

Öffentliche **Beschlussvorlage**

in der vom Rat beschlossenen Fassung

Vorlagen-Nr.:	V/0039/2014
Auskunft erteilt:	Herr Nienaber Herr Schowe Frau Regenitter
Ruf:	492-2300, 492-6100, 492-6400
E-Mail:	NienaberAndreas@stadt-muenster.de
Datum:	07.02.2014

Betrifft

Sozialgerechte Bodennutzung in Münster

Beratungsfolge

12.02.2014	Rat	Einbringung
11.03.2014	Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen	Anhörung
26.03.2014	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung	Vorberatung
27.03.2014	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
01.04.2014	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
02.04.2014	Hauptausschuss	Vorberatung
02.04.2014	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

- Der Rat beschließt die „Sozialgerechte Bodennutzung in Münster“ in der Fassung der Anlage 1.

Als Stichtag für die Wirkung und Anwendung dieser Grundsätze gilt der Tag dieses Ratsbeschlusses.

Unter Berücksichtigung von Gleichbehandlung, Transparenz und Investitionssicherheit wird die Baulandentwicklung und das Wohnbaulandmanagement stärker auf die gemäß Handlungskonzept Wohnen wichtigen und angesichts der aktuellen Wohnungsmarktsituation notwendigen wohnungs- und sozialstrukturellen Ziele ausgerichtet.

Sowohl die Baulandentwicklung durch Bauleitplanung einschl. flankierender öffentlich-rechtlicher Verträge als auch der städtische Grunderwerb und die städtischen Grundstücksvergaben werden auf Basis der bisherigen Praxis neu fokussiert und fortentwickelt.

Damit gelten künftig folgende Grundsätze:

- a) Die Stadt Münster wird - unter Beachtung des § 1 Abs. 3 BauGB (kommunales Planungserfordernis) - neue städtebauliche Planungen für den Bau neuer Wohnungen einleiten, wenn
- die Flächen im Eigentum der Stadt Münster stehen oder
 - im Außenbereich (§ 35 BauGB) im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs vor Schaffung des Planungsrechtes mindestens einen Anteil von 50% des Bruttobaulandes an die Stadt Münster veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation) und sich die Eigentümer und Investoren verbindlich vertraglich verpflichten, sich an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung von Bauland entstehen, zu beteiligen, oder
 - im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) bei Veränderung des bestehenden Baurechts eine Vereinbarung zu den wohnungsstrukturellen Zielen, mit Eigentümern/Investoren getroffen wird und sich die Eigentümer/Investoren an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen, oder
 - im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) bei Flächen, für die entweder eine öffentliche Zweckbindung besteht oder die gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden, im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs mindestens ein Anteil von 50 % des Bruttobaulandes an die Stadt Münster veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation) und sich die Eigentümer/Investoren anteilig an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen.
- b) Für städtische Grundstücke wird für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von 60 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum festgelegt (besondere kommunale Selbstverpflichtung).
- c) Für private Baulandentwicklungen im Innenbereich wird für die Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von je 30 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum festgelegt.
- d) Für städtische Einfamilienhausgrundstücke finden ausschließlich die Richtlinien für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumbildung - städt. Vergaberichtlinien - Anwendung (besondere kommunale Selbstverpflichtung).
- e) Bei privaten Baulandentwicklungen im Innenbereich sind im Einfamilienhausbereich 30 % des Nettobaulandes nach Maßgabe der städt. Vergaberichtlinien (soziale Kriterien; Bewerberauswahl) zu veräußern.

2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die in Anlage 2 dargestellten Flächen mit bereits eingeleiteten Planungen bzw. Planverfahren nicht unter den Stichtag der Grundsätze gemäß Beschlusspunkt 1 fallen. Als bereits eingeleitete Planungen oder Planverfahren gelten Vorhaben, für die der Rat einen Beschluss zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes gefasst hat oder der ASSVW einem Antrag zur Schaffung von Planungsrecht zugestimmt hat.

