

Gemeinschaftlich bauen und wohnen in Rumphorst Fragerunde zur Ausschreibung

05.01.2023, 16:30 - 18:00 Uhr, per Teams

Teilnehmer Stadt Münster: Kirsten Aupert, Antje Wagner (Amt für Immobilienmanagement)

Claudia Schild, Nicole Arning, Peter Piepel (Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung)

Stand: 06.01.2022

Rechtliche Hinweise:

Die Stadt Münster übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Hinweise. Irrtümer vorbehalten.

Nr.	Antwort durch	Themenkreis	Frage	Kap. Exposee	Antwort
1.	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung	öffentliche Förderung *1 (siehe Hinweis unten)	<p>Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau</p> <p>Wie flexibel sind wir in der Vermietung von öffentlich geförderten Wohnungen, wenn alle Wohnungen nach dem Standard bezüglich Fläche und Ausstattung von öffentlich geförderten Wohnungen gebaut sind?</p> <p>Ergänzung: Wir wollen alle Wohnflächen nach den Vorgaben zum öffentlich geförderten Wohnungsbau bauen. Sind wir in der Belegung der Wohnungen dann flexibel, solange wir die Quote insgesamt einhalten? z.B. 20/30/40 % der Fläche an Berechtigte; oder beziehen sich die Förderbedingungen auf bestimmte Wohnungen?</p> <p>Bei Clusterwohnungen: ist ein Mix aus Bewohner*innen mit und ohne WBS Inhaber*innen möglich? Bei Clusterwohnungen berechnet sich ja die gemietete Fläche aus individuellem Wohnraum zuzüglich anteiliger Fläche an den Gemeinschaftsräumen.</p> <p>Auch interessiert uns ein mögliches Belegungsrecht der Stadt und welche Modalitäten es dazu gibt.</p>	5.2	<p>Gemäß Ziffer 1.2 Wohnraumförderungsbestimmungen NRW 2022 wird Wohnraum gefördert für</p> <p>a) Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG NRW nicht übersteigt (Einkommensgruppe A) und</p> <p>b) wirtschaftlich leistungsfähigere Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze des § 13 Abs. 1 WFNG NRW um bis zu 40 Prozent übersteigt (Einkommensgrenze B).</p> <p>Demnach ist es im Rahmen der Antragstellung erforderlich, konkrete Wohnungen zu benennen, die für die Einkommensgruppe A oder Einkommensgruppe B gefördert werden sollen. Nach dieser Vorgabe erfolgt dann auch die Belegung der Wohnungen.</p>
1.					<p>Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume</p> <p>Gemäß Ziffer 2.4.3 der aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen NRW 2022 können auch Gemeinschaftsräume und Infrastrukturräume gefördert werden. Gemeinschaftsräume können nur zusammen mit einer Förderung von Mietwohnraum in Wohngebäuden oder Wirtschaftseinheiten mit mehr als neun Mietwohnungen gefördert werden und müssen der ausschließlichen Nutzung durch die Mieterinnen und Mieter vorbehalten sein.</p> <p>Infrastrukturräume können unabhängig von einer Förderung von Mietwohnraum gefördert werden, wenn ausweislich eines Konzeptes ihre Nutzung für die Bewohner des Quartiers, einen nicht gewerblichen Verein, eine nicht gewerbliche Gesellschaft oder für kirchliche oder kommunale Einrichtungen bestimmt ist. Das Nutzungskonzept ist mit dem Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung und dem für das Wohnungswesen zuständigen Ministerium abzustimmen und zum Bestandteil der Förderzusage zu machen.</p> <p>Gemeinschaftsräume oder Infrastrukturräume, die zur (teilweisen) gewerblichen Nutzung vorgesehen sind, werden nicht gefördert.</p> <p>Zudem müssen Gemeinschaftsräume oder Infrastrukturräume in eine oder mehrere Wohnungen umwandelbar sein, die den Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen entsprechen und nach Umwandlung als geförderte Mietwohnung/en für Begünstigte der Einkommensgruppe A genutzt werden können (sog. Alternativplanung).</p>

Gemeinschaftlich bauen und wohnen in Rumphorst Fragerunde zur Ausschreibung

05.01.2023, 16:30 - 18:00 Uhr, per Teams

Teilnehmer Stadt Münster: Kirsten Aupert, Antje Wagner (Amt für Immobilienmanagement)

Claudia Schild, Nicole Arning, Peter Piepel (Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung)

Stand: 06.01.2022

Rechtliche Hinweise:

Die Stadt Münster übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Hinweise. Irrtümer vorbehalten.

