



## Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für  
Immobilienmanagement

16.09.2019

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Herr Andrzejewski  
Telefon: 492-2305  
Andrzejewski@stadt-  
muenster.de

Betrifft

Gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte fördern

Beratungsfolge

25.09.2019	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
09.10.2019	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
09.10.2019	Rat	Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

#### I. Sachentscheidung:

1. Der Rat stimmt zu, dass die Vermarktung von Grundstücken für Gemeinschaftliche Wohnformen über ein kriteriengeleitetes Konzeptverfahren erfolgt.
2. Alternativ zum Kauf einer Liegenschaft kann auch eine Vergabe im Wege des Erbbaurechts ermöglicht werden.
3. Bei zukünftigen Baugebieten wird grundsätzlich ein wesentlicher Anteil der entstehenden Nettowohnfläche im Bereich der städtischen Mehrfamilienhausbebauung für die Realisierung gemeinschaftlicher, genossenschaftlicher oder inklusiver Wohnformen nach Maßgabe des in der Begründung dargestellten Verfahrens zur Verfügung gestellt.
4. Die städtischen Leistungen zur Beratung und Unterstützung von Baugruppen werden hinsichtlich möglicher Rechtsformen, Vernetzung der Akteure, Informationen zu Grundstücken sowie zur Unterstützung bei der Planung und Realisierung erweitert.
5. Die gemeinsamen Anträge der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL (A-R/0024/2019, A-R/0075/2017, A-R/0047/2016) sind mit Beschluss dieser Vorlage erledigt.

#### II. Finanzielle Auswirkungen

keine

## **Begründung:**

Mit den Beschlüssen des Rates zur Sozialgerechten Bodennutzung in Münster und dem großen Erwerb von Wohnbaupotentialflächen sind jetzt die Möglichkeiten geschaffen worden, nunmehr vermehrt Grundstücke auf dem angespannten Immobilienmarkt anzubieten. Die Grundstücksvergabe bekommt daher eine größere strategische Bedeutung zur nachhaltigen Entwicklung und Gestaltung der Stadt Münster.

Zur Steigerung ihrer Vielfältigkeit der Wohnraumversorgung und im Rahmen einer zukunftsfähigen und klimaschonenden Stadtentwicklung möchte die Stadt Münster verstärkt ihre Angebotspalette durch Bereitstellung von Grundstücken für Gemeinschaftswohnformen erweitern. Das Wohnen in urbanen Gemeinschaften ist begehrt und trifft bundesweit vorrangig in Ballungszentren auf rege Nachfrage. Immer mehr Menschen sind daran interessiert, die Bedingungen ihres Zusammenlebens von Anfang an und damit bereits in der Planungs- und Bauphase selbst zu gestalten. Die Art dieses Zusammenlebens zeigt dabei die unterschiedlichsten Ausprägungen und Zielsetzungen.

Daher hat sich die Stadt Münster mit ihren bereits durchgeführten Konzeptverfahren an dem Forschungsprojekt „Prozesskultur durch Konzeptvergaben - Baukultur für das Quartier“ des Bundesbauministeriums und des Ministeriums für Heimat beteiligt und ist im Netzwerk des bundesweiten Erfahrungsaustausches Konzeptverfahren vertreten. Eine verstärkte Anwendung der Konzeptverfahren bietet eine Bekräftigung der Bereitschaft, gemeinwohlorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte zu fördern und zu unterstützen.

Das derzeitige Vermarktungsverfahren ist in den Grundsätzen für die Vergabe städtischer Grundstücke – Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen (siehe V/0247/2015/2. Erg.) geregelt und soll durch die jetzigen Beschlüsse für gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte weiter konkretisiert werden.

Zu 1.:

Das entscheidende Kriterium für den Zuschlag bei einer Konzeptausschreibung ist die Qualität des Nutzungskonzeptes. Für die Ermittlung der Rangfolge der Bieterinnen und Bieter in einem Grundstücksvergabeverfahren werden schon aus dem Gesichtspunkt der Transparenz der Vergabe heraus die Kriterien mit einem festen Prozentsatz bewertet. Der Kaufpreis (als Festpreis) fließt nicht in die Bewertung ein.

