

Gemeinschaftliches Wohnen

Konzeptvergaben und zukünftige Standorte

Themenabend 16.03.2022

Ansprechpartner*innen

.... für alle Fragen rund um das Thema städtische Grundstücke:

Amt für Immobilienmanagement

Projektentwicklung, Konzeptvergaben, Anhandgaben, Kauf- und Erbbaurechtsverträge



Antje Wagner

02 51/ 4 92-24 51

WagnerA@stadt-muenster.de



Kirsten Aupert

02 51/ 4 92-24 58

AupertK@stadt-muenster.de



Eva-Landsmann-Stahl

02 51/ 4 92-23 32

Landsmann-Stahl@stadt-muenster.de

Inhalt

- 1 Konzeptverfahren
- 2 Ablauf Verfahren
- 3 Bewertungsmatrix
- 4 Zukünftige Standorte
- 5 News

1 Konzeptverfahren – Was ist das?

- Bei der **Konzeptvergabe** definiert der Grundstückseigentümer im Vorfeld **inhaltliche Kriterien** für die Grundstücksvergabe mit dem Ziel für den Standort die **beste Lösung** zu finden.
 - Im sich anschließenden **Vergabeverfahren** steht die **Qualität der eingereichten Konzepte** im Vordergrund der Vergabeentscheidung.
 - Die **Grundstückspreise** werden zu Beginn des Verfahrens gutachterlich ermittelt und häufig auf dieser Basis **fixiert** (Festpreis).
- Wichtiger Baustein einer sozialgerechten und qualitätsvollen Stadtentwicklung

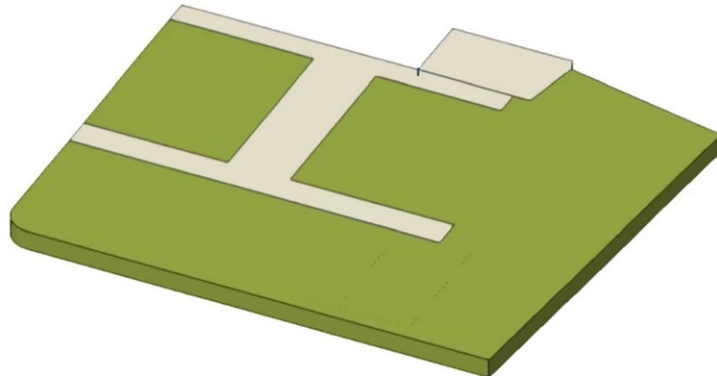
1 Konzeptverfahren – Ziele



1 Konzeptverfahren – Fairer Ausgleich

€

Verkehrswert



Gegenwert

Unterstützung kommunaler Ziele z.B.

bedarfsgerechte, nachfrageorientierte
Angebots- und Quartiersentwicklung

standortbezogene Zielsetzungen
zur Wohnraumversorgung und
Stadtentwicklung

1 Konzeptverfahren – Politische Einordnung

Handlungskonzept Wohnen



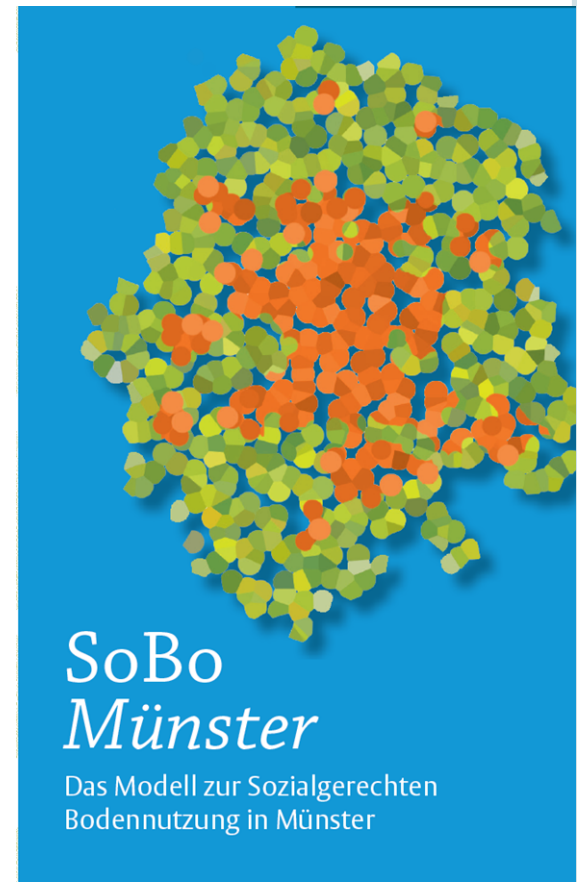
1 Konzeptvergaben – Politische Einordnung

