



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

06.03.2024

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Krieger

Telefon: 492-2339

krieger@stadt-muenster.de

Betrifft

Baugebiet "Albachten - Südlich Weseler Straße / Östlich Höhe Geist"
Vermarktungskonzept und Übertragung von Grundstücken an die Wohn + Stadtbau GmbH

Beratungsfolge

14.03.2024	Bezirksvertretung Münster-West	Anhörung
23.04.2024	Ausschuss für Wohnen, Liegenschaften, Finanzen und Wirtschaft	Vorberatung
24.04.2024	Hauptausschuss	Vorberatung
24.04.2024	Rat	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

I. Sachentscheidung:

1. Der Rat beschließt, dass die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) in dem Baugebiet „Albachten – Südlich Weseler Straße / Östlich Höhe Geist“ auf 30 % festgesetzt wird.
2. Der Rat stimmt dem in der Anlage 2 dargestellten Vermarktungskonzept für das Baugebiet „Albachten – Südlich Weseler Straße / Östlich Höhe Geist“ zu.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die im Vermarktungskonzept dargestellten Grundstücksvermarktungen unter Einhaltung der einschlägigen Grundsatzbeschlüsse des Rates durchzuführen und jeweils notwendige Beschlüsse der zuständigen Gremien einzuholen.
4. Der Übertragung einer noch unvermessenen unbebauten Teilfläche von ca. 27.750 m² gemäß Vermarktungskonzept auf die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH (W + S) wird zugestimmt. Die Verwaltung wird ermächtigt, auf dieser Grundlage einen Übertragungsvertrag mit der W+S zu schließen. Das Gesamtvolumen wird auf Basis des aktuellen Bodenrichtwertes derzeit auf etwa 15.000.000 € geschätzt. Die Übertragung erfolgt als Sacheinlage. Der endgültige Einlagewert und somit die Dotierung der Kapitalrücklage ist anhand eines Verkehrswertgutachtens abschließend noch zu bestimmen.
5. Die Anregung der Bezirksvertretung Münster-West vom 10.08.2020 (A-W/0053/2020) an die Verwaltung ist mit Beschluss dieser Vorlage erledigt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

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

Begründung:

zu Beschlusspunkt 1:

Für städtische Mehrfamilienhausgrundstücke bei Baulandentwicklungen im Außenbereich wurde mit dem Beschluss der Sozialgerechten Bodennutzung Münster (SoBoMü) ein Zielwert von 60 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum festgelegt (Kommunale Selbstverpflichtung, Vorlage V/0039/2014).

Dieser Förderquote von 60 % auf städtischen Grundstücken lag die Annahme zugrunde, dass im Außenbereich eine städtebauliche Planung nur erfolgen kann, wenn seitens eines privaten Investors mindestens ein Anteil von 50 % des Bruttobaulandes im Wege des Zwischenerwerbes an die Stadt Münster veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation). Nimmt ein privater Investor auf seinen Flächen keine öffentliche Wohnraumförderung in Anspruch, sollte über den Zielwert zur öffentlichen Förderung von 60 % gewährleistet werden, dass im gesamten Plangebiet - wie auch bei privaten Baulandentwicklungen im Innenbereich insgesamt 30 % der entstehenden Nettowohnfläche einer öffentlichen Wohnraumförderung zugeführt wird.

Die Fläche für das Baugebiet „Albachten-Ost“ ist zu 100 % durch die Stadt Münster angekauft worden.

Das für die Wohnraumfördermittel zuständige Ministerium hat die Bewilligungsbehörde der Stadt Münster darauf hingewiesen, dass eine Förderquote von 60 % im Geschosswohnungsbau in Außenstadtteilen mit einer nicht so stark ausgeprägten Infrastruktur im Vergleich zu innenstadtnahen Entwicklungen kritisch betrachtet wird. Somit ist nur eine 30-%-ige Förderquote realisierbar. Darüber hinaus stehen der Stadt Münster nach aktuellen Budgetplanungen für eine deutlich höhere Förderquote in dem Baugebiet nicht ausreichend Fördermittel zur Verfügung.

zu Beschlusspunkt 2:

Der Bebauungsplan Nr. 572 ist am 16.07.2021 in Kraft getreten (**Anlage 1a und 1b**). Die Vermarktung der Grundstücke für insgesamt rund 470 Wohneinheiten erfolgt ausschließlich durch die Stadt Münster. Die Erschließungsarbeiten haben im Januar 2024 begonnen und erfolgen in einzelnen Bauabschnitten. Nach Beendigung des zweiten Bauabschnitts (voraussichtlich 4. Quartal 2025) ist der Hochbau im Norden (oberhalb des Grünzuges) möglich. Nach dem dritten Bauabschnitt, voraussichtlich Mitte 2026, ist der Hochbau im Süden möglich. Im Anschluss erfolgen die Fertigstellung der Freianlagen und der Straßenendausbau.

