

"Gievenbecker Reihe"

Fragen und Antworten zum Vergabeverfahren und zum Projekt der Baugruppe "Sprung über die Höfe"

Information der Stadtverwaltung im Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften am Dienstag, 7. Februar 2012

1. Die Stellungnahme der Bezirksregierung enthält eine Reihe von ungeklärten Sachverhalten

Die Stellungnahme der Bezirksregierung enthält kritische Anmerkungen. Anliegen der Stadt Münster ist es, die Fragen, die die Bezirksregierung in ihrer Stellungnahme als offen bezeichnet hat, zu beantworten, und die Auffassung der Verwaltung zu den Bewertungen der Bezirksregierung, die die Stadt Münster nicht nachvollziehen kann, darzulegen.

Das Verfahren bei der Bezirksregierung dauert noch an. Erst wenn die abschließende Stellungnahme der Bezirksregierung vorliegt, die staatsanwaltschaftlichen Ermittlungen beendet und die anhängigen verwaltungsgerichtlichen Verfahren rechtskräftig abgeschlossen sind, kann auch eine endgültige Bewertung vorgenommen werden.

Es handelt sich um einen komplexen Sachverhalt, zu dem es verständlicherweise Fragen geben kann. Der Aufklärungsprozess sollte auf einer sachlichen Ebene auf der Basis von Tatsachen erfolgen und nicht durch einen öffentlichen Wettbewerb von Spekulationen.

2. Weiteres Verfahren innerhalb der Stadt Münster, Handlungsbedarf

Die Stadt wird alles ihr Mögliche tun, die aufgetretenen Fragen zu beantworten. Sie wird die objektive Überprüfung durch Dritte (Bezirksregierung Münster, Staatsanwaltschaft Münster, Gutachterausschuss in der Stadt Münster, Verwaltungsgerichtsbarkeit) aktiv unterstützen.

Selbstverständlich wird die Stadt Münster das Verfahren unter Berücksichtigung der endgültigen Bewertung der Bezirksregierung und den ggf. weiteren Erkenntnissen aus den vorgenannten Verfahren überprüfen und dort - wo erforderlich oder opportun – notwendige Maßnahmen einleiten.

Bereits jetzt hat der Oberbürgermeister veranlasst, dass das Amt für Wirtschaftlichkeitsprüfung und Revision etwaige Ansatzpunkte für Regelungsbedarfe benennt und ggf. Hinweise für künftige Verfahrensregelungen gibt.

3. Verkauf weiterer Umgriffs- /Ergänzungsflächen an Anlieger

Die Veräußerung weiterer Teilflächen an interessierte Anlieger (bisher liegen noch sieben Anfragen vor) ist zu gegebener Zeit, d.h. nach Abschluss des derzeitigen Prozesses unter gerechter Abwägung der jeweiligen Gesamtinteressenlage der Bewerber und der Stadt durchaus vorstellbar. Die Verwaltung wird in jedem Einzelfalle dazu zunächst entsprechende Einzelgutachten beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster beauftragen.

4. Selbstnutzungsverpflichtungen der Baugruppe (5 Jahre) im Unterschied zu Grundstücksbewerbern im Rahmen der „Vergaberichtlinien“ (10 Jahre)

Die vertraglich zu vereinbarenden Selbstnutzungspflichten sollen im Wesentlichen dazu beitragen, zielgerichtet durch die Stadt Münster veräußerte Grundstücke ihrem von der Stadt Münster zugedachten Veräußerungszweck entsprechend zu nutzen. Deshalb erfolgte in diesem Fall eine Verpflichtung zur 5-jährigen Selbstnutzung. Das Projekt „Baugruppe“ soll dadurch für eine angemessene Mindestzeit gesichert werden. Ein Verstoß wird sanktioniert (Vertragsrücktritt und Rückkaufassung an die Stadt).

Bei der Vergabe nach den „Richtlinien zur Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumbildung“ in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 13.06.2007

handelt es sich regelmäßig um subventionierte Grundstücke (Basispreise etwa 20 % unter Marktwert) für Bewerber mit entsprechendem Einkommen sowie einer weiteren Förderung der Stadt (Kinderbonus). Die zehnjährige Verpflichtung zur Selbstnutzung soll über das o.g. Ziel hinaus Spekulationsgeschäfte mit günstigen städt. Grundstücken unterbinden und damit zum Erhalt der Sicherung des längerfristigen Wohnbedarfs der geförderten Erwerber und deren Familien dienen.

