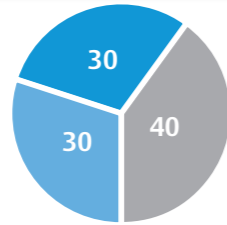
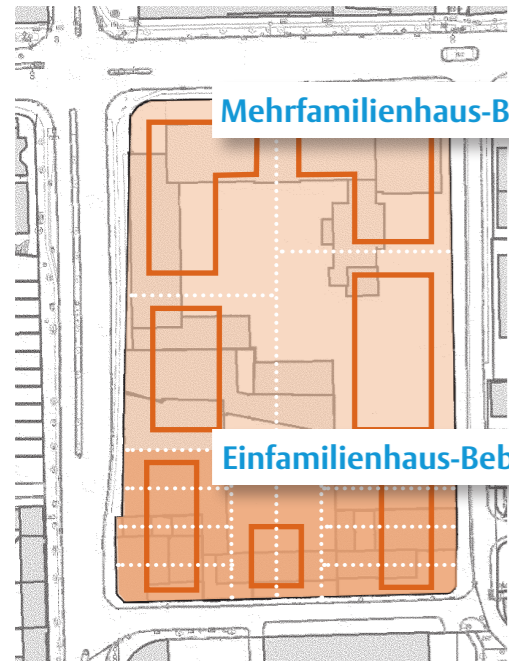
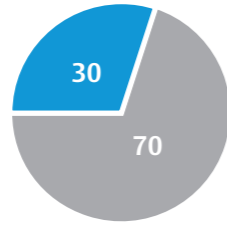


Die jeweilige Bebauungstypologie für das Grundstück (die Aufteilung nach Mehr- und Einfamilienhaus-Bebauung) wird im Bebauungsplan festgelegt, wobei in Münsters Innenbereich die Mehrfamilienhaus-Bebauung den Regelfall darstellt. Auf dieser Grundlage gelten dann folgende Quoten, die vertraglich fixiert werden:



### von der Nettowohnfläche:

- min. 30% geförderter Wohnraum
- min. 30% förderfähiger, freifinanzierter Wohnraum
- max. 40% freifinanzierter Wohnraum



### vom Nettobauland:

- min. 30% Vergabe nach städtischen Vergaberichtlinien
- max. 70% freier Verkauf



# Wohnraum entwickeln – in Münsters Innenbereich

## SoBo Münster im Innenbereich: Wenn Sie mehr wissen wollen

Ihre Ansprechpartner für Fragen zum Modell *Sozialgerechte Bodennutzung Münster (SoBo Münster)* im Innenbereich sind das *Stadtplanungsamt* und das *Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung*. Wir beantworten Ihre Fragen:

### Allgemeine Fragen zum Modell SoBo Münster

**Mattias Bartmann**

02 51/4 92-61 15 · bartmann@stadt-muenster.de

### Fragen zu konkreten städtebaulichen Projekten

**Markus Weber**

02 51/4 92-61 20 · WeberMarkus@stadt-muenster.de

### Vertragsfragen

**Jochen Brinkheetker**

02 51/4 92-61 90 · brinkheetker@stadt-muenster.de

### Geförderter Wohnungsbau

**Ralf Bragard**

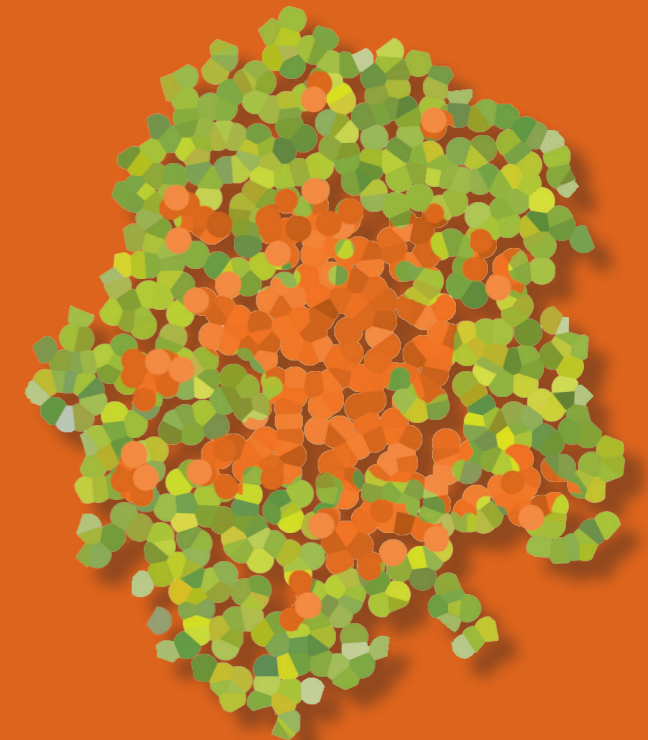
02 51/4 92-64 70 · BragardR@stadt-muenster.de

### Impressum

Herausgeberin: Stadt Münster - Stadtplanungsamt · Redaktion: Mattias Bartmann · Text/Grafik/  
Layout: LFS Münster AGD · Bilder Titelseite: Wohn+Stadtbau Münster / ARGE OXF  
September 2020

