

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:	<b>V/0348/2016</b>
Auskunft erteilt:	Herr Reinkemeier Herr Thielen Herr Graf von Plettenberg
Ruf:	492 70 20 492 70 75 492 70 52
E-Mail:	Plettenberg@stadt-muenster.de
Datum:	04.05.2016

Betrifft

**„Modell: Münster-Integration – Unusual aspects of integration oder Die andere Blickrichtung in / für Westfalen auf Integration“  
hier: Modellbauprojekt „Wohnen für Alle“**

Beratungsfolge

11.05.2016	Rat	Einbringung
18.05.2016	Ausschuss für Soziales, Stiftungen, Gesundheit, Verbraucherschutz und Arbeitsförderung	Vorberatung
15.06.2016	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
16.06.2016	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
29.06.2016	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
29.06.2016	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat begrüßt die Initiative von Herrn Prof. Thomas Rempen und der Bezirksgruppe Münster-Münsterland des Bundes Deutscher Architekten (BDA) mit Vertretern aus Wirtschaft, Wissenschaft und Verwaltung zur Entwicklung und Realisierung des neuen Modellprojektes „Münster – Wohnen und Integration“. Mit dem Projekt soll gemeinsam mit und für Flüchtlinge ein Beitrag zur Integration und zum nachhaltigen Wohnen für alle geleistet werden zu Mietkonditionen, wie sie für den geförderten Wohnungsbau gelten.
2. Der Rat nimmt die Ergebnisse des BDA Workshops vom 12.03.2016 als erste Grundüberlegungen und Ausgangsbasis für die weiteren Realisierungsschritte – wie in der Anlage 1 dargestellt – zur Kenntnis.

3. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die weitere Realisierung auf Basis der Ergebnisse des Workshops umzusetzen.
4. Grundstück
  - 4.1. Der Rat beschließt:
    - 4.1.1. zur Realisierung des Vorhabens werden möglichst zeitnah geeignete städtische Grundstücke z.B. aus dem Bereich der Konversionsflächen (Kasernen und / oder Teile der Wohnstandorte) zur Auswahl zur Verfügung gestellt.
    - 4.1.2. die Verwaltung wird beauftragt, für diese Grundstücke – soweit noch nicht geschehen – die planungs- bzw. genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.
    - 4.1.3. die Verwaltung wird beauftragt, dem Rat über gesonderte Vorlagen zur konkreten Auswahl sowie über die weiteren Modalitäten der Veräußerung bzw. des Erwerbs des Grundstückes zu berichten und weitere erforderliche Beschlüsse herbeizuführen.
5. Trägerschaft und Investor
  - 5.1. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Westfälische Bauindustrie Münster GmbH (WBI) Verhandlungen aufzunehmen, welche die zeitnahe Realisierung dieses innovativen Modellprojektes zum Ziel haben.
  - 5.2. Der Rat regt an, dass die WBI zur Realisierung des Vorhabens einen begrenzt offenen Wettbewerb für vier bis fünf Architekten (wobei auch zusammengeschlossene Architektengemeinschaften teilnehmen können), auslobt.
  - 5.3. Ferner regt der Rat an, dass die WBI in Zusammenarbeit mit der Stadt Münster den Einsatz öffentlicher Fördermittel für dieses Modellprojekt aus den verschiedenen Fördermitteltöpfen prüft und die Beantragung vorbereitet.
  - 5.4. Die Herstellungskosten der Wohngebäude (ohne Grundstückskosten) sollen unterhalb des Mittelwerts der Kostenkennwerte (1.800 € / m<sup>2</sup> Wohnraum, Gebäudekosten KG 300 + 400 DIN 276) für geförderten Wohnungsbau liegen.
  - 5.5. Der Rat unterstützt das innovative Projekt bei der WBI durch Bereitstellung eines Zuschusses für das Wettbewerbsverfahren in Höhe von 50.000 €. Aus diesem Zuschuss ist auch das Preisgeld für die Erarbeitung der Wettbewerbsbeiträge der Wettbewerbsteilnehmer zu bestreiten.
6. Der Ratsantrag A-R/0002/2016 der CDU-Fraktion „Münster cubus – Schnell und nachhaltig bauen“ vom 25.01.2016 ist mit dieser Vorlage erledigt.

