

Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke - Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen - gemäß Beschluss des Rates vom 18.05.2022

1. Allgemeine Zielsetzungen

Gemäß den Beschlüssen des Rates zur Sozialgerechten Bodennutzung in Münster beschreitet die Stadt Münster neue Wege sowohl beim Erwerb von Wohnbaupotentialflächen als auch bei der Vermarktung städtischer Baugrundstücke.

Hierdurch soll eine verbesserte Wohnraumversorgung insbesondere für bestimmte Zielgruppen (Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, Familien und Alleinerziehende mit Kindern, Studierende, Ältere und Menschen mit Behinderungen) unter Berücksichtigung der Mengenziele des Handlungskonzepts Wohnen (2.000 WE pro Jahr; davon 300 WE im öffentlich geförderten Wohnungsbau) erreicht werden.

Mit dem Beschluss des Rates zu bestehenden Erbbaurechten und einer verstärkten Ausweisung von Erbbaurechten als zentralem Baustein einer gemeinwohlorientierten Grundstücksvergabe werden zukünftig insgesamt bei der Vermarktung städtischer Grundstücke zur Schaffung von

- Mietwohnraum oder Wohnungseigentum (Geschossbau, Reihenhaus) oder
- gemeinschaftlichen Wohnformen

die nachfolgenden Grundsätze zugrunde gelegt.

Damit sollen zugleich preisdämpfende Effekte am Grundstücks- und Wohnungsmarkt bewirkt und ausgewogene sowie nachhaltige Angebots- und Quartiersentwicklungen gesteuert werden.

Über die definierten Verfahrensweisen in diesen Grundsätzen soll die Gleichbehandlung aller Marktakteure sowie Transparenz im Vermarktungsprozess gewährleistet werden.

2. Standortbezogene Zielsetzungen

Durch die Vermarktung städt. Grundstücke wird die Angebotsvielfalt am Wohnungsmarkt zu Gunsten der sozialen Wohnraumversorgung, freifinanzierter Miet- und Eigentumswohnungen sowie gemeinschaftsorientierter Wohnformen gestärkt. Die Aspekte der Kinder- und Familienfreundlichkeit, Sozial- und Generationen-gerechtigkeit, Barrierefreiheit und Umweltfreundlichkeit finden hierbei besondere Berücksichtigung.

Die Stadt Münster entwickelt konkrete Zielvorgaben, die die Qualitäts- und Mengenziele für das jeweilige Grundstück definieren.

Standortbezogen sollen damit unterstützt werden:

- barrierefreie Wohnqualitäten
(z. B.: Erschließung durch Aufzug, bodengleiche Dusche)
- bezahlbares Wohnen
(z. B. Wohnflächenbegrenzung)
- familienfreundliches Wohnen
(z. B. direkter Zugang zu privaten/gemeinschaftlichen Freiflächen, funktionsneutrale Raumangebote)
- studentisches Wohnen
(z. B. nachfragegerechtes Angebot, Konzept zur Nachfolgenutzung)
- senioren- und behindertengerechtes Wohnen
(z. B. Betreuungs-/Serviceangebote, Gemeinschaftsräume/-flächen, alltagstaugliche Baustandards)
- Wohnen im Eigentum
(z. B. Eigentumswohnungen, Bauträgermaßnahmen)
- besondere städtebauliche/architektonische Qualitäten
(z. B. Wettbewerb/Mehrfachbeauftragung)
- klimagerechtes Bauen
(z.B. Einhaltung KfW 40 Standard, Solaranlagen)
- gemeinschaftliches Wohnen
(z.B. im Eigentum, zur Miete, in Genossenschaften)

3. Vermarktung

3.1 Preisfestsetzung

Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt auf der Grundlage eines Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschlusses durch den Hauptausschuss.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen städt. Zielsetzungen zur Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung (vgl. Ziffer 1) sowie der standortbezogenen Zielsetzungen (siehe Ziffer 2) basiert der Kaufpreis bzw. basieren die Erbbaurechts-konditionen grundsätzlich auf dem so ermittelten Verkehrswert.

Im begründeten Einzelfall kann ein Verkauf auch gegen ein Kaufpreisgebot erfolgen.

3.2 Erbbaurecht

Mehrfamilienhausgrundstücke (Geschosswohnungsbau sowie öffentlich geförderte Mietreihenhäuser) für den (anteilig) öffentlich geförderten Wohnungsbau nach den Vorgaben der jeweils gültigen Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW werden im Wege des Erbbaurechts für eine Laufzeit von 60 Jahren vergeben.