# SoBo Münster

Das Modell zur sozialgerechten  
Bodennutzung in Münster



## Ein lebenswertes Münster – für alle

Münster gehört bundesweit zu den Boomstädten. Schon 2014 wurde die Marke der 300.000 Einwohner überschritten. Und sämtliche Prognosen sagen weiteres Wachstum voraus. Die Kehrseite dieses Booms:

Die Mieten und Immobilienpreise in Münster steigen. Selbst für Normalverdienende – wie einfache Angestellte, Pflegepersonal oder Feuerwehrleute – wird es immer schwieriger, in Münster bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Wird Münster damit mehr und mehr zu einer Stadt, in der sich das Wohnen nur noch leisten kann, wer über ein gehobenes Einkommen verfügt? Eine solche Entwicklung will die Stadt Münster verhindern. Münster soll für alle seine Bürgerinnen und Bürger lebenswert bleiben – und attraktiv für Neuzuziehende.

Deshalb hat der Rat der Stadt Münster einstimmig das „**Handlungskonzept Wohnen**“ mit folgenden Zielen beschlossen.

## Die sozial- und wohnungspolitischen Ziele Münsters

### • Ausreichend Bauland

für öffentlich gefördertes und förderfähiges Wohnen, aber auch für den Zugang breiter Bevölkerungskreise zum Eigentum. Im Blickpunkt steht dabei Wohnraum, der auch für Gering- oder Normalverdienende bezahlbar ist.

### • Angemessene Wohnraumversorgung

für Menschen mit Behinderungen, Senioren und Menschen mit Migrationsvorgeschichte: Barrierefreiheit, soziale Integration und Unterstützung im Alltag ermöglichen, dass Menschen unterschiedlichster Altersgruppen und Herkünfte selbstbestimmt in einer selbstgewählten Umgebung leben.

### • Sozial gemischte Wohnquartiere

mit einer urbanen Vielfalt von Wohnformen für verschiedene Ziel- und Einkommensgruppen. Unterschiedliche Formen von gemeinschaftlichem Wohnen setzen besondere Impulse für das soziale Miteinander.

### • Ökologische Verbesserungen

durch Verringerung der Pendlerströme und durch energetisch optimiertes Bauen: Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum verhindert, dass immer mehr Menschen ins Umland ausweichen. Zugleich sorgen zeitgemäß optimierte Neubauten für eine deutliche Verbesserung der Energiebilanz Münsters.

### • Gute Infrastruktur

für lebenswerte Wohnviertel: Kinderbetreuung, Schulen, Spielplätze, Grünbereiche, Nahversorgung, Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen sind für das Sich-Zuhause-Fühlen unverzichtbar.

## Münsters Handlungskonzept Wohnen

Um diese wohnungspolitischen Ziele nachhaltig zu erreichen, umfasst Münsters „Handlungskonzept Wohnen“ verschiedene Bausteine, die eng miteinander verzahnt sind:

- die verstärkte Gewinnung von Bauland
- die aktive Bebauung von Standorten im Siedlungsbestand
- eine enge Kooperation mit dem Land zur Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums
- die verstärkte Schaffung von barrierefreiem Wohnraum
- Mietpreis- und Belegungsbindungen zur Sicherung von preiswertem Wohnungsbestand
- das Modell der *Sozialgerechten Bodennutzung – SoBo Münster*

## SoBo Münster: Das Modell

### Mitwirkung der privaten Akteure

Bezahlbaren Wohnraum für eine lebenswerte Stadt zu schaffen, ist Aufgabe der gesamten Münsteraner Stadtgesellschaft. Gerade die aktive Mitwirkung privater Investoren und Eigentümer ist dabei unerlässlich.

Bei SoBo Münster leisten die Privaten nach dem Grundsatz „Eigentum verpflichtet“ einen wichtigen Beitrag zu Wohnungsbau und Stadtentwicklung. Sie erzielen einen Ertrag aus der Entwicklung ihrer Grundstücke für den Wohnungsbau, setzen im Gegenzug aber auch die sozial- und wohnungspolitischen Ziele Münsters mit um und beteiligen sich an den Kosten, die für die Entwicklung notwendig sind.

Zugleich profitieren die Privaten von klaren Vorteilen: **Transparenz** der Verfahren, **Gleichbehandlung** aller Vorhaben und **Investitionssicherheit** durch frühzeitige Kalkulierbarkeit der Kosten.

### Aktive Rolle der Stadt

Der Ankauf von Bauland durch die Stadt – insbesondere in den Außenbereichen – bildet eine zentrale Säule von *SoBo Münster*. Mit diesem „kommunalen Zwischenerwerb“ von Flächen kann die Stadt die Umsetzung ihrer sozial- und wohnungspolitischen Ziele direkt und vertraglich abgesichert steuern. In die gleiche Richtung wirken zudem die städtischen Vergaberichtlinien mit ihren sozialen und preisdämpfenden Kriterien.

