

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0170/2008
Auskunft erteilt: Frau Voss-Schiffmann
Ruf: 492 61 22
E-Mail: Voss-Schiffmann@stadt-muenster.de
Datum: 27.03.2008

Betrifft

Grevener Straße 31 / 33

- a) Antrag der Ratsfraktionen von CDU und FDP vom 19.02.2008
"Weiteres Vorgehen Grevener Straße"
- b) Antrag der Ratsfraktionen von SPD und Bündnis 90/Die Grünen/GAL vom 20.02.2008
"Grevener Straße: Kostengünstigen Wohnraum erhalten"
- c) Anregung nach § 24 GO NRW der Hausgemeinschaft Grevener Straße 31

Beratungsfolge

22.04.2008 Bezirksvertretung Münster-Mitte

Anhörung

30.04.2008 Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Das am 07.12.2006 beschlossene Handlungskonzept Grevener Straße (V/0513/2006) wird auch im Bereich der Gebäude Nr. 31 und 33 umgesetzt. Die Verwaltung wird beauftragt, die hierfür notwendigen Entscheidungen der Fachgremien unter Berücksichtigung folgender Vorgaben vorzubereiten:
 - Sukzessive mit der Neuerstellung der Gebäude im nördlich angrenzenden Bereich der Grevener Straße durch die Wohn+Stadtbau GmbH wird den Bewohnern der Gebäude Grevener Str. 31 und 33 der Bezug eines Ersatzgebäudes bzw. von Ersatzwohnungen angeboten, deren Miete sich an den Miethöhen des geförderten Wohnungsbaus orientiert.
 - Das Eckgrundstück Grevener Straße / Steinfurter Straße wird nach Mietfreistellung und Rückbau der Gebäude Nr. 31 und 33 im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans einer Wohnnutzung mit überwiegend sozial gebundenem Wohnraum zugeführt.
2. Die Anträge der CDU- und FDP-Ratsfraktionen vom 19.02.2008 „Weiteres Vorgehen Grevener Straße 31/33“ (Anlage 1.1) einschließlich der Protokollerklärung aus der Sitzung des ASSVW am 20.02.2008 (Anlage 1.2) sowie der Ratsfraktionen von Bündnis 90/Die Grünen/GAL und SPD vom 20.02.2008 „Grevener Straße: Kostengünstigen Wohnraum erhalten“ (Anlage 1.3) sind damit erledigt.
3. Der Anregung Nr. 101/2006 der Hausgemeinschaft Grevener Straße 31 nach § 24 GO NRW (Anlage 1.4) wird nicht gefolgt.

II. Kosten/Folgekosten

Keine.

Begründung:

1. Dem Beschlussvorschlag zu 1. liegt eine umfassende Sammlung, Prüfung und Auswertung aller vorliegenden Aufträge, Informationen, Anträge und Vorschläge zu dem Eckbereich Grevener Straße / Steinfurter Straße zugrunde. Die Verwaltung hatte – neben den mündlichen und schriftlichen Anfragen aus den Fraktionen – den Auftrag des ASSVW vom 07.12.2006, aber auch die Vorschläge der Hausgemeinschaft Grevener Straße 31 aufbereitet und hierzu mit der Vorlage V/0928/2007 sowie in mehreren Sitzungen des ASSVW berichtet. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst und um Stellungnahmen zur aktuellen Diskussion ergänzt.

1.1 Auftrag des ASSVW:

Prüfung der Möglichkeit des Gebäudeerhalts durch die Stadt Münster

Der ASSVW hat die Verwaltung am 07.12.2006 beauftragt, das Handlungskonzept Grevener Straße (Vorlage V/0513/2006) umzusetzen. In diesem Prozess sollte für den Bereich der Gebäude Nr. 31 und 33 geprüft werden, ob dem Eckgebäude Nr. 31 stadtbildprägende Bedeutung zukommt und welche städtebaulichen und verkehrlichen Auswirkungen ein Erhalt der Gebäude hätte. Ferner war insbesondere die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Erhalts zu untersuchen unter der Maßgabe, dass eine Grundsanierung durch die Wohn+Stadtbau erfolgt und dabei die Miethöhe im geförderten Wohnungsbau von seinerzeit 4,55 Euro nicht überschritten wird. Ein Erhalt ohne Grundsanierung durch die Stadt Münster war aus Sicht der Verwaltung und des ASSVW explizit ausgeschlossen.

