

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0746/2010
Auskunft erteilt: Herr Dr. Deitmer Frau Philipp
Ruf: 492-2310 492-6121
E-Mail: Deitmer@stadt-muenster.de Philipp@stadt-muenster.de
Datum: 29.10.2010

Betrifft

Entwicklung Grevener Straße / Steinfurter Straße

Beratungsfolge

11.11.2010	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
01.12.2010	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
08.12.2010	Hauptausschuss	Vorberatung
08.12.2010	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat beschließt, dass der im Hauptausschuss am 28.04.2010 beschlossene Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL und der Fraktion DIE LINKE Nr. A-R/0035/2010 „Bebauung Grevener Straße: Wunde im Stadtbild schließen, Wohngebäude mit Einfachausstattung erhalten, bezahlbaren Wohnraum errichten“ (Vorlage V/0290/2010 - s. Anlage 1) mit dem unter Punkt 2 + 3 in der Begründung dargestellten Konzept umgesetzt wird.
2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass
 - 2.1. die Neubauten Grevener Straße 39-59 weiter entsprechend Vorlage V/0513/2006 „Handlungskonzept Grevener Straße“ umgesetzt werden.
 - 2.2. das Gebäude Grevener Straße 31 erhaltungsfähig ist,
 - 2.3. das Gebäude Grevener Straße 33 wirtschaftlich nicht erhaltungsfähig ist.
3. Der Rat beschließt, dass
 - 3.1. das Gebäude Grevener Straße 31 saniert wird und das Gebäude Grevener Straße 33 aufgrund seiner massiven Baumängel und wirtschaftlich unverhältnismäßigem Aufwand nicht erhaltungsfähig ist und zurückgebaut wird,

- 3.2. entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 379 ein 3-spüriger (Minder)ausbau der Grevener Straße im Abschnitt südlich Haus Nr. 45 bis zur Einmündung in die Steinfurter Straße erfolgt (s. Anlage 2),
 - 3.3. eine Neubebauung der Baufelder Steinfurter Straße und ggf. Grevener Straße auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 379 bzw. des städtebaulichen Konzeptes der Anlage 2 erfolgt,
 - 3.4. die Hochbauplanung zur Eckbebauung Grevener Straße / Steinfurter Straße einschließlich städtebaulicher Einfügung in das Umfeld im Rahmen eines Wettbewerbs, ggf. Mehrfachbeauftragung, durch die Wohn und Stadtbau GmbH entwickelt wird und dass die Wettbewerbsergebnisse dem AFBL und dem ASSVW zur Kenntnis gegeben werden,
 - 3.5. die Verwaltung nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens das Gesamtgrundstück im Wege der Umlegung auf die Wohn- und Stadtbau GmbH überträgt.
4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass
- 4.1. die Entwicklung des Grundstücks Ecke Grevener Straße/Steinfurter Str. nur für das Gesamtgrundstück möglich ist und die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze teilweise in einer Tiefgarage nachgewiesen werden müssen,
 - 4.2. die Entwicklung des Grundstücks Ecke Grevener Straße /Steinfurter Str. keine negativen Auswirkungen auf die weitere Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 379 hat.
5. Der Rat beschließt, dass der Antrag der Fraktion der SPD, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL und der Fraktion DIE LINKE Nr. A-R/0035/2010 „Bebauung Grevener Straße: Wunde im Stadtbild schließen, Wohngebäude mit Einfachausstattung erhalten, bezahlbaren Wohnraum errichten“ mit dieser Vorlage umgesetzt ist.

Begründung:

1. Der Hauptausschuss hat am 28.04.2010 mehrheitlich beschlossen, auf Grundlage des gemeinsamen Antrages von SPD, Bündnis 90/Die Grünen/GAL und DIE LINKE ein Konzept zu entwickeln, das geeignet ist, für die Gesamtsituation eine zukunftsgerichtete Entscheidung zu treffen.
Aufgrund der stadträumlichen Bedeutung der Ecklage Steinfurter Straße / Grevener Straße und der angestrebten Erhaltung günstigen Wohnraums wurden für die Bewertung der Gebäude Grevener Straße 31 + 33 Gutachten in Auftrag gegeben, die sowohl eine Sanierungsfähigkeit als auch den erreichbaren Nutzungsstandard und die wirtschaftliche Zumutbarkeit untersuchen sollten.
2.
 - 2.1. Unabhängig von den Gebäuden Grevener Straße 31+33 bleibt es Ziel, die städtebauliche Entwicklung für eine nördlich anschließende Bebauung entsprechend Bebauungsplan Nr. 379 umzusetzen. Dies ist mit dem Neubau Grevener Straße 57-59 durch die Wohn- und Stadtbau GmbH bereits realisiert worden. Das Wohnhaus Nr. 55 befindet sich zurzeit im Bau und ist rohbaufertig. (siehe Vorlage V/0513/2006 „Handlungskonzept Grevener Straße“). Die Wohn- und Stadtbau GmbH hat den Bauantrag für das Grundstück Hausnummer 53 eingereicht und will in Kürze mit der Bebauung beginnen