Unberührt hiervon ist die Umsetzung wohnungsstruktureller Ziele für diejenigen Flächen der Anlage 2, die entweder bereits im Eigentum des „Konzern Stadt“ stehen oder die im Zuge der Konversion im Wege des Erstzugriffsrechtes vom Bund erworben werden oder für Flächen in Privateigentum, für die projektbezogen bereits wohnungspolitische Beschlusslagen oder formulierte Bedingungen in Beratungen der politischen Gremien bestehen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen „revolvierenden Bodenfonds“ im Sinne einer Nebenrechnung zur Haushaltswirtschaft, einzurichten.
4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass ggf. Mittel zur Umsetzung der Quote des öffentlich geförderten Mietwohnraums (zu 1.b) und 1.c)) bereitgestellt werden müssen, wenn keine ausreichenden Fördermittel des Landes NRW zur Verfügung stehen. Über ein konkretes städtisches För-

derprogramm und die damit verbundene notwendige Mittelbereitstellung entscheidet der Rat im Rahmen der Haushaltsplanberatungen bzw. durch Einzelvorlage.

5. Die Verwaltung wird Modalitäten für die Ausschreibung und die Vergabe städtischer Grundstücke zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern, insbesondere auch unter differenzierten wohnungspolitischen Zielsetzungen entwickeln und dem Rat zur Beschlussfassung vorlegen.
6. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass zur Umsetzung der Sozialgerechten Bodennutzung in Münster organisatorische und personelle Maßnahmen erforderlich werden können. Die Verwaltung unterbreitet gegebenenfalls dem Rat zu einem späteren Zeitpunkt nähere Vorschläge.
7. Mit den Beschlusspunkten 1. bis 6. sind die in der Anlage 3 aufgeführten wohnungspolitischen Anträge bzw. Antragsanliegen, die mit dem Beschluss des Rates am 11.12.2013 zur Vorlage V/0593/2013 „Kommunales Handlungskonzept Wohnen - Grundzüge und Weichenstellungen“ noch nicht erledigt waren, erledigt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Umsetzung dieses Grundsatzbeschlusses entstehen Kosten (vgl. insbesondere Beschlusspunkte 4. und 6.), die derzeit noch nicht näher konkretisiert werden können.

Über eine notwendige Mittelbereitstellung wird der Rat im Rahmen der Haushaltsplanberatungen bzw. durch Einzelvorlagen entscheiden.

Begründung:

Zu Beschlussziffer 1.:

Die Stadt Münster hat aktuell einen angespannten Wohnungsmarkt. Eine insgesamt erhöhte Wohnungsnachfrage trifft derzeit auf ein stetig knapper werdendes Wohnungsangebot: Steigende Mieten und Wohnflächenpreise sind die Folge. Die Auswirkungen betreffen sowohl den Mietwohnungsmarkt, als auch den Markt für selbstgenutztes Wohneigentum. Besonders angespannt ist die Situation und damit der Zugang zum Wohnungsmarkt für untere Einkommensgruppen, da gerade das Angebot an öffentlich geförderten Wohnungen zu gering ist und über das Auslaufen der Wohnungsbindungen im öffentlich geförderten Wohnraum noch ansteigt. Abwanderung (ins Umland) und Verdrängung und damit eine nicht mehr für alle Bevölkerungsgruppen der Stadt ausgewogene Wohnraumversorgung sind die Folgen.

