

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0282/2011/1. Erg.
Auskunft erteilt:
Frau Woldt
Ruf:
492-5900
E-Mail:
Woldt@stadt-muenster.de
Datum:
22.06.2011

Betrifft

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

Beratungsfolge

30.06.2011	Stiftungskommission	Vorberatung
05.07.2011	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Vorberatung
07.07.2011	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
12.07.2011	Ausschuss für Umweltschutz und Bauwesen	Vorberatung
12.07.2011	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
13.07.2011	Hauptausschuss	Vorberatung
13.07.2011	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass auf der Basis des Verkehrswertgutachtens eine Entwicklung des Areals Gartenstraße 84 – 92 durch eine kommunal verwaltete Stiftung nicht vorrangig verfolgt wird.
2. Entfällt.
3. Entfällt.
4. Entfällt.
5. Die Geschäftsstelle der Kommunalen Stiftungen wird beauftragt, auf der Basis des Verkehrswertgutachtens mit geeigneten Investoren zeitnah Sondierungsgespräche zur Vermarktung des Grundstücks Gartenstraße 84 – 92 zu führen, damit die beantragten öffentlichen Wohnraumfördermittel des Landes NRW für den Fall ihrer Zuteilung noch in 2011 in Anspruch genommen werden können.
6. Die bestehende Verpflichtung zur Schaffung des erforderlichen öffentlich geförder-ten Ersatzwohnraums wird auf den zukünftigen Verfügungsberechtigten über das Grundstück übertragen. Als zusätzliche Kriterien soll in die Vergabeentscheidung mit einfließen, dass möglichst viel öffentlich geförderter barrierefreier Wohnraum an dieser Stelle geschaffen wird.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es bestehen keine finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Begründung:

Zu 1. und 2.:

Mit der Vorlage V/0282/2011 sollte für die Stiftung Bürgerwaisenhaus bereits zu einem frühen Zeitpunkt der Planungen die Option eröffnet werden, am Standort Gartenstraße 84 – 92 Teile ihres Kapitalvermögens in eine Immobilie (mit öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnraum) umzuschichten, sofern eine akzeptable Eigenkapitalrentabilität erzielt würde. Um den Marktwert des Grundstücks zu verifizieren, hat die Erbbaurecht vergebende Stiftung Generalarmenfonds ein Wertgutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in Auftrag gegeben (vgl. dazu Vorlage V/0281/2011). Der in dem Gutachten vom 20.06.2011 genannte Grundstückswert übersteigt erheblich den Wert, der der bisherigen Wirtschaftlichkeitsberechnung zugrunde liegt (Anlage zur Vorlage V/0282/2011). Während sich einerseits die Einnahmeerwartungen der Stiftung Generalarmenfonds aus dem abzuschließenden Erbpachtvertrag erhöhen, verschlechtert sich gleichzeitig die Rentabilitätsberechnung für die Stiftung Bürgerwaisenhaus (eine aktualisierte Wirtschaftlichkeitsberechnung wird nachgereicht). Somit wird die Entwicklung und Bebauung des Grundstücks durch die Stiftung Bürgerwaisenhaus - jedenfalls prioritär – nicht weiter verfolgt. Die in der Vorlage genannten Alternative, mit möglichen Investoren über die Vergabe eines Erbbaurechts oder den Verkauf des Grundstücks zu verhandeln, erhält somit erste Priorität.

Ende Mai 2011 wurde für das Areal Gartenstraße ein Antrag auf weitere öffentliche Wohnraumfördermittel des Landes NRW gestellt. Ob und in welcher Höhe die Stadt Münster von zusätzlichen Wohnraumfördermitteln des Landes NRW profitieren kann, wird sich frühestens Ende Juli 2011 entscheiden. Im Falle der Förderung ist eine Vergabeentscheidung noch im Spätsommer möglich.

Zu 5. und 6.:

Da weder die Stiftung Bürgerwaisenhaus noch eine andere Kommunale Stiftung das Areal Gartenstraße entwickelt, wird die Geschäftsstelle der Kommunalen Stiftungen in enger Abstimmung mit dem Amt für Immobilienmanagement und dem Amt für Wohnungswesen die in der Vorlage bereits dargelegte Alternative, nämlich die Vergabe eines Erbbaurechts an einen externen Investor, zeitnah vorbereiten. Die Vermarktung des Grundstücks Gartenstraße 84 – 92 muss die Kapitalausstattung der Not leidenden Stiftung Generalarmenfonds verbessern. Basis der Verhandlungen sind das vorliegende Wertgutachten und die Weitergabe der Verpflichtung zur Schaffung öffentlich geförderten Ersatzwohnraums mit einer Wohnfläche von insgesamt 783,77 qm.

Damit eventuell fließende zusätzliche Wohnraumfördermittel des Landes NRW noch in 2011 in Anspruch genommen werden können, kommt ein reguläres Ausschreibungsverfahren aufgrund seiner Dauer nicht in Frage. Auf der Basis dieser Marktsondierung und konkreter Angebote externer Investoren können nach der Sommerpause die erforderlichen Beschlüsse zur Vergabe des Erbbaurechts oder zur Veräußerung des Grundstücks Gartenstraße getroffen werden.

I. V.

gez.
Thomas Paal
Stadtrat