Nr.	Antwort durch	Themenkreis	Frage	Kap. Exposee	Antwort
1.					<p>Clusterwohnungen Maßgeblich für die Förderung sogenannter Clusterwohnungen sind die Vorgaben gem. Ziffer 3 der aktuell gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen NRW 2022. Danach sind Gruppenwohnungen (Clusterwohnungen) Wohneinheiten für drei bis zwölf Personen, in denen jede Person einen individuellen Wohnbereich (Appartement) selbstbestimmt zur Miete bewohnt und ein Nutzungsrecht an den Gemeinschaftsflächen in der Wohnung hat. Nach Ziffer 3.3.1 WFB NRW 2022 ist eine Gruppenwohnung wahlweise nur an Personen der Einkommensgruppe A oder nur an Personen der Einkommensgruppe B zu überlassen. Ein Mix aus Bewohner/innen mit und ohne WBS Inhaber/innen ist daher nicht möglich. Die Wohnflächenobergrenze für Gruppenwohnungen beträgt je Person 50 Quadratmeter Wohnfläche einschl. nach gleichen Anteilen verteilter Gemeinschaftsfläche.</p>
1.					<p>Belegungsrechte Es ist möglich, dass eine sogenannte Belegungsvereinbarung mit der Stadt abgeschlossen wird. Die konkrete Ausgestaltung der Belegungsvereinbarung erfolgt in Abstimmung mit dem Investor / Bauherrn nach Erteilung einer Förderzusage. Hierzu finden Gespräche (Abstimmung Belegungsvereinbarung, Rechte und Pflichten der Bauherren / Investoren im Rahmen der öffentlichen Förderung) zwischen dem Belegungsmanagement des Amtes für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung und dem Bauherrn / Investor während der Bauphase des Förderobjektes statt.</p>
2.	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung	öffentliche Förderung *1 (siehe Hinweis unten)	Anteil öffentlich geförderter Wohnungsbau Worauf bezieht sich die Fläche bei der öffentlichen Förderung? Wohnfläche, Nutzfläche; brutto oder netto?	5.2	Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung.
3.	Amt für Immobilienmanagement	Planungsrecht	Ist eine baurechtliche Abweichung von der Vorgabe des Materials für die Fassade unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit möglich, z.B. ersatzweise Holzständerbauweise?	5.3	Eine Entscheidung über die statische Konstruktion/das nicht sichtbare Tragwerk des Gebäudes dürfen die Planenden nach eigenem Ermessen treffen. Ansonsten gilt Nr. 2.5 der Textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 569: „Fassadenmaterial und -farbe: Als Hauptmaterial für die Fassaden sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Klinker, Putz und Glas zulässig. Untergeordnet können auch Fassadenplatten, Holz- oder Aluminiumpaneele, Naturstein sowie Solarpaneele verwendet werden.“

Gemeinschaftlich bauen und wohnen in Rumphorst Fragerunde zur Ausschreibung

Stand: 06.01.2022

05.01.2023, 16:30 - 18:00 Uhr, per Teams

Teilnehmer Stadt Münster: Kirsten Aupert, Antje Wagner (Amt für Immobilienmanagement)

Claudia Schild, Nicole Arning, Peter Piepel (Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung)

Rechtliche Hinweise:

Die Stadt Münster übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Hinweise. Irrtümer vorbehalten.