Im Konzeptverfahren wird die Zielgruppe der Bieterinnen und Bieter um das kommunale Grundstück definiert und die Erwartungen formuliert. Konkret greifen in den jeweiligen Ausschreibungen standortbezogene Anforderungen wie zum Beispiel barrierefreie Wohnqualitäten, familienfreundliches Wohnen, studentisches Wohnen, bezahlbares Wohnen und gemeinschaftliches Wohnen im Eigentum, zur Miete und in Genossenschaften.

Die Wertungskriterien und Gewichtung bei der Konzeptvergabe unter Berücksichtigung von sparsamem Wohnflächenverbrauch, Modulen zu Inklusionsbausteinen, Ökologie und Energie werden grundstücksspezifisch festgelegt und jeweils den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Hiermit kann den baugebiets- und grundstücksspezifischen sozialräumlichen Erfordernissen und besondere Bedarfen und Anforderungen ausreichend Rechnung getragen werden.

Bei der nachfolgenden Basismatrix wurden die Erkenntnisse aus anderen Städten wie z.B. München und Hamburg und der Fachliteratur berücksichtigt:

## **Soziale Innovationen**

**35%**

Unterkriterien:

- Initiierung

- Projektentwicklung, Idee, Entstehung
- Partizipation
  - Planungsprozess, Realisierungsprozess, Betrieb
- Bewohner- und Nutzerstruktur
  - Nutzungsmix, Wohnungsmix, Inklusion
- Miethöhe
- Anteil des geförderten und förderfähigen Wohnungsbereichs
- Innenwirkung
  - Stärkung sozialer Strukturen im Gebäude, Soziale Kontakte
- Außenwirkung
  - Quartier, Stadt, Land

---

### **Räumliche Innovationen**

**35%**

---

Unterkriterien:

- Qualität des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes
  - Baumassengliederung, Raumbildung, Baukörpergestaltung
- Organisation
  - Gebäudetypologie, Nutzungsmischungen auf Gebäudeebene
- Kommunikationsfördernde Flächen und Räume
  - Halböffentliche Räume, Gemeinschaftsnutzen, Sharing Angebote
- Flexibilität/Anpassungsfähigkeit / Veränderungsmöglichkeiten für spätere Nutzungen
  - Schaltbare Räume, anmietbare Flächen
- Mehrfachnutzen
  - der Wohnung, der sonstigen Flächen

---

### **Technische Innovationen**

**30%**

---

Unterkriterien:

- Baukonstruktion
  - Materialwahl, Ressourceneinsatz
- Lebenszykluskosten
  - Niedrige Wartungs- und Instandhaltungskosten
- Gebäudetechnik
  - Passive Systeme, Energieeinsparung
- Energieversorgung
  - Regenerative Energie,
- Mobilitätskonzept
  - Carsharing, E-Mobilität, Fahrradstellplätze

Besondere Schwerpunkte, die grundsätzlich in einem Baugebiet oder bei einem auszuschreibenden Grundstück Berücksichtigung finden sollen, und standortbezogene weitere Vorgaben der Stadt führen zu einer entsprechenden Anpassung und ggf. Erweiterung/Reduzierung dieser Basismatrix. Damit wird gewährleistet, dass sowohl die Bedürfnisse möglicher Wohnprojekte als auch die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt für eine nachhaltige Stadtentwicklung im ausgewogenen Verhältnis im Verfahren einfließen können.

Die Veräußerung von Liegenschaften für gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte erfolgt grundsätzlich zum Verkehrswert nach § 90 GO als Festpreisvorgabe im Verfahren.

