



Öffentliche **Beschlussvorlage**

Amt für
Immobilienmanagement

08.02.2024

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Herr Hengstmann
Telefon: 492-2366
Hengstmann@stadt-
muenster.de

Betrifft

Baugebiet „Handorf – Hobbeltstraße / Kirschgarten / Heriburgstraße, –
Quartierskonzept und Übertragung von Grundstücken an die Wohn und Stadtbau GmbH (W+S)
(Stadtbezirk Ost, Handorf)

Beratungsfolge

14.02.2024	Bezirksvertretung Münster-Ost	Anhörung
20.02.2024	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
21.02.2024	Hauptausschuss	Vorberatung
21.02.2024	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat beschließt, noch unvermessene und unbebaute Teilflächen von ca. 35.000,00 qm (dunkelblaue Markierungen in der Anlage 1) an die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH (W+S) zu übertragen. Das Gesamtvolumen beläuft sich auf Basis des aktuellen Bodenrichtwertes derzeit auf etwa 23.625.000,00 €. Die Übertragung erfolgt als Sacheinlage. Der endgültige Einlagewert und somit die Dotierung der Kapitalrücklage ist anhand eines Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Münster noch zu bestimmen.
2. Der Rat beschließt, die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) auf den Flächen des Baugebiets „Handorf – Hobbeltstraße / Kirschgarten / Heriburgstraße“ auf mindestens 30 % festzusetzen.
3. Der Rat stimmt dem in der Begründung dargestellten Sachverhalt zu und ermächtigt die Verwaltung, auf dieser Grundlage einen Übertragungsvertrag mit der W+S zu schließen.
4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die W+S die noch ausstehenden Rückbautätigkeiten und Erschließungsarbeiten übernimmt. Hierüber wird ein Erschließungsvertrag mit der W+S geschlossen.
5. Die Anregung der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen / GAL der Bezirksvertretung Münster-Ost (AnO/0006/2022) vom 03.03.2022 ist mit Beschluss dieser Vorlage erledigt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Übertragung erfolgt als Einlage in das Eigenkapital der Wohn- und Stadtbau GmbH.

Begründung:

Entwicklung des Baugebietes:

Der Bebauungsplan Nr. 562 „Handorf – Hobbeltstraße / Kirschgarten / Heriburgstraße“ ist am 14.04.2022 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan ist die Grundlage für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets auf den ehemaligen Bäder- und Sportflächen innerhalb der Bestandsbebauung im Zentrum von Handorf. Im nordöstlichen Teil ist der Neubau der Matthias-Claudius-Schule geplant. Im Baugebiet soll eine zentrale Grünfläche entstehen und Mehrfamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser errichtet werden.

Zeitplanung

Ziel der W+S ist es, mit den Erschließungsarbeiten ab dem 3. Quartal 2024 zu beginnen und den Beginn der Hochbautätigkeiten im 4. Quartal 2025 anzustreben. Ein Budget zur Beauftragung von Planungsleistungen für die Erschließungsarbeiten wurde bereits im Dezember 2023 vom Aufsichtsrat der W+S genehmigt.

Verkehrswertermittlung

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster ist mit der Verkehrswertermittlung beauftragt. Eine Schätzung auf Basis des aktuellen Bodenrichtwerts abzüglich einer Pauschale für die noch durchzuführende Erschließung ergibt ein Gesamtvolumen von ca. 23.625.000,00 €. Der Einlagewert und somit die Dotierung der Kapitalrücklage ist anhand des Ergebnisses des Verkehrswertgutachtens des Gutachterausschusses in der Stadt Münster noch zu bestimmen. Die Einbringung der derzeit in Vermessung befindlichen Teilflächen in der Gemarkung Handorf, Flur 9, Flurstück 1804 durch die Stadt Münster in das Vermögen der W+S erfolgt ohne Gegenleistung. Die Sacheinlage ist als Kapitalrücklage in der Bilanz der W+S auszuweisen.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Eine Mindestquote im öffentlich geförderten Wohnungsbau von 30 % ist sichergestellt. Das neu entstehende Quartier bietet aufgrund der integrierten Lage im Stadtteil und der hohen Standards der W+S ein nachhaltiges Wohnraumangebot sowie eine gute Durchmischung für alle Zielgruppen. In einer ersten Abstimmung mit dem zuständigen Landesministerium wurde diese Entwicklung positiv gewertet. Sofern im weiteren Verfahren die erforderlichen Quartiersmittel vom Land NRW in Aussicht gestellt werden können, ist eine Förderquote von 60 % im Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Übertragung an W+S im Rahmen des 50 Mio. Euro Paketes

Mit dem Beschluss des Haushaltsbegleitendrags „Wohn + Stadtbau mit 50 Mio. Euro Eigenkapital stärken“ im Zuge der Etatberatungen zum Haushalt 2022 wird die Verwaltung u.a. beauftragt, der W+S Grundstücke im Wert von 50 Mio. € zu übertragen.

Die unbebauten Grundstücke im Baugebiet Handorf-Kirschgarten sollen vollständig an die W+S übertragen werden. Die W+S befindet sich bereits in einem intensiven Abstimmungsprozess mit der Verwaltung. Die Verwaltung schlägt vor, dass die W + S für die Flächen die Erschließung ab der Leistungsphase 6 fortsetzt und den Hochbau errichtet.

