



Dezernat III

23.04.2019

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Denstorff
 Telefon: 492-7070
 Denstorff@stadt-
 muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

York und Oxford - Grundstücksvergaben, Grundsätze und Vorgehensweise

Beratungsfolge

07.05.2019	Bezirksvertretung Münster-Südost	Anhörung
09.05.2019	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
15.05.2019	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
16.05.2019	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
22.05.2019	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
22.05.2019	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Der Rat stimmt zu, dass

- die Vergabe aller Grundstücke / Baufelder in Form von Konzeptvergaben auf der Grundlage handlungsleitender Kriterien erfolgt. Hierbei sollen insbesondere Bestandhalter und die Möglichkeiten der Eigentumsbildung für eine breite Bevölkerungsschicht Berücksichtigung finden sowie gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte von gemeinwohlorientierten Investoren, sozialen Trägern, Baugruppen und privaten Baugemeinschaften gefördert werden. Die städtischen Vergaberichtlinien und -grundsätze werden bei allen Grundstücken / Baufeldern ebenso wie die Rahmenbedingungen des Modells der sozialgerechten Bodennutzung Münster (30 % geförderter, 30 % förderfähiger Wohnraum) eingehalten.
- Grundlage für die handlungsleitenden Kriterien (siehe Anlage) neben den wohnungsstrukturellen Anforderungen und den architektonischen und städtebaulichen Qualitätsanforderungen soziale Kriterien und die vergabe- bzw. vertragsrelevanten Standards der Stadt Münster (u.a. Mobilitäts- und Entwässerungskonzepte, ökologische Baustandards mit der Festsetzung von energetischen Wärmedämmstandards für Wohn- und Nichtwohngebäude) sind.
- private Baugemeinschaften, genossenschaftliche Wohnprojekte, gemeinschaftliches Wohnen und inklusive Wohnprojekte bei der Grundstücksvergabe auf beiden Konversionsflächen im Sin-

ne einer breiten sozialen Durchmischung auf hierfür geeigneten Baufeldern / Grundstücken Berücksichtigung finden. Hierbei soll insbesondere die Umsetzbarkeit adäquater Wohnprojekte zugunsten selbstorganisierter Baugruppen bzw. Projektgenossenschaften sowie Mehrgenerationenwohnen angemessen unterstützt werden.

- nicht für Wohnen geeignete, aber zu erhaltende und das Quartier prägende Gebäude auf den beiden Konversionsflächen für besondere Nutzungsmodelle (z.B. soziale Einrichtungen, Tauschbörsen, Nachbarschaftstreff, Werkstattinitiativen, kultur- und kreativwirtschaftliche Nutzungen) vorgehalten werden sollen.
- über die weitere Entwicklung der beiden Konversionsprojekte die Öffentlichkeit auch weiterhin in geeigneter Form informiert und durch unterschiedliche Formate (Baustelleninformationen und Beteiligungsmöglichkeiten zu relevanten Themen wie z.B. Bürgerhäuser) beteiligt wird.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Beschlüsse entstehen keine Kosten, die unmittelbar Auswirkungen auf den städtischen Haushalt haben. Auf den Wirtschaftsplan der KonvOY GmbH ergeben sich unter Umständen Auswirkungen, die sich mittelbar auch auf den städtischen Haushalt auswirken können.

Begründung:

0. Anlass:

„Aus den Konversionsflächen York und Oxford werden lebendige Quartiere, die mit einer ausgewogenen sozialen Mischung und Vielfalt das zukünftige Bild der Ortsteile Gremmendorf und Gievenbeck prägen sollen“.

Die KonvOY GmbH und die Wohn + Stadtbau GmbH haben gemeinsam die Liegenschaften der York- und Oxford-Kaserne in 2018 erworben. Auf Basis der Regelungen zu den Kaufverträgen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, den städtebaulichen Verträgen zwischen Stadt Münster und KonvOY GmbH sowie der Folgevereinbarung zwischen den drei Partnern Stadt Münster, KonvOY GmbH und Wohn + Stadtbau GmbH sind die Flächenzuteilungen, Aufgaben und Pflichten sowie die Regeln zur Kooperation und Kommunikation festgelegt.

