

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0282/2011

Auskunft erteilt:

Frau Woldt

Ruf:

492-5900

E-Mail:

Woldt@stadt-muenster.de

Datum:

06.05.2011

Betrifft

Stiftung Bürgerwaisenhaus: Bauvorhaben am "Areal Gartenstraße 84 - 92"

Beratungsfolge

19.05.2011	Stiftungskommission	Vorberatung
24.05.2011	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
07.06.2011	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
14.06.2011	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
07.07.2011	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
13.07.2011	Hauptausschuss	Vorberatung
13.07.2011	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Stiftung Bürgerwaisenhaus beabsichtigt, von der Stadt Münster als Treuhänderin der rechtlich unselbständigen Stiftung Generalarmenfonds ein Erbbaurecht an dem Grundstück Gartenstraße 84 – 92 zu nehmen/erwerben.
2. Die Stiftung Bürgerwaisenhaus errichtet auf dem genannten Grundstück einen Wohnkomplex mit mind. 750 qm öffentlich gefördertem Wohnraum (Förderweg A) und übernimmt damit die Verpflichtung der Stiftung Generalarmenfonds aus dem Abriss des Gebäudekomplexes Gartenstraße 84 – 88, angemessenen öffentlich geförderten Ersatzwohnraum zu erstellen.
3. Der Vorentwurfsplanung der Wohn + Stadtbau GmbH wird zugestimmt (Anlage 1).
4. Die Kostenschätzung für die Gesamtbaumaßnahme (Anlage 2) und die Wirtschaftlichkeitsberechnung (Anlage 3) werden zur Kenntnis genommen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Gesamtbaumaßnahme belaufen sich gemäß Kostenschätzung (Anlage 2) auf 3.806.000 Euro.

Sofern für das Jahr 2011 noch öffentliche Wohnbaufördermittel des Landes NRW bewilligt werden können, werden die erforderlichen Eigenmittel über einen Nachtrag zum Wirtschaftplan 2011 der Stiftung Bürgerwaisenhaus bereitgestellt. Andernfalls würden in dem Finanzplan der Stiftung Bürgerwaisenhaus für das Wirtschaftsjahr 2012 die entsprechenden Finanzmittel eingestellt.

Begründung:

Die Vermögensstruktur der Stiftung Bürgerwaisenhaus

Die Stiftung Bürgerwaisenhaus ist bis auf eine Immobilie in der Melchersstraße eine reine Kapitalstiftung; ihr Vermögen beträgt zurzeit rd. 3,7 Mio. Euro. Mit der Genehmigung des Verkaufs des Grundstücks Schulstraße/Uppenbergstraße an die Stadt Münster hat die zuständige Stiftungsaufsicht der Bezirksregierung darauf hinverwiesen, dass die Stiftung mittelfristig durch Investitionen in Immobilien wieder zu einer ausgewogeneren Vermögensstruktur gelangen sollte. Mit dem Areal an der Gartenstraße bietet sich jetzt für die Stiftung Bürgerwaisenhaus die Möglichkeit, im Rahmen einer Vermögensumschichtung den immobilien Anteil ihres Vermögens zu stärken. Dabei gilt, dass eine derartige Investition in teils öffentlich geförderte, teils freifinanzierte Mietwohnungen für die Stiftung Bürgerwaisenhaus keine Stiftungszweckerfüllung darstellt, sondern eine Vermögensanlage mit wirtschaftlich vertretbaren kontinuierlichen Erträgen.

Neubebauung des Grundstücks 84 – 92

Aus wohnungspolitischer und demografischer Sicht wurden - über die Schaffung des erforderlichen öffentlich geförderten Ersatzwohnraums an dieser Stelle hinaus - folgende Anforderungen an eine Vorentwurfsplanung formuliert:

- die Baubarkeit des Grundstücks sollte max. ausgenutzt werden,
- es sollten überwiegend kleinere 2-Raum-Wohnungen möglichst umfassend barrierefrei erstellt werden, die von verschiedenen Zielgruppen am Wohnungsmarkt genutzt werden können.

Die genannten Prämissen wurden in der vorliegenden Vorentwurfsplanung von der Wohn + Stadtbau GmbH aufgegriffen und in Form einer U-förmigen dreigeschossigen Kubatur plus Staffelgeschoss umgesetzt. Die Wohnflächenberechnung ergibt eine Wohnfläche von insgesamt 1.745 qm verteilt auf 31 Wohnungen. Damit konnte in Absprache mit dem städt. Planungsamt die Grundstücksgröße von 1.782 qm optimal genutzt werden; der Entwurf ist genehmigungsfähig.

Kosten

Die ermittelten Gesamtkosten für den Neubau liegen bei rd. 3,8 Mio. Euro (Anlage 2). Auf dieser Basis wurden Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowohl durch die Wohn + Stadtbau als auch durch den Wirtschaftsprüfer der Stiftung, Sozietät Dierkes, Voosholz & Sandker, Herr Dierkes, zunächst in drei Varianten durchgeführt:

Variante 1:

Alle Wohnungen werden mit öffentlicher Förderung für Mieter der Einkommensgruppe A gebaut.