Die derzeitigen Wohnungsmarktprobleme sind auch das Ergebnis eines aktuell nicht ausreichend verfügbaren Baulandangebotes; ohne ein ausreichendes Angebot an baureifen Grundstücken, die zur richtigen Zeit, in der richtigen Lage und vor allem zu einem angemessenen Preis auch tatsächlich zur Verfügung stehen, kann der Wohnungsmarkt – sozialgerecht – nicht funktionieren. Der Bodenmarkt ist und bleibt ein dem Wohnungsmarkt vorgelagerter Markt: Es ist daher unabdingbar, dass der münsterische Wohnungsmarkt durch eine neu auszurichtende effektive, langfristige - mit hin vorausschauende - kommunale Boden- und Liegenschaftspolitik unterstützt wird. Es reicht aber nicht aus, dafür nur ausreichend planerisch Flächen auszuweisen: Entscheidend ist vielmehr, dass die beplanten Flächen verfügbar sind, mobilisiert werden (können) und tatsächlich der Bebauung – vor allem unter Wahrung der spezifischen Münsteraner Wohnungsmarktziele - zugeführt werden. Hierfür sind Bindungen und Beiträge von Seiten der privaten Eigentümer, Baulandentwickler und Investoren unumgänglich.

Die baulandpolitischen Ziele der Stadt Münster sind immer schwieriger auf den bisherigen Wegen zu realisieren. Für die Stadt ergibt sich bislang ein hoher Kostenfaktor. In der Vergangenheit wurden bereits seit Beginn der 90er Jahre neue Baugebiete mit Alternativen zur sogenannten „reinen

Angebotsplanung“ der Baulandbereitstellung entwickelt. Die programmatische und strategische Ausrichtung der Handlungsprogramme Wohnen (HPW) geht ursprünglich auf das Jahr 1993 zurück. Anlässlich sich verändernder struktureller und liegenschaftlicher Rahmenbedingungen, Wohnungsbedarfe und Nachfragesituationen wurden die HPW – auf Basis eines zumeist breiten politischen Konsenses – seitdem in den grundsätzlichen strategischen, qualitativen und quantitativen Aspekten stets auf die jeweiligen Umstände angepasst, fortentwickelt und neu justiert. Zentrale Instrumente, die nebeneinander angewandt wurden, waren über lange Zeit

- der vorausschauende kommunale Grunderwerb, das sog. Partizipationsmodell,
- in der Konversionsphase der 1990er Jahre die Inanspruchnahme des sog. Rabattierungsmodells für den Erwerb bzw. die wohnbauliche Entwicklung von Bundes- oder Landesliegenschaften im Falle der Schaffung von Wohnungsbau sowie
- die Liegenschaftsaktivierung nach den von den Beteiligten auf freiwilliger Basis angewandten Prinzipien der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme („Als ob-Maßnahme“).

Modelle der Baulandmobilisierung wurden in der Regel mit Städtebaulichen Verträgen versehen, die die Ziel- und Qualitätssicherung flankierten. So wurde bis zum Beginn der 2000er Jahre zielgerichtet für die Bereitstellung eines stets ausreichenden Angebotes an Wohnbauflächen unter dem Gesichtspunkt einer sozialgerechten Wohnraumversorgung erfolgreich gearbeitet. Mehrjährige Phasen, in denen insbesondere von der BodenpreISRabattierung für Bundes- und Landesflächen in Zusammenhang mit Konversionsplanungen Gebrauch gemacht werden konnte, haben die positiven Effekte bei der Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums unter den Gesichtspunkten einer sozialgerechten Wohnraumversorgung verstärkt.

Zu Beginn der 2000er Jahre veränderten sich die Rahmenbedingungen erheblich. Zum einen nahm die Investitionsbereitschaft in Wohnraum ab. Baugrundstücke in geplanten und erschlossenen Baugebieten blieben häufig lange ungenutzt. Zum anderen war es der Stadt aufgrund einiger Faktoren nachfolgend bis heute nicht mehr ohne weiteres möglich, entsprechende Flächen angemessen zu erwerben. Als Gründe hierfür sind insbesondere zu nennen:

- der Entfall der Grundstücksrabattierung zugunsten geförderten Wohnraums bei Veräußerung von Landes- und Bundesgrundstücken,
- die Novelle des Städtebaurechts mit Stärkung des privaten Engagements bei der Baulandentwicklung,
- der Rückzug aus einer langfristigen städtischen Bodenvorratspolitik, u. a. aus nachfolgenden Gründen:

