

Öffentliche **Beschlussvorlage**

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 Schowe@stadt-muenster.de RegenitterG@stadt-münster.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 u. 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“. 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.

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 Förderprogramm 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.

gen. 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 Teilverzicht 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.d) und 1.f)). 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.c) und 1.e)).

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 Einkom-

mensgruppen 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 Briten-

wohnstandorte 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

„SOZIALGERECHTE BODENNUTZUNG IN MÜNSTER“

I ZIELSETZUNG DER KOMMUNALEN BODEN-/LIEGENSCHAFTSPOLITIK**A. Hauptziele**

- Die Stadt Münster will zukünftig im Rahmen ihres Baulandmanagements durch neue Wege der Baulandbereitstellung das Schaffen von Planungsrechten, deren Umsetzung und - bei vorliegenden Voraussetzungen - auch die Vergabe von Baugrundstücken aktiv steuern. Sie möchte eine effektivere Verzahnung von Planung und Planumsetzung schaffen.
- Die Stadt Münster setzt dabei weiterhin auch auf das Engagement und die Einbindung Privater in die Baulandentwicklung, sofern diese quantitative wie qualitative wohnungsstrukturelle Vorgaben umsetzen bzw. Bindungen eingehen.
- Die Stadt Münster verfolgt hierbei mit ihrem Prozess des Baulandmanagements das Ziel, sich auch die Möglichkeit zu eröffnen, in ausreichendem Umfang und zur richtigen Zeit preiswertes Wohnbauland für alle Kreise der Bevölkerung zur Verfügung stellen.
- Die Stadt Münster strebt darüber hinaus an, eine gerechte Verteilung der Kosten, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind, zwischen den Planungsbegünstigten und ihr selbst zu erreichen.

B. Detailziele

- **Soziale Ziele**
 - Ausreichend Baugrundstücke für den öffentlich geförderten und den förderfähigen Wohnungsbau.
 - Erleichterter Zugang zum Boden- und Wohnungsmarkt für weite Kreise der Bevölkerung zum Eigentum.
 - Vermeidung von Verdrängungsprozessen in das Umland.
 - Verhinderung der Segregation im Quartier
 - Angemessene Wohnraumversorgung besonderer Zielgruppen wie z. B. von Menschen mit Behinderungen, Senioren und Menschen mit Migrationsvorgeschichte
- **Ökonomische Ziele**
 - Beschleunigung der Baulandentwicklung.
 - „Dämpfung“ der Baulandpreise für Wohnen.
 - Angemessene Beteiligung der Eigentümer und Investoren an der Wertschöpfung unter Teilverzicht auf Wertsteigerung.
 - Refinanzierung der Folgekosten.
 - Verhinderung der Entstehung von Baulücken und von Bodenspekulation.
- **Ökologische Ziele**
 - Verringerung von Pendlerströmen.
 - Energetische Optimierung.
 - Vermeidung von Baulücken

II VERFAHRENSWEGE

Als Wege der Baulandbereitstellung werden zukünftig in Münster der **kommunale Zwischenerwerb** und die **Anwendung städtebaulicher Verträge/Durchführungsverträge** verfolgt (vgl. Abbildung auf Seite 8).

1. Baulandentwicklungen im **Außenbereich** (§ 35 BauBG) erfolgen zukünftig nur noch, wenn - vor Schaffung des Planungsrechtes - mindestens ein Anteil von 50% des Bruttobaulandes an die Stadt Münster verkauft wird (liegenschaftliche Partizipation). Ein 100% kommunaler Anteil ist aber auch möglich.
2. Baulandentwicklungen mittels städtebaulicher Verträge/Durchführungsverträge sind im **Innenbereich** (Definition entsprechend §§ 30, 34 BauGB) möglich, wenn mit ihnen die gewünschten boden- und wohnungsmarktpolitischen Ziele (vgl. Konditionen für die Wohnraumförderung unter IV. D) einschl. der Refinanzierung der Infrastruktur- und Folgekosten gleichermaßen erreicht werden können. Kommunale Partizipation oder ein Liegenschaftserwerb durch die Stadt ist auch im Innenbereich unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

A Freihändiger Erwerb (kommunaler Zwischenerwerb)

1. Der freihändige Erwerb kann nach kurz- und langfristigem Zwischenerwerb differenziert werden.
2. Beim kurzfristigen Zwischenerwerb handelt es sich um einen projektbezogenen Zwischenerwerb. Die Stadt Münster versucht, in Gebieten mit Planungsabsichten die Grundstücke freihändig zu erwerben (mindestens 50% des Bruttobaulandes, s. o.).
3. Der langfristige Zwischenerwerb unterscheidet sich davon erheblich und wird auch als langfristige Bodenvorratspolitik bezeichnet. Die Stadt Münster kauft bei dieser Strategie Flächen auf, die insbesondere im aktuellen Wohnsiedlungsflächenkonzept enthalten sind (vgl. HA-Beschluss vom 25.09.2013 zur Vorlage V/0230/2013), für die aber keine weitergehenden kommunalen Planungsabsichten bestehen. Eine bauliche Entwicklung kann sich jedoch zu einem späteren, bislang nicht absehbaren Zeitpunkt ergeben. Auf diese Art erworbene Flächen können außerdem als Tauschflächen bei konkreten Projekten oder als ökologische Ausgleichsflächen verwendet werden.
4. Neben dem Erwerb der benötigten Flächen ist auch ein Tausch mit im Eigentum der Stadt stehenden Flächen möglich.
5. Beim freihändigen Erwerb kann die Stadt die Flächenverfügbarkeit über Optionsverträge – das bezeichnet notariell unterbreitete Kaufangebote – sichern. Ist der Erwerb zu einem späteren Zeitpunkt in rechtlich bindender Form sichergestellt, kann die Stadt früher mit der Baugebietsentwicklung beginnen. Dieser Weg ist insbesondere bei größeren Baugebieten zu wählen, um das finanzielle Risiko einer Planungsaufgabe zu minimieren.
6. Zur Sicherstellung, dass das Zwischenerwerbsmodell langfristig erfolgreich ist, ist es erforderlich, jährlich ausreichend finanzielle Mittel zur Verfügung zu stellen (= festes Budget für Ankauf und Tausch).
7. Die Einnahmen aus der Baulandentwicklung sind möglichst zweckgebunden für weitere Baulandentwicklungen einzusetzen. Langfristig soll so ein eigener revolvingender Bodenfonds für Münster aufgebaut werden, um so die einzusetzenden Haushaltsmittel nach und nach absenken zu können.

B Städtebaulicher Vertrag/Durchführungsvertrag

1. Bei Baulandentwicklungen im Innenbereich können unter Berücksichtigung der hier getroffenen Regelungen Städtebaulicher Vertrag /Durchführungsverträge zwischen der Stadt und den Planbegünstigten / Vorhabenträgern abgeschlossen werden.
2. Wesentliche Inhalte sollen eine Beteiligung der planungsbegünstigten Vorhabenträger an den Kosten der Baulandentwicklung unter Teilverzicht auf Bodenwertsteigerungen und rechtlich bindende und ausreichend konkretisierende Erklärungen hinsichtlich der zu erbringenden Leistungen sein.
3. Vor Einleitung von Planungsverfahren sind mit dem planbegünstigten Vorhabenträger verbindliche Verträge hinsichtlich der Inhalte der sozialgerechten Bodennutzung in Münster abzuschließen.
4. Die Verträge können auch für einvernehmliche gesetzliche Umlegungen (freiwillige Umlegungen im „amtlichen Gewand“) oder für freiwillige Umlegungen eingesetzt werden.

III GRUNDSÄTZE

1. Die Regelungen, die in diesem Grundsatzbeschluss festgehalten sind, beziehen sich **ausschließlich** auf **neu zu schaffendes Baurecht für Wohnen** oder auf Fälle, bei denen die Nutzungsart bzw. das bestehende („alte“) Baurecht geändert wird, die neue Nutzung dem Wohnen dient und hierdurch ein **signifikanter Wertzuwachs** entsteht. Fälle, in denen das Baurecht am **Stichtag (Tag des Ratsbeschlusses der Vorlage V/0039/2014)** bereits vorhanden ist oder vorhandenes Baurecht nicht geändert werden soll bzw. bereits mit Bauleitplanverfahren begonnen wurden, sind hiervon nicht betroffen.¹ Sanierungsbebauungspläne und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind hiervon ebenso unberührt.
2. **Die Stadt Münster leitet** - unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 3 BauGB (kommunales Planungserfordernis) - **neue städtebauliche Planungen für den Bau von Wohnungen** zeitnah und unter Einsatz städtischer Personalressourcen ein, **wenn**
 - a) die Flächen im Eigentum der Stadt Münster stehen oder
 - b) 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
 - c) im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) bei Veränderung des bestehenden Baurechts eine Vereinbarung zu den wohnungsstrukturellen Zielen , vgl. IV C, mit Eigentümern/Investoren getroffen wird und sich die Eigentümer/Investoren an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen, oder
 - d) 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 (liegenschaft-

¹ Definition: Ein „Altfall“ ist dann gegeben, wenn durch ein politisches Gremium (i. d. R. der Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehr und Wirtschaft) eine inhaltliche Freigabe in dem Sinne erfolgt, dass eine Planung betrieben werden soll.

liche Partizipation) und sich die Eigentümer/Investoren anteilig an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen.

3. Sollten die Voraussetzungen (a bis d) nicht gegeben sein, so wird die Planung nicht bzw. nur eine Teilrealisierung der Planung weiterverfolgt. Die Aufnahme kommunaler Bauleitplanung ist im Sinne der Ziele des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB dann nicht prioritär.
4. Bei allen Baulandentwicklungen sind die unter II. aufgeführten **Verfahrenswege einzuhalten**.
5. Die **bauliche Umsetzung** im Rahmen des **kommunalen Zwischenerwerbs** (vgl. II. A) - **Baupflicht**:

Jeder Erwerber (Endnutzer) gemeindeeigenen Baulandes hat innerhalb einer Frist von 2 Jahren – nach Vertragsabschluss und Sicherung der Erschließung – die Bebauung soweit zu vollenden, dass eine zweckentsprechende Nutzung der Baulichkeiten möglich ist. Für den Fall der Nichteinhaltung wird der Stadt für das Baugrundstück bzw. für die Baugrundstücke ein Rücküberweisungsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis eingeräumt. Dieses Rücküberweisungsrecht kann grundbuchlich gesichert werden. Alle Rückübertragungskosten trägt der Rückübertragende.

6. **Rückübertragungsmöglichkeit** im Rahmen des **kommunalen Zwischenerwerbs** (vgl. II. A), wenn 100% des Bruttobaulandes angekauft worden sind.

Jeder (Alt-)Eigentümer erhält auf Wunsch – abhängig von der Größe der abgegebenen bzw. veräußerten Flächen – eine Option auf Übertragung von max. 10 % der Baugrundstücke nach Planungsabschluss und Erschließung zum Verkehrswert für voll erschlossenes baureifes Land, mit der Auflage einer Bebauung innerhalb von 2 Jahren nach Rückübertragung. Dieser Anspruch muss spätestens 1 Jahr nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes geltend gemacht werden. Für den Fall der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung wird der Stadt für das Baugrundstück bzw. die Baugrundstücke ein Ankaufsrecht zum ursprünglichen Verkaufspreis eingeräumt; alle Rückübertragungskosten trägt der Rückübertragende.

7. Die **bauliche Umsetzung** im Rahmen von **Städtebaulicher Verträge / Durchführungsverträge** (vgl. II. B) - **Baupflicht**:

Jeder Eigentümer bzw. Investor hat die Bebauung auf den Baugrundstücken i.d.R. innerhalb einer Frist von 2- 5 Jahren -in Abhängigkeit von der Größe des Baugebietes– nach Sicherung der Erschließung – soweit zu vollenden, dass eine zweckentsprechende Nutzung der Baulichkeiten möglich ist. Kommt der Eigentümer/Investor/Vorhabenträger dieser Frist nicht nach, kann eine Vertragsstrafe in Höhe von 10 % des Verkehrswerts des jeweiligen Baugrundstücks innerhalb von drei Monaten nach Anforderung vereinbart werden. Zusätzlich erhält die Stadt Münster die Option, das Baugrundstück bzw. die Baugrundstücke zum Verkehrswert anzukaufen. Das Ankaufsrecht kann grundbuchlich gesichert werden. Alle Rückübertragungskosten trägt der Rückübertragende.