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Gewährung des Zuschusses an die WBI ist wie folgt zu finanzieren:

<b>Teilergebnisplan</b>					
	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Haush.- jahr</b>	<b>Betrag €</b>	<b>Bemerkungen</b>
Produktgruppe	01 11	Immobilienmanagement			
Zeile	16	Sonstige ordentliche Aufwendungen	2016	50.000	

Es wird angestrebt, die entstehenden Aufwendungen im laufenden Budget der Produktgruppe 01 11 „Immobilienmanagement“ aufzufangen. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Deckung im Rahmen einer Nachtragssatzung herbeizuführen.

### **Ausgangslage und grundsätzliche Überlegungen:**

Die aktuelle Situation, dass es insbesondere für die Personengruppe der Alleinstehenden, der Studenten sowie der Menschen mit Behinderung und der Geflüchteten schwierig ist, auf dem freien Wohnungsmarkt in Münster preiswerten Wohnraum zu erhalten, ist weithin bekannt.

Dies hat Herrn Prof. Thomas Rempen sowie Architektinnen und Architekten der Bezirksgruppe Münster-Münsterland des BDA dazu bewegt, sich dieses Themas anzunehmen. Bei ihren Überlegungen wurden sie unter anderem davon geleitet, dass es um ein „Wohnen für alle“ geht. Die Flüchtlingssituation trug dazu bei, auf diesen Aspekt des Wohnens besonderes Augenmerk zu richten.

Der Stadt Münster wurden im Jahr 2015 fast 3.000 Flüchtlinge zugewiesen. Die vorhandenen sowie die angemieteten und neu geschaffenen Flüchtlingsunterkünfte sind nahezu voll belegt. Anerkannte Flüchtlinge und Asylberechtigte sind dazu verpflichtet, sich um eigenen Wohnraum zu bemühen. Ebenso wie Flüchtlinge im Asylverfahren, die bereits seit längerer Zeit in Münster leben, suchen sie nach Wohnraum auf dem freien Wohnungsmarkt.

Durch eine Veränderung der Verfahrensabläufe beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) sollen die Asylanträge von Personen mit einer hohen Bleibeperspektive zukünftig innerhalb weniger Tage nach der Einreise entschieden werden. Von Januar bis Mitte März 2016 sind etwa 520 Flüchtlinge neu nach Münster gekommen. Hauptherkunftsländer waren Syrien (42 %), Irak (26 %) und Afghanistan (11 %), vgl. Vorlage V/0177/2016. Insbesondere für Flüchtlinge aus Syrien besteht eine hohe Bleibeperspektive. Dieser Personenkreis muss sich neben anderen Bewerbern (Studenten etc.) dem Wettbewerb um Mietwohnungen stellen.

Die Mitglieder des BDA haben den Anspruch, funktionellen und preiswerten Wohnraum unter ästhetischen Gesichtspunkten in Münster zu schaffen. Die Arbeitsgruppe „Wohnungsbau für Flüchtlinge“ hat sodann mit Vertretern der Stadt Münster, Herrn Prof. Thomas Rempen sowie syrischen Flüchtlingen einen Workshop vorbereitet.

An dem am 12.03.2016 stattgefundenen Workshop haben ca. 20 Personen, darunter 15 Architektinnen und Architekten, teilgenommen. Als Eingangstatements wurden Kurzreferate von Frau Sandra de Vries, Ethnologin und Trainerin für Interkulturelle Kompetenz, Herrn Elmar Leuermann (Stadt Emsdetten), Herr Schulze auf'm Hofe (Sozialamt, Stadt Münster), Herrn Prof. Rempen (Anlage 2) sowie von zwei Architekten und Herrn Stadtkämmerer Reinkemeier gehalten.

