

Öffentliche **Beschluss**vorlage

Vorlagen-Nr.:
V/0593/2013
Auskunft erteilt:
Frau Fahl
Herr Franke
Ruf:
492 64 80
492 61 10
E-Mail:
FahlA@stadt-muenster.de
FrankeGerd@stadt-muenster.de
Datum:
31.10.2013

Betrifft

Kommunales Handlungskonzept Wohnen - Grundzüge und Weichenstellungen

Beratungsfolge

20.11.2013	Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Arbeitsförderung	Vorberatung
21.11.2013	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wirtschaft	Vorberatung
26.11.2013	Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen	Vorberatung
04.12.2013	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	Vorberatung
11.12.2013	Hauptausschuss	Vorberatung
11.12.2013	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Das künftige Kommunale Handlungskonzept Wohnen der Stadt Münster (HKW) erhält einen modularen Aufbau. In den Teilkonzepten sind die Erkenntnisse aus der Erörterung von Handlungsoptionen mit den Wohnungsmarktakteuren unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Rahmenbedingungen und Lösungspräferenzen zu verarbeiten. Maßgeblich für die inhaltliche Ausrichtung sind die Anliegen der vorliegenden wohnungspolitischen Anträge (s. Anlage 1).
2. Die Baulandbereitstellung ist zu forcieren und auf hohem Niveau zu verstetigen. Dabei ist ein Zielwert für die jährliche Bauleistung von 1.500 WE zugrunde zu legen, die Hälfte davon in Neubaugebieten.
3. Die Bereitstellung zusätzlicher Angebote zur sozialen Wohnraumversorgung im Neubau und im Bestand ist offensiv zu unterstützen.
 - 3.1 Ziel der Stadt Münster ist es, den Neubau von mindestens 300 Mietwohnungen je Jahr mit öffentlichen Mitteln zu fördern. Die Verwaltung wird beauftragt, über eine entsprechende Zielvereinbarung mit dem Land NRW das dafür notwendige Fördermittelbudget nachhaltig abzusichern. Um der in diesem Angebotssegment zu aktivierenden Bautätigkeit einen verbindlichen Rahmen zu geben, sollen in dafür maßgeblichen Handlungsfeldern der Baulandplanung und –bereitstellung geeignete Instrumente und Maßnahmen zum Einsatz gelangen, die von der Verwaltung näher zu konkretisieren sind.

- 3.2 Der Rat stimmt dem Grundanliegen zu, dass das städtische Wohnungsunternehmen Wohn + Stadtbau GmbH die kommunalen Erfordernisse der sozialen Wohnraumversorgung besonders offensiv unterstützt und bei der Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment einen herausragenden Beitrag leisten soll. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Geschäftsführung über den zwischen der Wohn + Stadtbau GmbH und der Stadt Münster neu abzuschließenden Managementkontrakt mit der Maßgabe zu verhandeln, dass das städtische Wohnungsunternehmen über die erforderlichen Ressourcen verfügt.
- 3.3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Satzung zur Begründung kommunaler Benennungsrechte im geförderten Mietwohnungsbau auf der Grundlage des § 17 Abs. 4 des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) im Gebiet der Stadt Münster zu erarbeiten und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.
- 3.4 Die Verwaltung wird beauftragt, ein städtisches Förderprogramm zum Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen zu konzipieren und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, für den Wohnungsbau geeignete Grundstücksangebote des Landes NRW zugunsten der Stadt Münster oder des städtischen Wohnungsunternehmens Wohn + Stadtbau GmbH offensiv zu nutzen, wenn und soweit sich damit angemessene Optionen zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum bieten.
5. Die Erarbeitung des „Münsteraner Modells einer sozial gerechten Bodennutzung“ wird konsequent darauf ausgerichtet, (1.) die Mengenziele zur Baulandbereitstellung zu erreichen und (2.) die Voraussetzungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie preisermäßigte Wohnangebote zu schaffen.
6. Die Anforderungen an das Leitziel einer barrierefreien Stadt (Ziffer 3.2.1 Anlage zur Vorlage V/0125/2013; s. ferner Beschluss des AUB vom 19.06.2012 zur Vorlage V/0880/2011), sind verbindlicher Maßstab für die weitere Konkretisierung der Grundsätze. Zugänge zu Gebäuden, ihre Gestaltung und der öffentliche Raum des Wohnumfeldes orientieren sich systematisch am Kriterium Barrierefreiheit.
7. Die in der Anlage 1 aufgeführten Ratsanträge sind damit erledigt.