Nr.	Antwort durch	Themenkreis	Frage	Kap. Exposee	Antwort
4.	Amt für Immobilienmanagement	Planungsrecht	Dürfen Balkone über die Baugrenze ragen?	5.3	<p>1. Verweis auf § 23 Abs. 5 BauNVO: "Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können."</p> <p>2. Verweis auf § 6 Abs. 6 Nr. 2 LBO NW: "Bei der Bemessung der Abstandsflächen bleiben außer Betracht (...) Vorbauten, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, nicht mehr als 1,60 m vor diese Außenwand vortreten und mindestens 2 m von der gegenüberliegenden Nachbargrenze entfernt bleiben, (...)."</p>
5.	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung	Stellplätze/ öffentliche Förderung *1 (siehe Hinweis unten)	Stellplätze/ Wohnbauförderbestimmungen Was ist gemeint mit folgender Aussage im letzten Abschnitt: "...sollen die Stellplätze so untergebracht werden, dasssowie die soziale und ökologische Qualität des Wohnumfeldes gewahrt wird."? Hier insbesondere die soziale Qualität...?	5.4	Gemäß Ziffer 4.3.5 der aktuell gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen NRW soll der ruhende Verkehr auf begrünten Stellplätzen oder auf Stellplätzen mit begrünter Überdachung so untergebracht werden, dass das Wohnen nicht gestört sowie die soziale und ökologische Qualität des Wohnumfeldes gewahrt wird. Generell sollte es so sein, dass Stellplätze z. B. nicht zentral an einer Stelle unmittelbar vor einem Wohngebäude untergebracht werden, die die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen. Außerdem sollen die Stellplätze nicht auf Flächen geschaffen werden, die bspw. als Begegnungsorte genutzt werden könnten. Eine sinnvolle Anordnung von Stellplätzen für z. B. mobilitätseingeschränkte Personen sollte berücksichtigt werden, damit ein einfacher Zugang zum Gebäude ermöglicht wird.
6.	Amt für Immobilienmanagement	Konzeption	Qualitätsbeschreibung als Ziele Wie wirkt sich die Nichteinhaltung aus angesichts der Unsicherheiten durch die aktuelle und künftige Kostenentwicklung? Z.B. Einbau Kunststofffenster statt geplanter Holzfenster.	6.3, 7.4	Zugesagte Qualitätsstandards sind einzuhalten, da diese im Zuge der Bewertung Berücksichtigung finden. Sie werden verbindlicher Bestandteil des Vertrages (vgl. Ziffer 7.4 des Exposés). Sofern z.B. Holzfenster geplant werden, wird die Stadt Münster nach der Zuteilung keiner Änderung auf Kunststofffenster zustimmen. Verbesserungen in Bezug auf die Materialwahl sind hingegen nach der Zuteilung möglich.
7.	Amt für Immobilienmanagement	Kaufpreis/Erbbauerecht	Verkehrswert 1. Zeitpunkt der Baureife (560€/qm) 2. 2022 (840€/qm) 3. 2023/24 (xx€/qm) Auf welchen Grundstückswert/Kaufpreis/Erbbauzins muss die Gruppe sich einstellen?	7.1	Generell sollte es so sein, dass Stellplätze z. B. nicht zentral an einer Stelle unmittelbar vor einem Wohngebäude untergebracht werden, die die Wohnqualität erheblich beeinträchtigen. Außerdem sollen die Stellplätze nicht auf Flächen geschaffen werden, die bspw. als Begegnungsorte genutzt werden könnten. Eine sinnvolle Anordnung von Stellplätzen für z. B. mobilitätseingeschränkte Personen sollte berücksichtigt werden, damit ein einfacher Zugang zum Gebäude ermöglicht wird.

Gemeinschaftlich bauen und wohnen in Rumphorst Fragerunde zur Ausschreibung

Stand: 06.01.2022

05.01.2023, 16:30 - 18:00 Uhr, per Teams

Teilnehmer Stadt Münster: Kirsten Aupert, Antje Wagner (Amt für Immobilienmanagement)

Claudia Schild, Nicole Arning, Peter Piepel (Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung)

Rechtliche Hinweise:

Die Stadt Münster übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Hinweise. Irrtümer vorbehalten.

