.

Je nach Fortschritt der Umsetzung sind die erforderlichen Mittel auf Antrag der BMA durch den Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften freizugeben.

Für das Jahr 2006 sieht der Haushaltsplanentwurf im Einzelplan 8, Unterabschnitt 8050 unter der Haushaltsstellennummer 655100 Umsetzungskosten in Höhe von 1.500.000 EUR vor.

Fortschreibung des Konzept 2005

Trotz umfangreicher Bemühungen im Rahmen der Haushaltskonsolidierung wird das ausgleichende Altdefizit bis zur vollständigen Beseitigung des strukturellen Haushaltsdefizits im Jahre 2012 auf 421 Mio. € gestiegen sein.

Die bisher vom Stadtrat beschlossenen Maßnahmen zum Ausgleich des Altdefizits sind daher nicht mehr ausreichend, um innerhalb des Konsolidierungszeitraumes einen Ausgleich des kumulierten Altdefizits zu gewährleisten.

Die beiden städtischen Wohnungsgesellschaften stellen neben dem Stadtwerke-Konzern das wirtschaftlich wertvollste Beteiligungsvermögen dar.

Es ist daher zu prüfen, wie die städtischen Wohnungsunternehmen einen Beitrag zum Ausgleich der kumulierten Altfehlbeträge leisten können.

Als Basis für eine Entscheidung über das weitere Vorgehen empfiehlt sich die Erstellung von Wertermittlungen über die beiden kommunalen Wohnungsgesellschaften.

Dazu soll eine Vorstudie ergebnisoffen sämtliche in Betracht kommenden Handlungsoptionen untersuchen. Dabei sollen neben rechtlichen und steuerlichen Aspekten auch immobilienwirtschaftliche, städtebauliche und soziale Auswirkungen aufgezeigt werden. Ferner sind die zu erwartenden Folgen für den städtischen Haushalt darzustellen. Des Weiteren sind die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage der Wohnungsgesellschaften aufzuzeigen.

Über ein Ausschreibungsverfahren soll ein geeigneter Experte gefunden werden. Er soll für die Stadt alle möglichen in Betracht kommenden Alternativen untersuchen. Im Falle einer positiven Entscheidung des Stadtrates für eine der aufgezeigten Varianten soll er auch das weitere Verfahren begleiten und die vollständigen Vertragswerke erstellen. Gegebenenfalls sind dafür die entsprechenden Ausschreibungsunterlagen vorzubereiten und die Ausschreibung und nachfolgend die gewählte Maßnahme durchzuführen.

Über den Variantenvergleich ist die für die Stadt Halle (Saale) optimale Lösung eines Beitrages zum Ausgleich des Altdefizits aus den städtischen Wohnungsunternehmen zu entwickeln. Dabei ist das zukünftige unternehmerische Handeln der Stadt Halle (Saale) auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft zu berücksichtigen.

Zweistufiger Verfahrensablauf

Der zweistufige Verfahrensablauf wird zur zeitlichen Straffung des Entscheidungsprozesses gewählt.

Ein transaktionserfahrener Kenner der Immobilienwirtschaft ist angesichts der weitreichenden Folgen der angestrebten Stadtratsentscheidung einzubeziehen.

Die Beauftragung des Experten unterliegt strengen vergaberechtlichen Vorgaben und stellt damit einen zeitintensiven Prozess dar.

Zur Vermeidung zweier langwieriger Ausschreibungsprozesse empfiehlt sich das hier vorgeschlagene zweistufige Verfahren.

Andererseits bleibt es dem Stadtrat nach Abschluss der 1. Stufe unbenommen, über die Beendigung des weiteren Verfahrens zu entscheiden.

Freigabe der Mittel

Die beantragten Finanzmittel sind budgettechnisch abgesichert.

Für die im Haushaltsplanentwurf 2006 eingestellten Mittel in Höhe von 1.500.000 EUR wurden bislang Mittelfreigaben in Höhe von 40.000 EUR erteilt, sodass für Umsetzungskosten noch ein Betrag von 1.460.000 EUR zur Verfügung steht.

Es wird daher um antragsgemäße Entscheidung gebeten.