Die Wohn + Stadtbau GmbH wird auf ihren Eigentumsflächen nach entsprechender Baufeldfreimachung und Sicherung der Erschließung geförderten Wohnungsbau und freifinanzierten Wohnungsbau in Eigenregie durchführen. Insoweit sind diese Baufelder aus den Maßnahmen der Grundstücksvergaben ausgenommen.

Die Stadt Münster erstellt mit Unterstützung eines Treuhänders die entsprechend erforderlichen sozialen Infrastrukturen (Kitas und Schulen sowie Bürgerhaus und Turnhallen) und wird in die Gesamtentwicklung, die bauplanerische Abwicklung und die Flächenbewirtschaftung mit einbezogen.

Die KonvOY GmbH übernimmt für die York- und Oxford-Kaserne zum einen die Rolle des Entwicklungsträgers. Zum anderen stellt sie baureife Grundstücke bereit und ist für die marktgerechte und qualitätsvolle Vergabe dieser Baugrundstücke an Dritte verantwortlich.

Gem. den Städtebaulichen Verträgen streben die KonvOY und die Stadt eine kooperative und einvernehmliche Projektentwicklung und Projektumsetzung an. Die städtebaulichen Verträge betonen die Einhaltung der wohnungspolitischen und wirtschaftlichen Ziele. Konkret bedeutet dies, dass die Erschließung und Grundstücksvergabe so zu erfolgen hat, dass das Gesamtergebnis der Entwicklung mit einem positiven Ergebnis für die KonvOY GmbH abschließen muss. Mit der Vorlage V0892/2018 erfolgte hierzu in nicht öffentlicher Sitzung der Beschluss.

Mit der hier formulierten Vorlage werden die Grundsätze und die Vorgehensweise sowie die zu verfolgenden Ziele im Rahmen der Vergabe von Grundstücken, aber auch der Kommunikation und der Qualitätssicherung beschrieben, die die Zielsetzungen des städtebaulichen Vertrages unterstützen bzw. nachvollziehen. Im Laufe des Jahres 2018 wurden bereits mit den beteiligten Dezernaten verschiedene Workshops zur Definition der Leitthemen formuliert. Ziel ist es, bis Mitte 2019 den Start der entsprechenden Verfahren für die Grundstückvergabe vorzubereiten.

So sollen die Konversionsflächen York und Oxford zu lebendigen Quartieren werden, die mit einer ausgewogenen sozialen Mischung und Vielfalt das zukünftige Stadtbild prägen sollen.

1. Konzeptvergabe:

„Gute Konzepte entscheiden über die Grundstücksvergabe und sollen für eine qualitätsvolle Vielfalt in den zukünftigen Quartieren sorgen.“

Angesichts des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum in lebenswerten Quartieren, ist statt der Grundstücksvergabe nach Höchstpreis eine verstärkte Anwendung der Konzeptvergabe unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten mehr denn je erstrebenswert. Durch eine Konzeptvergabe analog der jeweils geltenden städtischen Vergaberichtlinien und -grundsätzen kann im Interesse einer nachhaltigen und sozialgerechten Stadtentwicklung dort steuernd eingegriffen werden, wo die Bereitstellung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum von herausragender Bedeutung und formuliertes Ziel ist. So kann im öffentlichen Interesse Einfluss auf die qualitative Verwertung von Grundstücken und vor allem auf die Grundstückspreise genommen werden. Anstatt an einem gebotenen Höchstpreis orientiert sich die Vergabe bei der Konzeptvergabe an vielfältigen Qualitätskriterien. Hierdurch wird auch für gemeinschaftliche Wohnprojekte der Zugang zu Grundstücken erleichtert.

Wichtige Kriterien im Rahmen der Vergabeverfahren, die im Weiteren noch einmal einzeln dargestellt werden, sind z.B. die städtebauliche Einbindung, die Gestaltung lebendiger Nachbarschaften, Mobilitätskonzepte, energetische Standards sowie die architektonischen, freiraumplanerischen und entwässerungstechnischen Qualitäten.