Dabei soll die W+S das gemeinschaftliche Ziel verfolgen, die gesamtstädtischen Interessen für das Baugebiet zu entwickeln und zu realisieren. Durch die vollständige Übertragung und die Übernahme der Erschließungsarbeiten durch die W+S ergeben sich Synergien, die eine schnelle, nachhaltige und wirtschaftliche Bebauung des gesamten Quartiers aus einer Hand ermöglichen.

Die Übertragung in das Vermögen der W+S erfolgt ohne Gegenleistung.

Mit der W+S hat die Verwaltung einen verlässlichen Vertragspartner, mit dem sie frühzeitig die Planungen und Vertragsinhalte ämterübergreifend abstimmen kann. Zudem kann mittelbar das Preisniveau des Immobilienmarktes in Münster gesteuert werden. Bei Neubauprojekten vermietet die W + S frei finanzierte Wohnungen zu fairen Mietpreisen und die öffentlich geförderten Wohnungen zu der jeweiligen Bewilligungsmiete. Die W+S trägt mit ihren gedämpften Mieten zur Stabilisierung des Mietniveaus bei. Dies gilt demnach auch im öffentlich geförderten Bereich nach Auslaufen der Mietpreisbindungen. Insofern sieht die Verwaltung hier eine Ergänzung zur allgemeinen Vergabep Praxis städtischer Grundstücke.

Bei einer Weiterveräußerung von (Teil-)Flächen von der W+S an Dritte für eine Wohnbebauung ist sicherzustellen, dass der Bodenwertanteil zu dem Wert an den späteren Eigentümer veräußert wird, zu dem die W+S die Flächen von der Stadt Münster erhalten hat. Dies trägt dem Ziel der preisdämpfenden Wirkung auf den Wohnungsmarkt Rechnung.

Auf folgende Ratsbeschlüsse wird hingewiesen:

- Sozialgerechte Bodennutzung in Münster (SoBoMü) (V/0039/2014)
- Städtische Erbbaurechte – betriebswirtschaftliche und strategische Betrachtungen zu bestehenden Erbbaurechten / Verstärkte Ausweisung von Erbbaurechten als zentraler Baustein einer gemeinwohlorientierten Grundstücksvergabe (V/0656/2019)
- Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke – Mehrfamilienhäuser und Gemeinschaftswohnformen (V/0261/2022)
- Richtlinien für die Vergabe städt. Baugrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung (V/0293/2023/2)

Durch die Entwicklung durch die W+S werden nicht die Verfahren für städtische Baugebiete und Grundstücke angewendet. Die Vergabe der Einfamilienhausgrundstücke erfolgt aber nach den städtischen Richtlinien.

Quartierskonzept

Die aktuellen Planungen berücksichtigen gemeinschaftliches Wohnen, eine Pflege- WG, eine Flüchtlingsunterkunft, öffentlich-geförderte Mietwohnungen in A- und B-Förderung sowie frei finanzierte Mietwohnungen. Der in dieser Vorlage unter Ziffer 2. festgelegte öffentlich geförderte Wohnraum in Mehrfamilien- und Mietreihenhäusern unterliegt einer 30-jährigen Mietpreis- und Belegungsbindung. Es wird ein bedarfsgerechter Wohnungsmix angestrebt, der mit der Verwaltung einvernehmlich abgestimmt wird.

Neben Wohnraum für Seniorinnen und Senioren soll auch ein gemeinschaftliches Wohnprojekt (Investorenmodell) entstehen. Aufgrund der aktuellen Lage (z. B. Zinsniveau, Baukosten) schlägt die Verwaltung vor, auch im frei finanzierten Bereich Reihenhäuser langfristig zur Miete anzubieten. Etwa 26 Reihenhäuser werden von der W+S errichtet und vermietet, davon entfallen ca. 13 in den öffentlich geförderten und weitere ca. 13 in den frei finanzierten Bereich. Sie bieten Familien, die sich die Finanzierung eines Eigenheims aktuell nicht leisten können, trotzdem die Möglichkeit, in einer ausreichend großen Immobilie mit Garten zu leben.

Die Vergabe der Einfamilienhausgrundstücke für Doppelhaushälften und Reihenhäuser erfolgt nach den vom Rat beschlossenen Richtlinien und werden als reine Baugrundstücke von der W+S veräußert.

Rückbau und Erschließung

Die Stadt Münster überträgt der W+S die Flächen nach Rückbau der Gebäude und Rodung der laut Bebauungsplanung und Baumschutzsatzung möglichen Bäume. Alle weiteren Rückbautätigkeiten und die Klärung der noch offenen liegenschaftlichen Fragen zur Baureifmachung werden von der W + S geplant und ausgeführt. Darüber hinaus übernimmt die W+S die notwendigen Erschließungsarbeiten für den Ausbau der öffentlichen Straßen und Kanäle ab der Leistungsphase 6 sowie den Ausbau der GFLAE Flächen. Die Verwaltung wird einen entsprechenden Erschließungsvertrag mit der W + S schließen.

Anregung „Wohnraum für größere Familien“

Das Nutzungskonzept unter Ziffer 4 dieser Vorlage sieht Wohnraum für größere Familien in Form von etwa 13 Mietreihenhäuser vor. Die Anregung der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen / GAL der Bezirksvertretung Münster-Ost (AnO/0006/2022) vom 03.03.2022 ist mit Beschluss des Vermarktungskonzepts somit erledigt.

I. V.

gez.
Minas
Stadtrat

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan