

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Vorlagen-Nr.:

V/0247/2015/2. Erg.

Auskunft erteilt:

Herr Osterhoff
Herr Bartmann
Frau Fahl

Ruf:

492 2352, 492 6115, 492 6480

E-Mail:

Osterhoff@stadt-muenster.de
Bartmann@stadt-muenster.de
FahlA@stadt-muenster.de

Datum:

08.06.2015

Betrifft

Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke - Mehrfamilienhäuser,
Gemeinschaftswohnformen -

Beratungsfolge

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:

- Der Rat beschließt die Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und Gemeinschaftswohnformen gemäß **Anlage 1 dieser Ergänzungsvorlage**.
- 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. **Dieser Beschluss soll insbesondere zum Inhalt haben:**
 - ein Kriterium oder mehrere gewichtete Kriterien, an Hand dessen/derer die Auswahlentscheidung erfolgen soll,
 - den Kaufpreis oder das Mindestgebot bei einem Gebotsverfahren gemäß Ziff. 3 der Vergabegrundsätze.
- 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, **spätestens nach 2 Jahren** 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 weiteren Vorberatung der Vorlage in der Sitzung des Ausschusses für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement am 03.06.2015 haben sich Änderungsbedarfe ergeben, die im Beschlussvorschlag dieser Ergänzungsvorlage inkl. Anlage 1 durch Fettdruck kenntlich gemacht sind. Die Änderungen aus der ersten Ergänzungsvorlage (V/0247/2015/1. Erg.) sind im Beschlussvorschlag durch Kursivdruck kenntlich gemacht.

Zu 1)

Durch den Einschub des letzten Satzes unter Ziff. 5.2 der Vergabegrundsätze wird die Möglichkeit eröffnet, auf entsprechenden Gremienbeschluss hin auch eine Vermarktung im Wege der Bestellung eines Erbbaurechtes vorzusehen. Der Erbbauzins wird dabei analog zu den städtischen Vergaberichtlinien im Einfamilienhausbereich mit jährlich 4 % des vorgesehenen Kaufpreises bemessen. Eine Wertsicherungsklausel wird vereinbart. Erbbaurechte zu Wohnzwecken werden in der Regel für die Dauer von 99 Jahren bestellt.

Zu 2)

Das zuständige Gremium entscheidet im Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss über die von der Verwaltung vorzuschlagenden standortbezogenen Zielsetzungen, die – sofern wertrelevant – in die Ermittlung des Verkehrswertes eingeflossen sind. Das Verkehrswertgutachten wird der entsprechenden Beschlussvorlage jeweils beigelegt. Eine Änderung der standortbezogenen Zielsetzungen erfordert eine diesbezügliche Prüfung auf Wertrelevanz und ggf. (punktuelle) Überarbeitung des Verkehrswertgutachtens durch den Gutachter.

Weiterhin beinhaltet der Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss die Inhalte des Auswahlverfahrens für die letztendliche Vergabe des Grundstücks an einen Bewerber. Insbesondere für die Schaffung von Mietwohnraum im klassischen Geschosswohnungsbau (Ziff. 4 der Grundsätze) wird

(neben den zwingenden Anforderungen) das Angebot des Bewerbers zur Startmiete häufig das allein ausschlaggebende Auswahlkriterium sein. Treten weitere zu bewertende Auswahlkriterien hinzu (z. B. gestalterische Qualitäten), beinhaltet der Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss auch eine Gewichtung der Kriterien (Entscheidungsmatrix).

Zu 4)

Auf Vorschlag des Ausschusses für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement soll ein Erfahrungsbericht über Grundstücksvergaben nach den Grundsätzen der Anlage 1 spätestens nach 2 Jahren erfolgen.

I.V.

I.V.

gez.
Reinkemeier
Stadtkämmerer

gez.
Paal
Stadtrat

**Anlage:
Grundsätze für die Vergabe städtischer Mehrfamilienhausgrundstücke**