2.2. Das Gebäude Grevener Str. 31 wurde in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet und teilweise mit unregelmäßigen Unterhaltungsmaßnahmen durch die Mieter instand gehalten und macht einen ungepflegten Eindruck. Die Wände sind mit geringen Feuchtigkeitsproblemen belastet, die Dachdeckung, Fallrohre und Rinnen jedoch dringend sanierungsbedürftig. Die Fenster wurden durch Mieterinitiative 2004 ausgetauscht. Die Balkone sind einsturzgefährdet, deren Nutzung ist untersagt. Die einzelnen Wohneinheiten bedürfen einer neuen Grundrissplanung, um an den allgemeinen Wohnstandard angepasst zu werden. Die Haustechnik ist teilweise noch aus dem Erbauungsjahr (Heizkörper, Verrohrung), die Heizungsanlage wurde 2001 auf Mieterinitiative modernisiert. Alle Sanitärobjekte bedürfen dringender Sanierung. Die Elektrotechnik wurde vor 15-20 Jahren in einfachster Ausführung saniert.

Die Anforderungen an den baulichen Brandschutz, hier vor allem im Treppenhaus, und des Wärme- und des Schallschutzes sind nicht eingehalten.

Aus statischer Sicht müssen die Kellerdecken ertüchtigt werden. Die Dachkonstruktion von Haus 31 und Haus 33 lagern auf der Giebelwand von Haus Nr. 31 auf, was zur Folge hat, dass bei Abbrucharbeiten hier mit erhöhten Schwierigkeiten zu rechnen ist.

Nach Einschätzung des Gutachters, des Amtes für Immobilienmanagement und der Wohn- und Stadtbau ist die Sanierung des Gebäudes Grevener Str. 31 möglich, jedoch nicht zu Konditionen des öffentlichen Wohnungsbaus.

2.3. Das Gebäude Grevener Str. 33 wurde in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet, im 2. Weltkrieg zerstört und 1949 wieder aufgebaut und seither mit notwendigsten Unterhaltungsmaßnahmen instand gehalten. Das Erd- und 1. Obergeschoss sind genutzt, das Dachgeschoss und der nicht genehmigte Spitzbodenausbau stehen leer.

Der Gebäudezustand ist desolat, d.h. Dachdeckung, Fenster, Fallrohre, Rinnen und Türen sind abgängig, Wände und Decken sind teilweise durchfeuchtet, die Kellerdecke ist mit temporären Unterstützungen in einen nutzbaren Zustand gebracht worden, da Einsturzgefahr bestand.

Die Haustechnik ist teilweise noch aus dem Erbauungsjahr, die noch funktionstüchtige Heizungs- und Warmwasseranlage ist stark veraltet. Bei der Sanitärinstallation besteht ebenfalls dringender Sanierungsbedarf, die Elektrotechnik ist abgängig.

Die Anforderungen an den baulichen Brandschutz, hier vor allem im Treppenhaus, und des Wärme- und des Schallschutzes sind nicht eingehalten.

Nach Einschätzung des Gutachters, des Amtes für Immobilienmanagement und der Wohn- und Stadtbau ist die Sanierung des Gebäudes Grevener Str. 33 wirtschaftlich nicht tragbar.

3.

3.1. Aufgrund der gutachterlichen Ergebnisse ist die Erhaltung des Gebäudes Grevener Str. 31 wirtschaftlich möglich (s. 2.1). Deshalb soll im Rahmen der Gesamtentwicklung dieses stadtbildprägende Gebäude erhalten werden.

Der Erhalt des Gebäudes Grevener Str. 33 ist wirtschaftlich nicht zu rechtfertigen (s. 2.2). Deshalb soll im Rahmen der Entwicklung des Gesamtgrundstücks dieses Gebäude zurückgebaut werden.

3.2. Für die städtebauliche Entwicklung Grevener Straße setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 379 einen gegenüber dem Bestand um ca. 8,5 m nach Westen versetzten Blockrand fest. Dies resultiert aus der Planung eines 4-spurigen Ausbaus der Grevener Straße.

Im Rahmen der Beratung zur Vorlage V/0928/2007 „Handlungskonzept Grevener Straße“ wurde seitens der Verwaltung dem ASSVW zwar keine Reduzierung der Trassenbreite

Grevener Straße empfohlen; alternative Lösungen des Straßenumbaus mit nur 3 Fahrspuren südlich Haus Nr. 45 bis zur Einmündung in die Steinfurter Straße wurden aber anhand von verkehrstechnischen Entwürfen erläutert (siehe Anlage 2).