Mehrfamilienhausgrundstücke für den freifinanzierten Wohnungsbau werden veräußert oder alternativ im Wege des Erbbaurechts für eine Laufzeit von 60 Jahren angeboten. Sofern bei einer Konzeptvergabe die Startmiete das ausschlaggebende Kriterium ist, erhält derjenige das Grundstück, der die geringste Startmiete bietet. Bei gleicher Punktzahl bzw. gleicher Startmiete erhält der Bewerber vorrangig das Grundstück, der das Grundstück im Wege eines Erbbaurechts erhalten möchte.

Mehrfamilienhausgrundstücke (reine Wohngebäude ohne soziale Infrastruktur) an Wohnbau-Genossenschaften (e. G.), inklusiven und sozialen Wohnprojekten, Miethäusersyndikaten, Baugemeinschaften, die gemeinwohlorientiertes Wohnen ermöglichen sowie Stiftungen und Organisationen, die auf preiswertes nachhaltiges Wohnen ausgerichtet sind, werden im Wege des Erbbaurechts mit einer Laufzeit von 60 Jahren oder alternativ als Kaufgrundstück angeboten. Voraussetzung ist, dass sie den für das jeweilige Mehrfamilienhausgrundstück vorgesehenen Anteil öffentlich geförderten Wohnraum errichten. Sofern kein Anteil für den öffentlich geförderten Wohnraum gefordert wird, in der Bewerbung kein freiwilliger Anteil angegeben wird und kein Anteil realisiert wird, gilt die Anforderung als erfüllt. Sofern in der Bewerbung ein freiwilliger Anteil angegeben wird, ist dieser Anteil zwingend zu realisieren. Statt eines jährlich zu zahlenden Erbbauzinses kann auch ein einmaliger Ablösebetrag in Höhe von 80 % des Verkehrswertes gewählt werden. Bei einem Kaufgrundstück wird zugunsten der Stadt Münster ein Rückgriffsrecht (Vorkaufs- oder Wiederkaufsrecht) vereinbart.

Grundstücke für gemeinnützige / soziale Zwecke oder Grundstücke für eine gemischte Nutzung (Kita / Wohnen) werden mit einer Laufzeit zwischen 30 und 60 Jahren im Wege des Erbbaurechts vergeben. Die Höhe der jährlich zu zahlenden Erbbauzinsen werden durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster ermittelt. Für den Anteil der Wohnbauflächen wird der Zinssatz vorgegeben. Der festzulegende Verkehrswert dient als Grundlage der Verzinsung.

Die Höhe des jährlich zu zahlenden Erbbauzinses für neue Wohnbaugrundstücke beträgt 2,5 %. Für Mehrfamilienhäuser ist der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster festzulegende Verkehrswert Grundlage der Verzinsung.

Die Höhe der zu zahlenden Erbbauzinsen für öffentlich geförderten Wohnraum wird für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung schuldrechtlich von 2,5 % auf 1,5 % gesenkt.

Die Höhe der Entschädigung für Gebäude, die bei einem Heimfallrecht sowie nach Ablauf der Dauer des Erbbaurechts zu zahlen ist, beträgt 90 % des Verkehrswertes, der durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder dem Gutachterausschuss in der Stadt Münster festgelegt wird.

4. Vermarktung von Grundstücken für Mietwohnraum oder Wohnungseigentum

4.1 Ausschreibungszeitraum

Die Ausschreibung solcher städtischen Grundstücke findet in der Regel über einen Zeitraum von 2 – 4 Monaten statt.

4.2 Bewerbungs- und Auswahlverfahren

Dafür gelten folgende Maßgaben:

- Zwingende Abgabe einer Verpflichtungserklärung über die Bereitschaft zur Erfüllung der im Exposé festgeschriebenen Zielvorgaben für das ausgeschriebene Grundstück als Voraussetzung für die Teilnahme am weiteren Verfahren
- Angebot zur Höhe der Startmiete bei öffentlich geförderten Wohnungen
- wenn gefordert: Angebot zur Höhe der Startmiete im freifinanzierten Wohnungsbau
- Bei Vermarktungen gegen Kaufpreisgebot entscheidet das höchste Gebot.
- Bei Mehrfamilienhausgrundstücken für den freifinanzierten Wohnungsbau, bei der bei einer Konzeptvergabe die Startmiete das ausschlaggebende Kriterium ist, erhält derjenige das Grundstück, der die geringste Startmiete bietet. Bei gleicher Punktzahl bzw. gleicher Startmiete erhält der Bewerber das Grundstück, der das Grundstück im Wege eines Erbbaurechtes erhalten möchte. Bei Angebotsgleichheit entscheidet das Los.
- In besonderen städtebaulichen Situationen erfolgt die Bewerberauswahl durch ein Qualifizierungsverfahren (Wettbewerb).