Begründung:

Zu 1.

Im April 2011 hat der Rat der Stadt Münster die Verwaltung beauftragt, ein „Kommunales Handlungskonzept Wohnen“ zu erarbeiten. Die Bearbeitung geht nun in die entscheidende Phase der Instrumentalisierung und Konkretisierung. Die Dialogphase unter Einbeziehung der örtlichen Wohnungsmarktakteure ist mit der Erörterung von Handlungsoptionen abgeschlossen worden. Es ist nun Aufgabe der Stadt Münster – aufbauend auf den inhaltlichen Erkenntnissen aus der Diskussion der Handlungsoptionen – ein Konzept zu entwickeln, das den stadtsspezifischen Problemen, Zielen und Lösungspräferenzen gerecht wird. Maßgeblich dafür sind auch die Willensäußerungen, die in den vorliegenden wohnungspolitischen Anträgen zum Ausdruck kommen.

Es erscheint zweckmäßig, die vielen Handlungsansätze thematisch zu Handlungsfeldern zu bündeln. Dies ermöglicht eine intensive sektorale Bearbeitung und das Erstellen von Teilkonzepten, die dann durch Einzelvorlagen zur Beschlussreife geführt werden können. Selbstverständlich sind die Teilkonzepte unter dem Dach des HKW inhaltlich aufeinander abzustimmen.

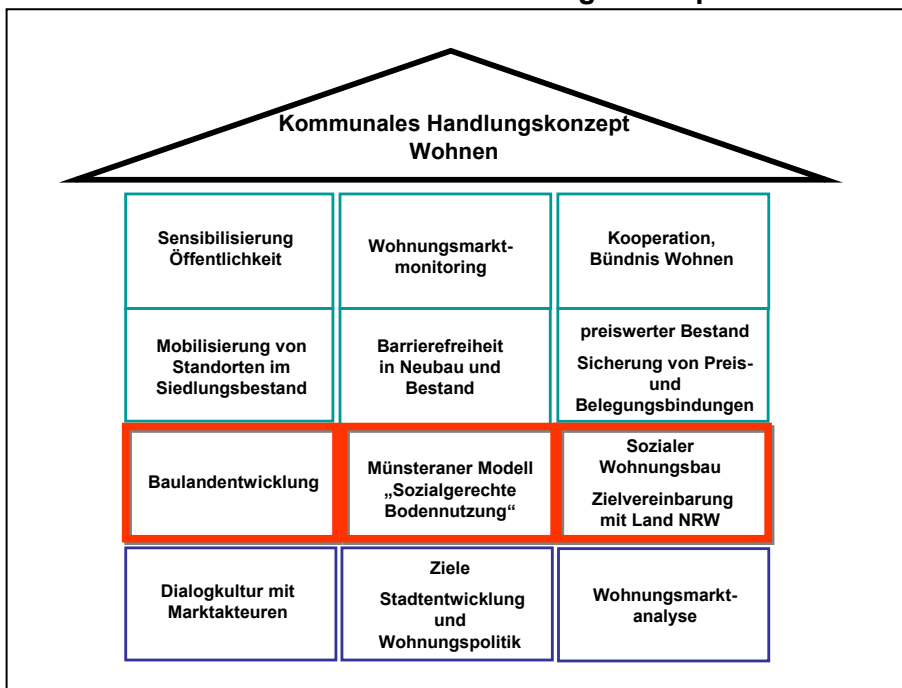
Zu den Teilkonzepten, die in dieser Vorlage behandelt und inhaltlich ausgerichtet werden, zählen:

- die Konzeption zur Baulandentwicklung
- das „Münsteraner Modell einer sozialgerechten Bodennutzung“
- die Konzeption zur Ausweitung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus
- die Konzeption zur Sicherung von Preis- und Belegungsbindungen im preiswerten Wohnungsbestand
- die Konzeption zum Ausbau des Angebotes an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen

Ergänzend dazu sind weitere Teilkonzepte zu folgenden Handlungsfeldern ebenfalls in Bearbeitung:

- Mobilisierung von Wohnstandorten im Siedlungsbestand
- Wohnungsmarktmonitoring
- Dialog, Kooperation und Bündnisse
- Öffentlichkeitsarbeit, Sensibilisierung, Social Marketing (Dichte, Barrierefreiheit)

Abb. 1 **Module des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Münster**



Die einzelnen Konzeptbausteine / Module sollen zu einem Gesamtwerk „Kommunales Handlungskonzept Wohnen der Stadt Münster“ zusammengefügt werden. Einige Basismodule (Wohnungsmarktanalyse, Ziele, Dialogorientierter Prozess), mit denen wesentliche Anforderungen an ein Kommunales Handlungskonzept Wohnen erfüllt werden, liegen bereits vor.

