



Öffentliche **Beschluss**vorlage

Amt für
Immobilienmanagement

11.03.2024

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Schößler
Telefon: 492-2526
Schoessler@stadt-
muenster.de

Betrifft

Baugebiet "Amelsbüren - Nordwestlich Am Dornbusch"
Vermarktungskonzept für Mehrfamilienhäuser und
Übertragung von Grundstücken auf die Wohn + Stadtbau GmbH

Beratungsfolge

21.03.2024	Bezirksvertretung Münster-Hiltrup	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, die Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau und Mietreihenhäuser) in dem Baugebiet „Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch“ auf 30 % festzusetzen.
2. Der Rat stimmt dem in der Anlage 2 dargestellten Vermarktungskonzept für das Baugebiet „Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch“ 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 Rat stimmt der Übertragung von zwei Grundstücken mit insgesamt 5.187 m² gemäß Vermarktungskonzept auf die Wohn + Stadtbau Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH (W + S) zu. Das Gesamtvolumen beläuft sich auf Basis des aktuellen Bodenrichtwertes auf etwa 2,8 Mio. €. Die Übertragung erfolgt als Sacheinlage. Der endgültige Einlagewert und somit die Dotierung der Kapitalrücklage ist anhand eines Verkehrswertgutachtens noch abschließend zu bestimmen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage einen Einbringungsvertrag mit der W + S zu schließen.

II. Finanzielle Auswirkungen:

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

Begründung:

zu 1:

Die Stadt Münster hat entsprechend den Regelungen der „Sozialgerechten Bodennutzung in Münster“ (V/0039/2014 – nachfolgend: SoBoMü) in Amelsbüren den überwiegenden Teil des Planungsgebiets erworben. Daraufhin wurde der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 578 „Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch“ gefasst. Das städtische Plan- und Vermarktungsgebiet ist im anliegenden Bebauungsplan (**Anlage 1**) blau umrandet dargestellt.

Laut SoBoMü sind 60 % der entstehenden Nettowohnfläche im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderter Wohnraum zu realisieren (besondere kommunale Selbstverpflichtung). In besonderen Fällen kann davon abgewichen werden. Die Verwaltung schlägt vor, von dieser Möglichkeit hier Gebrauch zu machen.

Der Förderquote von 60 % auf städtischen Grundstücken lag die Annahme zu Grunde, dass im Außenbereich eine städtebauliche Planung nur erfolgen kann, wenn seitens eines privaten Investors mindestens ein Anteil von 50 % des Bruttobaulandes im Wege des Zwischenerwerbs 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 im Geschosswohnungsbau einer öffentlichen Wohnraumförderung zugeführt wird. Die Flächen für den Geschosswohnungsbau im Baugebiet „Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch“ sind zu 100 % von der 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 gering ausgeprägten Infrastruktur im Vergleich zu innenstadtnahen Entwicklungen kritisch betrachtet wird. Somit ist nur eine 30-prozentige Förderquote realisierbar. Darüber hinaus stehen der Stadt Münster nach aktuellen Budgetplanungen für eine deutlich höhere Förderquote in dem Baugebiet nicht ausreichend Fördermittel zur Verfügung.

Daher sind etwa 30 % der Nettowohnfläche im Geschosswohnungsbau für den öffentlich geförderten Wohnraum vorzusehen. Davon sind wiederum nach dem derzeitigen Stand 70 % für Einkommensgruppe A und 30 % für Einkommensgruppe B vorgesehen.

zu 2:

Die Verwaltung legt mit dieser Vorlage ein Vermarktungskonzept für das neue Wohngebiet zur Beschlussfassung vor (**Anlage 2**). Dabei wurde das Baugebiet im Sinne einer zukunftsfähigen und ausgewogenen Wohnraumentwicklung ganzheitlich betrachtet und die bestehenden Strukturen des Stadtteils wurden berücksichtigt. Es werden Kernaussagen und Mindestvoraussetzungen getroffen, die bei weiteren Planungen und den noch folgenden Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschlüssen ggf. zu konkretisieren sind.

Die Erschließungsarbeiten haben bereits begonnen und werden voraussichtlich bis Anfang 2026 andauern. Daher ist mit dem Hochbau der Wohngebäude und der Kindertagesstätte frühestens ab 2026 zu rechnen. Die Planung des Spielplatzes erfolgt erst mit Realisierung des Plangebietes, da die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner einbezogen werden sollen.

Die Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sollen im Laufe des Jahres 2024 vermarktet werden. Nach der Beschlussfassung dieser Vorlage sollen auch die Baugrundstücke für die Mehrfamilienhäuser vermarktet werden.

zu 3:

Nach Beschluss des Vermarktungskonzeptes wird die Verwaltung die Vermarktung der Pakete veranlassen. Die aktuellen Verkehrswerte werden ermittelt und auf dieser Grundlage werden die notwendigen Beschlüsse der zuständigen Gremien eingeholt. Die Übertragung auf die W + S und die Ausschreibungsverfahren sind für das Jahr 2024 geplant, so dass parallel zu den auslaufenden Erschließungsarbeiten die Verträge abgeschlossen werden können.