Nr.	Antwort durch	Themenkreis	Frage	Kap. Exposee	Antwort
8.	Amt für Immobilienmanagement	Kaufpreis/Erbbaurecht	Festpreis 1. Wie und wann wurde er ermittelt? 2. Werden weitere Schwankungen berücksichtigt?	7.1	zu 1. Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 03.08.2022 ermittelt und aus dem Bodenwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet, die sich aus den Vergabebedingungen ergeben. zu 2. Ein Verkehrswert stellt auf die aktuellen Bedingungen zum Bewertungsstichtag ab. Bei der Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens wird die aktuelle Situation Berücksichtigung finden. Die zukünftige Wertentwicklung kann nicht vorhergesehen werden. Der Wert des Grundstücks kann in 2023/24 höher oder niedriger sein als in 2022.
9.	Amt für Immobilienmanagement	Kaufpreis/Erbbaurecht	§ 90 Abs. 3, 4 GO NRW kann/wird berücksichtigt werden? 1. Förderung von sozialen Einrichtungen z.B. 1. Wohnraum für Studierende 2. Wohnraum für Menschen in vorübergehenden Notlagen 3. Wohnraum für Menschen mit Assitenzbedarf 4. Gemeinschaftsraum auch nutzbar für die Nachbarschaft, das Viertel 2. Förderungen des sozialen Wohnungsbaus 1. entsprechend der Vorgabe oder der Absicht 2. dauerhaft Mieten unter dem Mietspiegel weil _1. mit Renditeausschluß (Miethäusersyndikat) _2. ohne Mietanpassung gemäß Mietspiegel _3. dauerhafte Dämpfung des Mietspiegels _4. dauerhafter Entzug der Spekulation mit Wohnraum 3. Bildung privaten Eigentums unter sozialen Gesichtspunkten 1. Miethäusersyndikat: jede kann mitmachen unabhängig vom Vermögen und Geldeintrag 2. Genossenschaft: Anteile gemäß Wohnfläche, solidarische Finanzierung möglich	7.1	Die Fortschreibung des Verkehrswertgutachtens kann und wird <u>nicht</u> konzeptspezifisch erfolgen, sondern auf die Modalitäten der Ausschreibung abstellen. Folgende Nutzungsvorgaben wurden im Zuge der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt: 1. Forderung mind. 20% der Nettowohnfläche als öffentlich geförderter Wohnungsbau 2. Forderung Gemeinschaftsraum mit Mindestgröße 5% der Nettowohnfläche 3. Vergabeverfahren: Kostenmiete, Renditeausschluss, Nutzungsbindung Gemeinschaftliches Wohnen Das Grundstück wird zum Festpreis vergeben, ein Preiswettbewerb wird ausgeschlossen. Dadurch wird der Fokus der Bewertung ausschließlich auf die Konzepte gelegt. Gute Konzepte wirken sich insofern nicht auf den Preis des Grundstücks aus, sondern werden im Rahmen der Bewertung honoriert.
10.	Amt für Immobilienmanagement	Kaufpreis/Erbbaurecht	Grundstückswert, Kaufpreis, Erbbaurecht 1. Gilt die preisliche Berücksichtigung von öffentlich gefördertem Wohnraum beim Kauf analog zum Erbbaurecht (2,5% zu 1,5%)? 2. Kann es eine preisliche Berücksichtigung von Flächen oder Qualitäten geben, die über den Standard hinausgehen und nicht von der Wohnraumförderung abgedeckt sind (siehe Frage Nr. 9)	7.1	zu 1. Nein. Verkauf zum Verkehrswert (vgl. 7.1 Expose) zu 2. Nein. Das Konzept wirkt sich nicht auf den Verkehrswert aus, sondern findet ausschließlich Berücksichtigung in der Bepunktung.

Gemeinschaftlich bauen und wohnen in Rumphorst Fragerunde zur Ausschreibung

Stand: 06.01.2022

05.01.2023, 16:30 - 18:00 Uhr, per Teams

Teilnehmer Stadt Münster: Kirsten Aupert, Antje Wagner (Amt für Immobilienmanagement)

Claudia Schild, Nicole Arning, Peter Piepel (Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung)

Rechtliche Hinweise:

Die Stadt Münster übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Hinweise. Irrtümer vorbehalten.

Nr.	Antwort durch	Themenkreis	Frage	Kap. Exposee	Antwort
11.	Amt für Immobilienmanagement	Kriterien/ Vergabe	Räumliche Konzeption Bezieht sich ein "flexibel geschaffenes Gebäude" nur auf flexible Zuordnung von Räumen oder Verschiebung von Wänden?	6.2	Nein. Vgl. hierzu z.B. Exposé S. 19: "Ziel sollte es sein, ein Gebäude zu schaffen, dass auf heutige genauso wie auf zukünftige Nutzer*inneninteressen möglichst flexibel reagieren kann." z.B. Exposé S. 20: a. "Wie geht Ihr architektonisches Konzept damit um, wenn sich Lebensumstände der Bewohner*innen ändern, die eine Verkleinerung, Vergrößerung und/oder Flexibilisierung des individuellen Raumbedarfs verlangen? Gibt es Flächen-/Raumangebote, die flexibel beispielbar, veränderbar als „Joker“ auf Bedürfnisse der Nutzer*innen reagieren können? Wie sind diese gestaltet? b. Wie ist der Außenraum unter den Aspekten Flexibilität und Vielfalt gestaltet?" z.B. Expose S. 21: a. "Inwiefern haben Sie bei der technischen Konstruktion Ihres Projekts zukünftige Nutzungen und/oder wechselnde Nutzer*innen, dynamische Haushaltsgrößen und sich ändernde ästhetische Ansprüche bedacht? Inwiefern kann Ihre technische Konstruktion flexibel auf Veränderungen reagieren? b. Haben Sie alternative Nutzungsszenarien (evtl. nur für bestimmte Raum-/Flächenbereiche) mitgedacht? Wenn ja, welche?"
12.	Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung	öffentliche Förderung *1 (siehe Hinweis unten)	Räumliche Konzeption Wie flexibel sind wir in der Wohnungsvermietung von öffentlich geförderten Wohnungen, wenn alle Wohnungen nach dem Standard bezüglich Fläche und Ausstattung von öffentlich geförderten Wohnungen gebaut sind?	6.2	Siehe auch die Antwort zu Frage 1. Grundsätzlich ist es im Rahmen der Antragstellung erforderlich, konkrete Wohnungen zu benennen, die für die Einkommensgruppe A oder Einkommensgruppe B gefördert werden sollen. Nach dieser Vorgabe erfolgt dann auch die Belegung der Wohnungen. Zum Zeitpunkt des Bezuges müssen die Voraussetzungen für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines A oder B vorliegen. Eine Person mit einem WBS A kann auch eine Wohnung für die EKG B beziehen. Eine Person mit einem WBS B kann jedoch nur eine Wohnung für die EKG B beziehen. Gemäß § 18 WFNG NRW i. V. m. Ziffer 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen NRW gelten folgende Wohnungsgrößen in der Regel als angemessen: a) für eine allein stehende Person: 50 qm Wohnfläche, b) für einen Haushalt mit zwei haushaltsangehörigen Personen: 2 Wohnräume oder 65 qm Wohnfläche. Für jede weitere haushaltsangehörige Person erhöht sich die Wohnfläche um einen Raum oder 15 qm Wohnfläche.