Im Zuge der auch bei der Stadt Münster erforderlichen Konsolidierungsmaßnahmen zu Beginn der 2000er Jahre wurden die Haushaltsmittel für den allgemeinen Grunderwerb weitgehend gekürzt, so dass kein Ankauf von Wohnbaupotentialflächen mehr erfolgte. Eine Bereitstellung zusätzlicher Grunderwerbsmittel ab den Jahren 2010/2011 zur Realisierung der wohnungspolitischen Zielsetzungen um 3 Mio. Euro konnte kurzfristig nicht die erhofften Erfolge bringen, da nach Verifizierung geeigneter Ankaufsflächen die Stadt Münster sich erst wieder als Akteur auf dem Grundstücksmarkt etablieren musste. Zudem steht die Stadt Münster immer mehr in Konkurrenz zu privaten Investoren, die bereit sind höhere Ankaufspreise zu zahlen, ungeachtet dessen, dass hierdurch Preissteigerungen auf dem Boden- und Wohnungsmarkt die Folge sind.

Aufgrund zahlreicher Einflussfaktoren, wie z. B. der demografischen Entwicklung, aufgrund von Zuzügen und aufgrund des Binnenbedarfes wächst die Wohnungsnachfrage insbesondere in den mittel- und niedrigpreisigen Angeboten bei gleichzeitig sinkendem Angebot ständig. Dies ist Anlass, die strategische Ausrichtung des vom Rat am 11.12.2013 einstimmig beschlossenen „Kommunales Handlungskonzept Wohnen – Grundzüge und Weichenstellungen“ (V/0593/2013) den Bedürfnissen der Wohnraumversorgung entsprechend wirksam und nachhaltig zu vervollständigen. Dazu werden in der Vergangenheit bewährte Instrumente den aktuellen Bedürfnissen entsprechend modifiziert und weiter entwickelt. Künftig sollen sich daher dem Grundsatz der Sozialpflichtigkeit des Eigentums folgend Grundeigentümer und Vorhabenträger spürbar unter Teilver-

zucht auf den Wertzuwachs ihrer Grundstücke an der Umsetzung der wohnungs- und sozialstrukturellen Ziele der Stadt und an den Kosten der Baulandentwicklung beteiligen (Beschlusspunkt 1.a). In diesem Zusammenhang sollen sie sich insbesondere dazu verpflichten, für die Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen einen signifikanten Anteil des Neubaus im öffentlich geförderten Wohnungssegment zu errichten. (Beschlusspunkte 1.c) und 1.e)). Die Regelungen der bestehenden bodenpolitischen Grundsatzbeschlüsse aus den Jahren 1983 und 2002 bedürfen – auf Grund der zwischenzeitlich am Wohnungsmarkt eingetretenen Veränderungen - zur Umsetzung eines sozialgerechten Baulandmanagements insofern dieser Neufokussierung und Konkretisierung. Die Stadt Münster selbst geht dabei mit einer besonderen kommunalen Selbstverpflichtung voran, um die Probleme des münsterischen Wohnungsmarktes anzugehen (Beschlusspunkte 1.b) und 1.d)).

Es ist notwendig, für die Stadt Münster Grundsätze und Regeln für eine einheitlich im gesamten Stadtgebiet anzuwendende mittel- und langfristig wirkende strategische kommunale Liegenschafts-/Bodenpolitik zu entwickeln. Sie ist damit ein entscheidender strategischer Konzeptbaustein des kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen (siehe Vorlage V/0593/2013 und V/0519/2013) und Voraussetzung für die operative sozialgerechte Umsetzung künftiger Baulandprogramme.

