

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0281/2011

Auskunft erteilt:

Frau Woldt

Ruf:

492-5900

E-Mail:

Woldt@stadt-muenster.de

Datum:

06.05.2011

Betrifft

Stiftung Generalarmenfonds: Neuentwicklung des "Areal Gartenstraße 84 - 92"; Vergabe eines Erbbaurechts

Beratungsfolge

19.05.2011	Stiftungskommission	Vorberatung
24.05.2011	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
25.05.2011	Hauptausschuss	Vorberatung
25.05.2011	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass bis zum 01.07.2011 alle bisherigen Bewohnerinnen und Bewohner der Gartenstraße 84 – 88 mit Wohnraum versorgt werden konnten, mit dem sie sich ausdrücklich einverstanden erklärt haben (wie in der Vorlage V/0801/2008 1. Erg. unter Punkt 2 beschlossen). Sobald der vollständige Leerstand erreicht ist, wird der Gebäudekomplex Gartenstraße 84 – 88 abgerissen (siehe Vorlage V/0055/2011).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für das gesamte Areal Gartenstraße 84 – 92 einen Erbbaurechtsnehmer zu finden, der auf dem Grundstück Ersatzwohnraum mit öffentlicher Förderung für Mieter der Einkommensgruppe A innerhalb einer vom Amt für Wohnungswesen gesetzten angemessenen Frist errichtet.
3. Über die Vergabe des Erbbaurechts und dessen Bedingungen/Auflagen und Konditionen erfolgt ein gesonderter Beschluss.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Evtl. entstehende Kosten werden durch die kommunal verwaltete Stiftung Generalarmenfonds getragen.

Begründung:

Mit der Vorlage V/0801/2008 1. Erg. hat der Rat die Planungen der Stiftung Generalarmenfonds zur Neugestaltung ihres Areals an der Gartenstraße zur Kenntnis genommen und einem sozialverträglichen Freizug der insgesamt drei Gebäude zugestimmt. Die letzte im Gebäudekomplex Gartenstraße Nr. 84 – 88 noch verbliebene Familie wird zum 01.07.2011 ausziehen, so dass damit nach zweieinhalb Jahren der Ratsbeschluss vom Dezember 2008 umgesetzt ist.

Abbruch des Gebäudekomplexes Gartenstraße 84 – 88

Sobald das Gebäude endgültig freigezogen ist, ist ein sofortiger Abbruch unbedingt erforderlich, um unkontrollierte Fremdnutzungen zu vermeiden, das Haftungsrisiko der Eigentümerstiftung auszuschließen und keine zusätzlichen Kosten für die Stiftung Generalarmenfonds im Bereich der Gebäudesicherung zu verursachen. Da die Wohnungen öffentlich gefördert sind, erteilt das Amt für Wohnungswesen eine Abrissgenehmigung nur unter der Auflage, dass die bisherige Mieterschaft versorgt sowie die öffentlichen Darlehn getilgt wurden. Darüber hinaus ist Ersatzwohnraum mit öffentlicher Förderung in einem Neubau zu errichten, der mindestens die vorhandene Wohnraumfläche ersetzt. Auch wenn zurzeit im Amt für Wohnungswesen noch kein prüffähiger Antrag auf öffentliche Mittel für den Neubau vorliegt und derzeit nicht absehbar ist, ob in 2011 noch weitere öffentliche Fördermittel bereitgestellt werden können, kann das Amt für Wohnungswesen eine Abbruchgenehmigung grundsätzlich bereits jetzt erteilen. Bedingung ist, dass der Adressat der Abbruchgenehmigung – die Stiftung Generalarmenfonds – innerhalb einer angemessenen Frist Ersatzwohnraum errichtet. Zur Sicherung der Verpflichtung würde eine „Abstandssumme“ in Höhe von rd. 295.000 Euro, die über eine Bankbürgschaft gesichert werden könnte, festgesetzt. Im Falle des Wechsels der Verfügungsberechtigung über das Grundstück nach Abbruch muss sich die Stiftung Generalarmenfonds als Adressat der Abbruchgenehmigung absichern und die Verpflichtung zur fristgerechten Errichtung des öffentlich geförderten Ersatzwohnraums vertraglich auf den nachfolgenden Verfügungsberechtigten übertragen.

Zur Neuentwicklung des Grundstücks

Die Stiftung Generalarmenfonds kann das Areal Gartenstraße 84 - 92 aufgrund ihrer geringen Kapitalausstattung nicht selbst entwickeln. Als Alternativen verbleiben die Vergabe eines Erbbaurechts an dem Grundstück oder der Verkauf des Grundstücks - jeweils unter Auflagen. Dies sieht bereits die Vorlage V/0801/2008 unter Punkt 4 ausdrücklich vor. Die Vergabe eines Erbbaurechts hat zu marktüblichen Konditionen zu erfolgen. Dabei ist es aus Sicht der Stiftung Generalarmenfonds unerheblich, ob eine andere kommunale Stiftung oder ein Dritter Erbbaurechtsnehmer wird. Da die Vergabe eines Erbbaurechts zu sofortigen inflationsgesicherten Erträgen für die Stiftung Generalarmenfonds führen würde und durch den Werterhalt des Grundstücks der Vermögensmix der Stiftung ausgewogen bliebe, ist diese Alternative einem Verkauf vorzuziehen. Mit den Erbbauszinsen könnte die Stiftung Generalarmenfonds sukzessive den bestehenden Mittelvorrat abbauen und weiterhin in geringem Umfang ihre Stiftungszweckerfüllung in Form von mildtätigen Einzelfallhilfen für besonders Bedürftige fortsetzen.

An die Vergabe eines Erbbaurechts sollten aus wohnungspolitischer Sicht auch wegen der innenstadtnahen Lage neben der Erstellung von mindestens 750 qm Wohnfläche nach Förderweg A folgende Anforderungen geknüpft werden:

- Erstellung möglichst viel öffentlich geförderten und preisgünstigen Wohnraums,
- max. Ausnutzung des Grundstücks,
- Erstellung überwiegend kleinerer (2-Raum-) Wohnungen, die möglichst umfassend barrierefrei sind und einen Mietermix zulassen.

Die Verwaltung wird unter den genannten Prämissen eruieren, ob geeignete Erbbaurechtsnehmer, zu denen auch eine kommunale Stiftung gehören könnte, gefunden werden können.

Über die Bestellung des Erbbaurechts wird ein separater Beschluss herbeigeführt.

I. V.

gez.
Thomas Paal
Stadtrat