IV BETEILIGUNG AN DEN KOSTEN – REFINANZIERUNG VON LEISTUNGEN, DIE VORAUSSETZUNG DER SCHAFFUNG/ÄNDERUNG VON BAURECHT SIND – VERWENDUNG DER DURCH PLANUNG AUSGELÖSTEN BODENWERTSTEIGERUNGEN - KOSTENRELEVANTE BINDUNGEN

A Allgemeines

1. Die Grundstückseigentümer/Investoren/Vorhabenträger sollen weiterhin an den Kosten- und Folgekosten der Baulandentwicklung – insbesondere an den Kosten der Infrastruktur – beteiligt werden; dies gilt auch für die Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums. Dies wird insgesamt durch einen Teilverzicht auf planungsbedingte Bodenwertsteigerungen gewährleistet.
2. Es sind hierzu städtebauliche bzw. bodenwirtschaftliche (Vor-)Kalkulationen zu entwickeln (vgl. G).

B Regelungen beim kommunalen Zwischenerwerb – auch für die Konditionen zur öffentlichen Wohnraumförderung (besondere kommunale Selbstverpflichtung)

1. Die Stadt Münster erwirbt die zu entwickelnden Grundstücke und refinanziert die Kosten der Baulandentwicklung aus der Differenz zwischen Ankaufs- und Verkaufspreis. Der kalkulierte Ankaufspreis ergibt sich aus der städtebaulichen bzw. bodenwirtschaftlichen (Vor-)Kalkulation.
2. Bei (Alt-)Eigentümern, die ihr Recht auf Rückübertragung wahrnehmen wollen, kann die Stadt die „rück zu übertragenden Baugrundstücke“ wertlich mit dem Ankaufspreis verrechnen.
3. Für die städtischen Grundstücke wird für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von 60% der Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum festgelegt (besondere kommunale Selbstverpflichtung). (s.u. auch unter Punkt C „Konditionen für die Wohnbauförderung“). (vgl. auch die Abbildungen auf Seite 8).
4. Für städtische Einfamilienhausgrundstücke finden ausschließlich die Richtlinien für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung – städtische Vergaberichtlinien – Anwendung (besondere kommunale Selbstverpflichtung). -vgl. auch die Abbildungen auf Seite 8-.

C Regelungen bei der Anwendung Städtebaulicher Verträge/Durchführungsverträge hinsichtlich der Konditionen für die Wohnraumförderung

1. Die Planungsbegünstigten sind dafür verantwortlich, dass ein angemessener Anteil der neu geschaffenen Wohnbauflächen bei der Mehrfamilienhausbebauung als öffentlich geförderter Mietwohnraum sowie förderfähiger Wohnraum errichtet wird. Den im Baulandprogramm ausgewiesenen Flächen ist daher ein Zielwert von **je 30%** der Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum zuzuordnen.² Der Anteil des geförderten und des förderfähigen Wohnraumes soll im Plangebiet insgesamt verwirklicht werden. (vgl. auch die Abbildungen auf Seite 8 und 10).
2. Bei privaten Baulandentwicklungen im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) sind 30% des Nettobaulandes für Einfamilienhäuser nach Maßgabe der städtischen Vergaberichtlinien (soziale Kriterien; Bewerberauswahl) zu veräußern. (vgl. auch die Abbildungen auf Seite 8 und 10).

² Der geförderte Mietwohnraum ist zu 70% für die Einkommensgruppe A und zu 30 % für die Einkommensgruppe B zu realisieren.

3. Damit mit den Planungsbegünstigten verlässliche Verhandlungen über die Förderquote geführt werden können, muss die Stadt Münster ein kompensierendes, städtisches Förderprogramm für die Schaffung von Mietwohnraum vorhalten, welches (nur) zum Tragen käme, wenn das Land der Stadt Münster zukünftig nicht ausreichende Mittelkontingente für die Umsetzung der Förderquote zur Verfügung stellt. Dies eine weitere besondere kommunale Selbstverpflichtung (vgl. auch IV. B).
4. Sollten der Stadt Münster weder im Jahr der jeweiligen Antragstellung noch im Folgejahr ausreichend Fördermittel zur Verfügung stehen, kann der Planungsbegünstigte von einer Förderung Abstand nehmen, muss aber die Wohnungen nach den Plänen errichten, die der Antragstellung für die öffentliche Förderung zugrunde lagen (förderfähiger Wohnraum).

D Regelungen bei der Anwendung Städtebaulicher Verträge/Durchführungsverträge zu Kosten der Planung, Erschließung und Infrastruktur (vgl. II. B)

Zu den von den Planungsbegünstigten zu tragenden Kosten gehören in diesen Fällen:

- **Unentgeltliche Bereitstellung** bzw. Abtretung der erforderlichen **öffentlichen Flächen**,
- **Kosten für Erschließungsmaßnahmen** sowie für **Ausgleichsmaßnahmen** i. S. d. § 1a BauGB (Bereitstellung der erforderlichen Flächen, Herstellungskosten, Pflegekosten),
- **Kosten für Anlagen der sozialen und sonstigen Infrastruktur z.B. Grundschulen** (Bereitstellung der erforderlichen Flächen und Herstellungskosten),
- **Planungs-, Beteiligungs-/Moderations- und Gutachterkosten** bzw. Kosten für erforderliche fachliche Stellungnahmen, die der Stadt Münster entstehen, insbesondere wenn sie die Dinge durch Dritte durchführen lässt.

E Kostenkausalitätsgebot gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB bei der Anwendung Städtebaulicher Verträge/Durchführungsverträge

Die Planungsbegünstigten tragen grundsätzlich sämtliche Kosten, die von ihrem Bauvorhaben ausgelöst werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind. Das Gebot der Kausalität gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ist hierbei zu beachten. Die Tragung der Kosten wird folgendermaßen vorgenommen:

- Die Kosten der technischen und sozialen Infrastruktur sowie weitere Kosten, z.B. Planungsleistungen, werden nach den für das betreffende Baugebiet entstehenden Kosten ermittelt und auf die Beteiligten – anteilig am Bruttobauland – umgelegt. Das gilt, wenn diese die erforderlichen Einrichtungen nicht selbst erstellen.
- Die Planungsbegünstigten können i.S.d. § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB ursächlichen Kosten der sozialen und/oder technischen Infrastruktur, die mit der Baulandentwicklung verbunden sind, in Form eines Finanzierungsbeitrages als Vorausleistung ablösen (= anteiliger Finanzierungsbeitrag von xyz € je qm Geschossfläche). Die Höhe der Vorausleistung ergibt sich aus der städtebaulichen Kalkulation bzw. der Kostenschätzung (ggf. auch Pauschalwert).
- Die Kostenbeteiligung für die soziale Infrastruktur erfolgt nur für Wohnbauflächen.

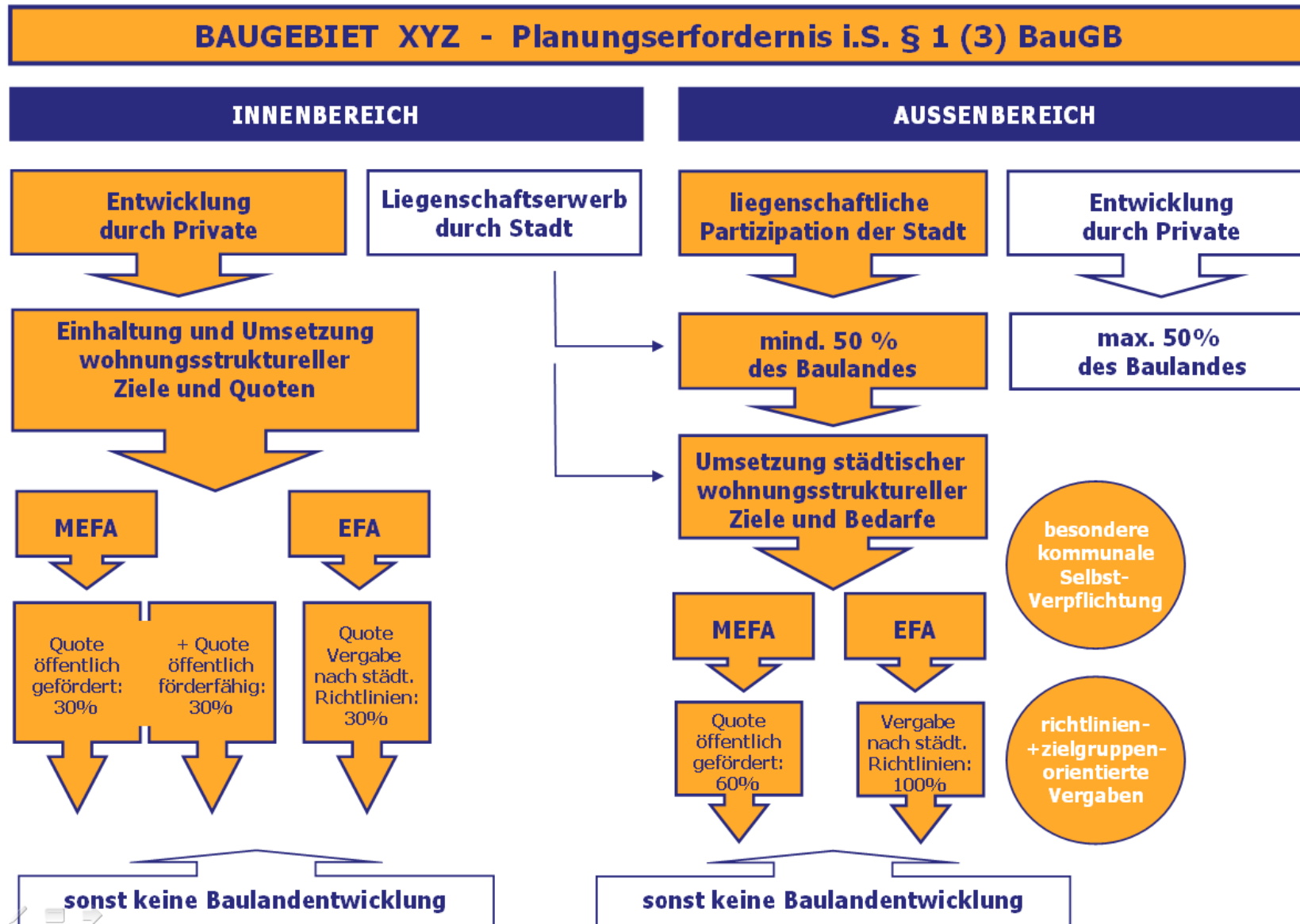
F Gebot der Angemessenheit gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB bei Anwendung Städtebaulicher Verträge/Durchführungsverträge - Umfang der Verpflichtungen

1. Die **Planungsbegünstigten** sollen sich **unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Angemessenheit** gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Zusammenhang mit der Planung stehende **Lasten übernehmen**. Dem Grundsatz der Angemessenheit ist insoweit Rechnung zu tragen, als dass dem Planungsbegünstigten ein angemessener Bodenwertzuwachs - als Investitionsanreiz und zur Deckung ihrer individuellen Kosten einschließlich eines angemessenen Ansatzes für Wagnis und Gewinn verbleibt.
2. **Art der Erbringung der Leistung**. Die Planungsbegünstigten können wählen, wie die Kostenbeteiligung zu erbringen ist: a) tatsächliche Übernahme der Last oder b) Flächenabtretungen oder c) ausnahmsweise Geldbeträge. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen sind jedoch immer abzutreten. Die Anteile des geförderten und des förderfähigen Wohnungsbaues sollen im Plangebiet erfolgen.

G Städtebauliche/bodenwirtschaftliche (Vor-)Kalkulation zur Ermittlung der Ankaufspreise

1. Der jeweils zu zahlende Ankaufspreis wird für jedes Baugebiet separat bestimmt. Ankaufspreise stehen in unmittelbarer Abhängigkeit zum Grad des Kaufanteils (50 % bis 100 %). Bei der Berechnung des Ankaufspreises werden grundsätzlich sämtliche Kosten, die vom Bauvorhaben hervorgerufen werden oder Voraussetzung für die Bauverwirklichung sind, berücksichtigt. Bei den gezahlten Preisen handelt es sich um im Rahmen einer städtebaulichen Kalkulation errechnete, kostendeckende und tragfähige Ankaufspreise.
2. Ausgehend vom kalkulierten durchschnittlichen Verkaufspreis je Baugebiet sind die folgenden Positionen in Abzug zu bringen:
 - **Flächenabzug**
Die Höhe des Flächenabzugs für Verkehrs- und Grünflächen, für Infrastruktureinrichtungen und für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet ist anhand des städtebaulichen Entwurfs abzugreifen oder pauschal nach Erfahrungswerten zu schätzen und prozentual vom Ausgangswert abzuziehen.
 - **Technische Infrastruktur, ökologische Ausgleichsmaßnahmen, Planungsleistungen**
Die Kosten der technischen Infrastruktur, für Planungsleistungen, ökologische Ausgleichsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen werden nach den für das betreffende Baugebiet entstehenden Kosten ermittelt und auf den m² Nettobauland umgelegt.
 - **Soziale Infrastruktur**
Zu der sozialen Infrastruktur zählen Kindertagesstätte, Kinderspielplätze, Grundschulen und weiterführende Schulen. Die Berücksichtigung erfolgt über eine plausible Kalkulation.
 - **Grunderwerbnebenkosten**
(Notarkosten, Vermessungskosten und Grunderwerbsteuer)
Die Grunderwerbnebenkosten werden mit einem festzulegenden Prozentsatz des voraussichtlichen Ankaufspreises berücksichtigt.
 - **Wartezeit/Risiko**
Die Wartezeit bis zur Baureife und Vermarktung ist über eine Diskontierung mit einem Entwicklungszinssatz zu berücksichtigen. Der Entwicklungszinssatz liegt i. d. R. zwischen dem Liegenschaftszinssatz und dem Kapitalmarktzinssatz. Das Risiko – meint das bestehende Risiko, die Planung könnte verworfen und aufgegeben werden und das Vermarktungsrisiko – wird entsprechend berücksichtigt. Werden zur Sicherung der Flächenverfügbarkeit Optionsverträge genutzt, kann auf eine Berücksichtigung der Wartezeit verzichtet werden.

SoBoMünster - wohnungsstrukturelle Anforderungen für die Wohnbaulandentwicklung



SoBoMünster - wohnungsstrukturelle Anforderungen für die Wohnbaulandentwicklung

BAUGEBIET XYZ - Planungserfordernis i.S. § 1 (3) BauGB

INNENBEREICH

Entwicklung durch Private

... als Regelfall im Innenbereich
... schließen städtisches liegenschaftliches Engagement im Einzelfall gleichwohl nicht aus

Einhaltung und Umsetzung wohnungsstruktureller Ziele und Quoten

... durch stringente Bindung in den die Bebauungsplanung flankierenden öffentlich-rechtlichen Verträgen

MEFA

EFA

... differenziert nach Wohnformen

Quote öffentlich gefördert: 30% + Quote öffentlich förderfähig: 30%

Quote Vergabe nach städt. Richtlinien: 30%

... soziale Vergabekomponente EFA: mind. 30% (nicht: preisdämpfende Vergabekomponente)

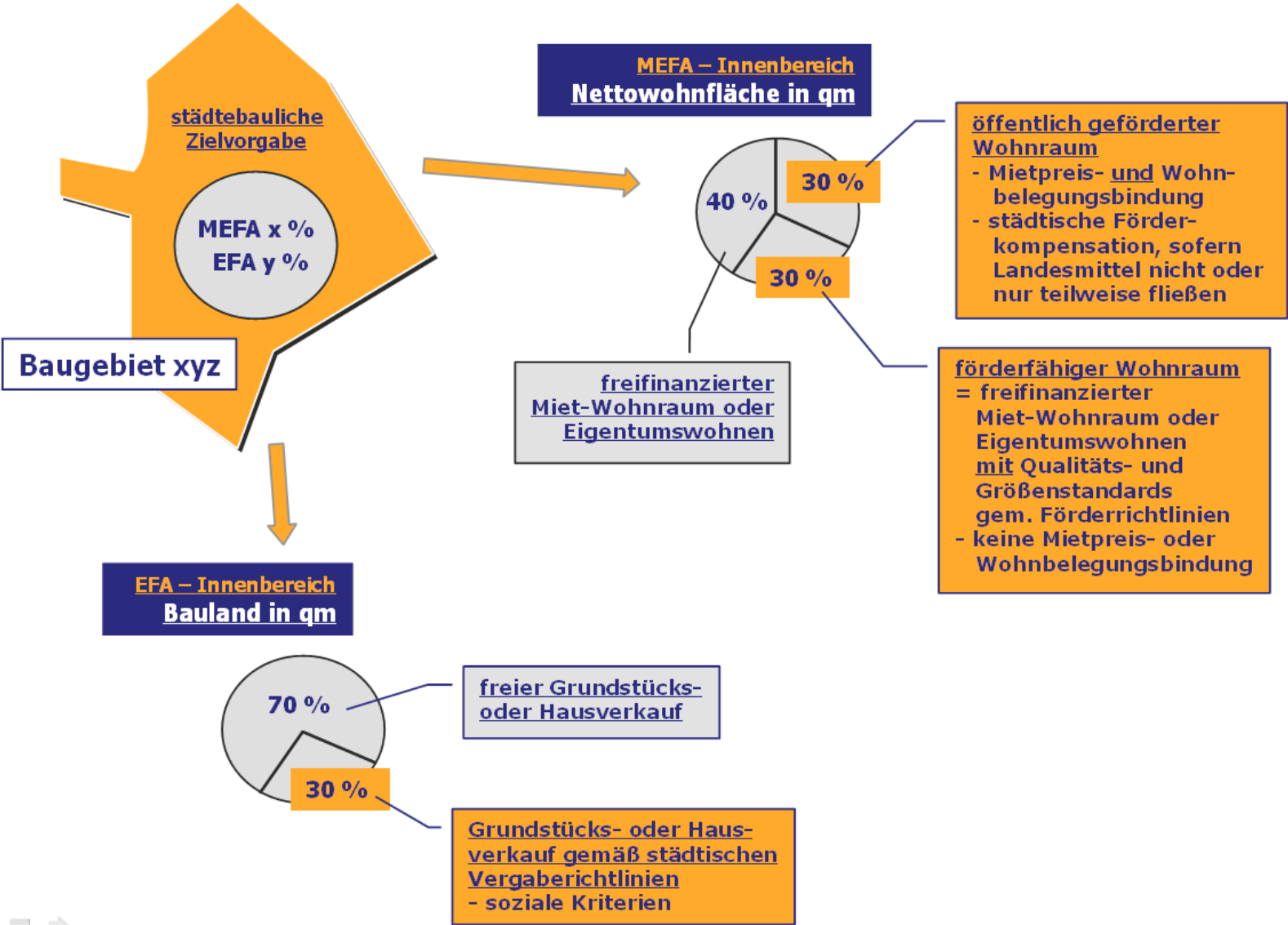
sonst keine Baulandentwicklung

... wohnungsstrukturelle Basiskomponente MEFA
... in jedem Baugebiet: mind. 30 %

... ergänzende wohnungsstrukturelle Qualitäts- und Nachhaltigkeitsquote MEFA: + mind. 30%
... indirekt preisdämpfende Wirkung

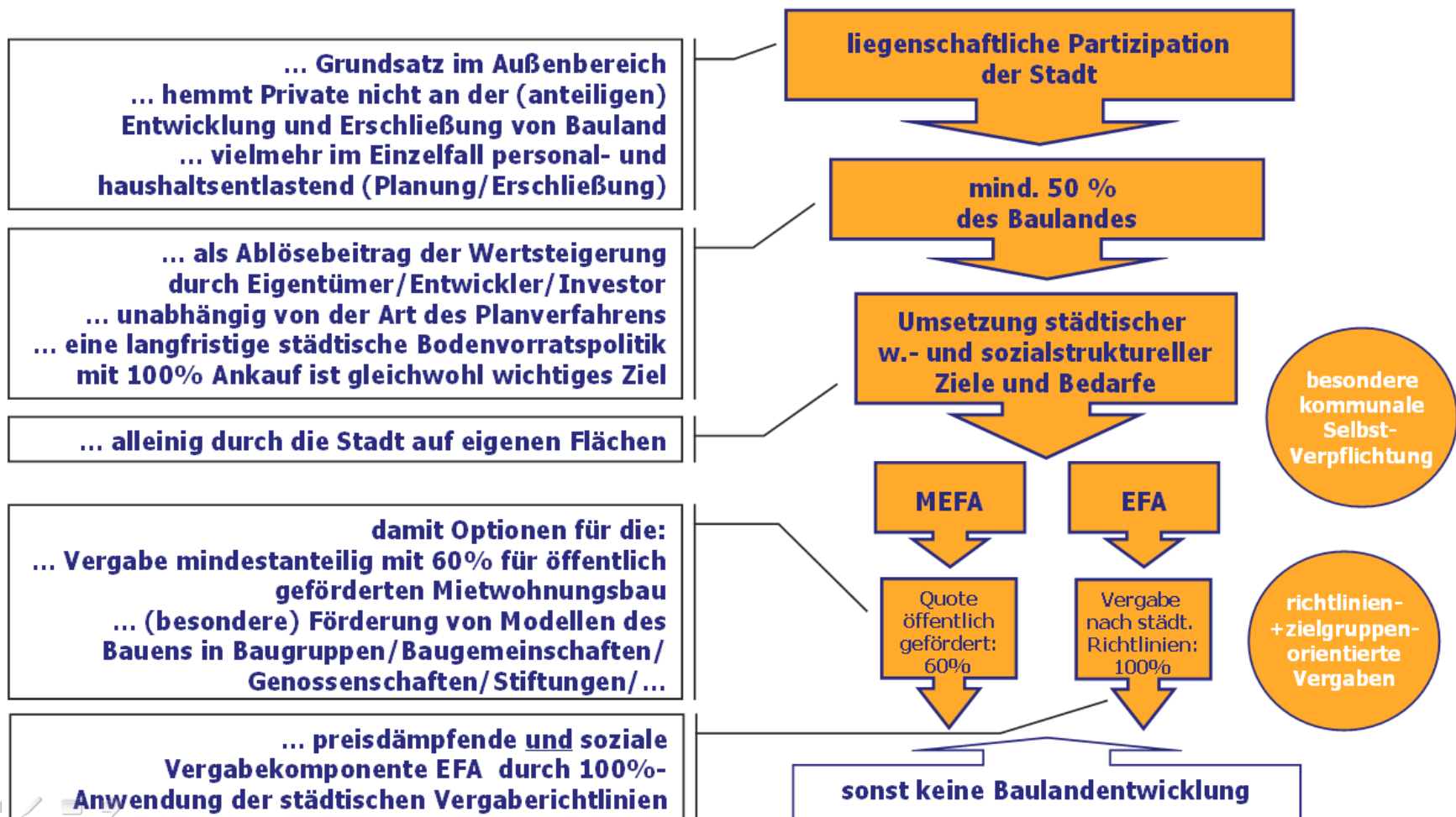


SoBoMünster - w.strukturelle Quotierungen EFA/MEFA für Private (Innenbereich)