Zur einheitlichen Steuerung des künftigen Baulandmanagements in Münster ist es daher zweckmäßig und zielführend bzgl. der wohnungs- und sozialpolitischen Komponenten einen fortentwickelten Beschluss zu fassen, der die Eckpunkte bzw. Verfahrensgrundsätze des zukünftigen Vorgehens für alle Beteiligten verbindlich und kalkulierbar festlegt. Die einzelnen Eckpunkte und Verfahrensgrundsätze der sozialgerechten Bodennutzung ergeben sich aus Anlage 1.

Die Anwendung des Beschlusses zur sozialgerechten Bodennutzung in Münster betrifft dabei ausschließlich Wohnbaulandentwicklungen oder Wohnbauprojekte, für die Planungsrecht mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen oder verändert wird, die also dem kommunalen Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) unterliegen.

Die sozialgerechte Bodennutzung in Münster soll allen beteiligten Bodenmarktteilnehmern (Eigentümern, Bauträgern, Investoren, Rat und Verwaltung) Klarheit und auch Sicherheit für Investitionen geben, indem die folgenden drei Grundsätze, voranstellt werden.

- Gleichbehandlung:
Die Kosten und Lasten, die aus Umsetzung der städtebaulichen Bauplanungen erfolgen, werden im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung genau geregelt; sie gelten in ganz Münster und für alle vom Grundsatzbeschluss betroffenen Wohnbauplanungen. Damit werden alle von der Planung begünstigten Akteure gleichbehandelt.
- Transparenz:
Die sozialgerechte Bodennutzung verschafft Transparenz, indem alle Eckpunkte und Verfahrensregelungen bekannt sind. Jeder Marktteilnehmer weiß, dass er nach den gleichen Grundsätzen behandelt wird.
- Investitionssicherheit:
Die Belastungen sind - auch schon zu einem frühen Zeitpunkt – bei den Projektentwicklungen vorhersehbar und damit für alle Beteiligten kalkulierbar.

Mit den vorliegenden Verfahrensgrundsätzen werden wesentliche Voraussetzungen zur Erreichung der vom Rat beschlossenen Zielvorgaben im geförderten Wohnungsbau geschaffen. Darüber lassen sich auch die dringend benötigten städt. Belegungsrechte generieren. Zugleich etabliert die Stadt Münster damit ein Steuerungsinstrument, mit dem eine gewünschte räumliche Verteilung des geförderten Wohnungsangebotes bewirkt werden soll. Auch in stärker nachgefragten Lagen sollen zukünftig im angemessenen Umfang Wohnangebote zugunsten unterer Einkommensgruppen zur Realisierung gelangen, um so die soziale Durchmischung von Wohnsiedlungen zu erhalten bzw. zu stärken und segregativen Entwicklungen entgegenzuwirken.

Mit der Verpflichtung privater Planungsbegünstigter zur Errichtung förderfähigen Wohnraums greift die Stadt Münster Handlungserfordernisse gemäß Ratsbeschluss zu Ziffer 6 (Vorlage V/0593/2013 - Kommunales Handlungskonzept Wohnen – Grundzüge und Weichenstellungen) auf hinsichtlich der Notwendigkeit zur Ausweitung barrierefreier Wohnqualitäten zugunsten von Alt und Jung, von Menschen mit und ohne Behinderung. Barrierefreie Qualitäten innerhalb der Wohnung lassen sich bislang nur auf Grundlage maßgeblicher Förderbestimmungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau verbindlich einfordern. Über diesen Verfahrensansatz zur sozialgerechten Bodennutzung sollen die in den Förderbestimmungen des Landes NRW verankerten Maßgaben zur Realisierung barrierefreier Standards verbindlich Einzug halten in den freifinanzierten Geschosswohnungsbau. Vor allem in Quartieren des Innenbereichs soll damit eine notwendige Ausweitung barrierefreier Qualitäten gezielt vorangetrieben und gewährleistet werden.

Im Sinne eines angemessenen Preis-Leistungsverhältnisses für barrierefreie Wohnqualitäten werden damit nachgefragte Wohntypen an den Markt gelangen, für die über vorgeschriebene Wohnflächenobergrenzen dafür anfallende Gesamtwohnkosten geringer ausfallen als bei großzügig bemessener Bauweise.

