

Ratsantrag

Münster, den 12. Mai 2025

Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Immobilienbestand der insolventen DII Gruppe (Adressen: Königsberger Straße, Breslauer Straße und Kemperweg) in Münster-Coerde

Der Rat der Stadt Münster möge beschließen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet rund um die Königsberger Straße in Münster-Coerde vorzubereiten, mit der Option, das Vorkaufsrecht zugunsten eines Dritten auszuüben.
2. Ziel der Satzung ist es, die Stadt in die Lage zu versetzen, bei Grundstücksverkäufen in diesem Gebiet das Vorkaufsrecht auszuüben, um städtebauliche Missstände zu beheben und die Entwicklung sozial stabiler Wohnverhältnisse zu fördern.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Schritte zur förmlichen Beschlussfassung und öffentlichen Bekanntmachung der Satzung einzuleiten.
4. Im Zuge der Satzungserstellung sind mögliche, zukünftige Entwicklungsvarianten zum Wohnungsbestand von Seiten der Verwaltung zu erarbeiten bzw. aufzubereiten und diese vor allem einer Berechnung durch den Gutachterausschuss der Stadt zur Rentabilität, auf der Grundlage eines Ankaufs zum Verkehrswert, zu unterziehen.
5. Für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts, ist die favorisierte Entwicklungsvariante als Grundlage für die Entscheidung eines Ankaufs den zuständigen Fachausschüssen vorzulegen

Begründung:

Eine kommunale Vorkaufsrechtssatzung ist ein rechtliches Instrument, mit dem eine Gemeinde das gesetzliche Vorkaufsrecht an Grundstücken in bestimmten Gebieten gezielt ausüben kann, um städtebauliche Ziele zu verwirklichen – zum Beispiel zur Entwicklung von Wohngebieten oder zur Stärkung der sozialen Infrastruktur.

Das Vorkaufsrecht greift nicht automatisch überall, sondern nur in gesetzlich bestimmten Fällen – z. B. in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, Entwicklungsbereich oder bei Grundstücken, die in einem Bebauungsplan für öffentliche Zwecke vorgesehen sind.

Das Vorkaufsrecht gemäß BauGB darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen und wenn die baulichen Anlagen einen Misstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.

Die Wohnimmobilien in der oben benannten Lage weisen seit Jahren städtebauliche, soziale und wohnimmomilienwirtschaftliche Missstände auf.

Dazu zählen u.a.:

- wiederkehrende Ausfälle der Gebäudeinfrastruktur (Aufzug, Wasserversorgung und Heizung), bis hin zu einer zeitlich befristeten Unbewohnbarkeit von Teilen der Immobilien,
- Schimmelbefall, Müll- und die sich daraus ergebende Ungezieferproblematik,
- erhebliche bauliche Mängel und Verwahrlosung,
- eine „Negativausstrahlung“ auf das Umfeld,
- ein seit geraumer Zeit festzustellendes, ursächliches Problem in Form von verschiedenen Investmentfonds als Eigentümer, die nur Kapital aus den Immobilien ableiten und dadurch keine immobilienbezogenen Investitionen tätigen,
- eine Zwangs- bzw. Insolvenzverwaltung, die durch die Gläubiger*innen angehalten ist, einen hohen Verkaufspreis, möglichst weit über den tatsächlichen Verkehrswert angesiedelt, zu erzielen und bei dem Eintritt einer derartigen Konstellation, mit einer weiteren Konservierung der jetzigen Situation zu rechnen ist

Diese Zustände gefährden nicht nur die Wohn- und Lebensqualität der betroffenen Mieterinnen und Mieter, sondern stellen ein gesamtstädtisches Problem im Sinne einer negativen städtebaulichen Entwicklung dar und verhelfen zu einer Stigmatisierung des Stadtteils.

Gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann eine Gemeinde ein besonderes Vorkaufsrecht durch Satzung begründen, wenn sie städtebauliche Maßnahmen plant oder sichern möchte. Ziele können sein:

- die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- die Erhaltung und Verbesserung der Wohnverhältnisse,
- die Verhinderung von Verwahrlosung und sozialer Segregation.

Die Situation in Coerde erfüllt diese Voraussetzungen, da die Stadt bereits aktiv geworden ist, um unzumutbare Wohnverhältnisse zu verbessern.

Letztlich ist es das Ziel, sich frühzeitig Handlungsspielräume bei Eigentümerwechsel zu sichern, um problematische Eigentümerstrukturkonstellationen zu durchbrechen und damit Einfluss auf eine soziale, berechenbare wie auch nachhaltige Entwicklung des Stadtteils zu gewinnen.

Gez.

Stefan Weber und Fraktion