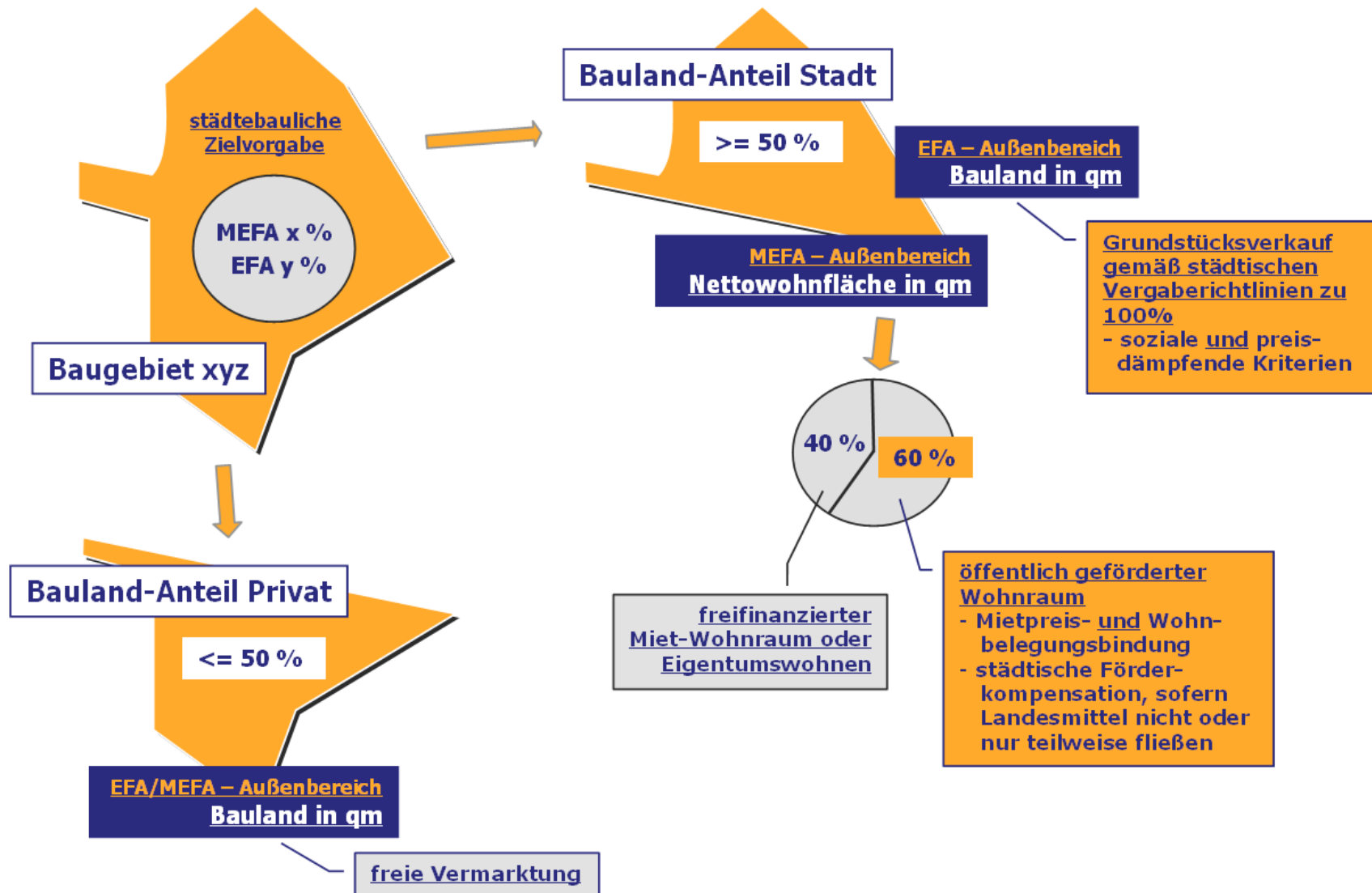


BAUGEBIET XYZ - Planungserfordernis i.S. § 1 (3) BauGB

AUSSENBEREICH



SoBoMünster - liegenschaftliche und wohnungsstrukturelle Quotierungen für Private und Stadt (Außenbereich)



ANHANG 2: AUSZÜGE BAUGESETZBUCH

§ 1 BauGB Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung

- (1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten.
- (2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).
- (3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.
- (4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.
- (5) Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- (6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: [...]

§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

- (1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.
- (2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.
- (3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

- (4) Soweit ein Gebiet im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden kann, sind die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Europäischen Kommission anzuwenden.
- (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

§ 11 BauGB Städtebaulicher Vertrag

- (1) Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:
 1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen, die Erschließung durch nach Bundes- oder nach Landesrecht beitragsfähige sowie nicht beitragsfähige Erschließungsanlagen sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;
 2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Absatz 3, die Berücksichtigung baukultureller Belange, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;
 3. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;
 4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung;
 5. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden.

Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge auch mit einer juristischen Person abschließen, an der sie beteiligt ist.
- (2) Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein. Die Vereinbarung einer vom Vertragspartner zu erbringenden Leistung ist unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf die Gegenleistung hätte. Trägt oder übernimmt der Vertragspartner Kosten oder sonstige Aufwendungen, ist unbeschadet des Satzes 1 eine Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht erforderlich.
- (3) Ein städtebaulicher Vertrag bedarf der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (4) Die Zulässigkeit anderer städtebaulicher Verträge bleibt unberührt.

Anlage 2 zur Vorlage V/0039/2014

Liste zu Beschlusspunkt 2.

Kennziffer Gebiet

städtische Flächen (vollständig oder überwiegend) einschließlich Wohn + Stadtbau

152-01B	Mitte - Hörster - Parkplatz
281-02	Mitte - Steinfurter Str./südl. Yorkring (ehem. TÜV)
453-02	Mitte - Mauritzheide
461-01	Mitte - Gartenstr. / Hoher Heckenweg
464-05A	Mitte - Südl. Markweg, 1. Teil
473-04	Mitte - Steinfurter Str./nördl. Yorkring (ehem. Esso)
543-04I	Mecklenbeck - Mitte, westl. Dingbänger Weg
543-06	Mecklenbeck - Schürbusch (ehem. Peter-Wust-Schule)
543-07	Mecklenbeck - südl. Meyerbeerstr.
573-07A	Roxel - südl. Tilbecker Str., Teil 1
623-05	Kinderhaus - Südl. Ermlandweg
681-04D	Sprakel - westl. Erweiterung, nördl. Landwehr Teil 1b
712-02	Mauritz Ost - Maikottenweg
716-06	Mauritz-Ost - Sportplatz Schmittingheide
773-03	Handorf - östl. Hobbeltstr. / nördl. Lammerbach
774-06	Handorf - Kirschgarten / Bäder
774-07	Handorf - Handorf, Sportplätze
871-12	Wolbeck - Westl. Brandhoveweg
971-07	Hiltrup - Langestr./ Malteserstr
981-06	Amelsbüren - Nördl. Deermannstr.
982-02	Amelsbüren - Südl. Im Mühlenfeld

Konversionsflächen (ehem. Kasernen und ehem. Wohnquartiere der Briten)

465-04	Mitte - Hoher Heckenweg / Sibeliusstraße
474-03	Mitte - Jahnstraße
511-03	Gievenbeck - Arnheimweg
515-04A	Gievenbeck - Oxford-Kaserne Teil 1
515-04B	Gievenbeck - Oxford-Kaserne Teil 2
515-04C	Gievenbeck - Oxford-Kaserne Teil 3
525-08	Sentrup - Muckermannweg
814-04A	Gremmendorf - York-Kaserne, Bestand
814-04B	Gremmendorf - York-Kaserne, Neubau Teil 1
814-04C	Gremmendorf - York-Kaserne, Neubau Teil 2
814-04D	Gremmendorf - York-Kaserne, Neubau Teil 3
814-05	Gremmendorf - Wiegandweg
824-02	Gremmendorf - Lilienthalweg
861-07	Angelmodde - Schlesienstr./Albersloher Weg
861-09	Angelmodde - Zum Erlenbusch

Anlage 2 zur Vorlage V/0039/2014

Liste zu Beschlusspunkt 2.

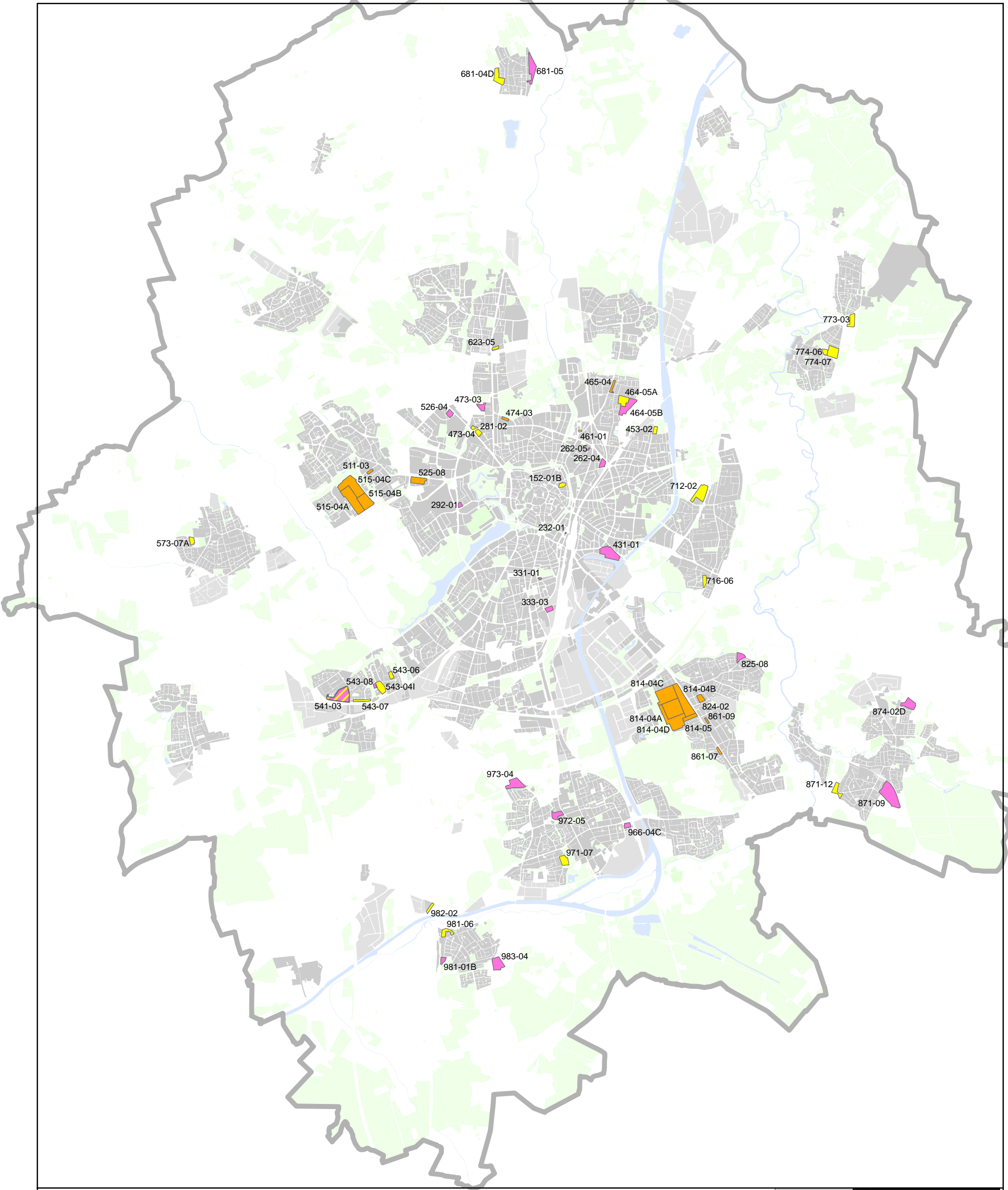
Kennziffer Gebiet

private Flächen

232-01	Mitte - Berliner Platz (ehem. Metropolis)
262-04	Mitte - nördl. Bohlweg (ehem. Winkhaus)
262-05	Mitte - Goldstr.
292-01	Mitte - Hüfferstr./ Rishon-Le-Zion-Ring
331-01	Mitte - östl. Dahlweg / Südpark
333-03	Mitte - südl. Roddestr.
431-01	Mitte - Nördl. Stadthafen I (Neuhafen/ Hafencenter)
464-05B	Mitte - Südl. Markweg, 2. Teil
473-03	Mitte - Koburger Weg
526-04	Sentrup - westl. Steinfurter Str(ehem. Eissporthalle)
543-08	Mecklenbeck - westl. Brockmannstr. (Paulushof)
681-05	Sprakel - östl. Sprakeler Str /westl. DB
825-08	Gremmendorf - Gremmendorfer Weg
871-09	Wolbeck - Am Steintor /Petersheide
874-02D	Wolbeck Nord nördl. Am Borggarten, nordwestl. Teil 2
966-04C	Hiltrup - Bahnhofsbereich
972-05	Hiltrup - Westfalenstr (ehem. Baumschule Eschweiler)
973-04	Hiltrup - westl. Hünenburg
981-01B	Amelsbüren - Auf der Woort (nichterschl. Teil)
983-04	Amelsbüren - Böckenhorst


private und teilweise städtische Flächen

541-03	Mecklenbeck - Meckmannweg / Schwarzer Kamp (Beresa)
--------	-----------------------------------------------------




Anlage 2 zur Vorlage V/0039/2014


Karte zu Beschlusspunkt 2.