Soweit sich auf relevanten Flächenpotentialen Dritter im Innenbereich Einfamilienhausbau realisieren lässt, sind davon 30 % der geplanten Nettobaulandflächen nach sozialen Kriterien (nach Maßgabe der städt. Vergaberichtlinien) zu verwenden. Damit wird sichergestellt, dass auch im Innenbereich in angemessener Weise insbesondere Haushalten mit Kindern Einfamilienhausgrundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

Im Übrigen wird die Stadt Münster im Rahmen liegenschaftlicher Partizipation im Außenbereich erlangter städtische Flächen, die zur Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen sind, ausschließlich (100 %) auf Grundlage der städtischen Vergaberichtlinien an den Markt bringen.

zu Beschlussziffer 2.:

In den Grundsätzen gemäß Beschlusspunkt 1 ist notwendigerweise für bereits eingeleitete Planungen bzw. Planverfahren eine Regelung für sog. Altfälle, die nicht (mehr) unter den Stichtag gemäß Beschlusspunkt 1 fallen, definiert: Danach ist ein „Altfall“ dann gegeben, wenn durch ein politisches Gremium (i. d. R. der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehr und Wirtschaft) eine inhaltliche Freigabe in dem Sinne bereits erfolgt ist, dass eine Planung betrieben werden soll.

Die in Anlage 2 gemäß Baulandprogramm 2014-2020 dargestellten Wohnbaulandpotenziale,

- die sich bereits im Eigentum der Stadt oder der Wohn + Stadtbau befinden,
- der britischen Konversionsflächen, für die das sog. Erstzugriffsrecht zugunsten der Stadt bzw. der Wohn + Stadtbau einschlägig ist, oder
- die sich in Privateigentum befinden und bezogen auf die Stichtagsregelung als „Altfall“ einzustufen sind,

werden insofern von der Stichtagsregelung und damit der Geltung der Grundsätze gemäß Beschlusspunkt 1 ausgenommen. Diese Projekte sind in Anlage 2 thematisch gekennzeichnet und aufgelistet.

Für die bereits im Eigentum des „Konzerns Stadt Münster“ befindlichen Wohnbauflächen sind die Voraussetzungen zur Umsetzung der wohnungspolitischen Zielsetzungen gemäß den Beschlusspunkten 1.b) und d) durch eigene Flächenverfügbarkeit gegeben. Der mit eben dieser Zielrichtung angestrebte Ankauf der Flächen der ehem. York-Kaserne durch die Wohn + Stadtbau ist bereits durch Ratsbeschluss konkret beabsichtigt (vgl. Vorlage 0177/2013) bzw. für die Oxford-Kaserne geplant (vgl. Vorlage 0032/2014; Ratsbeschluss vorgesehen für den 02.04.2014). Für die Britenwohnstandorte mit nennenswertem Neubaupotenzial wird die Umsetzung der wohnungsstrukturellen Zielsetzungen ebenfalls durch Ausübung des kommunalen Erstzugriffsrechts angestrebt.

Unberührt von der Altfallregelung ist die Umsetzung wohnungsstruktureller Ziele auf denjenigen Flächen in Privateigentum, für die projektbezogen bereits wohnungspolitische Beschlusslagen oder formulierte Bedingungen in Beratungen der politischen Gremien bestehen. Diese behalten weiterhin Geltung und stellen die Rahmenbedingungen für die Schaffung von neuem Planungsrecht wie bisher dar.

Die Aussagen zu den dargestellten Flächen in Anlage 2 bedeuten im Umkehrschluss: Nicht in Anlage 2 gekennzeichnete Wohnbauflächenpotenziale in privater Verfügbarkeit gemäß Baulandprogramm 2014-2020 (mittelfristige Entwicklung) sowie gemäß Wohnsiedlungsflächenkonzept (langfristige strategische Entwicklung) unterliegen künftig den in Beschlusspunkt 1 geltenden Grundsätzen sowohl mit Blick auf die Aspekte der liegenschaftlichen Partizipation als auch der wohnungsstrukturellen Anforderungen.

