

Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke - Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen - gemäß Beschluss des Rates vom 17.06.2015

1. Allgemeine Zielsetzungen

Gemäß den Beschlüssen des Rates zur Sozialgerechten Bodennutzung in Münster beschreitet die Stadt Münster neue Wege sowohl beim Erwerb von Wohnbaupotentialflächen als auch bei der Vermarktung städtischer Baugrundstücke.

Hierdurch soll eine verbesserte Wohnraumversorgung insbesondere für bestimmte Zielgruppen (Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, Familien und Alleinerziehende mit Kindern, Studierende, Ältere und Menschen mit Behinderungen) unter Berücksichtigung der Mengenziele des Handlungskonzepts Wohnen (1.500 WE pro Jahr; davon 300 WE im öffentlich geförderten Wohnungsbau) erreicht werden.

Bei der Vermarktung städtischer Grundstücke zur Schaffung von

- Mietwohnraum oder Wohnungseigentum (Geschossbau, Reihenhäuser) oder
- gemeinschaftlichen Wohnformen

werden daher zukünftig die nachfolgenden Grundsätze zugrunde gelegt.

Damit sollen zugleich preisdämpfende Effekte am Grundstücks- und Wohnungsmarkt bewirkt und ausgewogene sowie nachhaltige Angebots- und Quartiersentwicklungen gesteuert werden.

Über die definierten Verfahrensweisen in diesen Grundsätzen soll die Gleichbehandlung aller Marktakteure sowie Transparenz im Vermarktungsprozess gewährleistet werden.

2. Standortbezogene Zielsetzungen

Durch die Vermarktung städt. Grundstücke wird die Angebotsvielfalt am Wohnungsmarkt zu Gunsten der sozialen Wohnraumversorgung, freifinanzierter Miet- und Eigentumswohnungen sowie gemeinschaftsorientierter Wohnformen gestärkt. Die Aspekte der Kinder- und Familienfreundlichkeit, Sozial- und Generationengerechtigkeit, Barrierefreiheit und Umweltfreundlichkeit finden hierbei besondere Berücksichtigung.

Die Stadt Münster entwickelt konkrete Zielvorgaben, die die Qualitäts- und Mengenziele für das jeweilige Grundstück definieren. Standortbezogen sollen damit unterstützt werden:

- barrierefreie Wohnqualitäten (z. B.: Erschließung durch Aufzug, bodengleiche Dusche)
- bezahlbares Wohnen (z. B. Wohnflächenbegrenzung)
- familienfreundliches Wohnen (z. B. direkter Zugang zu privaten/gemeinschaftlichen Freiflächen, funktionsneutrale Raumangebote)
- studentisches Wohnen (z. B. nachfragegerechtes Angebot, Konzept zur Nachfolgenutzung)
- senioren- und behindertengerechtes Wohnen (z. B. Betreuungs-/Serviceangebote, Gemeinschaftsräume/-flächen, alltagstaugliche Baustandards)
- Wohnen im Eigentum (z. B. Eigentumswohnungen, Bauträgermaßnahmen)
- besondere städtebauliche/architektonische Qualitäten (z. B. Wettbewerb/Mehrfachbeauftragung)
- gemeinschaftliches Wohnen (z.B. im Eigentum, zur Miete, in Genossenschaften)

3. Vermarktung/Kaufpreis

Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt auf der Grundlage eines Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschlusses durch den Haupt- und Finanzausschuss.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen städt. Zielsetzungen zur Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung (vgl. Ziffer 1) sowie der standortbezogenen Zielsetzungen (siehe Ziffer 2) basiert der Kaufpreis grundsätzlich auf dem so ermittelten Verkehrswert.

Im begründeten Einzelfall kann ein Verkauf auch gegen ein Kaufpreisgebot erfolgen.

4. Vermarktung von Grundstücken für Mietwohnraum oder Wohnungseigentum

4.1 Ausschreibungszeitraum

Die Ausschreibung solcher städtischen Grundstücke findet in der Regel über einen Zeitraum von 2 – 4 Monaten statt.