Ein besonderes Gewicht bei der Ausgestaltung der Teilkonzepte kommt dem örtlichen politischen Willen

zu, der in den vorliegenden wohnungspolitischen Anträgen seinen Ausdruck findet. Die Antragspunkte sind zwingend in den Teilkonzepten aufzugreifen und zu würdigen.

Zu 2.

Zum Handlungsfeld „Baulandentwicklung“ lagen bereits in einem frühen Stadium des Erarbeitungsprozesses zum HKW klare Positionierungen vor, so dass ein Konzeptbaustein zur Baulandentwicklung bereits erstellt werden konnte. Dazu wurden 2013 drei Vorlagen erstellt, die inhaltlich aufeinander aufbauen:

- Vorlage 0206/2013 „Kommunales Handlungskonzept Wohnen – Zwischenstand zum bisherigen Erarbeitungsprozess“

- Vorlage 0230/2013 „Wohnsiedlungsflächenkonzept Stadt Münster 2025“ und
- Vorlage 0519/2013 „Baulandprogramm 2020“

In der ersten Vorlage ist der hohe Stellenwert der Baulandentwicklung im Kontext des Kommunalen Handlungskonzeptes Wohnen herausgearbeitet worden. Die Produktion von ausreichend baureifen Flächen ist eine Bedingung, um die Zielwerte für den angestrebten jährlichen Wohnungsneubau erreichen zu können. Der Zielwert für die jährliche Bauleistung von 1.500 WE hat sich dabei als konsensfähig erwiesen. Eine städtische Besonderheit bleibt es auch künftig, das Bauen im Siedlungsbestand nach Möglichkeit zu präferieren. Es wird daher weiterhin kalkuliert, dass die Hälfte der angestrebten Bautätigkeit im Siedlungsbestand erfolgt, und nur für die andere Hälfte der angestrebten Bauleistung Neubaugebiete erforderlich sind. Mit der zweiten Vorlage (Wohnsiedlungsflächenkonzept 2025) ist der räumliche Bezugsrahmen für die Baulandentwicklung (und die Bodenvorratspolitik) in Münster definiert. Diese Vorlage wurde abschließend in der n. ö. HA-Sitzung vom 07. Oktober 2013 behandelt. Die dritte Vorlage (Baulandprogramm 2020) baut auf dem HA-Beschluss auf und kennzeichnet die Baugebiete, die bis 2020 zur Baureife entwickelt werden sollen.

Mit den drei Vorlagen ist die Konzeption der Stadt Münster zur Baulandentwicklung umfassend beschrieben. Damit liegt ein wichtiger konzeptioneller Baustein zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen der Stadt Münster vor. Die Fixierung der Konzeption zur Baulandentwicklung in Vorlagenform ist der aufgrund der Dringlichkeit gebotenen Umsetzungsorientierung geschuldet.

Zu 3.1

Die wohnungspolitischen Anträge bringen deutlich zum Ausdruck, dass die Ausweitung des Neubaus von preis- und sozialgebundenen Wohnungen in der Wohnungspolitik in Münster einen hohen Stellenwert hat. Vorbehaltlich seiner Zustimmung zur Schaffung von jährlich mindestens 300 preisgebundenen Mietwohnungen setzt der Rat der Stadt Münster damit einen maßgeblichen Eckpunkt für ein breites Maßnahmenpaket zur Aktivierung der Angebotsentwicklung in diesem Segment. Ziel ist es, in den kommenden Jahren einen substanziellen Anteil geförderten Wohnraums am jährlichen Neubaubauvolumen in Münster auszulösen. Die Bautätigkeit im preisgebundenen Segment ist zugunsten einer integrativen Wohnraumversorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen offensiv zu steuern und mit den Intentionen zur Stadtteil- und Quartiersentwicklung sowie mit Erfordernissen des demografischen Wandels zu verzahnen.