Der Verkehrswert entspricht i. d. Regel nicht dem ggfls. vorhandenen Bodenrichtwert. Neben den grundstücksspezifischen Merkmalen werden auch die Anforderungen an die Nutzung, wie z. B. Anteil des öffentlich geförderten Wohnraums oder die Realisierung sozialer Einrichtungen (z.B. Kita, Großtagespflege etc.) berücksichtigt. Die derzeit in der Beratung befindliche Grundsatzvorlage zum Thema Erbbaurecht, eröffnet weitere Möglichkeiten der Vergabe.

Zu 2.:

Derzeit wird eine Grundsatzvorlage beraten, die eine Neuausrichtung des Instrumentes des Erbbaurechtes umfasst. Ein wesentlicher Inhalt sind die Möglichkeiten des Erbbaurechtes für gemeinwohlorientierte, genossenschaftliche und inklusive Projektträger. Gerade das Erbbaurecht bietet die Voraussetzung, bestimmte Nutzungen auf einem Grundstück langfristig zu sichern. Gepaart mit attraktiven Konditionen befindet sich daher das Erbbaurecht insbesondere auch zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch gemeinschaftsorientierte Wohnformen in bundesweiter Diskussion und Reaktivierung.

Zu 3.:

Um bestehenden Bedarfen gerecht zu werden und insbesondere auch neuen Gruppen die Möglichkeit geben zu können, ihre gemeinschaftsorientierten Projektideen umzusetzen, wird zukünftig grundsätzlich in allen Neubaugebieten ein wesentlicher Anteil der entstehenden Nettowohnfläche im Bereich der städtischen Mehrfamilienhausbebauung für die Realisierung gemeinschaftlicher, genossenschaftlicher oder inklusiver Wohnformen angeboten.

Sollte sich im Rahmen des Vermarktungsprozesses (Ausschreibung und Anhandgabe mit im Bedarfsfall vorgeschalteter Interessenbekundung) keine oder eine nicht ausreichend qualifizierte Nachfrage ergeben, sollen gemeinschaftliche Wohnformen weiter in geeigneter Form Chancen zur Realisierung erhalten.

Zu 4.:

Die Gespräche und Kontakte der städtischen Koordinierungsstelle „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“ mit Wohngruppen, Einzelpersonen, die sich für gemeinschaftliche Wohnprojekte interessieren, und die Ergebnisse der bisherigen Ausschreibungsverfahren zeigen, dass ein Bedarf für weitergehende Unterstützungs- und Beratungsleistungen gegeben ist. Dieser umfasst zum Beispiel die Beratung bestehender und zukünftiger Gruppen hinsichtlich ihrer Organisation und geeigneter Rechtsformen, die Vernetzung von Einzelpersonen zu einer bestehenden Gruppe oder zur Bildung einer eigenen Gruppe, Erstellung von Informations- und Bewerbungsunterlagen und Findung einer begleitenden Moderation und Beratung etc. Um diese für einen erfolgreichen Prozess notwendigen Hilfestellungen geben zu können und die Bildung von Gruppen und die Realisierung von nachhaltigen Wohnprojekten mit einer gemeinschaftlichen Zielsetzung zu fördern, ist eine Erweiterung der bisherigen städtischen Leistungen erforderlich. Dies kann auch durch die Einschaltung von externen Beratungsbüros und –leistungen erfolgen.

Über die im Haushalt bereit gestellten Mittel in Höhe von 100.000 € per anno für die Förderung von gemeinschaftsorientierten Wohnformen ist diese Erweiterung der städtischen Leistungen bereits finanziert.

Zu 5.:

Die gemeinsamen Anträge der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen/GAL (A-R/0024/2019 „Gemeinschaftsorientierte genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte fördern – Konzeptvergabe“, A-R/0075/2017 „Gemeinschaftsorientiertes und Genossenschaftliches Wohnen

verstärkt fördern und gemeinwohlorientierte Investoren bzw. Baugemeinschaften verstärkt unterstützen“ und A-R/0047/2016 „Gemeinschaftsorientiertes und genossenschaftliches Wohnen in Münster fördern“) sind mit Beschluss dieser Vorlage erledigt.

I. V.

gez.  
Matthias Peck  
Stadtrat