Mit der Konzeptvergabe wird die KonvOY GmbH ein innovatives Instrument nutzen, welches sie in die Lage versetzt, Grundstücke rechtskonform nach inhaltlichen Konzepten zu vergeben und sich dabei Mitspracherechte zu sichern.

2. Zuständigkeiten und Beteiligte

„Im Rahmen einer prozessbegleitenden Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit sollen die Bürger, die Nachbarn sowie die zukünftigen Bewohner in verschiedenen Formaten in die Entwicklung der beiden Quartiere eingebunden werden“

Federführend für die Vergabeverfahren, die Öffentlichkeitsarbeit und das Quartiersmanagement ist die KonvOY GmbH in enger Abstimmung mit der Stadt Münster. Die KonvOY GmbH wird sich für die Aufgabenerfüllung verschiedener interner und externer Dienstleister bedienen. Im Rahmen des Dienstleistungsvertrages zwischen Stadt Münster und KonvOY GmbH werden bzgl. der Grundstücksvergabe folgende Beteiligte einbezogen:

- Amt für Immobilienmanagement
- Stadtplanungsamt
- Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung
- Amt für Mobilität und Tiefbau
- Amt für Grünflächen, Umweltschutz und Nachhaltigkeit
- Münster Marketing

Die Vorbereitung und Durchführung der Verfahren erfolgen in einer engen fachlichen Abstimmung mit

der Stadt Münster und nach Beratung und Freigabe durch den Aufsichtsrat der KonvOY GmbH.

Gleichzeitig sollen im Rahmen einer prozessbegleitenden Öffentlichkeitsarbeit die Bürger, die Nachbarn sowie die zukünftigen Bewohner in verschiedenen Formaten in die Entwicklung der beiden Quartiere eingebunden werden. So soll durch eine hohe Transparenz und ein intensive Kommunikation die Akzeptanz für den einen längeren Zeitraum dauernden Bauprozesses gestärkt werden. Es ist das Ziel, mit guten Ideen und der Zusammenarbeit lokaler Akteure sowie unter Einbeziehung der Nachbarn über die Bauphase hinaus identitätsstiftende Quartiere für ihre Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen.

3. Quartiersentwicklung und Identität

„Die besonderen und heraus gearbeiteten Zielsetzungen und Quartierseigenschaften der beiden Konversionsflächen werden Grundlage für die Quartiersentwicklung von York und Oxford“

• Maßgebliche Inhalte für die Entwicklung der Quartiere

Auf Basis der bisher im Rahmen von Wettbewerben, Beteiligungs- und Planungsverfahren erarbeiteten Zielsetzungen und Quartierseigenschaften für York und Oxford werden die Inhalte für die Ausschreibung von Kommunikationskonzept und Identitätsbildung auf der Grundlage folgender Stichpunkte vorbereitet.

York-Quartier

- Neue Mitte Gremmendorf
- Kurze Wege ins Zentrum und in die Natur
- Dienstleistungen stärken
- Gemischte und verdichtete Nutzungen
- Öffentlicher Raum / Park
- soziale Infrastruktur
- Individuelle Quartiere schaffen
- Autarke Teilquartiere
- Charakteristische und identitätsstiftende Mitte
- Mauer teilweise erhalten
- Baumbestand erhalten
- Vernetzung in die Nachbarschaft
- Bürgerhaus als Treffpunkt
- Nachhaltiges Energie- und Mobilitätskonzept

Oxford-Quartier

- Mitten in Gievenbeck
- zukunftsfähiges Quartier
- Aufhebung „Terra incognita“
- Wohnen für Alle
- Prinzip des Weiterbauens und Wohnhöfe
- Nachhaltige Entwicklung
- Zentraler grüner Boulevard und alter Baumbestand
- Regenwasserbewirtschaftung
- Zentraler Quartiersplatz
- Charakteristische Mitte
- Mauer teilweise erhalten
- Baumbestand erhalten
- Vernetzung in die Nachbarschaft