Die Förderung von 300 Mietwohnungen bindet unter gegenwärtigen Förderbedingungen einen mehr als dreifach höheren Mittelbedarf von schätzungsweise rd. 35 Mio. Euro (Förderbudget 2013: 10,7 Mio. Euro). Eine derartige Mittelbereitstellung durch das Land NRW im Rahmen der aktuell zugrundeliegenden bedarfstypisierten Zuteilung nach Gebietskulissen (Kategorie Förderbedarf Münster: hoch) ist perspektivisch nicht gesichert.

Die Verwaltung ist bestrebt, in Verhandlung mit dem Land NRW dessen Zusicherung für ein ausreichendes finanzielles Förderbudget auf Grundlage lokal ableitbarer Förderziele und -bedarfe zu erwirken. Vor diesem Hintergrund richtet sich das städtische Ansinnen insbesondere darauf, dass -abweichend vom Zuweisungsprinzip eines jährlichen und begrenzten Mittelkontingents- perspektivisch ein auf lokale Abläufe bzw. Förderbedürfnisse flexibel ausgerichteter Finanzierungsrahmen bzw. -modus zugesichert wird, der damit zugleich auch Planungs- und Investitionssicherheit für alle Akteure bietet. In diesem Sinne gilt es, die Bereitstellung ausreichender Fördermittel zugunsten der Stadt Münster durch das Land NRW künftig zumindest für einen mittelfristigen Zeitraum verbindlich abzusichern.

Die Verwaltung führt bereits mit den zuständigen Stellen der Landesverwaltung Sondierungsgespräche mit dem Ziel, umgehend eine entsprechende Zielvereinbarung zwischen der Stadt Münster und dem Land NRW auf den Weg zu bringen und abzuschließen.

Eine derartige „strategische Förderzusage“ seitens des Landes würde eine verbindliche Basis dafür bieten, um bei der Baulandaktivierung in Bebauungsplänen nicht nur Flächen nach BauGB §1, Abs.1, Pkt.7 festzusetzen, sondern auch angestrebte Bauvorhaben initiieren und realisieren zu können. Die Förderzusage wäre für die Verhandlungen der Stadt mit Investoren/Entwicklern und Eigentümern (auch im Rahmen eines Münsteraner Modells einer sozialgerechten Bodennutzung) von großem Wert. Sie schafft Planungs- und Investitionssicherheit. Die Vorteile für die Stadt lägen sowohl in einer verbesserten Mittelausstattung als auch in einer Effizienzsteigerung bei der Vorbereitung von Projekten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Dies sollte dazu beitragen, dass in Münster mehr Sozialwohnungen gebaut und damit ein zentrales Anliegen der Stadt wirksam umgesetzt werden kann.

Mit dem Baulandprogramm (Vorlage V/0519/2013) verfügt die Stadt Münster über eine stadtsspezifische Konzeption mit einer mittelfristigen Orientierung. Als Vorgabe für das Bebauungsplanverfahren und um Verhandlungen mit Investoren/Entwicklern im Rahmen der Baulandaktivierung eine inhaltliche Ausrichtung zu geben, ist es geboten, den einzelnen Flächen des Baulandprogramms einen Zielwert für den Bau von Sozialwohnungen zuzuordnen. Dieser Zielwert soll gebietsspezifisch sein (keine starre Quote) sowie den fachlichen Anforderungen und der jeweiligen Lage gerecht werden.

Zu 3.2

Typische Anbieter und Investoren am sozialen Wohnungsmarkt (ehemals gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Genossenschaften) haben sich bisher in diesem Segment zurückgehalten. Das städtische Wohnungsunternehmen übernimmt neben privaten Kleinanbietern seit langem die maßgebliche Rolle und wesentliche Funktionen zur aktiven Absicherung der sozialen Wohnraumversorgung in Münster. Auch als Bauherr muss die Wohn + Stadtbau GmbH eine lokale Vorreiterposition bei der bedarfsgerechten Ausweitung des geförderten Sozialwohnungsbestandes innehaben.

Wenn eine Zielvereinbarung mit dem Land NRW über die garantierte Bereitstellung eines Fördermittelbudgets über einen mittelfristigen Zeitraum geschlossen werden kann (vgl. Beschlussziffer 3.1), dann hat die Stadt Münster die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass das Fördermittelbudget auch ausgeschöpft wird. Soweit private Investoren trotz aktiver Ansprache durch die Stadt keinen wesentlichen Beitrag zur sozialen Wohnraumversorgung leisten sollten, muss die Wohn + Stadtbau GmbH ihr bisheriges Engagement verstärken. Hierzu muss sie strukturell in der Lage sein, die zur Verfügung stehenden Fördermittel für konkrete Wohnungsbauprojekte zu binden.