5. Vermarktung von Grundstücken für gemeinschaftsorientierte Bau- und Wohnformen

Eine Vermarktung von Grundstücken zur Stärkung von Gemeinschaftswohnformen erfolgt zweckgerichtet und unter standortbezogenen Zielsetzungen mit entsprechenden Vorgaben zur Realisierung von

- gemeinschaftsorientiertem Wohnen zur Miete („Investorenmodell“) oder
- genossenschaftlichem Wohneigentum zur Selbstnutzung oder
- selbstgenutztem Wohneigentum für Baugruppen/-gemeinschaften.

Damit anzustrebende Ziele und Projekttypen werden mit dem Preisfestsetzungs- und Vermarktungsbeschluss von den politischen Gremien festgelegt.

Eine gezielte Grundstücksvermarktung zugunsten gemeinschaftsorientierter Bau- oder Wohnformen gliedert sich in mehrere Verfahrensschritte:

5.1 Interessenbekundungsverfahren

Vor einer Ausschreibung geeigneter Grundstücke kann die Stadt Münster zur Einschätzung der standortbezogenen Nachfrage zunächst ein Interessen-bekundungsverfahren durchführen, mit dem die zweckgerichtete Verkaufsabsicht der Liegenschaft öffentlich gemacht wird und potenzielle Bewerber (Investoren, Baugruppen, Genossenschaften) aufgefordert werden, ihr Interesse mittels einer formalen Abfrage (Fragebogen) näher darzustellen.

5.2 Ausschreibung/Bewerberauswahl

Die Ausschreibung richtet sich an Investoren, Baugemeinschaften bzw. Bewohnergenossenschaften. Der Ausschreibungszeitraum beträgt in der Regel 4 bis 6 Monate. Mit der Grundstücksausschreibung werden städtische Ziele und Erwartungen an die damit zu realisierende Gemeinschaftswohnform transparent gemacht. Zur Bewertung angebotener Projektqualitäten und deren Realisierungschancen werden von den Bewerbern insbesondere Angaben eingefordert

- a) zu den Akteuren
(z. B. Referenzen/Projekterfahrung, Organisation, Anzahl und Struktur der Mitglieder der Bergewerbergemeinschaft, fachliche Kompetenzen zur Projektrealisierung)
- b) zum inhaltlichen Konzept
(z. B. soziale, ökologische und bauliche Ziele, künftige Nutzer- oder Personengruppe - wie z.B. Senioren, Familien, Frauen, Männer, generationsübergreifend -, nachbarschaftliche bzw. integrative Leistungen)
- c) zu Kooperationspartnern
(z. B. Architekt, Baubetreuer, Projektmoderation)
- d) zum Wohnprojekt
(z. B. Anzahl der geplanten Wohneinheiten, Struktur des geplanten Wohnraums (Mietwohnraum oder Eigentumswohnungen) Anteil des geförderten bzw. freifinanzierten Mietwohnraums, Gemeinschaftsflächen und -räume)
- e) zum Finanzierungskonzept
(geschätzte vorkalkulierte Angaben zu den Kosten und zur Finanzierung, Anteil Eigenkapital/Fremdmittel)
- f) zum architektonischen und städtebaulichen Konzept
(z. B. Lageplan, Ansichten)

Im Interesse eines transparenten und diskriminierungsfreien Auswahlverfahrens werden die zuvor mit der Ausschreibung genannten Kriterien nach einem Punktesystem gewichtet und bewertet. Den Zuschlag erhält derjenige Bewerber, der die Kriterien insgesamt am besten erfüllt und die größte Aussicht auf Realisierung der städtischen Ziele gewährleistet.

5.3 Anhandgabe

Die Anhandgabe setzt eine Zustimmung der politischen Gremien zu der seitens der Verwaltung begründeten Bewerberauswahl voraus. Mit der Zusage wird das zur Vermarktung angebotene Grundstück dem ausgewählten Bewerber für einen Zeitraum von bis zu 12 Monaten (ab Zusage) unentgeltlich zur konkreten Projektentwicklung anhand gegeben.

Dieser Zeitrahmen dient insbesondere zur Klärung der individuellen Bebaubarkeit der Grundstücksfläche, der nachweislichen Absicherung der Finanzierung und zur Definition und Festlegung projektorientierter Belange zwischen den beteiligten Akteuren.