- 3.3. Sofern ein Beschluss zugunsten der Erhaltung des Gebäudes Grevener Straße 31 (ggf. Nr. 33 / siehe Punkt 2 der Vorlage) fällt, könnte auf ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren unter folgenden Rahmenbedingungen verzichtet werden
- ein Minderausbau der Grevener Straße entsprechend verkehrstechnischem Entwurf ist planungsrechtlich unschädlich;
 - das im Bebauungsplan Nr. 379 festgesetzte Baufeld an der Steinfurter Straße wird eingehalten;
 - im Falle eines Abrisses Grevener Straße 33 würde stattdessen die in Anlage 2 dargestellte Bebauung umgesetzt (Einfügung in den Bestand nach Bautiefe und Höhe); erforderliche Befreiung von den Festsetzungen des B-Plans Nr. 379 könnte in Aussicht gestellt werden, da weder Grundzüge der Planung noch nachbarliche Belange negativ betroffen sind;
 - Unterbringung bauordnungsrechtlich erforderlicher Stellplätze erfolgt in einer Tiefgarage bzw. für Kurzzeitplätze oberirdisch.
- 3.4. Die Hochbauplanung wird im Rahmen eines Wettbewerbs, ggf. Mehrfachbeauftragung entwickelt.
- 3.5. Die Wohn- und Stadtbau GmbH ist bereit, das Ergebnis des Wettbewerbs umzusetzen. Dabei besteht die Bereitschaft, die Gebäude 31 und 33 in den Bestand zu übernehmen. Darüber hinaus ist geplant, die übrigen Teile an der Steinfurter Straße in Einzelflächen an Interessenten zu veräußern. Dabei geht Wohn- und Stadtbau davon aus, dass der Wettbewerb die Kleinteiligkeit der Gebäude 31/33 um die Ecke der Steinfurter Straße fortsetzt. Die Ausrichtung der Gebäude im Eckbereich und an der Steinfurter Straße ist nordöstlich. Sie eignen sich kaum für Wohngebäude. Deshalb geht die Wohn- und Stadtbau davon aus, die Flächen an Gewerbetreibende/Freiberufler zu vermarkten.

Nach der Entscheidung zur Bebauung durch einen Wettbewerb kann das Grundstück auf die Wohn- und Stadtbau GmbH übertragen werden mit dem Ziel, die Wettbewerbsergebnisse umzusetzen. Die Übereignung kann im Rahmen der Umliegung erfolgen, um die Vorteile dieses Verfahrens zu nutzen.

4.

- 4.1. Da für die Entwicklung des Baufeldes an der Steinfurter Straße aufgrund seiner Ausrichtung eine gewerbliche Nutzung erwartet wird, sind Stellplätze teilweise in einer Tiefgarage unterzubringen. Einige Kurzzeitparkplätze müssen für die gewerbliche Nutzung jedoch ebenerdig angeboten werden. Die Errichtung einer Tiefgarage kann nur erfolgen, wenn das gesamte Grundstück entwickelt wird.
- 4.2. Das Grundstück Grevener Str. 53 (alt 49 und 51) steht im Eigentum der Wohn- und Stadtbau GmbH. Die Grundstücke Gasselstiege 12, 14, 16 sind in privatem Eigentum. Für diese Grundstücke besteht ein Zuteilungsentwurf, der mit den Eigentümern erörtert wurde und der durch einen Teilumlegungsplan umgesetzt werden soll. Die Grundstücke Grevener Straße 39, 41, 43, 45, 47 befinden sich im städtischen Eigentum, die Grundstücke Grevener Straße 45c und Gasselstiege 2, 2a, 4, 6 in privatem Eigentum. Diese Grundstücke bedürfen noch der Neuordnung. Die auf diesen Grundstücken aufstehenden Gebäude widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 379: Grevener Straße/Steinfurter Straße/York-Ring und sind deshalb mit der Neuordnung abzubrechen. Unter diesen Umständen ist eine Grundstücksneuordnung im Einvernehmen mit den privaten Grundstückseigentümern i. d. R. ein aufwändiger Prozess.

Der politische Auftrag zur Überbauung der Südspitze des Bebauungsplangebietes ist zugleich das Signal, mit der Neuordnung der o. g. Grundstücke fortzufahren. Die Grundstückseigentümer erhalten durch den Beschluss des Rates die Sicherheit, dass die Bebauung entlang der Grevener Straße – mit Ausnahme des Gebäudes Nr. 31 – entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 379 fortgesetzt wird.

I. V.

gez.

Bickeböller
Stadtkämmerin

I. V.

gez.

Schultheiß
Stadtdirektor