Die Verwaltung legt mit dieser Vorlage ein übergreifendes Nutzungs- und Vermarktungskonzept (nachfolgend: Vermarktungskonzept) für das Baugebiet zur Beschlussfassung vor (**Anlage 2**). Das Baugebiet wurde im Sinne einer zukunftsfähigen und ausgewogenen Wohnraumentwicklung und -versorgung ganzheitlich betrachtet. Dabei wurden diverse Fachämter (insbesondere Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung, Stadtplanungsamt, Bauordnungsamt, Amt für Mobilität und Tiefbau, Sozialamt) und innerhalb des Stadtkonzerns die Wirtschaftsförderung Münster GmbH und W + S eingebunden.

Mit dem Vermarktungskonzept sollen die Zielsetzungen für die einzelnen Ausschreibungen und Vermarktungen im Baugebiet im Vorfeld dargestellt werden. Mit dem Konzept werden Kernaussagen und Mindestvoraussetzungen getroffen, die bei weiterer Planung und den später folgenden Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschlüssen ggfs. zu konkretisieren sind. Zusätzlich wird für das gesamte Baugebiet ein ganzheitliches Energieversorgungskonzept in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Müns-

ter erstellt und zum Beschluss den zuständigen Gremien vorgelegt.

zu Beschlusspunkt 3:

Für das Jahr 2025 sind die Ausschreibungsverfahren geplant, sodass parallel zu den auslaufenden Erschließungsarbeiten die Verträge abgeschlossen werden können. Für das Jahr 2024 kann die Übertragung an die W+S – in Abstimmung mit der W+S – schon erfolgen. Nach Erteilung der Baugenehmigungen und der ggfs. erforderlichen Bewilligung der öffentlichen Wohnraumförderung kann mit der Bauausführung begonnen werden.

Für die Vermarktungen der einzelnen Grundstücke sind die aktuellen Verkehrswerte zu ermitteln und auf deren Grundlage die notwendigen Beschlüsse der zuständigen Gremien einzuholen.

Die Verwaltung hat bei der Vermarktung von städtischen Grundstücken folgende Ratsbeschlüsse zu beachten:

- Sozialgerechte Bodennutzung in Münster (V/0039/2014);
- Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke – Mehrfamilienhäuser und Gemeinschaftswohnformen in der jeweils geltenden Fassung (letzte Änderung: V/0261/2022);
- Städtische Erbbaurechte – Betriebswirtschaftliche und strategische Betrachtung zu bestehenden Erbbaurechten / Verstärkte Ausweisung von Erbbaurechten als zentraler Baustein einer gemeinwohlorientierten Grundstücksvergabe (V/0656/2019);
- Gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte fördern (V/0872/2019/1);
- Münsters Standard für klimagerechtes Bauen – Klimagerechte Weiterentwicklung der Gebäudeenergiestandards (Wärmedämmstandards) in Münster (V/0434/2021/2);
- Klimagerechte Stadtentwicklung: Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen (V/0319/2022);
- Ausschreibung der Einfamilienhausgrundstücke gemäß den Richtlinien für die Vergabe städtischer Baugrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung V/0293/2023

zu Beschlusspunkt 4:

Übertragung von Grundstücken auf die W + S:

Die W + S wird 13 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser, 21 Grundstücke für Mietreihenhäuser inkl. Flächen für Dungwege und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 27.750 m² erhalten. Eine Verkehrswertermittlung wird nach Beschlussfassung des Vermarktungskonzepts beauftragt werden. Auf Basis des aktuellen Bodenrichtwertes ergibt sich ein Gesamtvolumen von geschätzt etwa 15.000.000 €. Damit ist der Übertragungsumfang etwa dreimal so groß wie das Grundstückspaket im Baugebiet Kinderhaus – Langebusch / Westhoffstraße. Die Einbringung der derzeit in Vermessung befindlichen Teilfläche des Baugebiets in der Gemarkung Albachten Flur 17 Flurstücke 4, 90 und 103 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. Der Einlagewert und somit die Dotierung der Kapitalrücklage ist anhand eines Verkehrswertgutachtens abschließend zu bestimmen.