- Bürgerhaus als Treffpunkt
- Nachhaltiges Energie- und Mobilitätskonzept

4. Vorbereitung Konzeptvergabe Baugrundstücke / Baufelder Wohnungsstrukturelle Anforderungen Zielgruppen

„Die Zielaussagen für Vergabeverfahren und Verkauf erfolgen auf der Grundlage der vorliegenden wohnungsstrukturellen Anforderungen und mit Blick auf funktionierende, vielfältige und qualitätsvolle Teilquartiere“

• Erarbeitung Musterauslobung und Musterkaufvertrag

Für die anstehenden Qualifizierungsverfahren / Konzeptvergaben, bei denen unterschiedliche Verfahrenstypen angewendet werden, werden auf Basis einer Musterauslobung die Rahmenbedingungen und Ziele der Konversion, der Stadtquartiere und der Planungsaufgabe formuliert sowie die entsprechenden, umfangreichen Planungs- und Bewertungsgrundlagen zusammengeführt. Die Musterauslobung mit allen relevanten Anlagen wird abgestimmt und frei gegeben.

Bestandteil sind die dieser Vorlage beigefügten Bewertungskriterien (siehe Anlage), die je nach Planungsaufgabe strukturiert und in einem Bewertungsgremium abgestimmt werden.

Parallel hierzu werden Musterkaufverträge unter Berücksichtigung aller standortbezogenen Eigenschaften und Folgen aus bestehenden Verträgen (Kaufverträge, Städtebauliche Verträge) erarbeitet.

• Berücksichtigung der aktuellen Verbilligungsrichtlinie (VerbR) des Bundes

Derzeit werden mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben die Rahmenbedingungen zur Anwendung der neu formulierten Verbilligungsrichtlinie abgestimmt. In welcher Form eine Weitergabe der Verbilligung im Falle der Schaffung von öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau und den damit verbundenen Pflichten unter anderem auch an Dritte erfolgen kann, ist noch fest zu legen. Auf jeden Fall soll auf der Grundlage der mit der BImA abgeschlossenen Kaufverträge mind. für den durch die KonVOY GmbH noch gem. der Städtebaulichen Verträge zu schaffenden geförderten Mietwohnungsbau von der geänderten Verbilligungsrichtlinie Gebrauch gemacht werden. Die Wohn+Stadtbau konnte für den für die York- und Oxford-Quartier vorgesehenen Anteil des geförderten Mietwohnraums bereits je Wohneinheit von einem Preisabschlag gem. Verbilligungsrichtlinie profitieren.

• Regelabläufe

Für die verschiedenen Verfahrenstypen werden Regelabläufe zeitlich und inhaltlich definiert. Die Zielplanung für Vergabeverfahren und Verkauf wird mit der Stadt Münster mit Blick auf funktionierende und qualitätsvolle Teilquartiere abgestimmt. Je nach Zielgruppe, Nutzung und Planungsaufgabe werden die Planungsinhalte, die Ziele und die Kriterien abgestimmt und freigegeben.

Folgende Schritte sind für die Verfahren vorgesehen:

- Vorbereitung Verfahren und Planungsinhalte
- Erstellung der Auslobung
- Teil A: Allgemeiner Teil York / Oxford gem. Musterauslobung
- Teil B: Anforderungen und Planungsaufgabe
- Teil C: Bewertungskriterien und Verfahren
- Teil D: Anlagen

Bei Bedarf:

- Vorbesprechung mit dem Bewertungsgremium

- Bekanntmachung und Teilnahmewettbewerb
- Ausgabe und Bearbeitung
- Vorprüfung
- Bewertungsgremium
- Verhandlungsgespräche
- Finaler Zuschlag

Vor Start der ersten Vergabeverfahren erfolgt ein nochmaliger Abgleich der terminlichen Gesamt-
abwicklung mit Blick auf Baulogistik, Baufeldfreimachung und Erschließung sowie quartiersbezo-
genen Zielsetzungen, damit entsprechende Vorgaben für die Verfahren und Kaufverträge fixiert
werden können.

Die Konvoy GmbH erarbeitet eine Vergabeplanung, die eine effiziente Vorbereitung und Steue-
rung der Verfahren ermöglicht.