4.2 Bewerbungs- und Auswahlverfahren

Dafür gelten folgende Maßgaben:

- Zwingende Abgabe einer Verpflichtungserklärung über die Bereitschaft zur Erfüllung der im Exposé festgeschriebenen Zielvorgaben für das ausgeschriebene Grundstück als Voraussetzung für die Teilnahme am weiteren Verfahren
- Angebot zur Höhe der Startmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen
- wenn gefordert: Angebot zur Höhe der Startmiete im freifinanzierten Wohnungsbau
- Bei Vermarktungen gegen Kaufpreisgebot entscheidet das höchste Gebot.
- Bei Angebotsgleichheit entscheidet das Los.
- In besonderen städtebaulichen Situationen erfolgt die Bewerberauswahl durch ein Qualifizierungsverfahren (Wettbewerb).

5. Vermarktung von Grundstücken für gemeinschaftsorientierte Bau- und Wohnformen.

Eine Vermarktung von Grundstücken zur Stärkung von Gemeinschaftswohnformen erfolgt zweckgerichtet und unter standortbezogenen Zielsetzungen mit entsprechenden Vorgaben zur Realisierung von

- gemeinschaftsorientiertem Wohnen zur Miete („Investorenmodell“) oder
- genossenschaftlichem Wohneigentum zur Selbstnutzung oder
- selbstgenutztem Wohneigentum für Baugruppen/-gemeinschaften.

Damit anzustrebende Ziele und Projekttypen werden mit dem Preisfestsetzungs- und Vermarktungsbeschluss von den politischen Gremien festgelegt.

Eine gezielte Grundstücksvermarktung zugunsten gemeinschaftsorientierter Bau- oder Wohnformen gliedert sich in mehrere Verfahrensschritte:

5.1 Interessenbekundungsverfahren

Vor einer Ausschreibung geeigneter Grundstücke kann die Stadt Münster zur Einschätzung der standortbezogenen Nachfrage zunächst ein Interessenbekundungsverfahren durchführen, mit dem die zweckgerichtete Verkaufsabsicht der Liegenschaft öffentlich gemacht wird und potenzielle Bewerber (Investoren, Baugruppen, Genossenschaften) aufgefordert werden, ihr Interesse mittels einer formalen Abfrage (Fragebogen) näher darzustellen.

5.2 Ausschreibung/Bewerbersauswahl

Die Ausschreibung richtet sich an Investoren, Baugemeinschaften bzw. Bewohnergenossenschaften. Der Ausschreibungszeitraum beträgt in der Regel 4 bis 6 Monate. Mit der Grundstücksausschreibung werden städtische Ziele und Erwartungen an die damit zu realisierende Gemeinschaftswohnform transparent gemacht. Zur Bewertung angebotener Projektqualitäten und deren Realisierungschancen werden von den Bewerbern insbesondere Angaben eingefordert

- a) zu den Akteuren (z. B. Referenzen/Projekterfahrung, Organisation, Anzahl und Struktur der Mitglieder von Bewerber-gemeinschaften, Fachliche Kompetenzen zur Projektrealisierung)
- b) zum inhaltlichen Konzept (z. B. soziale, ökologische , bauliche Ziele, künftige Nutzer- oder Personengruppe - wie z.B. Senioren, Familien, Frauen, Männer, generationsübergreifend,- nachbarschaftliche bzw. integrative Leistungen)
- c) zu Kooperationspartnern (z. B. Architekt, Baubetreuer, Projektmoderation)
- d) zum Wohnprojekt (z. B. Anzahl und Struktur geplanten Wohnraums, Anteil geförderter bzw. freifinanzierter Miet- oder Eigentumswohnungen, Gemeinschaftsflächen und -räume)
- e) zum Finanzierungskonzept (geschätzte vorkalkulierte Angaben zu den Kosten und zur Finanzierung, Anteil Eigenkapital/Fremdmittel)
- f) zur architektonischen und städtebaulichen Gestaltung (z.B. Lageplan, Ansichten)

Im Interesse eines transparenten und diskriminierungsfreien Auswahlverfahrens werden die zuvor mit der Ausschreibung genannten Kriterien nach einem Punktesystem gewichtet und bewertet. Den Zuschlag erhält derjenige Bewerber, der die Kriterien insgesamt am besten erfüllt und die größte Aussicht auf Realisierung der städtischen Ziele gewährleistet.