Gemeinschaftlich bauen und wohnen in Rumphorst Fragerunde zur Ausschreibung

Stand: 06.01.2022

05.01.2023, 16:30 - 18:00 Uhr, per Teams

Teilnehmer Stadt Münster: Kirsten Aupert, Antje Wagner (Amt für Immobilienmanagement)

Claudia Schild, Nicole Arning, Peter Piepel (Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung)

Rechtliche Hinweise:

Die Stadt Münster übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Hinweise. Irrtümer vorbehalten.

Nr.	Antwort durch	Themenkreis	Frage	Kap. Exposee	Antwort
13.	Amt für Immobilienmanagement	Kaufvertrag	Ein Baubeginn 12 Monate nach Vertragsabschluss setzt eine abgeschlossene Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie eine laufende Ausführungsplanung schon während der Anhandgabephase voraus. Damit entstehen erhebliche Kosten für Fachingenieure (Baugrunduntersuchung, Statik, Energiekonzept). Die Gruppe muss also finanzielle Mittel aufbringen, obwohl die Finanzplanung möglicherweise noch nicht abgeschlossen ist.	7.4	s. Exposé S. 29: "Während des Zeitraums der Anhandgabe sollen insbesondere (...) eine genehmigungsfähige Architekturplanung erarbeitet werden (...), die Aufstellung eines verbindlichen Finanzierungsnachweises erfolgen (...)." Die Anhandgabe dient dazu, die Realisierungsfähigkeit des Projekts verbindlich nachzuweisen und sichert beide Vertragspartner (Gruppe, Stadt Münster) ab.
14.	Amt für Immobilienmanagement	Kaufvertrag	Eine Bezugsfertigstellung innerhalb von 18 Monaten kann sehr kurz gegriffen sein, wenn Bauverzögerungen verschiedener Art den Fortschritt erschweren.	7.4	Ggf. können Fristen durch die Stadt Münster verlängert werden, wenn die Verzögerungen nicht im Einflussbereich der Gruppe sind. Z.B.: Auszug Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke - Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen - gemäß Beschluss des Rates vom 18.05.2022: "(...) Die Fristen verlängern sich jeweils, wenn der Vertragspartner auf von ihm nicht zu vertretende, objektiv nachzuweisende Behinderungen hinweist (z. B. pandemische Auswirkungen, außergewöhnliche und längere sowie amtlich bestätigte Witterungsverhältnisse, mit denen normalerweise nicht zu rechnen ist) um die Dauer der Behinderungen. (...)"
15.	Amt für Immobilienmanagement	Kaufvertrag	Sind die Fristen absolut verbindlich?		Die Fristen sind verbindlich, denn sie sind von politischen Beschlüssen gedeckt. Ausnahme s. Antwort Frage 14.

***1 Hinweis zum geförderten Wohnungsbau:**

Grundlage für die Beantwortung der Fragen sind die aktuell gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen NRW 2022. Für die Bearbeitung eines Förderantrages sind jedoch die zum Antragszeitpunkt aktuell gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen NRW anzuwenden. Inwiefern sich die Wohnraumförderungsbestimmungen NRW inhaltlich in 2023 ändern, bleibt abzuwarten .