• **Verfahrensarten und Zielgruppen**

Für die Vergabe einzelner Baugrundstücke / Baufelder erfolgte eine erste Abgrenzung mit Blick
auf Bautypologie, Größe, Funktion, Verfügbarkeit, Nutzungen und Zielgruppen. Die derzeitige
Bauablaufkonzeption in Abschnitten und Flächenverfügbarkeit in York und Oxford bedingt eine
zeitliche Stufung der Realisierung der zukünftigen Bauvorhaben.

Dennoch können Vergabeverfahren frühzeitig vorbereitet und durchgeführt werden. Die Sicher-
stellung der Bindung von Nutzern und Investoren sowie der geplanten Einnahmen wird damit an-
gestrebt.

Die Abstimmungen zu den Anforderungen der Grundstücksvergabe erfolgten unter Beteiligung
des Stadtplanungsamtes, des Amtes für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, des Amtes
für Grünflächen, Umwelt und Nachhaltigkeit und des Amtes für Immobilienmanagement. Für beide
Liegenschaften wurden Übersichten zur Strukturierung der Baufelder nach Investorenverfahren
und Zielgruppen formuliert und dargestellt.

Über das Gesamtquartier wird ein Anteil von mind. 30 % gefördertem Wohnungsbau für die Mehr-
familienhausbebauung erreicht. Bei Integration der bereits vereinbarten Quoten der Wohn +
Stadtbau GmbH und unter Zuordnung ergänzender Neubaubaufelder, kann ebenfalls die Quote
von mind. 30 % förderfähiger Wohnungsbau sichergestellt und somit die Ziele des Modells der
sozialgerechten Bodennutzung Münster umgesetzt werden. Nach den städtischen Richtlinien für
die Vergabe von Mehrfamilienhausgrundstücken werden die Mehrfamilienhausgrundstücke zu
Festpreisen verkauft und Gebote auf die Startmiete als Mitentscheidungskriterium berücksichtigt.
Die Vergabe der Einfamilienhausgrundstücke erfolgt ebenfalls nach den städtischen Vergabericht-
linien (Reihenfolge des Verkaufs an Endnutzer erfolgt nach sozialen Kriterien, preisgedämpfte
Kaufpreise in Abhängigkeit vom Familieneinkommen).

Die räumliche Verortung orientiert sich an der Zielsetzung sozial durchmischter Quartiere und der
standortbezogenen strukturellen Verträglichkeitseinschätzung einer ausgewogenen Wohn- / Nut-
zungsmischung der beiden Neuquartiere.

Die erreichte Quote insbesondere in dem Bereich der Bestandsgebäude soll als Bewertungs-
kriterium in die Auswahlverfahren aufgenommen werden. Entsprechende Nachweise sind über
die Erfüllung der entsprechenden Förderkriterien (z.B. Barrierefreiheit, Wohnungsgrößen, Grund-
risse, etc.) nachzuweisen.

Durch gezielte Grundstücksangebote innerhalb der beiden Konversionsprojekte wird sowohl in
den Bereichen der Bestandsbebauung als auch der zukünftigen Neubebauung oder auch in Kom-
bination „alt neu“ dazu beigetragen, dass die Realisierbarkeit nachgefragter Wohnalternativen in
Form von gemeinschaftlichem und inklusivem Wohnen gestärkt wird. Die Umsetzbarkeit adäqua-

ter Wohnprojekte zugunsten selbstorganisierter Baugruppen bzw. Projektgenossenschaften sollen insbesondere unterstützt werden. Neben den im Weiteren genannten Qualitätskriterien sind hier vor allem auch soziale Kriterien (aktive Nachbarschaften, Identifikation mit dem Quartier) von erheblicher Bedeutung. Entsprechende und vielversprechende Interessenbekundungen liegen bereits für beide Konversionsflächen vor.

