

Mehrgenerationen-Wohnprojekt Alte Feuerwache: 47 Bürger*Innen reichen Klage gegen die Stadt auf Erstattung der Projektkosten ein

Vertrauen in städtische Zusagen wurde in schuldhafter Weise ausgenutzt und missbraucht

Insgesamt 47 Bürgerinnen und Bürger aus Ratingen, haben viel ehrenamtliches Engagement in die Planung für das Mehrgenerationen Wohnprojekt auf dem städtischen Grundstück der Alten Feuerwache in der Lintorfer Str. in den letzten Jahren investiert. Für den Bau der geplanten 44 Wohnungen wurde mit der WIR - Wohnen Innovativ Ratingen eG eine neue Wohnungsgenossenschaft von der bürgerschaftlichen Gruppe im Jahr 2018 gegründet. Nach der einseitigen Absage des Projektes durch Bürgermeister Pesch im Oktober 2021 sind die zwischenzeitlich erfolgten Vergleichsgespräche an der Blockade durch die Stadt gescheitert. Martin Tönnes, Mitglied des Vorstandes der WIR eG: „Durch Beschluss unserer Mitglieder hat der Vorstand der WIR eG die Klage auf Vertragserfüllung und zum Schadenersatz gegen die Stadt Ratingen beim Landgericht Düsseldorf eingereicht. Trotz einer klaren vertraglichen Regelung wird seitens des Bürgermeisters und des ersten Beigeordneten als zuständigem Rechtsdezernenten mit rechtlich nicht haltbaren Gründen die Erstattung unserer Kosten für die Projektplanung verweigert. Durch die Klage wollen wir jetzt Klarheit darüber schaffen, dass unser Vertrauen in städtische Zusagen und Verträge in schuldhafter Weise durch die Verwaltungsspitze der Stadt missbraucht und ausgenutzt worden ist.“

Die Initiative für das Mehrgenerationen-Wohnprojekt Alte Feuerwache geht auf die Stadt selbst zurück. Mit einstimmiger Unterstützung durch den Rat sollte das Projekt ein Impuls für eine zukunftsweisende Stadtentwicklung sowie für innovative Wohnformen in Ratingen werden. Auf eine öffentliche Ausschreibung der Stadt konnten sich Mitte 2016 interessierte Baugruppen für das städtische Grundstück der Alten Feuerwache bewerben. Auf Vorschlag der Verwaltung und mit Zustimmung aller Fraktionen im Rat erhielt die WIR-Gruppe den Zuschlag. Daraufhin wurde im April 2018 zwischen der WIR-Gruppe und der Stadt eine „Exklusivitätsvereinbarung“ abgeschlossen, deren Inhalt seitens der Stadt und durch Ratsbeschluss vorgegeben war. Mit diesem Vertrag wurde die WIR-Gruppe vertraglich verpflichtet, die Kosten für eine vollständige Planung für das Mehrgenerationen-Wohnprojekt bis zum Bauantrag zu übernehmen. Im Gegenzug hat sich die Stadt mit dem von ihr selbst erstellten Vertrag verpflichtet, das notwendige Baurecht zu schaffen und den Verkauf des Grundstücks an die Gruppe in Aussicht gestellt. Vertraglich wurde festgelegt, dass die Stadt die verauslagten Kosten für die Planung an die Baugruppe erstattet, sollte das Grundstück durch die Stadt nicht verkauft werden.

Auf Basis des Vertrages und der darin enthaltenen Zusicherungen gründet die ehrenamtlich arbeitende Gruppe im November 2018 die WIR eG. Mit der eigens hierzu neu gegründeten Genossenschaft wurde die Planung sowie die Umsetzung der sozialen Zielsetzungen in dem Projekt abgesichert. Die Finanzierung der Planungskosten erfolgte aus dem privaten Kapital der Mitglieder durch den Beitritt und den Erwerb von Genossenschaftsanteilen. Mit dem Eintritt in die Genossenschaft wird gleichzeitig der Anspruch auf eine Wohnung mit einem dauerhaften Wohnrecht in dem Projekt erworben. „Gemeinsam statt Einsam“ ist die soziale Zielrichtung für das Wohnprojekt auf dem Standort der Alten Feuerwache. Dies sollte ein aktives, verlässliches und solidarisches Zusammenwohnen verschiedener Generationen und Menschen mit unterschiedlichem finanziellem Hintergrund sowie die Inklusion von Menschen mit Unterstützungsbedarf umfassen. Für diese unterschiedlichen Ansprüche wurde folgende Mischung an Wohnungen festgelegt: 33% der erstellten Wohneinheiten für Bewohner mit Kindern, 4% für Bewohner mit Unterstützungsbedarf im Sinne der Inklusion, 23% für Bewohner*innen unter 55 Jahren und 40% für Bewohner*innen über 55 Jahre.