Variante 2:

Wie in der Vorlage V/0801/2008 1. Erg. genannt: 2/3 Förderweg A, je 1/3 Förderweg B und freifinanziert.

Variante 3:

Wohnraum in etwa in Höhe der Ersatzwohnfläche; hier: 45 % der Wohnfläche Förderweg A, 55 % freifinanziert.

Da die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsberechnungen für alle drei Varianten zunächst nur bei einer Eigenkapitalverzinsung zwischen 0 und 0,63 % lagen, wurde zur Optimierung der Kosten- und Ertragsseite nur noch die 3. Variante weiter verfolgt. Im Hinblick auf eine höhere Rentabilität wurden dabei folgende Stellschrauben verändert:

- Senken der Baukosten
- Erhöhung des Eigenkapitalanteils
- Erhöhung der Mieten für die freifinanzierten Wohnungen und Stellplätze.

Die auf dieser Basis erfolgten Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Wohn + Stadtbau bzw. des Wirtschaftsprüfers Dierkes der Sozietät Dierkes, Voosholz & Sandker, führen zu einer anfänglichen Eigenkapitalverzinsung zwischen 2 und 2,5 %.

Voraussetzungen für den Baubeschluss:

Die rechtlich selbständige kommunale Stiftung Bürgerwaisenhaus erhält von der Stadt Münster als Treuhänder des Stiftungsvermögens der unselbständigen örtlichen Stiftung Generalarmenfonds ein Erbbaurecht am Grundstück Gartenstraße 84 – 92 zu marktüblichen Konditionen. Damit übernimmt die Stiftung Bürgerwaisenhaus die Verpflichtung der Stiftung Generalarmenfonds aus der Abbruchgenehmigung des Amtes für Wohnungswesen, in angemessener Frist Ersatzwohnraum mit öffentlicher Förderung zu errichten. Diese Verpflichtung, die durch eine Abstandssumme in Höhe von rd. 295.000 Euro voraussichtlich über Bankbürgschaft gesichert werden wird, muss vertraglich auf die Stiftung Bürgerwaisenhaus als nachfolgend Verfügungsberechtigten über das Grundstück übertragen werden.

Ein Antrag auf öffentliche Mittel des Landes NRW für den Neubau wird direkt nach Beschlussfassung durch den Rat gestellt.

Die Stiftung Bürgerwaisenhaus finanziert die Baumaßnahme aus dem in Geld angelegten Stiftungskapital in externer Vermögensverwaltung. Sie wird hierfür rd. 1,6 Mio. Euro unmittelbar zur Stärkung ihrer Vermögensstruktur umschichten. Obwohl die Stiftung Bürgerwaisenhaus bei dieser Neubaumaßnahme nur mit einer durchschnittlichen Verzinsung des Eigenkapitals in Höhe von ca. 2,4 % über 25 Jahre rechnen kann, wäre dadurch ein Teil des Kapitalvermögens der Stiftung Bürgerwaisenhaus wertmäßig gesichert und eine ausgewogenere Vermögensstruktur erreicht.

Eine solche Investition wäre auf lange Sicht zu rechtfertigen, obwohl die Erträge aus der externen Vermögensverwaltung aktuell und zukünftig höher liegen dürften. Mit dieser (neuen) Vermögensstruktur dürften (vorsichtig prognostiziert) rd. 3 % Rentabilität sicher und ansteigend für die Stiftung Bürgerwaisenhaus zu erzielen sein.

Die Geschäftsstelle der Kommunalen Stiftungen wird den wahren Einsatz des Eigenkapitals für die Baumaßnahme mittels einer sorgfältigen Liquiditätsplanung absichern. Die Verhandlungen zur Aufnahme des Kapitalmarktdarlehns werden so rechtzeitig geführt, dass diese Finanzierungsmittel die vorgesehene Gesamtfinanzierung des Projekts sichern. Je nach dem, ob in 2011 noch öffentliche Fördermittel bewilligt werden können, wäre ein Baubeginn im 4. Quartal 2011 möglich. In diesem Falle würde ein Teil der erforderlichen Eigenmittel über einen Nachtrag zum Wirtschaftsplan 2011 bereitgestellt werden müssen.

Alternative zur Bebauung des Areals durch die Stiftung Bürgerwaisenhaus

Parallel (siehe Vorlage V/0281/2011) wird durch die Verwaltung eruiert, ob auch ein Dritter Erbbaurechtsnehmer unter den genannten Anforderungen und Verpflichtungen an dieser Stelle möglichst viel öffentlich geförderten, barrierefreien Mietwohnraum errichten würde. Unter der Voraussetzung, dass die Suche Erfolg hat und sofern die errechnete Rentabilität dieser Investition für die Stiftung Bürgerwaisenhaus als zu gering beurteilt wird, kommt auch ein Dritter als Erbbaurechtsnehmer und Investor in Frage.

Für die Stiftung Bürgerwaisenhaus wird in diesem Falle weiterhin mittelfristig nach einer immobilien Vermögensanlage gesucht.

I. V.

gez.
Thomas Paal
Stadtrat

Anlagen

Anlage 1 - Vorentwurfsplanung
Anlage 2 - Kostenschätzung
Anlage 3 - Wirtschaftlichkeitsberechnung