

Öffentliche **Berichtsvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0657/2015
Auskunft erteilt: Herr Osterhoff
Ruf: 492 23 52
E-Mail: Osterhoff@stadt-muenster.de
Datum: 24.09.2015

Betrifft

Kriterien für den Verkauf städtischer Grundstücksteilflächen zur Arrondierung von Privatimmobilien im innerstädtischen und innenstadtnahen Bereich

Beratungsfolge

28.10.2015	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Bericht
29.10.2015	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Bericht

Bericht:

Am 25.11.2014 hat der Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement über den Verkauf städt. Grundstücksteilflächen im Bereich der Klarissengasse beraten. Anlässlich der Erörterung dieses Verkaufsfalles wurde vereinbart, dass die Verwaltung, die aus städtischer Sicht grundlegenden Kriterien für eine Entscheidung über den Verkauf städtischer Grundstücksteilflächen zur Arrondierung von Privatimmobilien im innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Bereich – in der Regel mit dem Ziel einer Überbauung - zusammen trägt:

1. Voraussetzung für eine positive Entscheidung zu einem Teilflächenverkauf im v. g. Sinne ist die jeweils nach Einzelfallprüfung festzustellende Entstehung eines „Mehrwertes“ für die Stadt bzw. für die Allgemeinheit.

Der Erwerbswunsch eines Privateigentümers wird in der Regel durch einen oder mehrere der folgenden Gründe motiviert sein:

- a) Verbesserung des Erscheinungsbildes seiner Immobilie (z. B. Eingrünung, Fassadengestaltung)
- b) Wärmedämmung seiner Immobilie
- c) Verbesserung der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit seiner Immobilie
- d) Anpassung der rechtlichen Situation (Eigentumsverschaffung) an die tatsächliche Situation (Nutzung der städt. Fläche durch Privateigentümer)

Da an den öffentlichen Raum verschiedenste private Nutzungswünsche „gerichtet“ werden (insbesondere Außengastronomie, Warenauslagen, Werbeelemente, Kunst, Rampen, (Fahrrad-) Stellplätze, Mülltonnen, Gebäudeilluminationen) können diese mit übergeordneten Interessenlagen der Allgemeinheit kollidieren. Von daher ist die Feststellung eines „Mehrwertes“ für die Allgemeinheit fast immer eine Frage der Abwägung im Einzelfall, bei

dem auch der Aspekt des Flächenverbrauchs der öffentlichen Fläche zu Gunsten einer Privatimmobilie zu berücksichtigen ist.

Auf Seiten der Stadt können dem Grunde nach folgende Kriterien für einen Verkauf der gewünschten Fläche sprechen:

- a) Aufwertung des jeweiligen Stadtraumes und damit Verbesserung des innerstädtischen Erscheinungsbildes, Attraktivierung der Innenstadt („ein Stück Stadtreparatur“)
- b) Ökologische Gründe
- c) Wirtschaftsförderungsgedanke im Interesse der Stadt (z. B. Standortsicherung; nicht: bloße Verbesserung der wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit für Privateigentümer zur Gewinnmaximierung)
- d) Generierung eines haushaltsverbessernden Ertrages
- e) Anpassung der rechtlichen Situation (Eigentumsverschaffung) an die tatsächliche Situation (Nutzung der städt. Fläche durch Privateigentümer)

2. Vor einer Verkaufszusage sind daher folgende Anforderungen neben der üblichen Grundlagenermittlung/Entbehrlichkeitsprüfung für das städtische Grundstück zu erfüllen:

- a) Prüfung der städtebaulichen und/oder gestalterischen Mehrwertes für den jeweiligen Stadtraum – je nach Art der Maßnahme entweder festgestellt durch verwaltungsseitige Prüfung oder durch ein Votum des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen, ggf. nach Empfehlung durch den Gestaltungsbeirat.
- b) Vorprüfung der bauordnungsrechtlichen Machbarkeit einer ggf. angestrebten Baumaßnahme; im Bedarfsfall durch formelle Bauvoranfrage des Privateigentümers
- c) Feststellung eines „Mehrwertes“ für die Allgemeinheit

Fazit:

Die Verwaltung wird weiterhin die Prüfung entsprechender Erwerbswünsche an Hand der in dieser Vorlage genannten Kriterien entsprechend der unter Ziff. 2 Buchst. a) bis c) genannten Schrittfolge vornehmen und erforderliche Beschlüsse der parlamentarischen Gremien im Rahmen der Zuständigkeitsordnung einholen.

In Vertretung

gez.
Peck
Stadtrat