



Amt für
Immobilienmanagement

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Gudorf
Telefon: 492-2521
GudorfM@stadt-
muenster.de

Betrifft

Richtlinien für die Vergabe städt. Baugrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung

Beratungsfolge

24.05.2023	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Einbringung
13.06.2023	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
14.06.2023	Hauptausschuss	Vorberatung
14.06.2023	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

Die Richtlinien für die Vergabe städt. Baugrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung werden wie in Anlage 1 gekennzeichnet geändert.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Begründung:

Die Vermarktung städtischer Baugrundstücke erfolgt gemäß Beschluss des Rates zur Sozialgerechten Bodennutzung Münster (s. V/0039/2014, Beschlusspunkt 1d) nach den „Richtlinien für die Vergabe städt. Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung“ (Vergaberichtlinien). Damit wird eine transparente, einheitliche und gerechte Vergabe von Baugrundstücken gewährleistet. Die Vergaberichtlinien in der aktuellen Fassung wurden zuletzt in drei Baugebieten mit insgesamt 550 Bewerbungen angewendet.

Bei der Evaluation haben sich folgende Erkenntnisse ergeben:

- Bürgerinnen und Bürger sehen ihre Lebensmodelle nicht gänzlich abgebildet, da die Richtlinien auf ein klassisches Familienbild aufbauen.
- Haushaltskonstellationen, die für die Zukunft angestrebt werden, finden keine Berücksichtigung
- Ungleichbehandlung bestimmter Sachverhalte (freiberufliche Tätigkeit vs. Homeoffice; Schwangerschaft vs. Adoptionsverfahren)

- Die Rahmenbedingungen hinsichtlich Baukosten und Finanzierung haben sich geändert.
- Der Vergabeprozess dauert zu lange.
- Das Verfahren sollte weiter digitalisiert werden.

Nicht immer können die konkreten Lebenssachverhalte anhand der Vergaberichtlinien eindeutig beurteilt werden.

Hinsichtlich der Erkenntnisse ist eine Arbeitsgruppe eingerichtet worden, die folgende Anpassungen empfiehlt:

- Ausgewogenere Gewichtung der Kriterien
- Berücksichtigung von Kriterien für Mitglieder des zukünftigen Haushalts
- Berücksichtigung von Home-Office bei „Arbeitsplatz in Münster“
- Anerkennung von freiwilligen Tätigkeiten (Ehrenamt) im gesamten Stadtgebiet
- Berücksichtigung von Adoptionsverfahren
- Berücksichtigung von Kindern und Kriterium familiengerechte Wohnung
- Berücksichtigung von Einkommen aus Grundeigentum beim Kaufpreis/Erbbauzins
- Integration eines anteiligen Losverfahrens
- Weiterentwicklung zu einem rein digitalen Bewerbungsverfahren
- Steuerbescheid statt eigener Einkommensberechnung durch die Stadt
- Vorlage einer Finanzierungsbestätigung

Die vorgenannten Änderungen gehen über eine redaktionelle Überarbeitung hinaus. Daher hat die Verwaltung die Richtlinien neu gefasst (s. Anlage 1). Die Änderungen der Kriterien sind in einer Tabelle dargestellt (s. Anlage 2).

Mit der Änderung wird aus Sicht der Verwaltung die transparente, einheitliche und gerechte Vergabe sichergestellt und durch eine Berücksichtigung der diversen Lebenssachverhalte sinnvoll ergänzt. Mit der Anpassung von Kriterien und der Einführung eines Losverfahrens für 20 Prozent der Grundstücke wird der Zugang zu städtischen Baugrundstücken auch weiteren Bewerberinnen und Bewerbern ermöglicht, entsprechend dem Ziel, Wohnbauland für alle Kreise der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Der Ersatz der städtischen Einkommensberechnung durch das Prüfen des Steuerbescheids und die frühzeitige Prüfung der Finanzierbarkeit durch eine Bank wird zu einer erheblichen Beschleunigung des Vergabe- und Bewerbungsverfahrens führen.

Die überarbeiteten Kriterien und das schnellere Verfahren sollen bei entsprechender Beschlussfassung bereits bei der im 4. Quartal geplanten Vergabe der Grundstücke im Baugebiet Amelsbüren – Am Dornbusch Anwendung finden. Die dafür notwendige Anpassung der Software wird entsprechend vorangetrieben.

i.V.
gez.

Christine Zeller
Stadtkämmerin

Anlagen:

- Anlage A
- Anlage 1
- Anlage 2