Insofern unterscheiden sich die Zielsetzungen.

5. Idee und Anforderungen an potentielle Bewerber (Baugruppen)

Die Definition für die Baugruppen und dem eigentlichen Baugeschehen ist dem Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften in der nichtöffentlichen Sitzung am 02.02.2010 in der Vorlage 32/2010 wie folgt dargestellt worden:

„Gruppen sind Zusammenschlüsse von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum zur Selbstnutzung schaffen wollen. Sie umfassen mehrere Haushalte und bauen bei freier Architektenwahl auf eigenem Grundstück. Der Zusammenschluss von Bauherren, die ähnliche Wohnideen haben, macht es möglich, nach eigenen Vorstellungen und dennoch vergleichsweise kostengünstig zu bauen. Teilweise wird das Bauen durch Selbsthilfe unterstützt.

Nach Erfahrungen in anderen Städten kann sich das gemeinschaftliche Bauen unter dem Dach eines Mehrfamilienhauses, in Form von Reihenhäusern und Stadthäusern sowie sonstigen geeigneten Objekten vollziehen.

Für Gruppen und Baugruppen interessieren sich u.a. bestimmte Nachfragegruppen, darunter insbesondere

- Junge Familien mit Kindern
- Haushalte, die auf gemeinschaftliches Wohnen Wert legen
- Bildungs- und kulturbewusste Haushalte
- Bauherren mit hohem ökologischen Anspruch
- Bauherren mit besonderen Grundrisswünschen und „junge Alte“ als neue Nachfragegruppe"

Hintergrund für den Vorschlag der Verwaltung, ein Grundstück für Baugruppen/Baugemeinschaften anzubieten, war, dass es zwar bislang in Münster Wohngruppenobjekte zur Miete gab, das gemeinsame Bauen in Gruppen zur Eigennutzung aber noch kaum konkret umgesetzt worden war.

Deshalb wollte die Stadtverwaltung - ebenso wie das städtische Wohnungsbauunternehmen Wohn+Stadtbau auf anderen Grundstücken - ein solches Angebot am Markt mit dem Grundstück Gievenbecker Reihe unterbreiten. Im Vordergrund des Bewerberauswahlverfahrens sollte nicht der Grundstückspreis stehen. Vielmehr mussten die potenziellen Baugruppen zahlreiche Voraussetzungen erfüllen, um am Bewerberauswahlverfahren teilnehmen zu können. Dazu zählten:

- Die Baugruppe musste aus einer objektabhängig geforderten Mindestanzahl von Mitgliedern bestehen.
- Ein „bauliches Grundkonzept“ (Lageplan mit Umriss der Gebäude, Lage der Stellplätze, Zufahrt und skizzenartige Schnitte) war vorzulegen, ebenso ein vorläufiges Wohn- und Nutzungskonzept.
- Schlüssiges Finanzierungskonzept.
- Die Bereitschaft zu einer Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren nach Grundstückserwerb.
- Die Verpflichtung zur angestrebten Eigennutzung der Wohnungen für die Dauer von 5 Jahren von allen Mitgliedern der Baugruppe.

Insofern war allein schon in der Formulierung klar, dass alle Personenkreise die Chance bekommen sollten, sich mit einer schlüssigen Idee und einem praktikablen Konzept um dieses Grundstück zu bemühen. Hierzu verhält sich auch das Exposé ausdrücklich.

Einkommens- und vermögensabhängige Voraussetzungen waren insofern nur gefordert, als dass die Finanzierungsmöglichkeit nachgewiesen werden musste.

6. Käuferwechsel in der Baugruppe nach der politischen Beschlussfassung

Während der Grundstücksreservierungsphase fand innerhalb der Baugruppe ein Mitgliederwechsel statt, den diese auch entsprechend den Anforderungen im Exposé anzeigte. Das neue Gruppenmitglied legte gleichzeitig die erforderlichen Verpflichtungserklärungen (Bauverpflichtung und Wohnverpflichtung) sowie einen Finanzierungsnachweis vor.

Im Exposé sind unter Ziff. 4.3 Mindestkriterien an den Gruppenstatus vorgegeben. Durch den Mitgliederwechsel wurde die Mindestmitgliederzahl der Gruppe von 2 Mitgliedern nicht unterschritten, was zu einem Ausschluss vom Verfahren geführt hätte, und wurde die für die Mitgliederzahl maßgebliche Punktezahl nicht berührt. Für eine Baugruppe mit 4 bis 5 Mitgliedern sind jeweils 4 Punkte zu vergeben.

