

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
<b>V/0247/2015</b>
Auskunft erteilt: Herr Osterhoff Herr Bartmann Frau Fahl
Ruf: 492 23 52, 492 61 15, 492 64 80
E-Mail: <a href="mailto:Osterhoff@stadt-muenster.de">Osterhoff@stadt-muenster.de</a> <a href="mailto:Bartmann@stadt-muenster.de">Bartmann@stadt-muenster.de</a> <a href="mailto:FahlA@stadt-muenster.de">FahlA@stadt-muenster.de</a>
Datum: 08.04.2015

Betrifft  
Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke - Mehrfamilienhäuser,  
Gemeinschaftswohnformen -

Beratungsfolge

22.04.2015	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
28.04.2015	Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen	Vorberatung
29.04.2015	Ausschuss für Soziales, Stiftungen, Gesundheit, Verbraucherschutz und Arbeitsförderung	Vorberatung
30.04.2015	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
06.05.2015	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
06.05.2015	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat beschließt die Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und Gemeinschaftswohnformen gemäß Anlage 1.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, vor der Ausschreibung von Grundstücken jeweils einen Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss durch den Haupt- und Finanzausschuss herbeizuführen, mit dem zugleich die standortbezogenen Ziele zur Wohnraumversorgung bzw. zur Stadt- und Quartiersentwicklung festgelegt werden.
3. Die Verwaltung wird zum Verkauf an denjenigen Bewerber ermächtigt,
  - a) der bei den Grundstücken für Mietwohnraum oder Wohnungseigentum die gestellten Anforderungen am besten erfüllt oder den bei Angebotsgleichheit das Los bestimmt. Die politischen Gremien sind durch mündlichen oder schriftlichen Bericht über das Ergebnis des Auswahlverfahrens zu unterrichten.
  - b) dem als Baugruppe oder als Investor durch Beschluss der politischen Gremien ein Grundstück zur Realisierung einer Gemeinschaftswohnform an Hand gegeben wurde, das unter Berücksichtigung maßgeblicher städtischer Ziele und unter Umsetzung des ausgewählten Konzeptes bebaut werden soll.  
Die politischen Gremien sind über das Ergebnis des Auswahlverfahrens zu unterrichten.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, zu gegebener Zeit über die Erfahrungen aus der Praxis der Grundstücksvergabe nach diesen Grundsätzen zu berichten.
5. Mit dem Beschluss zu Ziff. 1 ist die Anregung der Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen (KIB) gem. dortigem Beschluss vom 16.09.2014 insoweit erledigt.

## II. Finanzielle Auswirkungen:

keine

## **Begründung:**

### Vorbemerkung

Mit der Vorlage „Sozialgerechte Bodennutzung in Münster“ (V/0039/2014, Beschlusspunkt 5) und der Vorlage „Kommunale Stärkung gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen“ (V/0722/2014/1, Beschlusspunkt 3) ist die Verwaltung beauftragt worden, Modalitäten für die Ausschreibung und die Vergabe städtischer Grundstücke zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern und für gemeinschaftsorientierte Bau- und Wohnformen zu entwickeln.

Die mit der sozialgerechten Bodennutzung aufgezeigten Zielsetzungen lassen sich mit den in den vergangenen Jahren überwiegend vorgenommenen Ausschreibungen im Gebotsverfahren zum Zwecke der Haushaltskonsolidierung (Vorlage 954/2001 E1) nicht erreichen.

Unter Berücksichtigung der von den politischen Gremien beschlossenen Mengenziele sollen nunmehr die Erfüllung der von der Stadt Münster geforderten Qualitäten je Grundstück und eine preisdämpfende Wirkung auf den Grundstücks-/Wohnungsmarkt im Vordergrund stehen.

Zu 1)

Unter den zu beschließenden Grundsätzen gemäß Anlage 1 trifft die Stadt Münster transparente Regelungen hinsichtlich der Verwertung und Vermarktung städtischer Grundstücke, die zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern (Miete / Wohneigentum) und von gemeinschaftlichen Bau- und Wohnformen bereitgestellt werden.

Im Vordergrund städtischer Grundstücksvermarktungen steht die Steuerung bedarfsgerechter und nachfrageorientierter Angebots- und Quartiersentwicklungen. Bezogen auf ein einzelnes Grundstück konkretisiert der in Ziffer 3 Satz 1 vorgesehene Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss die standortbezogenen Zielsetzungen zur Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung (Ziffern 1, 2), zur Kaufpreisgestaltung (Ziffer 3) sowie zur Ausschreibung und Bewerberauswahl (Ziffer 4). Die Vergabegrundsätze gemäß Anlage 1 können insofern - anders als die Richtlinien für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung - nicht unmittelbar auf den jeweiligen Grundstücksinteressenten angewendet werden. Vielmehr definiert die auf Basis des Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschlusses vorgenommene Grundstücksausschreibung die inhaltlichen Anforderungen und die Vergabekriterien für den einzelnen Grundstücksinteressenten.

