

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0686/2005

Auskunft erteilt:

Herr Dr. Bartkowiak

Ruf:

492 64 62

E-Mail:

BartkowJ@stadt-muenster.de

Datum:

19.08.2005

Betrifft

"Wohnsiedlung Osthuesheide"

Sanierungssatzung gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge

13.09.2005	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
13.09.2005	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
14.09.2005	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
21.09.2005	Hauptausschuss	Vorberatung
21.09.2005	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Sachentscheidung

Der Rat beschließt gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Wohnsiedlung Osthuesheide“ in Münster-Angelmodde (Anlagen 2 und 3).

Kosten/Folgekosten

Für die externe Vergabe von Moderations- und Planungsleistungen werden voraussichtlich Kosten in Höhe von rd. 146.200 Euro in den Jahren 2006 bis 2008 anfallen.

Die Verwaltung hat zur anteiligen Gegenfinanzierung von 50 % dieser Kosten Landesmittel aus dem Stadterneuerungsprogramm 2006 des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW (MBV) beantragt.

Mittelbereitstellung/Finanzierung

Die oben genannte Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Ausgaben				
Haush.- stelle	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkung
6200.629.0000.4	Städtebauliche Sanierungssatzung Wohnsiedlung „Osthuesheide“	2006	48.740	
		2007	48.740	
		2008	48.740	
Insgesamt:			146.220	

Einnahmen				
Haush.- stelle	Bezeichnung	Haush.- jahr	Betrag €	Bemerkung
6200.171.0000.8	Landeszuweisung zur Umset- zung der städtebaulichen Sa- nierungssatzung Wohnsied- lung „Osthuesheide“	2006	24.370	
		2007	24.370	
		2008	24.370	
Insgesamt:			73.110	

Die externe Vergabe der Moderations- und Planungsleistungen steht unter dem Vorbehalt der Landesförderung.

Begründung:

Städtebauliche Missstände

Der bereits im Vorfeld der vorbereitenden Untersuchungen entstandene Eindruck, dass es sich bei der „Wohnsiedlung Osthuesheide“ aus Mitte der 1960er Jahre um ein problematisches Wohnquartier handelt, wurde durch die vertiefenden Untersuchungen bestätigt. Städtebauliche Missstände und soziale Probleme wurden insbesondere im Bereich der drei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG I/Theodor-Heuss-Strasse 38-50; WEG II/Osthuesheide 15-21, 51-61; WEG I-II/Osthuesheide 63-99) festgestellt. Als Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung sieht das BauGB das Vorliegen städtebaulicher Missstände vor.

Die städtebaulichen Missstände sind in der Ratsvorlage 0385/2005 unter den Absätzen 2 a) und 2 b) ausführlich beschrieben und im Abschlussbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen als Anlage zur Vorlage im Kapitel III dokumentiert. Es handelt sich dabei um

1. Bausubstanz- oder sonstige Beschaffenheitsmängel

im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 136 Abs. 3 Nr. 1 b BauGB
und

2. Funktionsmängel

im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Ferner dokumentieren die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, dass die aufgeführten städtebaulichen Missstände die Funktionsfähigkeit der „Wohnsiedlung Osthuesheide“ in erheblichem Maße beeinträchtigen und nur durch deren Behebung bzw. Minderung der Wohnstandort in seiner ursprünglichen städtebaulichen Konzeption wiederhergestellt werden kann.

Öffentliches Interesse

Die Behebung der städtebaulichen Missstände liegt im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB mit den Zielen einer einheitlichen Vorbereitung und einer zügigen Durchführung gesamtheitlicher Sanierungsmaßnahmen in der „Wohnsiedlung Osthuesheide“ im öffentlichen Interesse (§ 136 Abs. 1 BauGB).

Denn ohne die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der entsprechenden Sanierungsmaßnahmen, einschließlich der Sanierungsförderung, ist davon auszugehen, dass sich die bereits begonnene kumulative Abwärtsentwicklung in der „Wohnsiedlung Osthuesheide“ verstärkt und die sozialökonomische Degradation dieses Stadtquartiers beschleunigt. In diesem Zusammenhang wird auf die Anlage 1 zum zirkulären und kumulativen Degradationsprozess in der „Wohnsiedlung Osthuesheide“ verwiesen.