5. Qualitätssicherung

„Sowohl die Kreativität in der Architektur als auch in der Nutzungsmischung und Funktionalität soll trotz Orientierung an den vorgegebenen Instrumenten, wie u.a. den maßgeblichen Gestaltungsleitlinien nicht zu stark eingeschränkt werden.“

• Grundlagen

Als Instrumente der Qualitätssicherung werden im Rahmen der Ausschreibungsverfahren je Teilquartier bzw. Baufeld differenzierte Planungsaufgaben formuliert, die sich eng an den Zielsetzungen orientieren. Gleichzeitig sollen die vorgegebenen Instrumente einen hohen Grad an Kreativität sowohl in der architektonischen Gestaltung als auch in der Nutzungsmischung und den Funktionalitäten ermöglichen.

Wesentliche Grundlagen sind:

- Masterplan in Form des jeweiligen städtebaulichen Konzeptes
- Bebauungsplan
- Gestaltungsleitlinien
- Wohnungsstrukturelle Anforderungen
- Ökologische Anforderungen und Nachhaltigkeit
- Energetische Konzepte
- Mobilitätskonzepte
- Konzepte zur Regenwasserbewirtschaftung
- Funktionale Anforderungen
- Mobilitätsangebote/ -konzepte
- Denkmalschutz
- Wirtschaftlichkeit

Für die Musterauslobung liegt dieser Vorlage ein Katalog möglicher Bewertungskriterien bei. Die die Gewichtung in Form einer Matrix wird baufeldspezifisch und verfahrensbezogen angepasst, um die jeweiligen Ziele bestmöglich umzusetzen.

• Bewertungsgremium

Es wird vorgesehen, jeweils ein Bewertungsgremium für York und Oxford zu berufen, das in die Vorbereitung, Durchführung und Bewertung der Verfahren eingebunden wird und beratend bei der Entscheidungsfindung unterstützt.

Die Besetzung wird wie folgt und zunächst vorläufig wie folgt vorgeschlagen:

- Vorsitzender des Aufsichtsrates KonvOY bzw. der Vertreter / die Vertreterin
- Bezirksbürgermeister bzw. Vertreter
- Stadtverwaltung
- Geschäftsführung KonvOY bzw. Vertreter / Vertreterin
- Mind. zwei externe Fachberater / Architekten / Stadtplaner (u.a. VertreterInnen der VerfasserInnen der Städtebaulichen Konzepte)

6. Übergeordnete Qualitätssicherung nach Kaufvertragsabschlüssen

„Initiativen zur zukünftigen Nachbarschaftsbildung und Einbindung neuer Bewohner in den Stadtteil

werden unterstützt.“

- **Quartiersbezogenes Management**

Mit dem quartiersbezogenen Management ist an dieser Stelle vor allem die Aufgabe verbunden, die Sicherstellung der Kommunikation zwischen den unterschiedlichen Käufergruppen, möglichen Miet- und Kaufinteressenten sowie den betroffenen Nachbarn durchzuführen. Auch sollen mit der Betreuung und Baustellenkoordination die verschiedenen Zwischenzustände bezüglich Verkehrserschließung, Baustellen im Verkehr und den Auswirkungen auf die Nachbarbereiche (Lärm, Verkehr, Schmutz) koordiniert und kommuniziert werden.

Gleichzeitig sind Initiativen zur Nachbarschaftsbildung sowie Einbindung neuer Bewohner in den Stadtteil zu unterstützen. Dabei sollen Mehrwerte für das Gesamtquartier im Mittelpunkt stehen, die über einzelne Projekte bzw. die soziale Infrastrukturen entstehen.

- **Bauherrenbetreuung / Flächenkoordination**

Die Bauherrenbetreuung bezieht sich auf die Abläufe und Verfahren nach Kaufvertragsabschluss. Dies impliziert die Beratung auf der Fläche, die Betreuung während der Planungs- und Genehmigungsphase und die Schnittstelle in die Verwaltung.

In Abstimmung mit der kaufmännischen Steuerung werden die Voraussetzungen, Pflichten und Rechte gemäß Kaufvertrag überwacht und sichergestellt, dass die Fälligkeitvoraussetzungen erreicht werden.

Hierbei handelt es sich um die zentrale Anlaufstelle für Käufer und Bauherren.

In Vertretung

gez.
Robin Denstorff
Stadtbaurat

Anlagen:

- Musterkatalog für die Bewertungskriterien