Haushaltsbegleitantrag („50-Millionen-Euro-Paket“):

Mit dem Beschluss des Haushaltsbegleitantrags „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 Grundstücke sollen von der W + S bebaut werden und in ihrem Eigentum bleiben. Bisher wurden im Rahmen des „50-Mio-Euro-Paketes“

Grundstücke mit einem Volumen von ca. 38,2 Mio. Euro übertragen (Gescherweg 87, Alte Mauritzschule, Grundstücke im Baugebiet Kinderhaus – Langebusch / Westhoffstraße und Grundstücke im Baugebiet Handorf – Hobbeltstraße / Kirschgarten / Heriburgstraße).

Unter Anrechnung auf dieses „50-Mio-Euro-Paket“ sollen auch Grundstücke in dem Baugebiet „Albachten – Südlich Weseler Straße / Östlich Hohe Geist“ übertragen werden. Mit Beschluss über diese Vorlage kann der Haushaltsbegleitantrag als erledigt angesehen werden. Die Verwaltung hat bereits Gespräche mit der W + S aufgenommen. Die W + S konnte aufgrund dieser laufenden Absprachen und Abstimmungen den Planungsprozess bereits in die Wege leiten und kann so mit dem Hochbau nach Beendigung der Erschließungsarbeiten beginnen. Die Erschließungsarbeiten des zweiten Bauabschnittes sollten nach derzeitiger Einschätzung im 4. Quartal 2025 beendet sein.

Nach Beschluss des Vermarktungskonzepts werden die Abstimmungen mit der W + S entsprechend fortgesetzt. Die Einhaltung der Gebäudeleitlinien des Amtes für Immobilienmanagement wird vertraglich vereinbart.

Die W+S ist verpflichtet, sämtliche Vorgaben des Vermarktungskonzeptes (Anlage 2) bei der Planung, Errichtung und Vermietung bzw. Verkauf (Eigentumswohnungen) zu erfüllen. Sofern die Nachfrage am Immobilienmarkt und die damit einhergehenden Rahmenbedingungen die Einhaltung des Vermarktungskonzeptes nicht ermöglichen, sind Abweichungen vom Vermarktungskonzept nach Vorlage entsprechender Nachweise nur dann möglich, wenn die Stadt Münster zuvor zugestimmt hat. Je nach Gewicht der Abweichung ist diese dann ggfs. dem Rat der Stadt Münster zur Beschlussfassung vorzulegen.

Ergänzung der Vergabepraxis:

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 Preise bleiben auch nach Auslaufen der Belegungs- und Mietpreisbindung der öffentlichen Wohnraumförderungen hinaus im Vergleich zu anderen Anbietern gemäßigt. Die Weiterveräußerung der Immobilien durch die W + S an Dritte ist ausgeschlossen (mit Ausnahme der Eigentumswohnungen) bzw. nur mit Zustimmung des Rates möglich. Dies und die gedämpften Mieten tragen zur Stabilisierung des Mietniveaus in Münster bei. Die Übertragung an die W + S stellt insofern eine Ergänzung zur allgemeinen Vergabepraxis städtischer Grundstücke dar.

Bei Eigentumswohnungen wirkt die Übertragung an die W + S ebenfalls preisdämpfend auf den Grundstücksmarkt ein, da das städtische Tochterunternehmen nicht wie private Bauträger agiert, sondern zur angemessenen Preisen veräußert (Wohneigentum zu bezahlbaren Preisen).

Zu Beschlusspunkt 5:

Die Bezirksvertretung Münster-West hat die Verwaltung beauftragt, den Antrag der CDU-Fraktion vom 10.08.2020 (A-W/0053/2020) zu bearbeiten (**Anlage 3**).

Mit dem Antrag wird angeregt, ausreichend und preisgünstig Wohnraum im Baugebiet Albachten-Ost bereitzustellen. Die Grundstücke sollen nicht nach Höchstgebotsverfahren, sondern zu einem Festpreis mit Gebot auf Startmiete vergeben werden. Zudem soll ein Mix aus unterschiedlich großen Wohnungen für Senioren und Familien sowie Gemeinschaftswohnformen bereitgestellt werden.

Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten wurde der Antrag im Vermarktungskonzept berücksichtigt, so dass dieser mit dieser Vorlage erledigt ist.

In Vertretung

gez.

Minas
Stadtrat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1a: Bebauungsplan vom 16.07.2021 Blatt 1 (Norden)

Anlage 1b: Bebauungsplan vom 16.07.2021 Blatt 2 (Süden)

Anlage 2: Vermarktungskonzept

Anlage 3: Antrag der CDU-Fraktion in der BV Münster-West (A-W/0053/2020)