

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0403/2009
Auskunft erteilt: Herr Dapper
Ruf: 492-6127
E-Mail: Dapper@stadt-muenster.de
Datum: 03.06.2009

Betrifft

Baublock Schulstraße
Zuwendungsvertrag zwischen Stadt Münster und Wohn + Stadtbau GmbH zur Mittelfinanzierung zusätzlicher Kfz-Stellplätze

Beratungsfolge

16.06.2009	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
18.06.2009	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
23.06.2009	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Wohn + Stadtbau, Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH, einen Zuwendungsvertrag abzuschließen, der für den Fall der Bebauung des von der Stadt erworbenen Grundstücks die Mitfinanzierung von insgesamt 30 zusätzlichen Stellplätzen in den Tiefgaragen zur Vermietung an Bewohner des umliegenden Wohnquartiers vorsieht.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- mit der Gewährung der Zuwendung an die Wohn + Stadtbau GmbH für die Herstellung zusätzlicher Stellplätze in den Jahren 2010 und 2011 Auszahlungen in Höhe von max. 600.000 Euro anfallen,
- mit Beginn des Nutzungsrechtes an den Stellplätzen für die Dauer von 30 Jahren Aufwendungen in Höhe von max. 20.000 Euro jährlich entstehen und
- den Aufwendungen über den gleichen Zeitraum und in gleicher Höhe Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens aus Stellplatzablösebeträgen gegenüberstehen.

Die Finanzierung steht unter dem Vorbehalt, dass der Rat die erforderlichen Ermächtigungen im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanes 2010 bei der Produktgruppe 1201 „Bereitstellung von Verkehrsflächen und –anlagen“ zusätzlich zur Verfügung stellt.

Begründung:

Das Wohnquartier im Bereich Grevenener Straße, Altumstraße, Uppenbergstraße und Schulstraße mit oberirdischer Wohnbebauung und unterirdischen Tiefgaragen wird von der Wohn + Stadtbau

GmbH (im folg. „W + S“) auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch entwickelt. Das Grundstück dafür hat die W + S von der Stadt erworben. Eine Bauverpflichtung wurde weder im Grundstückskaufvertrag noch in einem Städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze werden im Rahmen der Bauantragstellung ausnahmslos auf dem Grundstück nachgewiesen. Durch die Baumaßnahme entfallen jedoch bisher vorhandene öffentliche Stellplätze entlang der Grevener Straße. Um die dadurch bedingte Erhöhung des bereits jetzt vorhandenen starken Parkdrucks im umliegenden Wohnquartier aufzufangen, ist als Ersatz für den Wegfall der öffentlichen Stellplätze die Herstellung von zusätzlichen Stellplätzen über die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze hinaus erforderlich.

Zur Herstellung zusätzlicher Stellplätze ist die W + S gesetzlich nicht verpflichtet. Sie hat sich aber bereit erklärt, in den Tiefgaragen 30 zusätzliche Stellplätze zur Nutzung für die Bewohner des umliegenden Wohnquartiers herzustellen, wenn die Mehrkosten von der Stadt in Höhe von 75 % der Herstellungskosten bis max. 20.000,00 € je Stellplatz (brutto, d.h. Umsatzsteuer geht zu Lasten von W + S) mitgetragen werden.

Die Stadt hat die Möglichkeit, den Zuschuss aus eingezahlten Ablösebeträgen gem. § 51 Abs. 5 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) zu finanzieren. Diese Gelder können gem. § 51 Abs. 6 BauO NW nur verwendet werden

- a) für die Herstellung zusätzlicher Parkeinrichtungen im Gemeindegebiet,
- b) für investive Maßnahmen zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs oder
- c) für investive Maßnahmen zur Verbesserung des Fahrradverkehrs.

Ein Zuschuss an die W +S wäre demnach von der gesetzlich vorgegebenen Zweckbestimmung (hier: lit. a)) abgedeckt.

Die Rahmenbedingungen für die Zahlung des Zuschusses wären im Regelfall in einem Städtebaulichen Vertrag festzulegen. Da ein solcher mit der W + S in diesem Falle nicht abgeschlossen wurde, sind die Regelungen in einem gesonderten „Zuwendungsvertrag“ zu treffen. Ein Entwurf dazu ist mit der W + S inhaltlich mit folgenden Eckpunkten abgestimmt worden:

- a) Herstellungsverpflichtung von 30 zusätzlichen Kfz-Stellplätzen in den Tiefgaragen für den Fall der Bebauung des Grundstücksareals sowie dauerhafte Erhaltung und Unterhaltung.
- b) Nutzungsrecht für die Dauer von 30 Jahren nur zugunsten von Personen, die von der Stadt benannt werden. Voraussetzung ist, dass diese Personen ihren Wohnsitz innerhalb des in der **Anlage** gekennzeichneten Wohnquartiers (wird auch Anlage zum Vertrag) nachgewiesen haben (Hinweis: das von der W + S herzustellende Wohnquartier ist davon ausgenommen).
- c) Verpflichtung der Stadt zur Zahlung des Zuschusses in Höhe von 75 % der Herstellungskosten bis max. 20.000,00 € je Stellplatz, fällig jeweils nach Herstellung und finanziert aus eingezahlten Ablösebeträgen nach § 51 Abs. 5 BauO NW.
- d) Liegenschaftliche Sicherung der vertragsgemäßen Verwendung.
- e) Nachweispflicht der W + S gegenüber der Stadt bzgl. abgeschlossener Mietverträge.

f) Rückforderungsrecht der Stadt im Falle von Vertragsverletzungen.

Der Vertrag kann erst auf der Grundlage eines AFBL-Beschlusses abgeschlossen werden.

I.V.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor

Anlage