Im Oktober 2020 reichte die WIR eG als Ergebnis umfangreicher und kostenintensiver Planungen den Antrag auf Baugenehmigung für das Vorhaben bei der Stadt ein. Durch die 47 Bürgerinnen und Bürger aus Ratingen als Mitglieder der WIR eG wurden hierfür Projektkosten in Höhe von 694 Tsd. Euro für Architekturleistungen, Freiraumplanung, Brandschutzplanung, Baustatik und Verwaltungsgebühren aufgewendet. Die Finanzierung der Projektkosten erfolgte vollständig aus dem privaten Kapital der 47 Mitglieder der WIR eG.

Der Bauantrag umfasst den Bau von in Ratingen dringend benötigten 44 Wohnungen, davon 13 öffentlich geförderte Wohnungen zu einem Mietpreis von 6,20 Euro/qm bzw. 7,05 Euro/qm. Die übrigen 31 Wohnungen sollten auf Basis der damaligen Wirtschaftlichkeitsberechnung preisgedämpft zu einem Mietpreis von 10,50 Euro/qm errichtet werden. Diese Mietpreise waren nur möglich, weil die Mitglieder der WIR eG auf eine Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals verzichteten und die gesamte Organisation und Verwaltung in ehrenamtlicher Arbeit von Ratinger Bürger*innen unentgeltlich geleistet wurde und bis heute geleistet wird.

Nach dem Weggang des damaligen Technischen Beigeordneten Jochen Kral im Juni 2021 geriet das Projekt seitens der Stadt zunehmend ins Stocken. Dies gipfelte am Ende darin, dass ohne vorherige Ankündigung im Oktober 2021 in der Sitzung des Rates Bürgermeister Pesch mit seiner Rede zur Einbringung des Haushaltes die weitere Umsetzung des Projektes für beendet erklärt hat. „Die einseitige Absage durch Bürgermeister Pesch beendete schlagartig die Lebensplanung sämtlicher Mitglieder der WIR eG. Alleinerziehende und die jungen Familien hatten die Hoffnung auf Unterstützung bei der Kinderbetreuung in einer verlässlichen Nachbarschaft. Die älteren Bewohner*innen hatten die Hoffnung auf ein reges Miteinander im Austausch mit Jung und Alt und mit der gegenseitigen Unterstützung gegen die Einsamkeit durch Aktivitäten innerhalb der Gemeinschaft. Und die Menschen mit Behinderung hatten die Hoffnung auf ein selbstbestimmtes Leben und hierbei integrativer Bestandteil einer aktiven Bewohnerschaft zu sein“, erläutert Petra Keup aus dem Vorstand der WIR eG.

Das Scheitern des Projektes gipfelte aber darin, dass entgegen der vertraglichen Grundlage seitens der Stadt die Ablehnung für die Erstattung der Planungskosten erfolgte. Begründet wurde dies im Kern damit, dass der Vertrag zwischen der Stadt und der WIR eG von Anfang an formal unwirksam gewesen sei. Dabei war es die Stadt selbst die den Vertrag erstellt und vom Rat hat beschließen lassen. „Für unsere Mitglieder wurde damit nicht nur die Zukunfts- und Lebensplanung zerstört. Die städtische Reaktion bedeutet zusätzlich noch den finanziellen Verlust des dafür eingesetzten gesamten Kapitals“ stellt Ralf Müller als Vorstandmitglied dar.

Durch das Verweigern der Stadt zur Erstattung der Projektkosten werden in letzter Konsequenz junge Familien ihr Ersparnis von 20 bis 30 Tausend Euro verlieren, die bereits in der Planung für die neue Wohnung stecken. Alleinerziehende und Menschen mit Wohnberechtigungsschein haben ihre Ersparnisse in das Projekt gegeben, um sich eine sichere und selbstbestimmte Zukunft zu sichern. Mit der Entscheidung der Stadt ist diese Möglichkeit nicht mehr gegeben und je nach Alter haben die Mitglieder auch keine Chance mehr, eine ähnliche Perspektive nochmal aufzubauen. „Normale Bürgerinnen und Bürger in Ratingen haben darauf vertraut, dass die Politik und Verwaltung zu ihren Entscheidungen und geschlossenen Verträgen stehen. Die Verwaltungsspitze der Stadt Ratingen hat sich in diesem Fall als ein Vertragspartner gezeigt, auf den kein Verlass ist. Aus diesen Gründen sehen wir uns gezwungen, die Stadt zu verklagen, um zumindest den finanziellen Schaden von unseren Mitgliedern abzuwenden“, erläutert Martin Tönnies für den Vorstand der WIR eG abschließend.

Hinweis: Beim Landgericht Düsseldorf wird die Klage der WIR e.G. gegen die Stadt Ratingen mit dem Aktenzeichen 2b O 45/2024 geführt.

Für Rückfragen: Martin Tönnies (Mobil: +49 160.9057 1689)