 städtische Flächen (vollständig oder überwiegend) einschließlich Wohn + Stadtbau

 private Flächen

 Konversionsflächen (ehem. Kasernen und ehem. Wohnquartiere der Briten)

 private und teilweise städtische Flächen

STADT  MÜNSTER

Amt für  Stadtentwicklung
Stadtplanung
Verkehrsplanung

Kartografie
und Entwurf: Annemarie Harjans

61.21

06.02.2014

Wohnungspolitische Anträge

- 2.1. Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL an den Rat Nr. A-R/0010/2012 vom 09.02.2012 „Sozialgerechte Bodennutzung“
- 2.2 Antrag der Fraktion Die Linke an den Rat Nr. A-R/0043/2012 vom 30.10.2012 „Münster braucht preiswerten Wohnraum für alle! Wohn+Stadtbau finanziell und personell ertüchtigen. (Konversions-)flächen für bezahlbaren Wohnraum sichern!“
- 2.3 Antrag der CDU-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0015/2013 vom 08.04.2013 „Wohnen muss bezahlbar bleiben!“
- 2.4 Antrag der SPD-Fraktion an den Rat Nr. A-R/0021/2013 vom 07.05.2013 „Wohnen muss bezahlbar sein. Strategische Steuerung über Grundstücksvergabe und Bauleitplanung“

09.02.2012

Antrag
„Sozialgerechte Bodennutzung“



Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Ratsfraktion Münster

Windthorststr. 7
48143 Münster

Fon: 0251 / 8 99 58 10
Fax: 0251 / 8 99 58 15
ratsfraktion@gruene-muenster.de
www.gruene-muenster.de

Der Rat der Stadt Münster möge beschließen

1. Um die Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum zu verbessern wird bei der Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau insbesondere im Innenstadtbereich grundsätzlich ein angemessener Anteil der Bauflächen für die Errichtung von preisgebundenen Wohnungen (öffentlich geförderter Wohnungsbau) reserviert.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bau preisgebundener Wohnungen in Baugebieten durch Vorhaben bezogene Bebauungspläne, durch Städtebauliche Verträge und andere Instrumente des Städtebaurechts (z. B. Baulandumlegung) sicherzustellen.
3. Um die steigenden Kosten der Stadt für die Entwicklung von Bauland stärker zu refinanzieren, werden vorrangig Flächen im Eigentum der Stadt Münster bzw. der Gesellschaften der Stadt entwickelt. Dies gilt sowohl für die Neuerschließung von Flächen als auch für das Flächenrecycling. Durch kontinuierliche Bereitstellung entsprechender Mittel im Haushalt (Fonds) wird der frühzeitige und vorausschauende Grunderwerb von künftigen Bauflächen durch die Stadt sichergestellt.
4. Private Flächen sollen von der Verwaltung nur noch dann für die Baulandentwicklung vorgeschlagen werden, wenn sich die Planungsbegünstigten vorab zur Mitfinanzierung von Kosten und Lasten bereiterklärt haben, die durch das Planungsvorhaben ausgelöst werden. Hierzu gehören insbesondere der Ersatz der Kosten der städtebaulichen Planung und die angemessene Übernahme von Kosten der notwendigen technischen und sozialen Infrastruktur. Die Übernahme der Verpflichtungen soll durch den Abschluss städtebaulicher Verträge abgesichert werden. Zur Qualitätssicherung sind bei der Baulandentwicklung in der Regel städtebauliche Wettbewerbe durchzuführen.
5. Zur Umsetzung dieser Grundsätze einer sozialgerechten Bodennutzung entwickelt die Verwaltung ein Verfahren. Dabei ist auf die frühzeitige Abstimmung mit Mietern, Grundstückseigentümern und sonstigen Berechtigten sowie mit Investoren besonderer Wert zu legen. Vorbild sind die Grundsätze der Stadt München für „Die Sozialgerechte Bodennutzung“.
6. Der Rat beschließt die Verfahrensgrundsätze nach Diskussion mit der Bürgerschaft, den Verbänden und Interessengruppen.

Begründung:

Förderung des Baus preiswerter Wohnungen

Die Nachfrage nach Wohnraum und insbesondere nach preiswerten Wohnungen nimmt in Münster nach wie vor zu, wie Rückmeldungen der großen Wohnungsgesellschaften in Münster zeigen. Gleichzeitig fallen immer mehr öffentlich geförderte Wohnungen aus der Bindung. Dabei dürfte sich allerdings an der Zahl derjenigen, die einen „Wohnberechtigungsschein“ beantragen können, seit 2005 wenig geändert haben. Im Geschäftsbericht des Amtes für Wohnungswesen hieß es 2006: „Nach einer bundesweiten Untersuchung (Quelle: WFA-Bericht Preisgebundener Wohnungsbestand 2005, S.6) können rund 42 % aller Haushalte als Berechtigte im Sinne des WoFG angesehen werden.“ Ein weiterer Beleg für die mangelhafte Versorgung mit preiswertem Wohnraum ist auch die jüngst erlassene Kündigungssperrfristverordnung in NRW. Zu den vier Städten in NRW, für die die Kündigungssperrfrist von 3 auf 8 Jahre hoch gesetzt wurde, zählt auch Münster.

Die bisherigen Anstrengungen der Stadt (wie z.B. die Vorlagen: „Möglichkeiten und Grenzen der Finanzierung/Mitfinanzierung von Kosten/Folgekosten und Aufwendungen der Bauleitplanung“, [V/0313/2009] und „Beteiligung Dritter an städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen“, [Nr. 20/95 – Bau]), die Versorgung mit preiswertem Wohnraum zu verbessern, haben keinen durchschlagenden Erfolg gehabt – im Gegenteil, Projekte wie die „Klostergärten“ zeigen, dass der Markt andere Prioritäten setzt. Die Stadt muss deshalb neue Wege einschlagen, um das wohnungspolitische Ziel zu erreichen. Wir Grünen schlagen vor, die Grundsätze der Stadt München für eine „sozialgerechte Bodennutzung“ als Vorbild zu nehmen (s. Anlage), entsprechende Regelungen für Münster zu entwickeln und nach Diskussion mit der Bürgerschaft, den Verbänden und Interessengruppen im Rat zu beschließen.

Der Vorschlag, die Regelungen vorrangig im Innenstadtbereich zu nutzen, entspringt der Erfahrung, dass hier in letzter Zeit wesentlich seltener preiswerte Wohnungen errichtet werden als in den äußeren Stadtteilen.

Nutzung des Planungsbedingten Wertzuwachses für die Finanzierung öffentlicher Kosten

Die Baulandentwicklung beschert der Stadt erhebliche Kosten. Dazu zählen neben dem Planungsaufwand selbst und der Erschließung des Geländes auch Kosten für den Ausbau der technischen und der sozialen Infrastruktur. Nur ein Teil dieser Aufwendungen kann durch den Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch und weitere gesetzlich geregelte Beiträge (z. B. nach Kommunalabgabengesetz) refinanziert werden. Der Ausbau von Schulen, Kindertagesstätten, die Anlage neue Kinderspielplätze, die Anpassung der Verkehrsinfrastruktur usw. müssen von der Stadt aus eigenen Mitteln finanziert werden.

Umgekehrt führt die Baulandentwicklung zu einem erheblichen Wertzuwachs der Flächen. Das gilt auch für Stadterneuerungs- und Stadtumbauprojekte wie zum Beispiel im Stadthafen. Die planungsbedingte Wertsteigerung bleibt im Wesentlichen bei den Eigentümern der Flächen.

Um die zunehmenden Kosten der Baulanderschließung in den Griff zu bekommen bietet sich die vorrangige Nutzung stadteigener Flächen an. Der Planungsmehrwert kann durch Verkauf der erschlossenen Flächen ungeschmälert dem städtischen Haushalt zugeführt werden. Durch vorausschauende Bodenwirtschaft und durch die laufende Bereitstellung von Mitteln für den frühzeitigen Grunderwerb soll die Quote der Baulandentwicklung auf eigenen Flächen erhöht werden.

Sofern auch private Flächen in die Baulandentwicklung integriert werden sollen, muss eine stärkere Beteiligung der Eigentümer an den Entwicklungskosten der Stadt vereinbart

werden. Anzustreben sind städtebauliche Verträge, in denen sich die Eigentümer zur Übernahme der Aufwendungen für die Planung und zur angemessenen Mitfinanzierung von Aufwendungen für die Herstellung bzw. den Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur verpflichten, bevor Bebauungsplanverfahren in die Wege geleitet werden. In welchem Ausmaß der planungsbedingte Wertzuwachs für die Finanzierung der städtischen Aufwendungen zugesichert werden soll, muss im Einzelfall entschieden werden. Dabei ist stets ein Ausgleich zwischen den Interessen der Stadt an der Begrenzung der öffentlich zu tragenden Kosten und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Beteiligten zu finden.

Auch für dieses Verfahren soll die Verwaltung Grundsätze erarbeiten. Vorbild sind neben den bereits angeführten Grundsätzen der Stadt München Beschlüsse der Städte Stuttgart, Frankfurt/M. und Nürnberg.

Beteiligung der Interessengruppen, der Verbände und der Öffentlichkeit

Durch frühzeitige Beteiligung soll sichergestellt werden, dass die Regelungen nicht nur rechtssicher sondern auch situationsgerecht und praktikabel ausformuliert und gehandhabt werden.

gez. Gerhard Joksch

gez. Helga Bennink

gez. Dr. Petra Dieckmann

gez. Dr. Brigitte Hasenjürgen

gez. Christoph Kattentidt

gez. Manfred Kehr

gez. Annette Kemper

gez. Hery Klas

gez. Jutta Möllers

gez. Jörn Möltgen

gez. Anne Naegels

gez. Carsten Peters

gez. Otto Reiners

gez. Tim Rohleder

gez. Dr. Ludwig Schipmann

gez. Dr. Rita Stein-Redent

Anlage:

Grundsätze der sozialgerechten Bodennutzung der Stadt München

(<http://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Kommunalreferat/immobilien/sobon.html>)



DIE LINKE. Ratsfraktion

Achtermannstraße 19

48143 Münster

Telefon 0251 / 9816051

An den Rat der Stadt Münster

12. März 2012

Zweckentfremdungsverordnung

Der Rat der Stadt Münster möge beschließen:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, dem Rat innerhalb der nächsten 6 Monate den Entwurf einer Satzung zur Vermeidung der Zweckentfremdung von Wohnraum gemäß § 40 Abs. 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.
2. Die Satzung soll einen Genehmigungsvorbehalt begründen, der sich auf sämtliche Wohngebäude, Wohnungen und Wohnräume (auch Teile) erstreckt, mit Ausnahme des Wohnraumes, der mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist. Als Zweckentfremdung von Wohnraum soll insbesondere erfasst werden:
 - a) die Nutzung für freiberufliche und gewerbliche Zwecke, soweit sie auf Dauer und unter Ausschluss einer Wohnnutzung erfolgt,
 - b) dauerhafte Verhinderung einer Vermietung durch gewerbliche Zimmervermietung oder fortlaufende Beherbergung (z.B. „Boarding-Einheiten“),
 - c) bauliche Veränderung, die eine Wohnraumnutzung dauerhaft ausschließt,
 - d) Leerstand von Dauer (z.B. sechs Monate) ohne ausreichend belegbare sachliche oder zeitliche Gründe.

Begründung:

Bis zum 31.12.2006 bestand in NRW eine Wohnraumzweckentfremdungsverordnung. Sie war befristet und wurde von der schwarz-gelben Landesregierung nicht verlängert.

Durch eine am 08. Dezember 2011 beschlossene Änderung des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) hat der Landtag den Kommunen die Möglichkeit an die Hand gegeben, nach eigenem Ermessen durch Satzung festzulegen, ob, in welchen Bereichen und unter welchen Auflagen eine Zweckentfremdung von Wohnraum nur mit Genehmigung zulässig sein soll.

Der neue Absatz 4 des § 40 lautet:

Die Gemeinde kann durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festlegen, in denen Wohnraum nur mit Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden oder leer stehen darf. In der Satzung können weitere Bestimmungen über finanzielle Auflagen der Genehmigung oder die Wiederherstellung des früheren oder eines gleichwertigen Zustands getroffen werden, um den Wohnraum wieder Wohnzwecken zuzuführen. Auf Erlass der Satzung besteht kein Rechtsanspruch, die Satzung ist auf fünf Jahre zu befristen.



DIE LINKE. Ratsfraktion

Achtermannstraße 19

48143 Münster

Telefon 0251 / 9816051

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Münster ist durch eine massiv sinkende Zahl der Sozialwohnungen bei gleichzeitig steigender die Zahl der Haushalte, die auf mietpreisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, gekennzeichnet.