Zusammenfassung der Prüfergebnisse:

Wenn auch bei näherer Betrachtung nur die Ostfassade des Eckgebäudes Nr. 31 historische Architekturelemente aufweist, sind positive Aspekte im Stadtbild unbestritten. Unter städtebaulichen und verkehrlichen Gesichtspunkten stellt aus fachlicher Sicht und im größeren städtebaulichen Zusammenhang betrachtet die dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zugrundeliegende Planung die angemessenere und überzeugendere dar.

Gleichwohl sind zwar theoretisch städtebauliche und verkehrliche Lösungen denkbar, die den Erhalt des Hauses berücksichtigen, aber eine solchermaßen geänderte Planung, die vom Rat beschlossen werden müsste, hätte gravierende Folgen – zum einen für das laufende Umlenungsverfahren, an dem auch Dritte beteiligt sind, – und zum anderen für den Wert der Grundstücke in dem Eckbereich. Dieser wäre bei einem Erhalt des Wohngebäudes niedriger als bei der umfangreicheren Bebauung des Eckbereichs mit Kerngebietsnutzungen nach Bebauungsplan. Aus diesen beiden Veränderungen würden der Stadt Münster Verluste in Höhe von ca 300.000 Euro entstehen.

Zur Klärung der bautechnischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkte wurde nach Angebotseinholung am 14.05.2007 ein Fachgutachten (Büro Knoche) beauftragt mit dem Ziel, die Möglichkeiten einer Gebäudesanierung und deren Kosten zu untersuchen. Dieses Gutachten stellt folgendes fest:

- Ein Erhalt des Gebäudes Nr. 33 scheidet aus, da das Gebäude in wesentlichen Teilen abgängig und eine Sanierung wegen der Menge der baulichen und technischen Mängel nicht sinnvoll ist. Diese Einschätzung war in der politischen Diskussion unumstritten.
- Das Gebäude Nr. 31 ist zwar grundsätzlich sanierungsfähig, weist aber einen erheblichen Sanierungsstau und gravierende Mängel auf, die kurz- bis mittelfristigen Handlungsbedarf auslösen. Zwar liegt keine akute Gefährdungssituation vor, von einem Aufschub der Entscheidung über das Gebäude oder von einer teilweisen Sanierung oder einer Sanierung unter weitergehender Bewohnerbeteiligung wird aus fachlicher Sicht jedoch abgeraten. Die Stadt Münster steht als Eigentümerin in einer umfassenden Verantwortung und Haftung.

Die Kosten einer Grundsanierung nach den sehr einfachen Standards des geförderten Wohnungsbaus werden mit ca 710.000 Euro ermittelt.

Hieraus errechnet sich eine reine Kostenmiete ohne Gewinn von ca 9 Euro/qm. Ferner wären die o.g. Verluste für die Stadt in Höhe von ca 300.000 Euro zu berücksichtigen. Auf die Miete umgelegt würde dies eine realistische Kostenmiete von mindestens ca 11 Euro/qm und damit deutlich mehr als das Doppelte der vom Ausschuss vorgegebenen Marge des geförderten Wohnungsbaus ergeben.

Fazit:

Auch wenn dies u.a. wegen positiver Aspekte des Gebäudes im Stadtbild zu bedauern ist, kann das Eckgebäude Nr. 31 ohne eine umfassende Sanierung mit den hieraus resultierenden Kosten nicht erhalten werden. Diese Kosten übersteigen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (siehe Beschluss des ASSVW vom 07.12.2006).

1.2 Vorschlag der Hausgemeinschaft Greverer Straße 31:

Option des Gebäudeerhalts durch die Bewohner

Das von den Bewohnern beauftragte eigene Gutachten (Büro Hartmann) bestätigt die durch das Gutachten Knoche festgestellten Mängel und Sanierungserfordernisse in vollem Umfang. Die Differenz zwischen den ermittelten Kosten ergibt sich nur aus der unterschiedlichen Zielsetzung der beiden Gutachten: Während das Gutachten Knoche auftragsgemäß die Kosten einer Grundsanierung – nach einfachen Standards – zu ermitteln hatte, schlägt das Gutachten Hartmann neben einem hohen Eigenleistungsanteil der Bewohner lediglich eine schrittweise Teilrenovierung bzw. -instandsetzung vor und kommt damit auf zunächst anfallende Kosten von ca 370.000 Euro. Die Mindeststandards des sozialen Wohnungsbaus und energetische Verbesserungen sind damit nicht verwirklicht.

Die Bewohner schlagen weiterhin vor, das Haus selbst zu erwerben. Dabei würde die Verantwortung für den baulichen Zustand des Gebäudes auf die Erwerber übergehen. Die Verwaltung hat über diese Konstellation, ebenso auch über die Option Erbpacht, mit den Bewohnern ausführlich gesprochen; die Bewohner haben ihr Finanzierungsmodell vorgestellt, und die Verwaltung hat – vorbehaltlich politischer Entscheidung – mögliche Konditionen benannt und erläutert.