Abwägung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die öffentlichen und privaten Belange, die im Untersuchungsgebiet sanierungserheblich sind, ermittelt und im Abschlussbericht als Anlage zur Ratsvorlage 0385/2005 dargestellt. Mit der Ratsvorlage 0385/2005 und dem Abschlussbericht, insbesondere in seinen Gliederungspunkten „Strategiefindung“, „Erneuerungsstrategie“ und „Erneuerungskonzept“ (Kapitel V), wurde die Bewertung der Belange und letztlich das Abwägungsergebnis gleichfalls dokumentiert.

Sanierungssatzung

Die Gewichtung und Bewertung der abwägungsrelevanten privaten und öffentlichen Belange mit dem Abwägungsergebnis mündeten in den Beschluss des Rates der Stadt Münster vom 29.06.2005, die Verwaltung zu beauftragen, eine Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB für den im Abschlussbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagenen Bereich der „Wohnsiedlung Osthuesheide“, zu erarbeiten.

Sanierungskonzeption

Das Erneuerungskonzept zur „Wohnsiedlung Osthuesheide“ sieht einen Erhalt der bestehenden Bebauungsstruktur vor. Mit dem Ziel der Anpassung des vorhandenen Wohnungsbestandes an

moderne Wohnstandards soll eine stabile Mischung der Mieter-/Eigentümergeinschaft gefördert werden. Dies soll durch ein Erneuerungskonzept sichergestellt werden, das auf einer einheitlichen Gestaltung basiert, die den städtebaulichen Charakter der Wohnsiedlung und die charakteristischen Architekturelemente erhält bzw. herausstellt, um auch Identifikationsmöglichkeiten mit der Siedlungsstruktur zu sichern. Die einzelnen empfohlenen Maßnahmenpakete zur qualitativen Verbesserung des Gebäudezustandes, zur Anpassung der Gebäude an die energetischen Standards, zur Wohnumfeldverbesserung und zur Stärkung der Identifikation mit dem Wohnquartier sind im Abschlussbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Kapitel V, Ziffer 3 „Erneuerungskonzept für die Osthuesheide“ dargestellt. Letztlich werden sich die oben dargestellten Sanierungsziele und -zwecke im Laufe des Sanierungsverfahrens zunehmend verdichten und weiter konkretisieren.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Nach Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wird das Sanierungsgebiet „Wohnsiedlung Osthuesheide“ im Sinne des § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB so begrenzt, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Dabei kam es für die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung im Einzelfall auf die städtebauliche Situation der einzubeziehenden Grundstücke im Zusammenhang mit den nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB vorliegenden städtebaulichen Missständen an. Folglich leiten sich die Grenzen des Sanierungsgebietes als ein Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen zur „Wohnsiedlung Osthuesheide“ ab.

Art und Wahl des Sanierungsverfahrens

Aufgrund der Erkenntnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen wird für die Sanierung der „Wohnsiedlung Osthuesheide“ das „vereinfachte“ Verfahren im Sinne des § 142 Abs. 4 BauGB mit Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen, weil die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften wie das Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbetragsrecht für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird.

Da vor allem die Modernisierung/Instandsetzung der Wohngebäude und die Verbesserung des direkten Wohnumfeldes ohne durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung Ziele der Sanierungsmaßnahme „Wohnsiedlung Osthuesheide“ sind, wurde die Entscheidung der Verfahrenswahl letztlich auch auf den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz (abgeleitet aus dem Rechtsstaatsprinzip nach Art. 20 Abs. 3 Grundgesetz) gestützt und nach heutiger Sicht auf das Vorgehen nach dem „klassischen“ Verfahren mit Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbeitragsrecht verzichtet.

Ebenso kann auf die sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte im Sinne des § 144 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) und auf die Eintragung des Sanierungsvermerkes im Sinne des § 143 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) verzichtet werden.

Denn zum heutigen Zeitpunkt ist es als unrealistisch einzustufen, dass mit Blick auf die geplanten Maßnahmen zur Bestandssanierung und mit Blick auf die wohneigentumsrechtlichen Verpflichtun-

gen einer Wohnungseigentümergeinschaft eine Wohnungseigentumsanlage in der „Wohnsiedlung Osthuesheide“ gesamtheitlich veräußert wird.

Kosten der Stadt Münster für die externe Vergabe von Leistungen

Für die „Wohnsiedlung Osthuesheide“ ist eine planerische Konzeption erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im öffentlichen Interesse durch Anwendung des Sanierungsrechts zu gewährleisten.