### Differenzierung nach Außen- und Innenbereich

Damit das Instrument SoBo Münster die gewünschten Ziele erreicht, wurde es passgenau auf die Besonderheiten der Stadt zugeschnitten. Münsters Besonderheit: Nur etwa ein Drittel der Stadtfäche sind bislang für Siedlung und Verkehr genutzt – es existieren weite Außenbereiche, in denen es bislang kein Baurecht zu Wohnzwecken gibt.

Deshalb unterscheidet SoBo Münster zwischen Außen- und Innenbereich. Im Außenbereich geht es vor allem um den kommunalen Zwischenerwerb von Flächen für den Wohnungsbau.

Im **Innenbereich**, also auf denjenigen Flächen in Münster, für die bereits Baurecht besteht, wird vorrangig das Instrument der **Städtebaulichen Verträge** genutzt, um Münsters wohnungs- und sozialpolitische Ziele zu erreichen. Das gilt jedoch nur für solche Flächen, auf denen vorhabenbezogen das bereits bestehende Baurecht **geändert** werden muss.

## SoBo Münster im Innenbereich: Städtebauliche Verträge

Das Instrument der Städtebaulichen Verträge kommt in zwei Stufen zum Einsatz: Zunächst in einer **Rahmenvereinbarung** sowie anschließend in einem detaillierten **Durchführungsvertrag**. In diesen Verträgen treffen die Stadt Münster und der Träger des Bauvorhabens Vereinbarungen zu folgenden Inhalten:

### A) Wohnungs- und sozialpolitische Quoten

Ausgehend von der im Bebauungsplan festgelegten Bebauungstypologie (Verhältnis zwischen Mehrfamilien- und Einfamilien-Wohnbauten) verpflichtet sich der Vorhabenträger zu folgenden Quoten:

- **MEFA** (Mehrfamilienhäuser):

Mindestens **30%** der Nettowohnfläche sind als *geförderter* Wohnraum zu errichten, davon mindestens 70% für Einkommensgruppe A (Bemessung nach §13 WFNG NRW).

Mindestens weitere **30%** sind als *förderfähiger* Wohnraum zu errichten, d.h. gemäß den Vorgaben des geförderten Wohnraums, aber ohne Mietpreis- und Belegungsbindung und ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel

- **EFA** (Einfamilienhäuser):

Mindestens **30%** des Nettobaulands (s. Grafik Rückseite) sind nach der Vergaberichtlinie der Stadt mit ihren sozialen Kriterien zu vergeben.

### B) Übernahme von Kosten und Leistungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Übernahme folgender Kosten und Leistungen:

- Planung, Beteiligung und Moderation, Gutachten
- Bereitstellung öffentlicher Flächen (z.B. Straßen, Spielplätze)
- Erschließungsmaßnahmen
- soziale und sonstige Infrastruktur (z.B. Kindertagesstätte, Kinderspielplatz)

### C) Baupflichten und Fristen

Die Fristen für Bauantrag, Förderantrag, Baubeginn und Fertigstellung werden vertraglich fixiert.

### D) Sicherung der Planung

Die grundbuchliche Eintragung (einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Münster) sowie festgelegte Vertragsstrafen sichern die Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen.

## Im Überblick: Der Ablauf des Planungsverfahrens

### 1. Kontaktaufnahme/Erstgespräch

zwischen Vorhabenträger und Stadtplanungsamt, oft bereits mit Konzept (z.B. geplante Dichte der Bebauung, Bebauungstypologie); anschließend: formaler Antrag auf Bauleitplanung und Nachweis der Grundstücksverfügbarkeit

### 2. Planungsausschuss I

Vorstellung im Planungsausschuss und Beratung des Konzepts durch die politischen Vertreter; Beschluss über städtebauliche Zielvorgaben und Qualifizierung des Konzepts

### 3. Städtebaulicher Vertrag I: Rahmenvereinbarung

zwischen Stadt und Vorhabenträger; Inhalt: Verpflichtung auf Einhaltung der wohnungspolitischen Ziele, Einhaltung der Quoten/Vergabekriterien etc.

### 4. Städtebauliche Qualifizierung

detaillierte Qualifizierung des städtebaulichen Konzepts (z.B. Wettbewerb oder Beirat für Gestaltung)

### 5. Planungsausschuss II

Beratung der Ergebnisse; Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans

### 6. Aufstellungsverfahren

Aufstellung des Bebauungsplans, Einholung von Gutachten, Bürger- und Behördenbeteiligung, Offenlegung des Planentwurfes

### 7. Städtebaulicher Vertrag II: Durchführungsvertrag

zwischen Stadt und Vorhabenträger (zwingend vor Ratsbeschluss); Inhalt: detaillierte Festlegung von Wohnungsmix, Bebauungstypologie, wohnungs- und sozialpolitischen Quoten, Übernahme von Kosten und Leistungen, Fristsetzungen, Sicherungen, ökologischen und gestalterischen Standards

### 8. Ratsbeschluss

Verabschiedung des Bebauungsplans als Satzung durch den Rat der Stadt Münster

### 9. Umsetzung

Bauantrag beim Bauordnungsamt; Antrag auf Fördermittel beim Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung; Kontrolle der Umsetzung der vertraglichen Verpflichtungen durch das Stadtplanungsamt