Deshalb ist diesbezüglich der neu abzuschließende Managementkontrakt in geeigneter Weise anzupassen.

Zu 3.3

Nach § 17 Abs. 4 WFNG NRW können durch Satzung Gebiete mit erhöhtem Wohnungsbedarf festgelegt werden, in denen die Vermieter freiwerdende Wohnungen mit geltenden Mietpreis- und Belegungsbindungen nur einem von der Kommune benannten Wohnungssuchenden überlassen dürfen. Kommunale Mieterbenennungsrechte sind zu Gunsten wohnungssuchender Haushalte mit Wohnberechtigungsschein auszuüben. Von der Ausübung des Benennungsrechtes kann abgesehen werden, wenn die Vermieter aufgrund einer Vereinbarung mit der Kommune oder aufgrund einer Selbstverpflichtung an der Wohnraumversorgung in besonders dringlichen Fällen durch eine gezielte Vergabe in eigener Verantwortung mitwirkt. Gleiches gilt, wenn die Vermieter in Einzelfällen auch bei der Wohnraumversorgung solcher Haushalte behilflich sind, bei denen zweifelhaft ist, ob sie die mietvertraglichen Verpflichtungen erfüllen.

Auf Grundlage der Marktanalyse zum Kommunalen Handlungskonzept Wohnen (vgl. Bericht Empirica) besteht in der Stadt Münster nachweislich erhöhter Wohnraumbedarf. Diese Voraussetzung für den Erlass der Satzung liegt vor.

In Münster gibt es zurzeit noch rund 7.670 öffentlich geförderte Mietwohnungen der Einkommensgruppe A. Für rund 2.240 Wohnungen (rund 29 %) hat die Stadt Münster aufgrund der Förderbedingungen das sogenannte Besetzungsrecht, dementsprechend das Recht, den Vermietern Mieter aus der Bewerberdatei für frei werdende Wohnungen nach ihrer sozialen Dringlichkeit vorzuschlagen. Durch Fristablauf verringern sich diese städtischen Steuerungsmöglichkeiten. Allein im Vorjahr endete das Besetzungsrecht für 568 geförderte Mietwohnungen.

Der Erlass der Satzung würde Mieterbenennungsrechte auch an den rund 5.430 Wohnungen, bei denen das Besetzungsrecht schon abgelaufen ist, begründen. Damit hätte die Stadt Münster maximale Einflussmöglichkeiten bei der Vergabe öffentlich geförderter Wohnungen. Gleichzeitig eröffnet eine Satzung die Chance, mit den Wohnungseigentümern zu konsensualen Vereinbarungen zu kommen, auf deren Grundlage auf eine Ausübung des kommunalen Benennungsrechtes verzichtet werden kann.

Zu 3.4

Der Bestand an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen der Einkommensgruppe A wird sich in den nächsten fünf Jahren um rund 1.100 auf rund 6.570 Wohnungen reduzieren. Zukünftige Neubauvorhaben sind hierbei nicht berücksichtigt.

Neben der Ausweitung des Angebotes öffentlich geförderter Wohnungen durch Neubau sollten vor dem Hintergrund der abschmelzenden Bestände auch frei finanzierte Wohnungen für die Vermietung an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein akquiriert werden.

Die Stadt Düsseldorf berichtet über gute Erfahrungen mit der Umsetzung ihres Programms zum Ankauf von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Insgesamt sind von 2010 bis 2012 77 frei finanzierte Wohnungen für Haushalte gesichert worden, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen versorgen konnten. Nach den gültigen Richtlinien gelten die Belegungsbindungen für 15 Jahre. Es wird eine Kaltmiete von 5,10 Euro/qm Wohnfläche vereinbart.