Bei der Anwendung der sozialgerechten Bodennutzung ist gleichwohl selbstverständlich der Aspekt übergeordneter gesamtstädtischer Interessen im Blick zu behalten: Insofern ist im begründeten Einzelfall eine Ausnahme von den Grundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung nicht ausgeschlossen - hierzu bedarf es jedoch eines Ratsbeschlusses.

Das aufgrund des Ratsbeschlusses vom 11.12.2013 hinsichtlich einer Ergänzung und Beschleunigung zu überarbeitende Baulandprogramm 2014-2020 (siehe Vorlage V/0115/2014) ist zeitgleich mit der Beratung dieser Vorlage vorgesehen.

Durch die Beschlüsse des Rates zu 1. und 2 sind nach Einschätzung der Verwaltung wesentliche zeitliche Verzögerungen in der Bereitstellung der angestrebten jährlichen Baulandkapazitäten gemäß überarbeitetem Baulandprogramm 2014-2020 nicht zu erwarten.

Zu Beschlussziffer 3.:

Das Instrument des revolvingierenden Bodenfonds dient dazu, Grundstücke zu kaufen, zu entwickeln und zu verkaufen. Der Verkauf der Grundstücke soll dabei unter Berücksichtigung der Finanzierung der Flächenentwicklung erfolgen, d.h. dass die Kosten für den Ankauf, die Zwischenfinanzierung, die Planung und Vermarktung sowie für anfallende Personal- und Sachkosten refinanziert werden können. Die Kosten für den Grunderwerb und die Baureifmachung (einschließlich Zwischenfinanzierung, Planung, Vermarktung etc.) werden vom Bodenfonds finanziert. Die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen fließen dem Fonds zu.

Da der Fonds in der beschriebenen Form aus haushaltsrechtlicher Sicht im Rahmen der Haushaltswirtschaft nicht praktikierbar ist, wird die Verwaltung das zuvor dargestellte Instrument im Sinne einer Nebenrechnung zur Haushaltswirtschaft entwickeln. Ziel ist die Darstellung aller Kosten und Erlöse je Baugebiet, sowie die erneute Bereitstellung der zurückgeflossenen Mittel für Ankäufe von neuen Wohnbauflächen.

Zu Beschlussziffer 4.:

Sowohl die im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung gebundenen städtischen Flächen (besondere kommunale Selbstverpflichtung) als auch die von privaten Planungsbegünstigten stellen in ihrer Gesamtheit einen unverzichtbaren und vom Umfang her nicht disponiblen Bestandteil zur Erreichung der vom Rat beschlossenen Zielzahl für den geförderten Wohnungsbau (300 WE jährlich) dar.

Die Verwaltung steht in fortgesetzten Verhandlungen mit Vertretern des Landes NRW zwecks Abschluss einer dahingehenden Zielvereinbarung, dass der Stadt Münster in ausreichendem Maße die zur Zielerreichung notwendigen staatlichen Fördermittel nachhaltig und in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden. Schließlich greift die Stadt Münster damit die Erwartung des Landes NRW auf, nach denen angesichts deutlicher Versorgungsengpässe vor allem in Wachstumsregionen im Zuge kommunaler Flächenentwicklungen dort mindestens 30 % der Flächen für den sozialen Wohnungsbau bereit gestellt werden sollen.

Soweit eine Absicherung des staatlichen Fördervolumens vollumfänglich nicht gelingt, müsste die Stadt Münster zur Absicherung entsprechender Investitionen in den geförderten Mietwohnungsbau diese über kommunale Finanzmittel im Rahmen eines eigens zu entwickelnden städtischen Förderprogramms bereit stellen.