In diesen Referaten wurden einerseits aus ethnologischer Sicht Erläuterungen zum Wohnen im arabischen Kulturkreis gegeben. Zum anderen wurde über die Erfahrungen mit in Münster untergebrachten Flüchtlingen und deren Bedarfe berichtet. Darüber hinaus wurden Visionen, unterlegt mit Fotografien über Wohnbauten aus mehreren unterschiedlichen Kulturkreisen, aufgezeigt. Ebenso wurden zwei konkrete Wohnbauprojekte zur Unterbringung von Flüchtlingen, wie sie in Nachbarkommunen von Münster realisiert werden, von den jeweiligen Architekten vorgestellt. Nicht zuletzt wurde ein grober Überblick über die bisherigen finanziellen Aufwendungen der Stadt Münster zur Unterbringung von Flüchtlingen gegeben.

Von diesen Referaten inspiriert haben sich die Architektinnen und Architekten für die Arbeitsphase in drei Gruppen aufgeteilt. Ihnen wurden die Daten zu konkreten städtischen Grundstücken sowie entsprechende Pläne zur Verfügung gestellt.

Das Ergebnis des Workshops sind die in der Anlage 1 beschriebenen und mit Entwurfszeichnungen versehenen drei Beispiele.

In einer Auswertung des Workshops zwischen Beteiligten des BDA und der Stadtverwaltung Münster am 19.04.2016 wurde deutlich hervorgehoben, dass es bei dem Thema darum geht, „experimentelles Wohnen“ im sozialen Wohnungsbau, sowohl für Flüchtlinge, Studenten, Senioren als auch Familien und somit als „Wohnen für alle“ zu realisieren.

Zur weiteren Vorgehensweise wurde angeregt, diese Vorlage in den Rat der Stadt Münster einzubringen, um ihm die Gelegenheit einer ersten Einschätzung zu geben und anschließend die Beratung in den Fachausschüssen sowie letztlich eine Beschlussfassung im Rat zu ermöglichen.

## **Begründung:**

Zu Ziff. 4.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht davon auszugehen, dass ein privater Anbieter ein entsprechendes Grundstück zur Verfügung stellt, auf dem dieses modellhafte Vorhaben realisiert werden könnte. Deshalb wird der Rat der Stadt Münster gebeten, entsprechende Grundstücke zur Auswahl zur Verfügung zu stellen.

Zu Ziff. 5.

Zum jetzigen Planungsstand des modellhaften Vorhabens erscheint es unrealistisch, einen privaten Investor zur Realisierung dieses Vorhabens zu gewinnen bzw. zu finden. Von daher schlägt die Verwaltung vor, die Entwicklung eines ersten „Prototypen“ im Konzern Stadt Münster durch die Westfälische Bauindustrie GmbH (WBI) als Infrastrukturgesellschaft zu realisieren.

Angesichts der hohen Arbeitsauslastung der Wohn- und Stadtbau GmbH (W+S), in deren Aufgabenspektrum das Thema Wohnen einen hohen Stellenwert ausmacht, würde diese „innovative Aufgabe“ zwar in das Aufgabenfeld passen, jedoch ist aufgrund der hohen Priorität der Schaffung von Wohnraummenge - insbesondere von öffentlich gefördertem Wohnraum - ein solches Modellprojekt in die jetzige Arbeitsplanung der W+S nicht zu integrieren.

Daher ist der Blick auf die WBI gelenkt worden, die in einer Vorabstimmung sich bereit erklärt hat, dass sie an einem solchen innovativen Projekt Interesse hat und zur Realisierung bereit ist. Dies schließt nicht aus, dass bei erfolgreichem Ergebnis das Objekt bzw. auch das Projekt an die Wohn- und Stadtbau übertragen wird / werden kann.

Angesichts des eher beschränkten Bauvolumens der WBI im „normalen Aufgabenspektrum“ kann diese neue Aufgabe den Tätigkeitsbereich der WBI bereichern. Da die WBI in der Vergangenheit auch Wohnungen realisiert hat (z.B. Aegidiimarkt), verfügt sie sowohl über die Kompetenzen als auch die Kapazitäten und die entsprechende Kapitalausstattung, ein solches Projekt in der Entwicklung zu begleiten und zu realisieren.

Zu Ziff. 5.2.