Bei der Vermarktung von städtischen Grundstücken hat die Verwaltung 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);
- Gemeinschaftsorientierte, genossenschaftliche und inklusive Wohnprojekte fördern (V/0872/2019/1);
- Städtische Erbbaurechte – Betriebswirtschaftliche und strategische Betrachtung zu bestehenden Erbbaurechten / Verstärkte Ausweisung von Erbbaurechten als zentraler Baustein einer gemeinwohlorientierten Grundstücksvergabe (V/0656/2019);
- 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).

zu 4:

Die Verwaltung wurde mit Beschluss des Haushaltsbegleittrags „Wohn + Stadtbau mit 50 Mio. Euro Eigenkapital stärken“ im Zuge der Etatberatungen zum Haushalt 2022 beauftragt, der W + S Grundstücke im Wert von 50 Mio. Euro zu übertragen. Die Grundstücke sollen von der W + S bebaut werden und in ihrem Eigentum bleiben. Bisher wurden im Rahmen dieses „50-Millionen-Euro-Paketes“ Grundstücke mit einem Volumen von ca. 38,2 Mio. Euro auf die W + S übertragen (Gescherweg 87, Alte Mauritzschule sowie Grundstücke in den Baugebieten „Kinderhaus – Langebusch / Westhoffstraße“ und „Handorf – Hobbeltstraße / Kirschgarten / Heriburgstraße“). Eine weitere Grundstücksübertragung sieht die Vorlage V/107/2024 (Baugebiet „Albachten – Südlich Weseler Straße / Östlich Höhe Geist) vor.

Unter Anrechnung auf dieses „50-Millionen-Euro-Paket“ sollen auch Grundstücke in dem Baugebiet „Amelsbüren – Nordwestlich Am Dornbusch“ übertragen werden. Mit Beschluss über diese Vorlage (sowie die Vorlage V/107/2024) kann der Haushaltsbegleittragsantrag als erledigt angesehen werden.

Die W + S soll im vorliegenden Baugebiet insgesamt 2 Grundstücke (Flurstücke 1222 und 1224, Flur 14, Gemarkung Amelsbüren) mit einer Gesamtgröße von 5.187 m² erhalten. Auf dem ersten Grundstück werden 2 Mehrfamilienhäuser mit öffentlich geförderten Mietwohnungen und einer Kindertagesstätte errichtet. Auf dem zweiten Grundstück sollen 7 bis 8 öffentlich geförderte Mietreihenhäuser für kinderreiche Familien entstehen. Die Einbringung der beiden Grundstücke 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 ist anhand eines Verkehrswertes abschließend zu bestimmen.

Die Verwaltung hat bereits Gespräche mit der W + S aufgenommen. Nach Beschlussfassung des Vermarktungskonzeptes wird die Verkehrswertermittlung beauftragt und der Einbringungsvertrag verhandelt und beurkundet. Parallel dazu und während der laufenden Erschließungsarbeiten kann die W + S die Planung konkretisieren und sich mit Ämtern der Stadt Münster abstimmen. Der Hochbau

soll unmittelbar nach Beendigung der Erschließungsarbeiten beginnen. Die Bauphase beträgt voraussichtlich 2 Jahre. Die W + S hat die ihr Paket betreffenden Inhalte des Vermarktungskonzepts bei der Planung und Errichtung der Bauvorhaben sowie bei der anschließenden Vermietung zu berücksichtigen.

Mit der W + S hat die Verwaltung eine verlässliche Vertragspartnerin, mit der sie frühzeitig die Planungen und Vertragsinhalte ämterübergreifend abstimmen kann. Zudem kann das Preisniveau des Immobilienmarktes in Münster mittelbar gesteuert werden. Die Preise bleiben auch nach Auslaufen der Belegungs- und Mietpreisbindung der öffentlichen Wohnraumförderungen hinaus im Vergleich zu anderen Anbietern gemäßigt. Denn die W + S vermietet auch frei finanzierte Wohnungen dauerhaft zu fairen Preisen. Die Weiterveräußerung der Immobilien durch die W + S an Dritte ist ausgeschlossen bzw. nur mit Zustimmung des Rates möglich. Dies und die gedämpften Mieten tragen zur Stabilisierung des Mietniveaus in Münster bei. Die Übertragung auf die W + S stellt insofern eine Ergänzung zur allgemeinen Vergabepaxis städtischer Grundstücke dar.

In Vertretung

gez.

Minas
Stadtrat

Anlagen:

Anlage A

Anlage 1: Bebauungsplan vom 23.03.2018

Anlage 2: Vermarktungskonzept