



16.04.2019

Antrag an den Rat zur sofortigen Beschlussfassung

Gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte fördern- Konzeptvergabe

Der Rat möge beschließen

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat bekräftigt seine Bereitschaft, gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte zu fördern und gemeinwohlorientierte Investoren, sozialen Trägern bzw. Baugemeinschaften bei der Vergabe von Baugrundstücken zu unterstützen.
2. Insbesondere vor dem Hintergrund der anstehenden Grundstücksvergaben auf den angekauften Konversionsflächen wird die Verwaltung beauftragt, bis zur nächsten Ratssitzung ein Verfahren für die konzeptgestützte Ausschreibung und Vergabe aller städtischer Baugrundstücke zu entwickeln und dieses Verfahren in die Regeln für die Vergabe städtischer Grundstücke der Stadt Münster zu integrieren.
3. Bei der konzeptgestützten Ausschreibung sollen soziale, wohnungspolitische, städtebauliche sowie energetische Kriterien zusammen maßgeblich in die Bewertung einfließen.
4. Die Veräußerung der Grundstücke soll grundsätzlich zum Verkehrswert erfolgen. Für besonders förderungswürdige Wohnprojekte soll eine Möglichkeit geschaffen werden, von diesem Wert abzuweichen.
5. Eine entsprechende Bewertungsmatrix ist von der Verwaltung zu entwickeln und dem Rat in der kommenden Ratssitzung zum Beschluss vorzulegen. Beispiele aus anderen Städten (z. B. Hamburg, München) sind zu berücksichtigen.
6. Um die Qualität der konzeptgestützten Vergaben zu gewährleisten, soll dem Bieterverfahren eine Interessenbekundung vorgeschaltet werden.
7. Um bei der Vergabe unterschiedlich große Wohnprojekte berücksichtigen zu können, sind Vergaben in unterschiedlich großen Losen zu ermöglichen.
8. Um gemeinschaftsorientierte, soziale und genossenschaftliche Wohnprojekte gezielt zu fördern, werden auf den Konversionsflächen im nennenswerten Umfang Flächen für diese Vorhaben bereitgestellt. Näheres regelt der Aufsichtsrat.
9. Für die Vergabe von Wohnbaugrundstücken an gemeinschaftsorientierte, inklusive, soziale und genossenschaftliche Wohnprojekte über ein Erbbaurecht wird die Verwaltung aufgefordert, die Höhe des kommunalrechtlich erforderlichen Erbbaurechtzinses zu ermitteln und den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages auf der Basis des Verkehrswertes nach Nr. 4, alternativ zum Kauf des Grundstückes anzubieten.

Begründung

Zu 1: Vorrang gemeinwohlorientierter und genossenschaftlicher Wohnprojekte

Bei Baugemeinschaften handelt es sich um einen Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum zur Selbstnutzung schaffen wollen – einmal als Mietwohnungen, einmal als Eigentum.

Gemeinwohlorientierte und/oder genossenschaftliche Wohnprojektinitiativen in der Form von Baugemeinschaften sollen ab sofort vorrangig bei der Veräußerung kommunaler Grundstücke berücksichtigt werden, weil diese wichtige Impulse für die soziale Gestaltung des Gemeinwesens geben und einen hohen Beitrag für den ökologischen und sozialen Zusammenhalt geben.

Mit dem Antrag an den Rat „Wohnraum für Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf schaffen“ (A-R/0010/2018) haben CDU und GRÜNE bereits das Ziel ausgegeben, ein bedarfsgerechtes Angebot für ein selbständiges und sicheres Wohnen für Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf zu schaffen. Hierzu bedarf es eines kontinuierlichen Ausbaus an entsprechenden Wohnformen und Angeboten.

Zu 2. Qualitätskriterien für eine konzeptgestützte Ausschreibung

Die Grundstückvergabe erfolgt über ein qualifiziertes und transparentes Bewerbungs- und Auswahlverfahren mit qualifizierten gruppen- und projektbezogenen Kriterien und nicht nach dem „Windhundverfahren“ oder einem Verfahren, das sich ausschließlich an Architektur orientiert oder Wartezeit honoriert.

Zu 3: Klare Zielsetzung

Ein transparentes Verfahren mit klarer Zielsetzung hinsichtlich sozialer, wohnungspolitischer und städtebaulicher sowie energetischer Kriterien bei den Grundstücksvergaben wird dauerhaft zu einer höheren Qualität der Vorhaben in Münster führen.

Die Verwaltung soll einen Verfahrensvorschlag erarbeiten, wie eine Bereitstellung von geeigneten Baufeldern (im Sinne einer Reservierung) für die gemeinschaftsorientierten, inklusiven genossenschaftlichen Wohnprojekte erfolgen kann.

Zu 4: Verkehrswert

Gemäß § 90 Abs. 3 GO NRW darf die Gemeinde Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, veräußern.

Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden.

Ausnahmen sind im besonderen öffentlichen Interesse zulässig. Dies gilt insbesondere für Veräußerungen zur Förderung von sozialen Einrichtungen, des sozialen Wohnungsbaus, des Denkmalschutzes und der Bildung privaten Eigentums unter sozialen Gesichtspunkten. Vor der Veräußerung eines Grundstücks unter dem Verkehrswert ist die Vereinbarkeit der Vergünstigung mit dem Binnenmarkt sicherzustellen.

Beispielsweise sollen in die Verkehrswertermittlung die von gemeinschaftlichen, inklusiven und genossenschaftlichen Wohnprojekten geleisteten Bindungen (z.B. einer Reduzierung der zulässigen Mietsteigerungen) berücksichtigt werden. Für öffentlich geförderte Wohnungen soll die Möglichkeit der Minderung des Verkehrswerts nach § 90 Abs. 3 GO NRW Anwendung finden. Hierzu sind von der Verwaltung Grundsätze der Anwendung zu erarbeiten. Die Ausschreibung und die Vergabe erfolgt dann mit einem so ermittelten Festpreis/reduzierten Festpreis, ein reiner Preiswettbewerb findet nicht statt.

In den ermittelten Verkehrswert fließen wertbeeinflussende wohnungspolitische Zielsetzungen wie z.B. ein Verzicht der Privatisierung von Mietwohnungen ein.

Zu 6: Erfahrungen

Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass sich eine stufenweise geschaltete Vergabe bewährt hat, um Konzeptvergaben für Grundstücke von Baugemeinschaften zu forcieren bzw. durchzuführen.

Zu 7: Losbildung

Nur mit einer an die Nachfrage angepassten Losbildung können unterschiedlich große und kleine Vorhaben realisiert werden.

Zu 8: Gezielte Adressierung

Um gemeinschaftsorientierte, inklusive und soziale sowie genossenschaftliche Vorhaben gezielt zu adressieren, sollen auf den Konversionsflächen im nennenswerten Umfang Grundstücke zur Verfügung stehen.

gez. Stefan Weber
und Fraktion

gez. Otto Reiners
und Fraktion