Um für das Modellvorhaben die beste Lösung und den geeignetsten Auftragnehmer zu finden wird vorgeschlagen, einen auf vier bis fünf Teilnehmer begrenzten Wettbewerb auszuloben. Ein begrenzter Wettbewerb soll zur Anwendung kommen, um die Möglichkeiten der Beschleunigung anzuwenden und zu nutzen. Ein Zusammenschluss von mehreren Architekten bzw. Architekturbüros zu Architektengemeinschaften soll dann jeweils als ein Teilnehmer gelten und ausdrücklich zugelassen sein.

Zu Ziff. 5.3.

Die Verwaltung kann sich vorstellen, dass aufgrund des modellhaften Charakters hier ggf. eine Projektförderung möglich ist. Um dies genauer eruieren zu können, soll die Verwaltung beauftragt werden, den Einsatz öffentlicher Fördermittel zu prüfen und ggf. deren Beantragung vorzubereiten.

Zu Ziff. 5.4.

Als Kostenrahmen für die Herstellungskosten der Wohngebäude (ohne Grundstückskosten) sollen die Kostenkennwerte für den öffentlich geförderten Wohnungsbau dienen.

Die besondere Herausforderung besteht darin, den Mittelwert der Kostenkennwerte (1.800 € / m<sup>2</sup> Wohnraum, Gebäudekosten KG 300 + 400 DIN 276) für geförderten Wohnungsbau zu unterschreiten.

Zu Ziff. 5.5.

Der BDA hat deutlich gemacht, dass der Zeit- und Arbeitseinsatz der Architekten bei einem Wettbewerb oft einen höheren Betrag an Kosten verursacht. Von daher wurde angeregt, den Teilnehmern am Wettbewerb eine „Bearbeitungsgebühr“ zuzugestehen.

Zu Ziff. 6.

In dem CDU-Antrag AR/0002/2016 (s. Anlage 3) wird das Grundanliegen aufgegriffen, ein anforde-

rungsgerechtes und preisgünstiges Angebot zur Unterbringung von Flüchtlingen unter Einbezug von Münsteraner Firmen und Unternehmen zu schaffen. Diese Grundüberlegungen sind u. a. auch in dem vorgeschlagenen Weg und die Arbeit des Workshops eingeflossen. Gleichwohl ist hier nicht nur dem Aspekt der kurzfristigen Lösung von Wohnraumproblemen Rechnung getragen. Es werden hier dauerhaft längerfristige Lösungen zur Beseitigung der Wohnraumprobleme angestrebt.

Bei der Recherche und in Gesprächen konnte in Erfahrung gebracht werden, dass man auch in Bielefeld einen ähnlichen Weg eingeschlagen hat.

So wurde mit Bielefelder Architekten ein entsprechender Wettbewerb durchgeführt, wobei in einem Losverfahren gleich mehrere Flächen zur Bebauung direkt verlost wurden. In Bielefeld wird u.a. eine städtische Gesellschaft dazu genutzt, entsprechenden Wohnraum zu schaffen.

Mit Herrn Prof. Rempen und dem BDA sind Unternehmer aus Münster und dem Münsterland auf die Verwaltung zugekommen, deren Ansporn darin begründet war, die Stadt Münster bei der Lösung der Versorgungsproblematik mit Wohnraum von Flüchtlingen zu unterstützen. Weitere Leitmotive waren praktikable Vorschläge zu entwickeln die schnell, kostengünstig und dennoch architektonisch ästhetischen Ansprüchen genügen und realisiert werden können.

Soweit sich der Rat diesen grundsätzlichen Überlegungen anschließt ist es auch möglich, dass sich bei einer Realisierung dieses Vorhabens Unternehmen und Handwerksbetriebe aus Münster für einzelne Gewerke bewerben können und unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit Berücksichtigung finden werden. Somit wird auch die heimische Wirtschaft an dem Auftrags- und Ertragsvolumen partizipieren können.

Die konzeptionellen Überlegungen sind so angelegt, dass zunächst modellhaft eine Realisierung durchgeführt wird. Dies impliziert, dass das Modell übertragbar sein soll.

I.V.

gez.  
Alfons Reinkemeier  
Stadtkämmerer

**Anlagen:**