In dieser Situation kann der Verlust von Wohnraum etwa durch die Umwandlung von Wohnraum in Geschäftsraum, die Verwendung von Wohnraum zur dauerhaften Beherbergung von Fremden, dauerhaften Leerstand oder Verkommenlassen durch Unterlassen notwendiger Erhaltungsmaßnahmen nicht hingenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Iris Toulas Raimund Köhn
DIE LINKE. Ratsfraktion Münster

Joachim Bruns

Kommunale Wohnungspolitik - Schaffung von finanzierbarem Wohnraum durch Eigeninitiative von Bürgern

Die Kommunale Seniorenvertretung Münster hat in Ihrer Sitzung am 24.09.2012 folgende Anregung zu geben Anregung an den Rat beschlossen:

Der Rat möge beschließen:

Bei allen Wohnungsbaumaßnahmen in der Stadt Münster wird zukünftig der Gesichtspunkt des gemeinschaftlichen Wohnens berücksichtigt und so weit als möglich, gefördert.

Begründung:

Seit geraumer Zeit beobachtet die Kommunale Seniorenvertretung Münster die Entwicklung des Wohnungsmarktes in unserer Stadt und stellt fest, dass es zunehmend an bezahlbarem Wohnraum fehlt. Im Rahmen des demografischen Wandels, der öffentlich diskutierten Altersarmut und der steigenden Vereinsamung älterer Menschen wird die Stadt in Zukunft in diesem Bereich erheblich gefordert.

Besondere Bedeutung hat die Erstellung von Wohnraum zu günstigen Bedingungen, die von den Betroffenen finanziert werden können. Das gilt ebenso für junge Familien und besonders für ältere Menschen, die häufig eine zu große Wohnung nutzen und gerne eine kleinere beziehen möchten. Der frei werdende Wohnraum steht dann für andere Wohnungssuchende zur Verfügung.

In Münster gibt es bereits realisierte Wohnprojekte, die als gutes Beispiel dienen könnten. Weiter gibt es aktive Gruppen in unserer Stadt, die sich um baureife Grundstücke bemühen, um den Gedanken des gemeinschaftlichen Wohnens voran zu treiben.

Im Rahmen der Nachverdichtung und der in Zukunft zur Verfügung stehenden Konversionsflächen könnte bei entsprechender Berücksichtigung der an gemeinschaftlichem Wohnen Interessierten eine wesentliche Entlastung des Münsterschen Wohnungsmarktes erfolgen. Jede neue Wohnung in diesem Bereich macht eine andere Wohnung frei und entlastet den verknappten Wohnraum.

Die Seniorenvertretung hat mit ihrem Projekt „Rechtzeitige Vorbereitung auf ein Leben im Alter in Münster“ bereits angeregt, ein Bauvorhaben in Form einer Genossenschaft zu realisieren. Durch die Eigeninitiative von Bürgern ist eine „Genossenschaft in Vorbereitung“ tätig, die nach Erwerb eines geeigneten Grundstückes ein entsprechendes Bauvorhaben umsetzen wird.

Dieses beispielhafte Vorhaben kann weitere Interessenten aktivieren, die ähnliche Vorstellungen haben und nach einem Grundstück suchen. Wenn der Rat der Stadt Münster diesen Argumenten folgen kann und darauf dringt, dass bei entsprechenden Wohnungsbauvorhaben der Gesichtspunkt des gemeinschaftlichen Wohnens berücksichtigt wird, könnte die Eigeninitiative von Bürgern sehr erfolgreich werden.



DIE LINKE. Ratsfraktion

Achtermannstraße 19

48143 Münster

Telefon 0251 / 9816051

An den Oberbürgermeister

30. Oktober 2012

Antrag

Münster braucht preiswerten Wohnraum für alle!

Wohn+Stadtbau finanziell und personell ertüchtigen – (Konversions-)Flächen für bezahlbaren Wohnraum sichern!

Der Rat der Stadt Münster möge beschließen:

1. Die Stadt Münster legt ein Sofortprogramm zum Bau von jährlich mindestens 300 Sozialwohnungen auf. Perspektivisch bis 2018 soll dieses Programm bis auf 500 Wohnungen jährlich gesteigert werden, um den vorhandenen Bedarf mittelfristig auszugleichen.
2. Die finanziellen und personellen Voraussetzungen für den Bau dieser öffentlich geförderten Wohnungen werden im Rahmen des städtischen Haushalts und der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft geschaffen. Der zwischen der Wohn+Stadtbau GmbH und deren Alleingesellschafterin Stadt Münster abgeschlossene Managementkontrakt wird dahingehend modifiziert, dass die 2,5 Mio. € (brutto), die bislang nach dem Managementkontrakt an die Stadt fließen, zweckgebunden für den öffentlich geförderten Wohnungsbau eingesetzt werden.
3. Die Stadt Münster fordert das Land NRW auf, die Mittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau wieder auf 1,2 Milliarden Euro - wie 2010 - anzuheben und Münster im Verteilungsschlüssel entsprechend zu berücksichtigen.
4. Die Stadt Münster sichert sich die Konversionsflächen, die durch den Abzug der britischen Streitkräfte frei werden und intensiviert sein Flächenmanagement für den sozialen Wohnungsbau.

Begründung:

Münster braucht umgehend ein Handlungskonzept für Sozialwohnungen. Diese sind von fast 20.000 im Jahr 1985 auf aktuell nur noch 7.500 Wohnungen zurück gegangen. Jährlich müssen mindestens 300 neue Sozialwohnungen in Münster gebaut werden, um allein das jährlich steigende Defizit auszugleichen. Bis 2015 sinkt die Zahl der Sozialwohnungen in Münster auf 6.800. Bereits derzeit gibt es 2.600 Menschen mit Wohnberechtigungsschein, die keine Sozialwohnung finden, obwohl sie Anspruch darauf haben. Deswegen muss dringend ein Handlungskonzept zur Schaffung von Sozialwohnungen aufgelegt und auch tatsächlich umgesetzt werden. Dies schließt ein finanzielles Förderkonzept mit ein, denn auch die SPD-Grüne Landesregierung hat die Mittel für den sozialen Wohnungsbau von rund 1,2 Milliarden Euro im Jahr 2010 auf aktuell 850 Millionen gekürzt. Diese fast 30-prozentige Kürzung macht sich auch in Münster bemerkbar und hier muss endlich umgedacht und gehandelt werden.

Die städtische Wohn+Stadtbau hat durch die im Managementkontrakt mit der Stadt Münster vorgesehene Gewinnabführung an die Kommune an Handlungsfähigkeit für die städtische Entwicklung und den öffentlich geförderten Wohnungsbau eingebüßt. Sie muss vielmehr durch die Bereitstellung weiterer finanzieller und personeller Ressourcen ertüchtigt werden, sich verstärkt wohnungspolitisch zu engagieren. Die Menschen dürfen auf ihrer Suche nach preiswertem Wohnraum

nicht im Stich gelassen werden. Deshalb müssen als erster Schritt die Zahlungen der Wohn+Stadtbau an den städtischen Haushalt eingestellt und die geplanten Abführungen für den sozialen Wohnungsbau vorgehalten werden.

Zur Schaffung zusätzlichen bezahlbaren Wohnraums gehört auch, die 18 Wohnquartiere, die durch den Abzug der britischen Streitkräfte frei werden, städtischerseits zu sichern. Die insgesamt 36,5 Hektar Fläche für neuen Wohnraum müssen nach dem Militärabzug für den städtischen Wohnungsbau in Münster zur Verfügung stehen. Hier steht auch die als Verkäufer auftretende Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) und die CDU/FDP-Bundesregierung in der Pflicht. Denn es kann dabei nicht nur um hohe Grundstückspreise gehen, sondern auch die sozialen Aufgaben müssen deutlichst berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Raimund Köhn

Iris Toulas

Joachim Bruns

DIE LINKE. Ratsfraktion Münster



08.04.2013

Antrag

Wohnen muss bezahlbar bleiben!

Münster ist einer zukunftsorientierten Wohnstandortpolitik und Stadtentwicklung ebenso verpflichtet wie einer sozialverantwortlichen Wohnraumversorgung. Die zunehmende Wohnungsknappheit und stark steigende Preise bei Neuvermietungen bedeuten für immer mehr Haushalte eine steigende Belastung mit Wohnkosten. Der zum 1. April erschienene neue Mietspiegel belegt den Anstieg des Mietniveaus. Wechsel in angemessene Wohnungen müssen unterbleiben oder das Wohnen in vertrauten Quartieren und Nachbarschaften wird unmöglich. Insbesondere für junge Familien, für Menschen mit Behinderung und ältere Menschen aber auch für Studierende und Auszubildende wird es zunehmend schwierig, eine bezahlbare Wohnung in der Stadt zu finden oder zu halten.

Bereits 2010 hatte die CDU-Fraktion beantragt, ein umsetzungsorientiertes Handlungskonzept zu erstellen, um darauf aufbauend weitere Impulse für die Schaffung preiswerten Wohnraums in der Stadt zu setzen. Dieses Konzept wird derzeit erarbeitet. Folgende wesentliche Leitorientierungen sind zu berücksichtigen:

Münster benötigt mehr Wohnraum!

- **Das Land wird aufgefordert, die Wohnungsbauförderung neu zu konzipieren und die Mittel für den sozialen Wohnungsbau zu erhöhen.**

Die Zahl der Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ist weiter rückläufig. Die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus durch das Land Nordrhein-Westfalen reicht nicht aus, den Status quo zu erhalten. Die Stadt Münster schöpft die zur Verfügung stehenden Fördermittel stets aus und selbst Nachbewilligungen reichen regelmäßig nicht, um die beabsichtigten Investitionen in Sozialen Wohnungsbau zu ermöglichen. **Das Land wird daher aufgefordert, die Mittel für den sozialen Wohnungsbau zu erhöhen.** Niedrige Kapitalmarktzinsen und steigende Immobilienpreise erfordern neue Grundlagen der Wohnungsbauförderung. Die bisherige Kreditfinanzierung ist zunehmend unattraktiv und schafft es immer weniger, die notwendige Unterstützung für den sozialen Wohnungsbau zu liefern. **Das Land ist daher gefordert, die Wohnungsbauförderung auf neue Beine zu stellen.**

- **Die Stadt schafft kurzfristig die nötigen Voraussetzungen für den Neubau von Mietwohnungen im mittleren Preissegment.**



Schon im Jahr 2009 haben die Ergebnisse des interfraktionellen Arbeitskreises zur Wohnungspolitik gezeigt, dass der Wohnungsknappheit nicht nur mit mehr Sozialwohnungen begegnet werden kann. Auch neuere Studien wie die jüngst veröffentlichte Studie „Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt“ verdeutlichen, dass gerade der Neubau von Wohnungen im sog. mittleren Mietpreissegment die kurzfristig wirksamste Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes bringen kann. Hiervon profitieren die Haushalte mit mittlerem Einkommen, die zunehmend dem Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt ausgesetzt sind und erfolglos angemessenen Wohnraum suchen. Gleichzeitig wird direkt oder mittelbar das untere Preissegment entlastet. So wird bezahlbarer Wohnraum geschaffen, ohne unerwünschten Effekten wie zunehmender Segregation Vorschub zu leisten.

➤ **Die städtische Wohn+Stadtbau übernimmt eine stärkere Rolle bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum**

Die zurückliegenden Jahre haben gezeigt, dass die am Wohnungsmarkt Beteiligten nicht in ausreichendem Maße Wohnraum schaffen. Neben Anreizen und Erleichterungen ist die Stadt gefordert, mit besonderem Engagement Vorbild zu sein. Die städtische Wohnungsgesellschaft Wohn+Stadtbau leistet seit vielen Jahren eine hervorragende Arbeit für sozial ausgewogenes Wohnen und Leben in der Stadt. Gleichzeitig hilft der wirtschaftliche Erfolg der Stadt, weitere wichtige Aufgaben wahrzunehmen. **Die überragende Bedeutung der Schaffung bezahlbaren Wohnraums macht es erforderlich, dass die Wohn+Stadtbau in deutlich stärkerem Maße Mietwohnraum schafft. Um dies auch wirtschaftlich umsetzen zu können, sind ihr mehr Eigenmittel zu belassen.**

➤ **Die Verwaltung identifiziert bis September Standorte für eine sensible Innenentwicklung**

Wohnraum braucht Fläche. Die Stadt Münster bekennt sich zu einem verantwortungsbewussten und schonenden Umgang mit der Fläche. Daher hat die Innenentwicklung Vorrang. Hier kommen sowohl Umwandlungen von Büroimmobilien als auch von Gewerbeimmobilien in Wohnimmobilien in Betracht. Es kann aber auch die Erhöhung von Geschossigkeiten oder die Schaffung von Wohnraum auf bisherigen Freiflächen sein. Die Erfahrungen zeigen, dass hier gelungene Lösungen möglich sind, aber oft auf Widerstände in der Nachbarschaft stoßen. Anhand von Beispielen soll im Handlungskonzept eine Grundlage für neues Bauen im Bestand dargestellt werden.