Die Frage, ob die Immobilie im Fall einer Veräußerung ausgeschrieben werden muss, hängt davon ab, ob dabei Bedingungen – etwa im Sinne der Sicherung wohnungspolitischer Ziele – gestellt werden sollen. Nach der aktuellen Rechtsprechung kann nur eine bindungsfreie Vergabe direkt erfolgen. Das gilt sowohl für den Verkauf als auch für die Vergabe von Erbbaurechten. Sofern eine Direktvergabe politisch gewünscht würde, wäre der Kaufpreis von einem unabhängigen Gutachter zu ermitteln. Nach einer Voreinschätzung nach den üblichen Berechnungsmethoden ist als reiner Kaufpreis mit ca 290.000 Euro zu rechnen; dazu wären zusätzlich die o.g. Verluste in Höhe von ca 300.000 Euro zu berücksichtigen. In diesem Fall könnten die Erwerber in allen Konsequenzen frei über Gebäude und Grundstück verfügen. Wenn die Vergabe mit Nutzungsbedingungen verknüpft werden sollte, wäre fraglich, ob die Bewohner bei der dann notwendigen Ausschreibung mit ihrem Gebot zum Zuge kommen könnten.

Aus den Angaben der Bewohner geht hervor, dass sie nach ihrem Finanzierungsmodell für die erste Stufe der Instandsetzung mit Quadratmeterkosten von ca 5 Euro/qm warm rechnen. Dabei wurde der realistisch zu erwartende Kaufpreis für die Immobilie sowie die o.g. umzulegenden Verluste für die Stadt allerdings noch nicht berücksichtigt. Rechnet man diese beiden Kosten hinzu – Direktvergabe vorausgesetzt –, erreicht die anfängliche monatliche Belastung – unter günstigsten Finanzierungsbedingungen – voraussichtlich mindestens ca 9 Euro/qm warm.

Damit würden die Wohnkosten etwa auf das Doppelte der heutigen Miete steigen, die die Bewohner nach eigenen Angaben an den AStA zahlen. Dabei ist noch zu bedenken, dass die

vorgesehene schrittweise Instandsetzung den Wohnstandard nicht wesentlich verbessern würde; insbesondere der Energieverbrauch würde auf dem alten Niveau mit steigenden Kosten verbleiben. Die Summe der monatlichen Kosten wäre dadurch voraussichtlich annähernd doppelt so hoch wie im energetisch optimierten geförderten Wohnungsneubau.

Fazit:

Auch durch Erwerb oder Erbpacht durch die Bewohner und schrittweise Instandsetzung in Eigenregie könnten keine niedrigen Wohnkosten erzielt werden. Im Gegenteil würde der Erhalt des Gebäudes auch bei dieser Option eine Verdoppelung der heutigen monatlichen Belastung bedeuten und entspräche damit schon nahezu einer Miethöhe im freifinanzierten Neubau. Bei einer Direktvergabe hätte die Stadt, etwa im Falle eines wirtschaftlichen Scheiterns des Wohnmodells der heutigen Bewohner, keinen Einfluss auf die weitere Verwendung der Immobilie.

1.3 Aktuelle Anregungen:

Option des Gebäudeerhalts aus Gründen des Stadtbilds

In der aktuellen Diskussion wird vor allem die stadtbildprägende Wirkung des Gebäudes Nr. 31 in den Vordergrund gestellt. Die Frage der städtebaulichen Bedeutung des Eckhauses und auch der Möglichkeit einer Unterschutzstellung dieses Hauses wie auch der Häuser Nr. 49 und 51 ist schon in der Vergangenheit anlässlich von Nachfragen aus der Bezirksvertretung wie auch von Bewohnern der Häuser geprüft worden. Die „Städtische Denkmalbehörde“ hat – nach dem üblichen Vorgehen – die Denkmaleigenschaft im Benehmen mit dem Westfälischen Amt für Denkmalpflege überprüft und festgestellt, dass es sich bei den Häusern nicht um Baudenkmäler handelt.

Das Erscheinungsbild der Reihe Nr. 31 – 57 ist heterogen und stellt insgesamt kein erhaltenswertes Ensemble dar. Als Grenze der Erhaltungssatzung Nordviertel wurde deshalb auch die gegenüberliegende Straßenseite gewählt. Schon zur Aufstellung der Satzung wurden die wenigen gegenüber gelegenen Häuser als nicht erhaltenswert im Sinne des Baugesetzbuches eingestuft. An dieser Einschätzung hat sich nichts geändert.