Der Zuschuss, der nach Vertragsabschluss für die gesamte Laufzeit der Mietpreis- und Belegungsbindungen sofort in einer Summe ausgezahlt wird, beträgt pro Wohnung im Durchschnitt 25.000 Euro. Bei einer angenommenen Zahl von 30 Wohnungen, für die in jedem Jahr Mietpreis- und Belegungsbindungen neu begründet werden, würde sich bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 70 qm ein jährlicher Finanzaufwand von rd. 750.000 Euro ergeben.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Rates wird die Verwaltung ein Förderprogramm erarbeiten, zu dem die notwendigen finanziellen Anreize für die Vermieter von frei finanziertem Wohnraum sowie die möglichen zusätzlichen Versorgungseffekte aufgezeigt und den für die Umsetzung des Programms notwendigen Personal- und finanziellen Ressourcen gegenübergestellt werden.

Zu 4.

Auf Beschluss des Landtages NRW vom 22.03.2013 können landeseigene Grundstücke mit dessen Zustimmung zum vollen Wert, jedoch ohne öffentliche Ausschreibung an Kommunen und kommunale Eigengesellschaften für die Erfüllung kommunaler Aufgaben sowie zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum verkauft werden. Die zunehmend schwierige Versorgungslage von Haushalten mit niedrigem und auch mittlerem Einkommen erzeugt mittlerweile bundes- und landesweit in wachsenden Städten hohen Druck auf dem Wohnungsmarkt, so auch in Münster.

Die Entscheidung des Landtages, Grundstücke gezielt an Kommunen bzw. Investoren zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums zu veräußern, ist mit Blick auf den öffentlichen Versorgungsauftrag positiv zu werten. Diesbezügliche Chancen am lokalen Wohnungsmarkt sollte die Stadt Münster aktiv wahrnehmen, zumal sich unter aktuellen Perspektiven quantitativer und qualitativer Flächenmobilisierungen (vgl. Baulandprogramm 2020) bisher sowohl generell als auch mit Blick auf spezifische Standortqualitäten zur Versorgung bestimmter Zielgruppen (z.B. Wohnen im Alter) eine Mangellage zeigt. Zur Erreichbarkeit der für den sozialen Wohnungsbau angestrebten Zielwerte (vgl. Beschlussziffer 3.1) und mit Blick auf differenzierte Versorgungsbedarfe und Standortqualitäten sollten geeignete zusätzliche Grundstücksoptionen aus dem Portfolio des Landes NRW offensiv genutzt werden.

Zu 5.

Die noch in 2002 im bodenpolitischen Grundsatzbeschluss (Vorlage-Nr. 331/2002) vertretene Auffassung, dass die bisherigen Ergebnisse der Bodenvorratspolitik auf der Grundlage der Beschlüsse von 1983 für den Bereich der Angebotsplanungen als auch für VEP-Verfahren und andere städtebauliche Verträge ausreichend sind, um ein sozialgerechtes Baulandmanagement in Münster umzusetzen, müssen aufgrund der Veränderungen des Wohnungsmarktes modifiziert werden

Aufgabe eines sozialgerechten Baulandmanagements im Kontext der Wohnungspolitik in Münster ist es derzeit vor allem, ausreichend Grundstücksangebote für den Mehrfamilienhausbau verfügbar zu machen. Dadurch sollen die Voraussetzungen für die Umsetzung der Ziele für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und das Angebot an preisermäßigten Neubauwohnungen verbessert werden. Ein Ziel bleibt auch weiterhin, für junge, bauwillige Haushalte ausreichend Grundstücksangebote für den Eigenheimbau bereit zu stellen.

Die Intensivierung des gezielten Einsatzes bodenpolitischer Instrumente kann Preis dämpfend auf die Miet- und Kaufpreise im Wohnungsneubau wirken. Ob jedoch eine generelle mäßigende Wirkung auf die Preisentwicklung auf dem Bauland- und Wohnungsmarkt in Münster erzielt werden kann, hängt eher davon ab, ob die Mengenziele für die Bautätigkeit und die Baulandentwicklung¹ erreicht werden.

Auch müssen neue Ansätze entwickelt werden, um zu einer fairen Aufteilung der Kosten der Baulandaktivierung und der Herstellung der Funktionsfähigkeit neuer Baugebiete zu gelangen. Der durch öffentliche Leistungen generierte Mehrwert sollte verstärkt zur Qualifizierung der Vorhaben eingesetzt werden.