➤ **Neue Baulandflächen müssen erschlossen werden**

Etwa 1.500 Wohneinheiten müssen im Durchschnitt der kommenden Jahre errichtet werden, um einer weiteren Wohnungsverknappung und Preissteigerungen entgegenzuwirken. In der letzten Sitzung des Arbeitskreises „Wohnen in Münster“ wurde deutlich: Alleine die Innenentwicklung und die Nutzung vorhandener Baulandreserven reichen nicht aus, die nötigen Flächen bereitzustellen. Daher müssen unter Wahrung und Berücksichtigung bewährter Entwicklungskriterien (z.B. ÖPNV/SPNV-Anbindung, Infrastrukturauslastung, Schutz der Grünordnung) neue Standorte für die Baulandausweisung entwickelt werden.

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Münster

Fraktionsgeschäftsstelle
Mauritzstraße 7-8 · 48143 Münster
Telefon (0251) 4 18 43-0 · Telefax (0251) 4 31 36
e-mail fraktion@cdu-ms.de · <http://www.cdu-ms.de>

Anreize für mehr Wohnraum schaffen

➤ Die Vergabe von Wohnbauflächen richtet sich nach der Konzeptqualität

Die Entwicklung neuer Wohnstandorte darf sich nicht nur nach Kriterien wie Höchstpreis oder alleinigen Investoreninteressen ausrichten. Vielmehr muss die Qualität der zugrunde liegenden Konzepte maßgebliches Kriterium bei der Grundstücksvergabe sein. Auf diese Weise können sowohl in stärkerem Maße wohnungspolitische Vorstellungen Platz greifen, als auch Nachfragegruppen am Wohnungsmarkt erfolgreich sein, wie z.B. Genossenschaften oder gemeinschaftliches Wohnen junger Familien, die bei einem anderen Vorgehen unberücksichtigt blieben. Schließlich kann über die Konzeptvergabe der Anteil an Sozialwohnungen und Wohnungen im mittleren Preissegment abgesichert werden. So kann eine nachhaltig zukunftsichere Quartiersentwicklung begünstigt werden. **Künftig sollen vorrangig Konzeptqualitäten wie die Berücksichtigung von Generationengerechtigkeit, die Durchmischung von Quartieren, die Anteile von Wohnungen im mittleren Preissegment und von Sozialwohnungen, die Absicherung der quartiersorientierten Versorgungsstruktur eine Rolle spielen.**

➤ Investitionen in Wohnen sollen durch beschleunigte und unterstützte Genehmigungsverfahren erleichtert werden

Der Wohnungsmarkt in Münster ist nicht durch einige wenige große Wohnungsgesellschaften geprägt, sondern durch zahlreiche Einzeleigentümer und kleine unternehmerische Anbieter. Gerade die Einzeleigentümer sind eine Zielgruppe, die sich z.B. aus Gründen der Altersvorsorge bei der Schaffung von Wohnraum engagiert oder engagieren könnte, aber der Unterstützung bedarf. **Gerade für diese Zielgruppe soll durch die Beschleunigung und Abstimmung von Genehmigungsverfahren eine Hilfestellung gegeben werden.** Aber nicht nur innerhalb der Verwaltung kann Unterstützung ermöglicht werden. **Die Verwaltung wird aufgefordert, nach dem Beispiel anderer Netzwerke (z.B. Schimmelnetzwerk, Energieberater) Hilfestrukturen zu initiieren.**

Wohnraum für eine generationengerechte Stadt

➤ Familien, Ältere und Menschen mit Behinderung stehen im Mittelpunkt

Gerade Familien, älter werdende Menschen und Menschen mit Behinderung brauchen die besondere Unterstützung auf dem Wohnungsmarkt. Daher sollen sie und ihre Anforderungen an das Wohnen in der Stadt besondere Beachtung finden.



Bündnis für Wohnen in Münster

➤ **Die Stadt bekräftigt und verlängert das „Bündnis für Wohnen in Münster“**

Die Stadt Münster kann nur dann erfolgreich bei dem Bemühen für mehr bezahlbaren Wohnraum sein, wenn es einen Schulterschluss aller Beteiligten gibt. Alle vorgenannten Maßnahmen erfordern von Vielen ein hohes Engagement. Einige Maßnahmen werden auch auf Konflikte, möglicherweise Widerstände stoßen. Daher ist es wichtig, dass nicht nur Politik und Verwaltung hinter diesem Vorgehen stehen, sondern alle, die für das Wohnen in unserer Stadt besondere Verantwortung tragen. Seit 2004 hat der Arbeitskreis Wohnen in Münster erfolgreich das Wohnen in unserer Stadt mitgestaltet und 2006 ein zunächst auf fünf Jahre befristetes „Bündnis für Wohnen in Münster“ geschlossen. **Dieses Bündnis sollte auf der Basis der veränderten Herausforderungen bekräftigt und verlängert werden.**

gez.

Stefan Weber
Gilbert Aldejohann
Frank Baumann
Sybille Benning
Georg Berding
Dieter von den Berg
Heinz-G. Buddenbäumer
Olaf Dreßen
Edgar Drüge
Wolfhard Ediger

Dr. Dietmar Erber
Walter von Göwels
Richard Halberstadt
Gilbert Hartmann
Ludger Janning
Bruno Kleine Borgmann
Karl Kleine-Wilke
Marliese Kosmider
Teresa Küppers
Franz-P. Graf von Merveldt

Christian Moll
Andreas Nicklas
Jürgen Ohm
Robert Otte
Karin Reismann
H.-Dieter Sellenriek
Barbara Stober
Helga Welker
Simone Wendland
Peter Wolfgarten

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Münster

Fraktionsgeschäftsstelle
Mauritzstraße 7-8 · 48143 Münster
Telefon (0251) 4 18 43-0 · Telefax (0251) 4 31 36
e-mail fraktion@cdu-ms.de · <http://www.cdu-ms.de>



Münster, den 7. Mai 2013

ANTRAG

Wohnen muss bezahlbar sein Strategische Steuerung über Grundstücksvergabe und Bauleitplanung

Der Rat möge beschließen:

1. Zielgruppenmix in den Quartieren

Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, die Wohngebiete beinhalten sollen, für einen Mix unterschiedlicher Zielgruppen (Alter, Einkommen) zu sorgen. Grundsätzlich gilt für neue Bebauungspläne die Zielvorgabe eines Anteils von 30 Prozent für geförderten Wohnraum. Weitere 30 Prozent sind für preisgedämpften Wohnraum vorzusehen.

2. Bauleitplanerische Instrumente

Um die städtischen Zielvorgaben für gemischte Quartiere (siehe 1) zu erreichen sind Bebauungsplanfestsetzungen (z.B. Festlegungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 und 8 BauGB) und städtebauliche Verträge zu nutzen.

3. Immobilienwirtschaftliche Instrumente

Die Verwaltung wird beauftragt, Leitlinien zur Vergabe von Wohnbauland zu entwickeln, die eine Mietpreisdämpfung möglich machen. Die wohnungspolitischen Zielvorgaben (siehe 1) sollen berücksichtigt werden bei Grundstücksvergaben durch die Stadt und die städtischen Gesellschaften. Dafür sollen rechtssichere Ausschreibungen möglich gemacht werden, die nicht allein auf eine Maximierung des Grundstückspreises sondern auch auf die Erreichung dieser wohnungspolitischer Ziele ausgerichtet sind.

4. Baulandentwicklung

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bodenvorratsplanung wieder so zu intensivieren, dass ausreichend Bauland zur Versorgung der Nachfrage zur Verfügung steht. Dafür ist der Ankauf von späterem Bauland durch die Stadt wieder zu forcieren. Vor dem Hintergrund der Vorgaben zum Flächenverbrauch und der begrenzten Flächenverfügbarkeit sollen bei der Bauleitplanung urbanere Wohnformen Priorität haben.

Begründung:

Angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt

Münsters Wohnungsmarkt ist seit Jahren angespannt. Neue Baugebiete und Innenentwicklung haben zwar für zusätzlichen Wohnraum, jedoch nicht für eine Entspannung bei den Mietpreisen gesorgt. Der jüngst erschienene Mietspiegel ist ein weiterer Beleg für diese Entwicklung. Laut LEG-Wohnungsmarktreport gehört Münster zu den Spitzenreitern mit Blick auf den Anteil am Haushaltseinkommen, der auf die Wohnung entfällt. Bis zu 35 Prozent ihres Einkommens geben die Menschen in Münster für das Wohnen aus. Einen höheren Anteil gibt es in kaum einer NRW-Großstadt. Höher ist die Belastung nur in der Kölner Altstadt mit 36 Prozent.

Einflussfaktoren, die zu der Anspannung geführt haben, sind u.a. die hohe Attraktivität der Stadt und das Bevölkerungswachstum, niedrige Zinsen auf dem Kapitalmarkt, der schleichende Wegfall von Wohnung mit Mietpreisbindung, die hohe Fluktuation und entsprechend hohe Zahl von Neuvermietungen.

Die Attraktivität Münsters führt dazu, dass es keine Schwierigkeiten gibt, hochpreisige Wohnungen zu schaffen. Im mittleren und unteren Preissegment sind jedoch ohne städtische Steuerung keine Verbesserungen festzustellen. Der Wohnungsmarkt funktioniert für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen ohne flankierende Maßnahmen nicht mehr im nötigen Maße. Zusätzliche Baugebiete haben bislang nicht zu einer Entspannung beigetragen, sondern wurden sofort von der starken Nachfrage aufgebraucht. Die Theorie vom „Sickereffekt“ oder „Aufzugseffekt“, wonach durch die Schaffung von Wohnraum im oberen Preissegment gleichzeitig Wohnraum im mittleren und unteren Preissegment frei wird, zeigt in Münster nicht die gewünschten Effekte.

Münster für alle

Ziel der Stadt Münster muss es sein, dass es für Menschen aller Einkommensgruppen ausreichend attraktiven Wohnraum gibt. Dies dient nicht nur den betroffenen Münsteranerinnen und Münsteranern, sondern ist auch für die wirtschaftliche Entwicklung unserer Stadt erforderlich.

Da eine Einflussnahme auf den Wohnungsbestand mit kommunalen Mitteln nur begrenzt möglich ist, muss die Stadt ihren Fokus insbesondere auf die Neubauentwicklung legen. Um Vielfalt zu erhalten und zu erreichen, entwickelt die Stadt Grundsätze für die Entwicklung neuer Quartiere. Zielvorgabe soll sein, dass 30 Prozent der neu entstehenden Wohnungen öffentlich gefördert errichtet werden und weitere 30 Prozent als „preisgedämpfte“ Wohnungen entstehen. Die öffentliche Förderung richtet sich nach den Wohnungsbauförderbestimmungen des Landes, unter „preisgedämpfem“ Wohnraum sind Wohnungen zu verstehen, deren Mieten nicht über dem gültigen Mietspiegel liegen.

Maßnahmen

Mit einfachen Mitteln lassen sich die Entwicklungen nicht steuern. Es ist eine Vielzahl von Maßnahmen erforderlich, für die es auch der bundes- und landespolitischen Steuerung bedarf. Die jüngste Entscheidung des Landtags NRW, eine Kappung der möglichen Mietsteigerung auf 15 % für laufende Mietverträge vorzubereiten, ist eine solche Maßnahme. Eine Mietpreisbremse für Neuverträge fehlt aber nach wie vor.

