

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:
V/0247/2015/1. Erg.
Auskunft erteilt: Herr Osterhoff
Ruf: 492 23 52
E-Mail: Osterhoff@stadt-muenster.de
Datum: 19.05.2015

Betrifft

Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke - Mehrfamilienhäuser,
Gemeinschaftswohnformen -

Beratungsfolge

27.05.2015	Kommission zur Förderung der Inklusion von Menschen mit Behinderungen Vorberatung
03.06.2015	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement Vorberatung
03.06.2015	Ausschuss für Soziales, Stiftungen, Gesundheit, Verbraucherschutz und Arbeitsförderung Vorberatung
11.06.2015	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen Vorberatung
17.06.2015	Haupt- und Finanzausschuss Vorberatung
17.06.2015	Rat Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat beschließt die Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und Gemeinschaftswohnformen gemäß Anlage 1.
2. **a)** 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.
b) Die Zuständigkeitsordnung der Stadt Münster in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 02.07.2014 wird entsprechend Buchst. a) wie folgt ergänzt:
 - **Bei Ziffer 1.2 – Entscheidungszuständigkeiten Haupt- und Finanzausschuss – wird folgende Ziff. 1.2.12 eingefügt:**
„1.2.12 Liegenschaftsangelegenheiten
- Vermarktung und Preisfestsetzung bei städtischen Grundstücken für Mietwohnraum, Wohnungseigentum und gemeinschaftsorientierte Bau- und Wohnformen“
 - **Bei Ziffer 2.2 - Entscheidungszuständigkeiten Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement – wird bei Ziff. 2.2.1 4. Spiegelstrich folgende Ergänzung angefügt:**
„soweit nicht der Haupt- und Finanzausschuss nach Ziff. 1.2.12 zuständig ist“

3. **Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Ausschreibung eines Grundstücks auf der Basis der im Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss festgelegten Modalitäten gegenüber den sich für das Grundstück bewerbenden potentiellen Käufern einen Vertrauenstatbestand erfüllt, so dass in der Regel**
- a) **bei den Grundstücken für Mietwohnraum oder Wohnungseigentum an den Bewerber, der die gestellten Anforderungen am besten erfüllt oder den bei Angebotsgleichheit das Los bestimmt, das Grundstück zu vergeben sein wird.**
 - b) **an die Baugruppe oder an den Investor, dem 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, das Grundstück zu vergeben sein wird.**
- Das vorgesehene Grundstücksgeschäft wird den politischen Gremien entsprechend zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt.**
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:

Aufgrund der Vorberatung der Vorlage in der Sitzung des Ausschusses für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement am 22.04.2015 haben sich Änderungsbedarfe ergeben, die in dieser Ergänzungsvorlage inkl. Anlagen durch Fettdruck bzw. durch Streichung kenntlich gemacht sind. Ferner wurden redaktionelle Änderungen/sinnvolle Ergänzungen aufgenommen.

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 Errich-

tung 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 (**in der Regel auf der Basis eines Verkehrswertgutachtens; allgemeine Hinweise hierzu vgl. Anlage 3**)

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.

Die Beschlussfassung über den Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss soll der Haupt- und Finanzausschuss als den verschiedenen Fachausschüssen übergeordnetes Gremium treffen. Dementsprechend ist rein formal die Zuständigkeitsordnung zu ergänzen.

Zu 3 a)

Da zukünftig die Entscheidungskriterien für eine Grundstücksvergabe bei den Grundstücken für Mietwohnraum oder Wohnungseigentum bereits im Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss weitgehend getroffen werden und die Auswahl der Bewerber im Regelfall nur an Hand dieser Festlegungen erfolgen kann, darf der nach den vorgegebenen Para-

metern so ausgewählte Bewerber auf den Abschluss des beabsichtigten Grundstücksgeschäftes vertrauen. Bei der abschließenden Beschlussfassung der politischen Gremien ist diese Prämisse entsprechend zu berücksichtigen.

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.
Schultheiß
Stadtdirektor

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)

Anlage 3 Allgemeine Hinweise zur Wertermittlung