Bereits seit Jahren hat die Planungsverwaltung als Maßgabe in die Investoren- und Vertragsgespräche eingebracht, dass mind. 30% der neu zu errichtenden Wohneinheiten den Anforderungen der Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW genügen müssen und die Vertragspartner der Stadt für diese fixierte Quote auch aktiv Förderanträge stellen (z.B. ehem. Osmo-Gelände/-Neuhafen, Beresa/Weseler Straße, Winkhaus-Areal). Diese Bemühungen wurden aufgrund der Bedarfslage für preiswerten (geförderten) Wohnraum sowie und durch die wohnungspolitischen Anträge und teilweise Beschlüsse des ASSVW noch verstärkt.

Insbesondere beim Thema Konversion und perspektivisch bei anstehenden Projekten, die neues Planungsrecht bzw. die Aufstellung von Bebauungsplänen bedingen, hat die Verwaltung weitergehende wohnungsstrukturelle Einflussnahmen aktiv im Blick. Dabei geht es nicht allein um einen Drittelanteil für öffentlich geförderten Wohnungsbau (in Miete und ggf. Eigentum), sondern um eine ergänzende Absicherung der Stärkung des Mietwohnungsbaus in Münster, also auch einem starken Anteil freifinanzierten Mietwohnungsbaus - und nicht nur um die Ergänzung der öffentlichen Förderung durch Eigentums(wohnungs)bau in künftigen Bauprojekten.

Verhandlungsziele sind hier derzeit bei entsprechender Projekt- und Lageeignung:

- 1/3 öffentlich förderungsfähiger Wohnungsbau (planfallbezogen in Miete und Eigentum, im Idealfall mit beiden Elementen);

¹ Vgl. Vorlage V/0219/2013 Baulandprogramm 2020

- 1/3 frei-finanzierter Mietwohnungsbau;
- 1/3 Eigentums(wohnungs)bau.

Diese Ansätze zum Einsatz bodenpolitischer Instrumente bedürfen der Ausgestaltung und Weiterentwicklung.

Die Handlungsansätze zum Einsatz liegenschaftlicher und bodenrechtlicher Instrumente zur Unterstützung der wohnungspolitischen Ziele der Stadt Münster sind im bisherigen Erarbeitungsprozess des Handlungskonzeptes Wohnen intensiv erörtert worden. Dabei sind auch die Vorgehensweisen anderer Städte und deren Erfahrungen gesichtet und gewürdigt worden. Bei der Erstellung des Teilkonzeptes kann auf den Positionen aufgebaut werden, die bisher im Einvernehmen gefunden worden. Letztlich setzte sich die Erkenntnis durch, dass aufgrund der spezifischen Situation in Münster, die Vorgehensweisen anderer Städte zwar Orientierung bieten, aber nicht 1:1 übertragbar sind. Deshalb sind innerhalb der Verwaltung die Arbeiten an einem „Münsteraner Modell einer sozialgerechten Bodennutzung“ in Angriff genommen worden. Wichtige Impulse dazu ergeben sich aus den vorliegenden wohnungspolitischen Anträgen.

Die Grundzüge eines Münsteraner Modells einer sozialgerechten Bodennutzung sind quasi vorgeprägt. Das liegenschaftliche und bodenpolitische Instrumentarium soll in Münster darauf ausgerichtet werden, die Ziele der Baulandentwicklung zu erreichen, die Bauleistung im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zu fördern sowie ein Angebot an preisreduzierten Neubauwohnungen zu ermöglichen. Eine entsprechende Vorlage soll den zuständigen Gremien im ersten Quartal 2014 zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die Grundzüge eines „Münsteraner Modells einer Sozialgerechten Bodennutzung“ für die Baulandentwicklung lassen sich in den folgenden Punkten skizzieren.