Handeln kann die Stadt jedoch überall dort, wo sie selbst als Grundstückseigentüme-
rin auftritt und wo sie im Rahmen der Bauleitplanung die Voraussetzungen für neuen
Wohnraum schafft. Neben weiteren Maßnahmen soll die Stadt deshalb immobilien-
wirtschaftlich und bauleitplanerisch tätig werden:

- Die Stadt soll die Steuerungsmöglichkeiten, die sich ihr aus der Planungsho-
heit bieten, für die Erreichung der wohnungspolitischen Ziele nutzen. Dazu
zählen Festsetzungen in Bebauungsplänen sowie städtebauliche Verträge.
- Bei Grundstücksverkäufen muss vertraglich sichergestellt werden, dass die
wohnungspolitischen Ziele erreicht werden. Das heißt, dass Quoten für geför-
derten und preisgedämpften Wohnraum festgelegt werden und sich die künftigen
Grundstückseigentümer zur Einhaltung verpflichten
- Die Bodenvorratspolitik soll wieder forciert werden. Die Stadt Münster muss
zur Sicherung der nötigen Neuausweisung von Wohnraum im Flächenerwerb
tätig werden. Dies gewährleistet einerseits ein Höchstmaß an Steuerungs-
möglichkeiten – sowohl städtebaulich wie preislich – und stellt sicher, dass der
Planungsmehrwert in öffentlicher Hand verbleibt und für die Finanzierung von
Infrastrukturkosten herangezogen werden kann.

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Fraktion im Rat der Stadt Münster

Dr. Michael Jung

Philipp Gabriel

Ralf Hubert

Stephan Brinktrine

Robert von Olberg

Anne Schulze Wintzler

Holger Wigger

Dr. Fritz Baur

Beanka Ganser

Mathias Kersting

Gaby Kubig-Steltig

Kurt Pölling

Petra Seyfferth

Maria Winkel

Thomas Fastermann

Anne Hakenes

Marianne Koch

Doris Lammert

Friedhelm Schade

Beate Vilhjalmsson

Anlage 4 zur Vorlage V/0039/2014

Protokollerklärungen (Änderungsanträge, Antragsanliegen) zur Vorlage V/0593/2013 aus der Sitzung des ASSVW vom 05.12.2013

- 3.1 Änderungsantrag der Fraktion die Bündnis 90/Die Grünen/GAL vom 04.12.2013
- 3.2 Änderungsantrag der SPD-Fraktion vom 04.12.2013
- 3.3 Änderungsantrag der FDP-Fraktion vom 03.12.2013 sowie
- 3.4 Hinweis zum Protokoll der FDP-Fraktion zur Sitzung des ASSVW
- 3.5 Änderungsantrag der Ratsgruppe UWG/ÖDP vom 05.12.2013

Änderungsantrag
zur Vorlage V/0593/2013

04.12.2013

„Kommunales Handlungskonzept Wohnen –
Grundzüge und Weichenstellungen“



Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Ratsfraktion Münster

Windthorststr. 7
48143 Münster

Fon 0251 / 8 99 58 10
Fax 0251 / 8 99 58 15
ratsfraktion@gruene-muenster.de
www.gruene-muenster.de

Beschlussvorschlag:

1. Wie Vorlage

2. Die Baulandbereitstellung ist zu forcieren und zu verstetigen. **Aus städtebaulichen, stadtwirtschaftlichen und ökologischen Gründen muss die Innenentwicklung vorrangiges Ziel der Wohnungspolitik bleiben.**

2.1 Dabei ist ein Zielwert für die jährliche Bauleistung von 1500 WE zugrunde zu legen, **maximal** die Hälfte davon in Neubaugebieten.

2.2 **Um die Interessen der bereits ansässigen Bürgerinnen zu berücksichtigen**

und die Belange des Natur- und Umweltschutzes zu gewährleisten, werden Projekte der Innenentwicklung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen abgesichert.

2.3 **Die Verwaltung erstellt und veröffentlicht ein Kataster der innerstädtischen Reserven für die Innenentwicklung.**

2.4 **Die Entwicklung neuer Baugebiete soll folgenden Anforderungen genügen:**

- **stets in der Nähe von Stadtteilzentren und von Haltepunkten des Schienengebundenen Nahverkehrs/der Schnellbusse, damit die Bewohner nicht vom PKW abhängig sind,**
- **infrastrukturell gut versorgt, um Sprungkosten bei der Infrastruktur zu vermeiden und um bestehende Angebote für Dienstleistungen dauerhaft auszulasten,**
- **mindestens zur Hälfte der Fläche für die Errichtung von Mietwohnungen, davon einen wesentlichen Anteil preisgebundener Wohnungen und**
- **kein Eingriff in geschützte Landschaftsräume oder in die im Flächennutzungsplan dargestellten Vorranggebiete für Landwirtschaft.**

3. Die Bereitstellung zusätzlicher Angebote zur sozialen Wohnraumversorgung im Neubau und im Bestand ist offensiv zu unterstützen.

3.1 Ziel der Stadt ... **möglichst einem Drittel der Gesamtleistung je Jahr, also 450 Mietwohnungen je Jahr ... zu konkretisieren sind.**

3.2 wie Vorlage

3.3 wie Vorlage

3.4 wie Vorlage

4. **Neu: Flankierend zu Baulandbereitstellung**

4.1 **bekräftigt der Rat den Beschluss des Hauptausschusses, die Zweckentfremdung von Wohnraum durch eine kommunale Satzung abzuwehren,**

4.2 **beauftragt der Rat die Verwaltung, das Quartiersmanagement in Wohngebieten weiter zu entwickeln und**

4.3 **beauftragt der Rat den Oberbürgermeister, sich in den Gremien des Städtetages und gegenüber der Landesregierung NRW dafür ein, dass auch NRW-Kommunen in Gebieten mit Milieuschutzsatzungen die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen für einen Zeitraum von bis zu fünf Jahren untersagen können.**

4.-7. werden 7. - 10.

Begründung:

Wir verweisen auf das wohnungspolitische Gesamtkonzept der GAL-Fraktion (Anlage). Weitere Erläuterungen erfolgen mündlich.

gez Hery Klas
GAL-Fraktion

gez. Helga Bennink
GAL-Fraktion

Anlage



Tatsächlich handeln für bezahlbares Wohnen

**Änderungsantrag zur Vorlage 593/2013
„Handlungskonzept Wohnen“**

**SPD-Fraktion
im Rat der Stadt Münster**

Bahnhofstraße 9
48143 Münster
Tel. (0251) 45 314
Fax (0251) 511 750
www.spd-muenster.de

04.12.2013

Der Ausschuss möge beschließen:

A. Nach Punkt 1 wird als neuer Beschlusspunkt eingefügt:

Der Rat der Stadt Münster erklärt seine Bereitschaft, die der Stadt möglichen Schritte zu unternehmen, um für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu sorgen. Dazu gehören insbesondere:

a) Es sind verbindlichen Quotierungsvorgaben („Sozial gerechte Bodennutzung“) für neue Baugebiete für geförderten und preisgedämpften Wohnraum – jeweils 30 Prozent – einzuführen. (vgl. Beschlusspunkt 5)

b) Dafür sollen Verträge mit Investoren, bauleitplanerische Instrumente sowie Vergaberichtlinien sorgen.

c) Um städtebaulich negative Folgen zu vermeiden, sollen Milieuschutzsatzungen erlassen werden. Die Prüfung der in Frage kommenden Geltungsbereiche erfolgt kurzfristig.

d) Zweckentfremdung muss verhindert werden. Dafür ist kurzfristig eine entsprechende Satzung zu beschließen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Beschlussvorschläge dem Rat bis zu seiner Sitzung im Februar 2014 vorzulegen.

B. Beschlusspunkt 7 wird wie folgt geändert:

Die politischen Intentionen der in Anlage 1 aufgeführten Ratsanträge werden mit der Vorlage zum Teil aufgegriffen. Einige Ansätze werden teilweise abgearbeitet oder ihre Erledigung wird im weiteren Beschlussverfahren zum Handlungskonzept Wohnen in Aussicht gestellt. Die Ratsanträge sind insoweit nur zum Teil erledigt.

Dr. Michael Jung
Dr. Fritz Baur
Stephan Brinktrine
Thomas Fastermann
Philipp Gabriel
Beanka Ganser
Anne Hakenes

Ralf Hubert
Mathias Kersting
Marianne Koch
Gaby Kubig-Steltig
Doris Lammert
Robert von Olberg
Kurt Pölling

Friedhelm Schade
Anne Schulze Wintzler
Petra Seyfferth
Beate Vilhjalmsson
Holger Wigger
Maria Winkel



Münster, 03.12.2013

V/0593/2013

Kommunales Handlungskonzept Wohnen – Grundzüge und Weichenstellungen

Änderungsantrag

Der Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung Verkehr und Wirtschaft möge beschließen:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt geändert:
Unter 3.3 wird eingefügt:

3.3 Zusätzlich zur Wohn+Stadtbau GmbH werden auch die münsterischen Wohnungsbau-Gesellschaften und -Genossenschaften / Stiftungen sowie private Investoren bei Ausschreibungen und der Vergabe von Grundstücken für den Bau von gefördertem Wohnraum berücksichtigt. Ziel ist es, mit einem solchen „Vier-Säulen-Modell“ eine möglichst breite Basis zu schaffen und viele Akteure dafür einzubinden, aktuell und für die Zukunft ausreichend preiswerten Wohnraum in der Stadt bereit stellen zu können.

3.4 [alt 3.3]

3.5 [alt 3.4]

Begründung:

erfolgt mündlich

gez.

Jürgen Reuter
Bernd Mayweg
FDP-Fraktion im Rat

AG VW 5.12. / Protokoll hier wie FDP

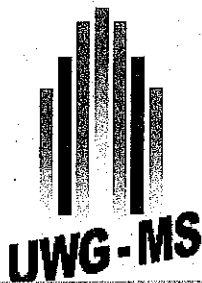
Anlage zur Vorlage V/593/2013

Kommunales Handlungskonzept Wohnen- Grundzüge und Weichenstellungen

Bei der Aufstellung von neuen Bebauungsplänen für neue Baugebiete ab einer noch zu bestimmenden Größenordnung ist eine Quote der geplanten Wohnungen im geförderten Wohnungsbau und ein Anteil im preisgedämpften Wohnungsbau zu realisieren.

Die Festlegung der Quoten wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen Planungsträger (Investor) und Stadt festgesetzt.

Bestehende Quartiere sollen weiter durchmischte Wohnquartiere mit einem entsprechenden sozialen Umfeld bleiben. Städtebaulich negative Investitionen sind zu vermeiden. Dafür sollen die vorhandenen Rechtsinstrumentarien entsprechend eingesetzt werden.



Ratsgruppe
UWG / ÖDP

im Rat der
Stadt Münster



**Änderungsantrag für den Rat,
Einbringung im ASSVW vom 05.12.2013
zur Vorlage VI/ 0593 / 2013**

Kommunales Handlungskonzept Wohnen- Grundzüge und Weichenstellungen

Der Beschlussvorschlag I. Sachentscheidungen wird in folgenden Punkten ergänzt (**fett**):

- 3.4 Die Verwaltung wird beauftragt,
- a) ein städtisches Förderprogramm zum Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen zu konzipieren und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.
 - b) die Möglichkeit zu prüfen, ein eigenes Wohnbauförderprogramm zu entwickeln mit welchem gezielt „münstergerechter“ Wohnraum nach Einkommensgruppen, Größe und Qualität gefördert wird. Das Förderprogramm erfolgt durch Kreditvergabe zu vergünstigten Konditionen, analog den Förderwegen des Landes. (Die Vergabe könnte über die Sparkasse Münsterland Ost erfolgen)**
5. Die Erarbeitung des „Münsteraner Modells einer sozial gerechten Bodennutzung“ wird konsequent darauf ausgerichtet, (1.) die Mengenziele zur Baulandbereitstellung zu erreichen, (2) die Voraussetzungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie preisermäßigte Wohnangebote zu schaffen und **(3.) die Möglichkeiten des § 34 BauGB „großzügig“ auszulegen, um eine schnelle Baureife der Grundstücke zu gewährleisten.**

Es wird ferner beantragt, die angekündigten Teilkonzepte für die Handlungsfelder

- Mobilisierung von Wohnstandorten im Bestand
- Wohnungsmarktmonitoring
- Dialog, Kooperation und Bündnisse
- Öffentlichkeitsarbeit, Sensibilisierung, Social Marketing

bis zum Ende des 1. Quartals 2014 durch die Verwaltung als Beschlussvorschlag vorzulegen. **Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt zu prüfen, ob für diese Tätigkeitsfelder eine neue Planstelle im Planungsamt geschaffen werden kann.**

Die Begründung erfolgt mündlich

Für die Ratsgruppe UWG / ÖDP
Fritz Pfau (UWG)
Franz Pohlmann (ÖDP)

Münster, 02.12.2013.