Danach ist innerhalb angemessener Frist der Grundstückskauf- oder Erbbaurechtsvertrag zu beurkunden.

Hinweis zur Wertermittlung: Analog zur jährlichen Fortschreibung der Bodenrichtwerte ist auch der Verkehrswert des Grundstücks nach Ablauf von 12 Monaten (bezogen auf den sog. Wertermittlungstichtag) durch eine Aktualisierung des Wertgutachtens fortzuschreiben. Je nach Dauer des Vermarktungsverfahrens kann es deshalb zu Wertsteigerungen kommen, die den Verkehrswert erhöhen können.

6. Grundsätzliche vertragliche Verpflichtungen

- Bauverpflichtung
 - a) Mit der Bebauung des Grundstücks (tatsächliche Bauausführung) ist *in der Regel* innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Sicherstellung der Erschließung zu beginnen und im Regelfall innerhalb von weiteren 12 Monaten die Bebauung soweit zu vollenden, dass eine zweckentsprechende Nutzung des Bauwerks gemäß den standortbezogenen Zielsetzungen möglich ist. Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung, mit dem Bau innerhalb der vorgenannten Frist zu beginnen, hat die Stadt Münster das Recht vom Vertrag zurückzutreten (Kauf/ggfs. Erbbaurecht) oder vom Heimfallrecht Gebrauch zu machen (Erbbaurecht). Das gleiche gilt, wenn nicht nach in der Regel 24 Monaten die Bebauung soweit vollendet wurde, dass eine zweckentsprechende Nutzung des Bauwerks möglich ist.
 - b) Der Anteil des auf dem Grundstück zu errichtenden öff. geförderten Wohnraums (Nettowohnfläche) wird vertraglich festgelegt. Ein entsprechender Förderantrag ist in der Regel innerhalb von 6 Monaten nach Vertragsabschluss zu stellen. Bei Nichteinhaltung dieser Verpflichtung hat die Stadt Münster das Recht, vom Vertrag zurückzutreten bzw. vom Heimfallrecht Gebrauch zu machen. Für den zu errichtenden Wohnraum gilt, dass die in den jeweiligen Wohnraumförderbestimmungen festgelegte Höchstdauer der Sozialbindung zu vereinbaren ist.
 - c) Zur Erfüllung der städt. Zielvorgaben, vgl. Ziff. 2, kann ergänzend zum Rücktrittsrecht gemäß a) eine Vertragserfüllungsbürgschaft gefordert oder eine Vertragsstrafe vorgesehen werden.
 - d) Die Fristen verlängern sich jeweils, wenn der Vertragspartner auf von ihm nicht zu vertretende, objektiv nachzuweisende Behinderungen hinweist (z. B. pandemische Auswirkungen, außergewöhnliche und längere sowie amtlich bestätigte Witterungsverhältnisse, mit denen normalerweise nicht zu rechnen ist) um die Dauer der Behinderungen.

- Energiestandards

Bei der Bebauung des Grundstücks ist Münsters Standard für klimagerechtes Bauen gemäß der zum Zeitpunkt der Vermarktung gültigen und durch politischen Beschluss gefassten Energiestandards einzuhalten.

- Nachzahlungsverpflichtung

Bei Überschreitung der Ausnutzung des Grundstücks oder Änderung sonstiger wertbildender Parameter, die dem Verkehrswertgutachten zu Grunde liegen, wird eine Nachzahlungsverpflichtung (Kauf) bzw. Pflicht zur nachträglichen Anpassung der Erbbaurechtskonditionen vereinbart.

7. Kommunale Selbstverpflichtung

Die „Sozialgerechte Bodennutzung in Münster“ sieht für städtische Grundstücke im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung einen Zielwert von 60 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum (mind. 70 % zugunsten Einkommensgruppe A, max. 30 % zugunsten Einkommens-gruppe B) vor (besondere kommunale Selbstverpflichtung). Der Anteil des geförderten Wohnraumes soll im Plangebiet insgesamt verwirklicht werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben kann der je Baugrundstück zu fordernde Anteil am öffentlich geförderten Mietwohnraum zwischen 0 und 100 % variieren. In besonderen stadtstrukturellen Situationen kann im begründeten Einzelfall von dieser Vorgabe abgewichen werden (vgl. auch Ziffer 8.).

8. Ausnahmeregelung

Der Hauptausschuss kann in besonderen Fällen von den vorstehenden Grundsätzen abweichende Beschlüsse fassen.