Auch wurde durch den Mitgliederwechsel nicht die Realisierung des Wohnkonzeptes in Frage gestellt, da sich das neue Gruppenmitglied unmittelbar bei Eintritt in die Baugruppe zur Einhaltung der Bauverpflichtung (2 Jahre) und Wohnverpflichtung (5 Jahre) verpflichtet sowie einen Finanzierungsnachweis vorgelegt hat.

Da das Konzept der Baugruppe mit dem neuen Mitglied weiter geführt wurde und sich der Mitgliederwechsel nicht auf die Punktevergabe auswirkte, war aus Sicht der Verwaltung keine Veranlassung gegeben, das Verfahren mit dieser Baugruppe abzubrechen und mit der nächstplatzierten Baugruppe neu zu beginnen. Die Realisierung des Konzeptes war zu keiner Zeit gefährdet.

7. Vergabeverfahren und Verkaufsprozess

Der zuständige Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften des Rates der Stadt Münster hat sich in seiner Sitzung am 2. Februar 2010 erstmalig mit dem Thema "Veräußerung eines Grundstücks an der Gievenbecker Reihe an Baugruppen/Baugemeinschaften" beschäftigt.

Angesichts der umfangreichen Voraussetzungen, die die sich bewerbenden Baugruppen erfüllen mussten, hat die Verwaltung die Vergabe des Grundstücks zu einem Festkaufpreis vorgeschlagen. Der Verkehrswert für das Grundstück betrug entsprechend der Wertermittlung durch die städtische Bewertungsstelle zum Stichtag 01.01.2010 - und wie bereits öffentlich den Medien zu entnehmen - 300.000,- €. Entsprechend wurde der Festkaufpreis festgesetzt.

Für den Fall, dass sich keine geeignete Baugruppe für das angebotene Grundstück bewirbt oder ausgewählt werden kann, sah die Vorlage V/0032/2010 die Ausschreibung gegen Kaufpreiserwartung ohne Baugruppenbindung vor.

Nach dem Beschluss des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften am 2. Februar 2010 zu dieser Vorgehensweise hat die Verwaltung das ausgewählte Grundstück öffentlich (Presse, Internet) zu dem genannten Festkaufpreis angeboten. Auf diese Ausschreibung sind insgesamt vier Bewerbungen von Baugemeinschaften mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten frist- und formgerecht sowie berücksichtigungsfähig eingegangen.

Diese vier Bewerbungen wurden durch ein ämter- und dezernatsübergreifendes Auswahlgremium auf der Basis eines zuvor festgelegten Kriterienkatalogs in eine Rangfolge gebracht. Den politischen Gremien wurde verwaltungsseitig vorgeschlagen, im Dezember 2010 den Beschluss zur Veräußerung des Grundstücks vorzunehmen - aus Gründen der Kosten- und Planungssicherheit für die Bewerbergruppe und unter dem Vorbehalt, dass die Baugruppe das vorliegende Wohn- und Nutzungskonzept grundsätzlich beibehält.

Nach erfolgter Auswahl einer Baugruppe sollte dieser Baugruppe das Grundstück für einen Zeitraum von 6 Monaten reserviert werden, um die Planungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu konkretisieren und die Voraussetzungen für den Abschluss des Grundstückskaufvertrages zu schaffen. Diese Vorgehensweise hat der Hauptausschuss des Rates der Stadt Münster am 8. Dezember 2010 beschlossen.

Sofern nach Abschluss dieser Reservierungsphase keine wesentliche Abweichung von dem für die Reservierung des Grundstückes maßgebenden und durch die Baugruppe eingereichten Wohn-, Nutzungskonzept vorlag, sollte der Abschluss des Grundstückskaufvertrages erfolgen können.

Dieser Beschluss enthielt gleichzeitig die Ermächtigung der Verwaltung, weitere Umgriffsflächen aus der privaten Grünanlage an die jeweilige, das Projekt realisierende Baugemeinschaft zu veräußern.

Genauso ist die Verwaltung dann auch verfahren.

Wie in der Vorlage V/0032/2010 ausgeführt, kann sich gemeinschaftliches Bauen grundsätzlich vollziehen unter dem Dach eines Mehrfamilienhauses, in Form von Reihenhäusern und Stadthäusern sowie sonstigen geeigneten Objekten.