Wenn das Gebäude Nr. 31 dennoch aus gestalterischen Gründen erhalten werden soll, so ist dies – ebenso wie die Option des Erhalts durch die Bewohner – nur unter anderen Voraussetzungen als der o.g. Beschlusslage möglich. Bei einer v.a. von den Kostenzielen losgelösten Betrachtung wäre ein Erhalt zweifellos insbesondere für einen Investor zur Altbausanierung zu marktüblichen Preisen durchaus interessant. Die Konsequenz dieser Option wäre jedoch ein Quadratmeterpreis, der wegen üblicherweise höherer Standards und der Einrechnung von Gewinnanteilen sicherlich noch deutlich über der unter 1.1 erläuterten Kostenmiete von ca 11 Euro/qm nach Grundsanierung durch die Stadt Münster liegt.

Fazit:

Diese Konstellation würde in besonderem Maße dazu führen, dass der erhaltene Wohnraum für die mit der aktuellen wohnungspolitischen Zielsetzung angesprochene Zielgruppe (v.a. junge Familien, Studierende, Ältere) kaum noch bezahlbar wäre. Ihre Verdrängung wäre die Folge. Dies wäre vor dem Hintergrund des besonderen politischen Auftrags an der Stelle selbst durch mögliche positive Aspekte im Stadtbild nicht zu rechtfertigen.

1.4 Aktuelle Konzeptstudie der Wohn+Stadtbau GmbH:

Preisgünstiger Wohnraum im Neubau

Um insbesondere den Interessen der Hausgemeinschaft Grevenener Str. 31 entgegen zu kommen, hat die Verwaltung die Wohn+Stadtbau gebeten, denkbare alternative Konzepte zu entwickeln. Nach Auskunft der Wohn+Stadtbau ist folgendes Modell möglich:

- die Wohn+Stadtbau errichtet einen Neubau in der Nachbarschaft des Hauses Grevenener Straße 31
- die Planung dieses Neubaus erfolgt in einem Workshop-Verfahren gemeinsam mit den Vertretern der Hausgemeinschaft Grevenener Str. 31 und dem planenden Architekten
- die besondere Wohnform der Wohngemeinschaften bleibt erhalten
- die Praxis der Selbstverwaltung kann fortgesetzt werden
- das Gebäude wird im geförderten Wohnungsbau mit einer Miethöhe von zurzeit 4,85 Euro/qm (Einkommensgruppe A) erstellt
- bis zur Fertigstellung des Neubaus bleibt der Altbau erhalten.

Mit diesem Konzept wären dauerhaft eine niedrige Miethöhe und zugleich auch niedrigere Nebenkosten gesichert. Zudem würde sich an der Lebensform der heutigen Bewohner nichts ändern müssen; die geknüpften sozialen Bindungen und die geübte Praxis des selbstverwalteten Wohnens könnten beibehalten werden. Darüber hinaus hätten sie die Chance, von vorneherein auch die Planung des Hauses mitzubestimmen.

Fazit:

Durch ein solches Modell kann die Stadt Münster ihrer wohnungspolitischen Verantwortung nachkommen und aktiv dauerhaft und realistisch preiswerten Wohnraum sichern. Dabei kann der tradierte und mit dem Symbolwert des Hauses eng verbundene Handlungs- und Gestaltungsspielraum der Bewohner erhalten werden.

1.5 Zusammenfassung und Empfehlung

So sehr das Bemühen um den Erhalt der Grevenener Straße 31 nachvollziehbar ist, muss doch bei realistischer Analyse festgestellt werden, dass die nachteiligen Auswirkungen eines Gebäudeerhalts dessen positive Aspekte weitaus überwiegen:

- Der Wohnraum im Gebäude Grevenener Str. 31 ist sowohl nach Grundsanierung durch die Stadt Münster, als auch nach einfacher Instandsetzung durch die Bewohner mit ca 11 bzw. ca 9 Euro/qm nicht mehr preisgünstig.
- Eine Einfachsanieierung bzw. schrittweise Instandsetzung ohne energetische Optimierung zieht zudem hohe und weiter steigende Nebenkosten nach sich.
- Die resultierenden monatlichen Kosten liegen bei jeder Konstellation weit über der Miethöhe im geförderten Neubau und sind selbst bei einer „Einfachsanieierung“ noch nahezu doppelt so hoch.
- Der besondere wohnungspolitische Auftrag, an dieser Stelle ausdrücklich preiswerten Wohnraum zu erhalten, ist damit nicht zu erfüllen.
- In der Konsequenz führt der Erhalt des Gebäudes zur Verdrängung der zu versorgenden Zielgruppen.
- Dies ist vor dem Hintergrund des wohnungspolitischen Auftrags auch durch positive Aspekte im Stadtbild nicht zu rechtfertigen.
- Die fachliche Bewertung der entstehenden städtebaulichen und verkehrlichen Situation und der geplante Straßenausbau sind nicht ausschlaggebend.
- Preisgünstiger Wohnraum ist im geförderten Neubau sehr wohl möglich.
- Das Konzept von Wohn+Stadtbau ermöglicht im Sinne der heutigen Bewohner
 - o die Mitbestimmung der Bewohner des Hauses Grevenener Str. 31 bei der Planung,
 - o die Fortführung der bisherigen Wohngemeinschaften und
 - o des selbstverwalteten Wohnens
 - o im geförderten Wohnungsbau mit einer Miethöhe von zzt 4,85 Euro/qm.

- Ein solches Modell geht auf die symbolische Bedeutung des Hauses Grevenener Str. 31 ein – zwar materiell nicht in Form des Gebäudeerhalts, wohl aber im Erhalt niedriger Wohnkosten, zudem ideell im Erhalt der Wohnform und der Selbstverwaltung.
- Zugleich sorgt die Stadt Münster damit aktiv für innenstadtnahen Wohnraum, der realistisch und nachhaltig in der Bruttomiete kostengünstig bleibt.
- Im Bereich der Häuser Nr. 31 – 59 sind mit dem Handlungskonzept Grevenener Straße mehr als 5.000 qm Wohnfläche erzielbar, gegenüber ca 3.000 qm (einschl. ca 600 qm Leerstände) im Bestand.
- Allein im Eckbereich Grevenener Straße / Steinfurter Straße können im Neubau auf der Grundlage des Bebauungsplans ca 1.200 qm Wohnfläche und damit ca 50 % mehr als im Bestand realisiert werden.

In Abwägung aller Aspekte – der Interpretation des Bestandes und der Bemühungen der Hausgemeinschaft Grevenener Str. 31, aber auch der mit dem Gebäudeerhalt in jedem Fall verbundenen Erhöhung des Mietpreisniveaus und der Vorteile der Alternativlösung – kann die Verwaltung vor dem Hintergrund des besonderen wohnungspolitischen Auftrags für diesen Bereich nur empfehlen, dem Alternativkonzept der Wohn+Stadtbau eine Chance zu geben und auf dieser Grundlage das Handlungskonzept auch im Bereich der Häuser Grevenener Straße 31 und 33 umzusetzen. Dieses Vorgehen entspricht der Grundintention einer zukunftsorientierten Wohnungsbaupolitik.

2. Der aktuelle Antrag von CDU und FDP (s. Anlage 1) führt in Verbindung mit der Protokollerklärung (s. Anlage 2) aus der Sitzung des ASSVW am 20.02.2008 die mit dem Handlungskonzept Grevenener Straße intendierte sozialorientierte wohnungspolitische Zielsetzung fort. Beides – Antrag und Protokollerklärung – wird mit dem Beschlussvorschlag zu 1. aufgegriffen.

Der Antrag von Bündnis 90/Die Grünen/GAL und SPD vom 20.02.2008 (s. Anlage 3) zielt in erster Linie auf den Erhalt kostengünstigen Wohnraums. Dieser inhaltlichen Intention folgt der Beschlussvorschlag zu 1.. Zu den übrigen Aspekten des Antrags sei auf die Punkte 1.2 bis 1.5 dieser Vorlage verwiesen.

3. Mit der Anregung Nr. 101/2006 der Hausgemeinschaft Grevenener Straße 31 nach § 24 GO NRW (s. Anlage 4) haben die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses beantragt, den Bebauungsplan Nr. 379 aufzuheben, das Handlungskonzept Grevenener Straße abzulehnen, auf die Verbreiterung der Straße zu verzichten und die sanierungsfähigen Häuser, insbesondere das Haus Nr. 31, zu erhalten.

Aus den unter 1. ausgeführten Gründen kann die Anregung der Hausgemeinschaft nicht aufgegriffen werden.

I.V.
gez.

Hartwig Schultheiß
Stadtdirektor

Anlagen:

1. Antrag von CDU und FDP vom 19.02.2008
2. Protokollerklärung von Herrn RH Maager (CDU) vom 20.02.2008
3. Antrag von SPD und Bündnis 90/die Grünen/GAL vom 20.02.2008
4. Anregung Nr. 101/2006 nach § 24 GO NRW der Hausgemeinschaft Grevenener Straße 31
5. Lageplan