Auf Antrag des Bewerbers kann das Grundstück auch im Wege einer Erbbaurechtsbestellung mit einem Erbbauzins von jährlich 4 % des Kaufpreises gemäß Ziff. 3 einschließlich einer Wertsicherungsklausel vergeben werden.

5.3 Anhandgabe

Die Anhandgabe setzt eine Zustimmung der politischen Gremien zu der seitens der Verwaltung begründeten Bewerberauswahl voraus. Mit der Zusage wird das zur Vermarktung angebotene Grundstück dem ausgewählten Bewerber für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten (ab Zusage) unentgeltlich zur konkreten Projektentwicklung anhand gegeben.

Dieser Zeitrahmen dient insbesondere zur Klärung der individuellen Bebaubarkeit der Grundstücksfläche, der nachweislichen Absicherung der Finanzierung und zur Definition und Festlegung projektorientierter Belange zwischen den beteiligten Akteuren.

Danach ist innerhalb angemessener Frist der Grundstückskaufvertrag zu beurkunden.

6. Grundsätzliche vertragliche Verpflichtungen

- Bauverpflichtung
- a) Mit der Bebauung des Grundstücks ist *in der Regel* innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Vertragsabschluss zu beginnen und *regelmäßig* innerhalb von weiteren 12 Monaten ist die Bebauung soweit zu vollenden, dass eine zweckentsprechende Nutzung des Bauwerks gemäß den standortbezogenen Zielsetzungen möglich ist. Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung, mit dem Bau innerhalb *der vorgenannten Frist* zu beginnen, hat die Stadt Münster das Recht vom Vertrag zurückzutreten. Das gleiche gilt, wenn nicht nach *in der Regel* 24 Monaten die Bebauung soweit vollendet wurde, dass eine zweckentsprechende Nutzung des Bauwerks möglich ist.
- b) Der Anteil des auf dem Grundstück zu errichtenden öff. geförderten Wohnraums (Nettowohnfläche) wird vertraglich festgelegt. Ein entsprechender Förderantrag ist *in der Regel* innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsabschluss zu stellen. Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung hat die Stadt Münster das Recht vom Vertrag zurückzutreten. Für den zu errichtenden Wohnraum gilt, dass die in den jeweiligen Wohnraumförderbestimmungen festgelegte Höchstdauer der Sozialbindung zu vereinbaren ist.

c) Zur Erfüllung der städt. Zielvorgaben, vgl. Ziff. 2, kann im Einzelfall ergänzend zum Rücktrittsrecht gemäß a) vom Käufer eine Vertragserfüllungsbürgschaft gefordert oder eine Vertragsstrafe vorgesehen werden.

- Energiesparhaus Münster
- Der Jahresprimärenergiebedarf gemäß dem jeweiligen Beschluss des Rates der Stadt Münster ist bei der Bebauung des Grundstücks einzuhalten. (Zur Zeit: Unterschreitung des spezifischen Transmissionswärmeverlustes des Referenzgebäudes gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) um 35 %)
- Nachzahlungsverpflichtung
- Bei Überschreitung der Ausnutzung des Grundstücks oder Änderung sonstiger wertbildender Parameter, die dem Verkehrswertgutachten zu Grunde liegen, wird eine Nachzahlungsverpflichtung vereinbart.

7. Kommunale Selbstverpflichtung

Die „Sozialgerechte Bodennutzung in Münster“ sieht für städtische Grundstücke im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung einen Zielwert von 60 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum (mind. 70 % zugunsten Einkommensgruppe A, max. 30 % zugunsten Einkommensgruppe B) vor (besondere kommunale Selbstverpflichtung). Der Anteil des geförderten Wohnraumes soll im Plangebiet insgesamt verwirklicht werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben kann der je Baugrundstück zu fordernde Anteil am öffentlich geförderten Mietwohnraum zwischen 0 und 100 % variieren. In besonderen stadtstrukturellen Situationen kann im begründeten Einzelfall von dieser Vorgabe abgewichen werden (vgl. auch Ziffer 8.).

8. Ausnahmeregelung

Der Haupt- und Finanzausschuss kann in besonderen Fällen von den vorstehenden Grundsätzen abweichende Beschlüsse fassen.