Die eigentumsrechtliche Aufteilung (möglich gewesen wären u.a. auch genossenschaftliche Organisation, Wohnungseigentum/Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum nach dem WEG, BGB- Gesellschaft,) und jede erdenklich andere Rechtsform, die geeignet wäre, eine dingliche Belastung des jeweiligen Eigentums/Anteils zu ermöglichen, war in der Ausschreibung nicht reglementiert und insofern zulässig; die Grundstücksaufteilung und die Art der Bebauung widersprechen in keiner Weise den Vorgaben, die die parlamentarischen Gremien zuvor beschlossen hatten.

Die von der Baugruppe gewählte Form der Eigentumsbildung war damit nichts Ungewöhnliches oder Neues, das dem Rat oder den Ausschüssen hätte explizit noch einmal zur Kenntnis gegeben werden müssen.

Insbesondere dem Gemeinschaftsgedanken wurde bei der Eigentumsbildung zu seiner Verstärkung insofern Rechnung getragen, als dass an den übrigen Gesamtflächen und der aufstehenden Scheune Gemeinschaftseigentum (Bruchteilseigentum in gemeinschaftlicher Verwaltung) begründet wurde.

8. Kaufvertrag und grundbuchlicher Vollzug vor dem Hintergrund der nachbarschaftlichen Rechtsmittel und kommunalaufsichtlichen Prüfung

Grundbestandteile eines Kaufvertrages sind der schuldrechtliche Teil (Verpflichtungsgeschäft), in dem die Bedingungen vereinbart werden (zwei übereinstimmende Willenserklärungen) und der dingliche Teil = Erfüllungsgeschäft, d.h. Übergabe und Übernahme des Eigentums gegen Zahlung des Kaufpreises.

Beim Grundstück ist das Erfüllungsgeschäft die sog. Auflassung nach § 873 BGB, die der Beurkundung durch einen Notar bedarf.

Das Verpflichtungsgeschäft ist am 18.07.2011 beurkundet worden.

Dieser Vertrag begründet den rechtlich einklagbaren Anspruch auf Verschaffung des Eigentums an dem Grundstück.

Der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung wegen eines vorläufigen Vollzugsverbotes des Kaufvertrages an das Verwaltungsgericht datiert vom 29.07.2011.

Unter Zurückstellung der gesicherten städt. Rechtsposition hat die Stadt im Interesse einer Deeskalation von sich aus dem Verwaltungsgericht angeboten, bis zu einer Entscheidung auf weitere Verfahrensschritte zur Erfüllung des Vertrages zu verzichten.

Der richterliche Vermerk des Verwaltungsgerichtes vom 05.09.2011, der dem Kläger die Rücknahme des Antrags wegen Unbegründetheit empfahl, blieb ohne Reaktion.

Der daraufhin am 30.09.2011 ergangene richterliche Beschluss mit der Begründung, die von Kläger geltend gemachten vermeintlichen Rechtsverletzungen seien nicht ersichtlich und begründen keinen Anspruch darauf, den Vollzug des Kaufvertrages zu verhindern, wurde durch Nichteinlegung des Rechtsmittels der Beschwerde unanfechtbar.

Erst nach Bekanntgabe des richterlichen Vermerks wurde die Vermessung der Teilflächen veranlasst. Das Verfügungsgeschäft (Auflassung) mit Erklärung der Rechtsänderungsanträge (auf Umschreibung des Eigentums) wurde nach Vorliegen des Vermessungsergebnisses und Unanfechtbarkeit des Beschlusses des Verwaltungsgerichtes am 20.11.2011 beurkundet.

Insofern wurde der Übereignungsanspruch der Berechtigten erfüllt.

Die Eintragung der Rechtsänderung im Grundbuch erfolgte daraufhin durch das Grundbuchamt am 09.01.2012.

Anmerkung: Nach Präsentation der Auflassungsurkunde beim Amtsgericht – Grundbuchamt ist der Vollzug der Rechtsänderung aus dem zugrunde liegenden Rechtsgeschäft nicht mehr umkehrbar.

Auch die Bezirksregierung hat zu keiner Zeit die Aussetzung des Grundstücksvollzugs gefordert. Ausdrücklich ist die Wirksamkeit des Vertrages durch die Bezirksregierung festgestellt worden.

Im Interesse Mitglieder der Baugruppe, die nach Eintragung ins Grundbuch nunmehr auch Ihre Bauvorhaben beleihen konnten, war eine andere zeitliche Disposition zur Vertragsabwicklung weder angezeigt noch zulässig.