1. Zur Unterstützung der wohnungspolitischen Ziele sind grundsätzlich alle bodenrechtlichen Instrumente auszuschöpfen. Insbesondere soll die Bodenvorratspolitik in Münster verstärkt werden. Der Grunderwerb soll nach Möglichkeit vor der planungsrechtlichen Sicherung (REP, FNP) erfolgen. Räumliche Grundlage für die Bodenvorratspolitik ist das Wohnsiedlungsflächenkonzept.
2. Um die Mengen- und Qualitätsziele der Baulandentwicklung erfüllen zu können, werden in Münster - neben privaten Flächen - verstärkt städtische Flächen zur Baureife entwickelt, sofern sie dem Wohnsiedlungsflächenkonzept entsprechen. Bei gleicher Eignung erhalten Flächen im Eigentum der Stadt und der städtischen Gesellschaften einen Entwicklungsvorrang.
3. Baureife städtische Flächen in neuen Wohnbaugebieten werden konsequent eingesetzt, um sozialpolitische Anliegen beim Wohnungsneubau umzusetzen. Für die Flächenvergabe werden Verfahren entwickelt, die die angestrebten Konzeptqualitäten sicherstellen.
4. Um die sozialpolitischen Anliegen der Baulandentwicklung zu konkretisieren, werden den Flächen des Baulandprogramms gebietsbezogene Zielaussagen (quantitativ + qualitativ) zugeordnet (z.B. Zielzahl für Sozialen Wohnungsbau u. a.). Das Baulandprogramm wird damit Grundlage eines mittelfristigen Programms für den Sozialen Wohnungsbau (vgl. Beschlusspunkt 3.1). Die gebietsbezogenen Zielaussagen des erweiterten Baulandprogramms gelten für städtische und private Flächen.
5. Für die Aktivierung privater Flächen sind transparente und rechtsichere Regelungen erforderlich. In dem Grundsatzbeschluss soll geregelt werden, dass ein förmliches Planverfahren zur Baulandaktivierung privater Flächen begonnen wird, sofern der Planungsbegünstigte (Investor/Eigentümer) sich bereit erklärt (schriftliche Vereinbarung vor Planungsbeginn), sich nicht nur an den Kosten der Baulandaktivierung zu beteiligen sondern darüber hinaus auch Beiträge zu leisten, um ein Vorhaben entsprechend der städtischen Planungs- und Entwicklungsziele (Wettbewerb, Wohnfolgeeinrichtungen, Wohnungsmix, Preisobergrenzen) zu qualifizieren. Al-

ternativ dazu kann auch die Abtretung eines Teils der für den Wohnungsbau bestimmten Flächen an die Stadt als Voraussetzung für die Aufnahme des förmlichen Aktivierungsverfahrens akzeptiert werden.

Zu 6.

Artikel 9 der UN Behindertenrechtskonvention fordert die Herstellung von Barrierefreiheit und bezieht sich dabei auf alle Gebäude, Straßen, Wege und Plätze. Der Mangel an barrierefreien Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment in Münster ist bekannt. Die systematische Weiterentwicklung des Handlungsprogramms Wohnen eröffnet die Möglichkeit, den Anteil barrierefreier Wohnungen im Stadtgebiet insgesamt zu erhöhen.

Am 12. Februar 2013 wurde im Workshop „Barrierefreies selbstbestimmtes Wohnen – inklusiver Sozialraum“, das Anliegen aufgegriffen, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen über die sie vertretenden Organisationen, Verbände und Institutionen in die Mitgestaltung und den Dialog zur Weiterentwicklung einer barrierefreien und inklusiven Stadt einzubinden. Demnach sind die Rahmenbedingungen in den Wohnquartieren Münsters so zu gestalten, dass ein Wohnen mit Versorgungssicherheit insbesondere für Ältere, Hilfe- und Pflegebedürftige und Menschen mit Behinderung den Verbleib im Stadtteil gewährleistet. Beim Neubau sind 100 % Barrierefreiheit anzustreben.

Diese Vorgaben korrespondieren mit den wesentlichen Zielen des Handlungskonzeptes demographischer Wandel zur Förderung des Austausches und des Miteinanders der Generationen mit dem Ziel einer generationenübergreifenden Solidarität unter Berücksichtigung sich wandelnder gesellschaftlicher Rahmenbedingungen und Strukturen. Sie begegnen ferner dem Masterplan altengerechte Quartiere.NRW als Strategie- und Handlungskonzept zum selbstbestimmten Leben im Alter sowie dem Gesetz zur Entwicklung und Stärkung einer demographiefesten, teilhabeorientierten Infrastruktur und zur Weiterentwicklung und Sicherung der Qualität von Wohn- und Betreuungsangeboten für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen, Menschen mit Behinderung und ihre Angehörigen (GEPA NRW).

Zu 7.

Mit den bereits fertig gestellten und den in Arbeit befindlichen Teilkonzepten sind alle Antragspunkte der vorliegenden wohnungspolitischen Anträge aufgegriffen und teilweise erledigt. (Anlagen 1 und 2)

i. V.

i. V.

i. V.

Schultheiß
Stadtdirektor

Reinkemeier
Stadtkämmerer

Paal
Stadtrat

Anlagen:

- 1. Wohnungspolitische Anträge**
- 2. Umsetzung der Antragspunkte**