Für die partizipative Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Sanierungsverfahrens externe Moderations- und Planungsleistungen vorgesehen, die sich aus folgenden Bausteinen zusammensetzen:

- Eigentümerbeteiligung (Moderation)
- Mieterbeteiligung (Moderation)
- Plankonzeption (Kooperative Erarbeitung)

In Gesprächen mit dem Ministerium für Bauen und Verkehr NRW (MBV) und der Bezirksregierung Münster hat die Verwaltung auf das positive Votum des Rates für die Aufstellung der Sanierungssatzung am 29.06.2005 verwiesen und die Erfolgsaussichten des Förderantrages erörtert.

Da über die Bewilligung der Fördermittel voraussichtlich erst im 2. Quartal des nächsten Jahres entschieden wird, empfahl das Ministerium und die Bezirksregierung mit Blick auf den Projektfortschritt Mittel aus der Reserve des Programmjahres 2005 zu beantragen. Über diesen Antrag wird nach Aussage der Bezirksregierung Münster bis spätestens Dezember diesen Jahres entschieden. Die externe Vergabe der Moderations- und Planungsleistungen steht unter dem Vorbehalt der Landesförderung.

Kosten der privaten Sanierungsmaßnahmen

Durch die Darstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen ist deutlich geworden, dass das langjährige Desinvestitionsverhalten vieler Wohnungseigentümer zur heutigen Situation in der „Wohnsiedlung Osthuesheide“ geführt hat (siehe hierzu die ausführliche Darstellung im Kapitel V, Ziffer 1 „Strategiefindung für die Osthuesheide“ des Abschlussberichtes zu den Vorbereitenden Untersuchungen).

Dies bedeutet, dass die einzelnen Maßnahmenpakete in und an den Gebäuden bzw. dem Wohnumfeld durch die Wohnungseigentümer selbst zu initiieren und primär als private Investitionen gegebenenfalls unter Nutzung öffentlicher Förderprogramme zum großen Teil auch selbst zu finanzieren sind (siehe hierzu die ausführliche Darstellung unter dem Kapitel „Finanzierung der Maßnahmenpakete“ im Abschlussbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen).

Insofern kann der genaue Kostenaufwand, bezogen auf die geplanten Maßnahmen, erst im weiteren Sanierungsverfahren exakt ermittelt werden. Somit ergibt sich der Kosten- und Finanzierungs-

aufwand eines jeden Wohnungseigentümers für die vorgesehenen Maßnahmenpakete aus einer individuellen Berechnung.

Anhand der Ergebnisse aus der schriftlichen Befragung der Wohnungseigentümer und aus den im Vorfeld stattgefundenen Gesprächen sowie Informationsveranstaltungen mit den Wohnungseigentümern zu den einzelnen Maßnahmen und auch bereits getroffenen Sanierungsbeschlüssen ist das Interesse und die Bereitschaft der Wohnungseigentümer deutlich geworden. Um aber den unterschiedlichen ökonomischen Rahmenbedingungen der einzelnen Wohnungseigentümergemeinschaften gerecht zu werden, wird im Verlauf der partizipativen Durchführungsphase eine schrittweise Maßnahmenrealisierung den zukünftigen Sanierungsprozess bestimmen.

Hinweise

Für die jetzige Verfahrenswahl ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblich. Dabei werden die Ziele und Zwecke der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation in der „Wohnsiedlung Osthuesheide“ berücksichtigt. In gleicher Weise wird auch das Erfordernis zur Durchführbarkeit der Sanierung unter Berücksichtigung der aufgrund der Sanierungsmaßnahmen zu erwartenden Entwicklungen beachtet.

Stellt sich aber im Laufe der Sanierungsdurchführung heraus, dass die Verfahrenswahl im Hinblick auf Veränderungen in tatsächlicher und/oder rechtlicher Hinsicht nicht (mehr) geeignet erscheint, wird die Sanierungssatzung nicht gleich rechtsunwirksam. Zur Anpassung an die veränderten Verhältnisse schließt das Baugesetzbuch einen Verfahrenswechsel nicht aus. Für einen entsprechenden Verfahrenswechsel würden dieselben Voraussetzungen wie für die Wahl des Verfahrens bei der erstmaligen förmlichen Festlegung gelten.

gez.
Dr. Klein
Stadträtin

gez.
Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Abbildung
Der zirkuläre und kumulative Degradationsprozess in der „Wohnsiedlung Osthuesheide“
2. Satzungstext
Satzung der Stadt Münster über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wohnsiedlung Osthuesheide“
3. Abbildung
Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Wohnsiedlung Osthuesheide“