Zu Beschlussziffer 5.:

Mit den in den vergangenen Jahren vorgenommenen Ausschreibungen im Höchstgebotsverfahren zum Zwecke der Haushaltskonsolidierung (Vorlage 954/2001 E1) lassen sich die mit der sozialgerechten Bodennutzung aufgezeigten Zielsetzungen nicht vereinbaren. Zur Umsetzung dieser Ziele ist es für die Veräußerung von Mehrfamilienhausgrundstücken erforderlich, ein konzeptorientiertes Ausschreibungsverfahren zu entwickeln.

Neben dem Grundstückspreis soll auch eine von der Stadt Münster vorgegebene Konzeptqualität ein wichtiges Entscheidungskriterium für die Grundstücksveräußerungen sein. Projektbezogen können dies Vorgaben zur städtebaulichen und gestalterischen Qualität, zur bedarfsorientierten Angebotsausweitung zugunsten bestimmter Zielgruppen und Wohnformen sowie insbesondere zur nachhaltigen Quartiersentwicklung sein. Ein weiteres Ziel ist es, im Bereich der Mehrfamilienhausgrundstücke mit moderaten Preisen dämpfend auf den Grundstücksmarkt/Wohnungsmarkt einzuwirken.

Zu Beschlussziffer 6.:

Die Umsetzung dieses Ratsbeschlusses könnte in verschiedenen Bereichen der Verwaltung organisatorische und personelle Maßnahmen z.B. durch den vermehrten Ankauf von Wohnbauland, die hierdurch bedingte Schaffung von Planungsrecht sowie die erhöhten Quoten des öffentliche geförderten bzw. förderfähigen Wohnraums, erforderlich werden lassen.

Diese Maßnahmen sind derzeit noch nicht absehbar, so dass erst zu einem späteren Zeitpunkt konkrete Vorschläge unterbreitet werden können.

Zu Beschlussziffer 7.:

Mit den Beschlusspunkten 1. bis 6. sind die in der Anlage 3 aufgeführten wohnungspolitischen Anträge bzw. Antragsanliegen, die mit dem Beschluss des Rates am 11.12.2013 zur Vorlage V/0593/2013 „Kommunales Handlungskonzept Wohnen - Grundzüge und Weichenstellungen“ noch nicht erledigt waren, erledigt.

Der Rat hatte am 11.12.2013 zur Vorlage V/0593/2013 „Kommunales Handlungskonzept Wohnen - Grundzüge und Weichenstellungen“ u. a. beschlossen, dass die politischen Intentionen der in Anlage 1 zur Vorlage V/0593/2013 aufgeführten Ratsanträge mit der Vorlage zum Teil aufgegriffen, einige Ansätze teilweise abgearbeitet oder ihre Erledigung im weiteren Beschlussverfahren zum Handlungskonzept Wohnen in Aussicht gestellt werden und die Ratsanträge insoweit nur zum Teil erledigt sind.

Die Verwaltung wird die in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft am 05.12.2013 als „Protokollerklärungen“ abgegebenen Anträge, bzw. Antragsanliegen (Anlage 4) nach Einbringung dieser Vorlage entsprechend dem einvernehmlichen Vorschlag des ASSVW in der Sitzung am 05.12.2013 in einem interfraktionellen Gespräch erörtern.

Hinweis:

Die „sozialgerechte Bodennutzung in Münster“ wird in der ordentlichen Sitzung des Arbeitskreises Wohnen am 25.03.2014 vorgestellt. Anregungen des Arbeitskreises Wohnen werden den zuständigen Gremien vor Beratung zur Kenntnis gegeben.

gez.
Markus Lewe
Oberbürgermeister

Anlagen

1. Sozialgerechte Bodennutzung in Münster
2. Karte und Liste zu Beschlusspunkt 2.
3. Wohnungspolitische Anträge
4. Protokollerklärungen (Änderungsanträge, Antragsanliegen) zur Vorlage V/0593/2013 aus der Sitzung des ASSVW vom 05.12.2013