Von den Grundstückserwerbern sind Verpflichtungen zur Umsetzung, mögliche Vorgaben zur Finanzierung mit Wohnbaufördermitteln sowie zur Begrenzung des Energiebedarfs vertraglich anzuerkennen (Ziffer 6)

Unter den Maßgaben zur Kommunalen Selbstverpflichtung (Ziffer 7) manifestiert die Stadt Münster hier ausdrücklich den Ratsauftrag zur „Sozialgerechten Bodennutzung in Münster“, nach dem mit der Veräußerung städtischer Grundstücke 60 % der Nettowohnfläche im Mehrfamilienhausbau als öffentlich geförderter Wohnungsbau (mind. 70 % zugunsten Einkommensgruppe A, max. 30 % zugunsten Einkommensgruppe B) zu realisieren sind.

Zu 2)

Mit dem Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss sind insbesondere folgende Vorgaben verbindlich festzulegen:

- Nutzungszweck der einzelnen Grundstücke einschließlich gemeinschaftsorientierter Bau- und Wohnformen
- einzuhaltende Zielvorgaben
- konzeptionelle Ausrichtung von gemeinschaftsorientierten Bau- und Wohnformen
- Grundstückskaufpreis

Vor dem Hintergrund einer angespannten Wohnungsmarktlage und der Notwendigkeit in relativ kurzer Zeit eine möglichst große Anzahl an Grundstücken zu entwickeln, sollen Umfang und Detaillierungsgrad entsprechender städtischer Vorgaben an zu realisierende Angebotsqualitäten so ausgestaltet werden, dass die zügige Entwicklung zusätzlichen Wohnraums darüber gestärkt und nicht unnötig erschwert wird.

Regelmäßig eingehende Interessensbekundungen an der Nutzung bestimmter Standorte oder Grundstücke sollen dabei angemessen Berücksichtigung finden.

Zu 3 a)

Da zukünftig die Entscheidungskriterien für eine Grundstücksvergabe bei den Grundstücken für Mietwohnraum oder Wohnungseigentum bereits im Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss getroffen werden und die Auswahl der Bewerber nur an Hand dieser Festlegungen erfolgen kann, ist eine gesonderte Beschlussfassung über das Grundstücksgeschäft mit dem nach den vorgegebenen Parametern ausgewählten Bewerber im Interesse einer Verfahrensverkürzung entbehrlich. Die Gremien werden in geeigneter Weise über das Ergebnis des Auswahlverfahrens informiert.

Zu 3 b)

Das neue Verfahren zur Grundstücksvergabe, das die Realisierbarkeit von Gemeinschaftswohnformen im selbstgenutzten (ggf. genossenschaftlichen) Eigentum durch Baugruppen oder das gemeinschaftliche Wohnen von Bewohnergruppen (sog. Investorenmodell) unterstützen soll, stellt einen wichtigen Baustein zur Stärkung von Projektinitiativen und zur vermehrten Umsetzung nachgefragter Wohnalternativen dar (vgl. Ratsbeschluss Ziffer 3.4 zur Vorlage V/0722/2014/1 vom 10.12.2014). Auf dieser Grundlage eines gezielten Verfahrens zur Bewerberauswahl sowie in der Regel unter Verzicht von Grundstücksveräußerungen zum Kaufpreisgebot (vgl. Ziffer 3) lassen sich Wettbewerbsnachteile ausgleichen, die Wohnprojektinitiativen aufgrund ihrer heterogenen Struktur und unter maßgeblich dialogorientierten Verfahren zur Beteiligung und Umsetzung gegenüber Investoren des klassischen Wohnungsbaus bisher hinnehmen mussten. Bei der Realisierung dieser alternativen Wohnformen sollen städtische Zielsetzungen zur Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung angemessen berücksichtigt werden. Mit geregelten Verfahren zur Ausschreibung und Bewerberauswahl werden eine objektive Bewertung und Transparenz gesichert. Im gemeinsamen Interesse einer erfolgsorientierten Projektumsetzung erfolgt mit politischer Zustimmung vor dem Verkauf zunächst die Anhandgabe des angebotenen Grundstücks zugunsten des ausgewählten Bewerbers. Damit wird gemeinschaftlich bzw. genossenschaftlich organisierten Projektinitiativen der notwendige zeitliche Spielraum zur weiteren Konkretisierung projektierte Wohnformen eingeräumt.

Zu 4)

Die Verwaltung wird das Verfahren der aufgrund der Vergabegrundsätze realisierten Grundstücksausschreibungen und –verkäufe beobachten und analysieren, um so nach einem angemessenen Zeitraum (z. B. 2 Jahre) im Bedarfsfall eine Evaluation vornehmen zu können.

Zu 5)

Das Anliegen der Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderung (KIB), bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit Behinderungen einschließlich ambulant betreutem Wohnen und Wohngemeinschaften von Menschen mit Behinderungen zu schaffen, wird im Einzelfall auf Beschluss der politischen Gremien durch die standortbezogenen Zielsetzungen berücksichtigt.

I.V.

gez.  
Reinkemeier  
Stadtkämmerer

I.V.

gez.  
Paal  
Stadtrat

**Anlagen:**

Anlage 1 Grundsätze für die Vergabe städtischer Mehrfamilienhausgrundstücke

Anlage 2 Anregung der Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen (KIB)