Sozialgerechte Bodennutzung Münster

seit 2015 geht Münster **neue Wege**
... zur **aktiven** Steuerung der Baulandbereitstellung

Ziele

- Wohnbauland für alle Kreise der Bevölkerung
- Verbesserte Wohnraumversorgung für bestimmte Zielgruppen
- Preisdämpfung und gerechte Kostenverteilung
- soziale Durchmischung
- nachhaltige Angebots- und Quartiersentwicklung



1 Konzeptvergaben – Politische Einordnung

Vergabegrundsätze – Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen

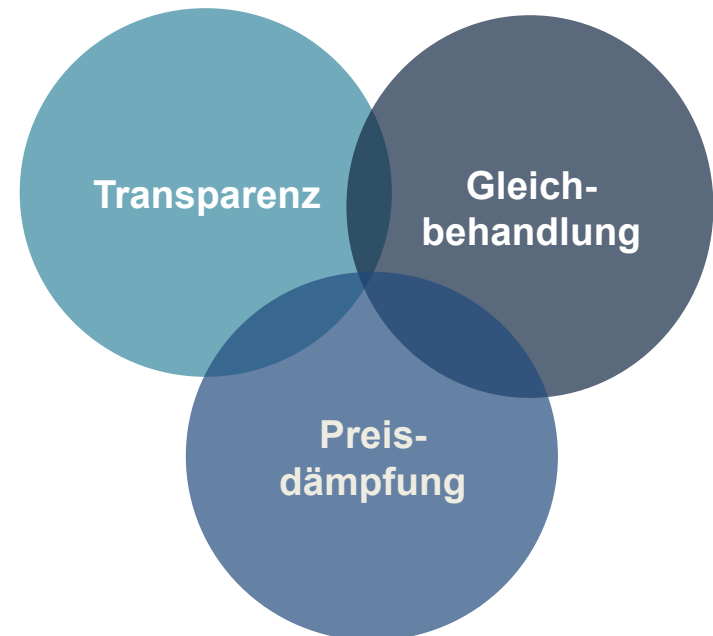
Grundsatzbeschluss für die Konzeptvergabe

Kriteriengeleitetes Auswahlverfahren

um standortbezogen die Ziele der
Wohnraumversorgung und der Stadt-
und Quartiersentwicklung zu fördern

z.B.

- + barrierefreie Wohnqualitäten
- + familienfreundliches Wohnen
- + gemeinschaftliches Wohnen
- + bes. städtebauliche/architektonische
Qualitäten



1 Konzeptvergaben – Politische Einordnung

Förderung von Gemeinschaftswohnformen

- Konkretisierung der Konzeptvergabe für gemeinschaftliche Wohnformen
- Grundsatzziel: bezahlbarer Wohnraum
- Festkaufpreis oder als Erbbaurecht – **Kein Preiswettbewerb!**
- Neue Baugebiete: **wesentlicher Anteil** der Nettowohnfläche im Bereich Mehrfamilienhausbebauung für

gemeinschaftliche / genossenschaftliche / inklusive Wohnformen

- Basismatrix für die Bewertung der Konzepte



1 Konzeptvergaben – Politische Einordnung

Städtische Erbbaurechte

als zentraler Baustein einer **gemeinwohlorientierten Grundstücksvergabe** und **nachhaltigen Bodenpolitik**

- Regelungen für Grundstücke für gemeinschaftliches Wohnen:
Wahlrecht zwischen Kauf und Erbbaurecht (Laufzeit 60 Jahre)
Bei einem Erbbaurecht wiederum Wahlrecht zwischen jährlicher Erbbauzinszahlung oder einmaligem Ablösebetrag (i.H.v. 80 % des Verkehrswertes)
- Höhe des Erbbauzinses (ab 01.10.2019): 2,5 % bzw. 1,5 % (für einen möglichen Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung) p.a.

2 Ablauf des Vergabeverfahrens

Ablauf und Zeitrahmen

B-Plan, Erschließung (ggf.)

baureifes Grundstück

Interessenbekundung (ggf.)

Projektentwicklung

Ausschreibung

Juryentscheidung

Anhandgabevereinbarung

Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag

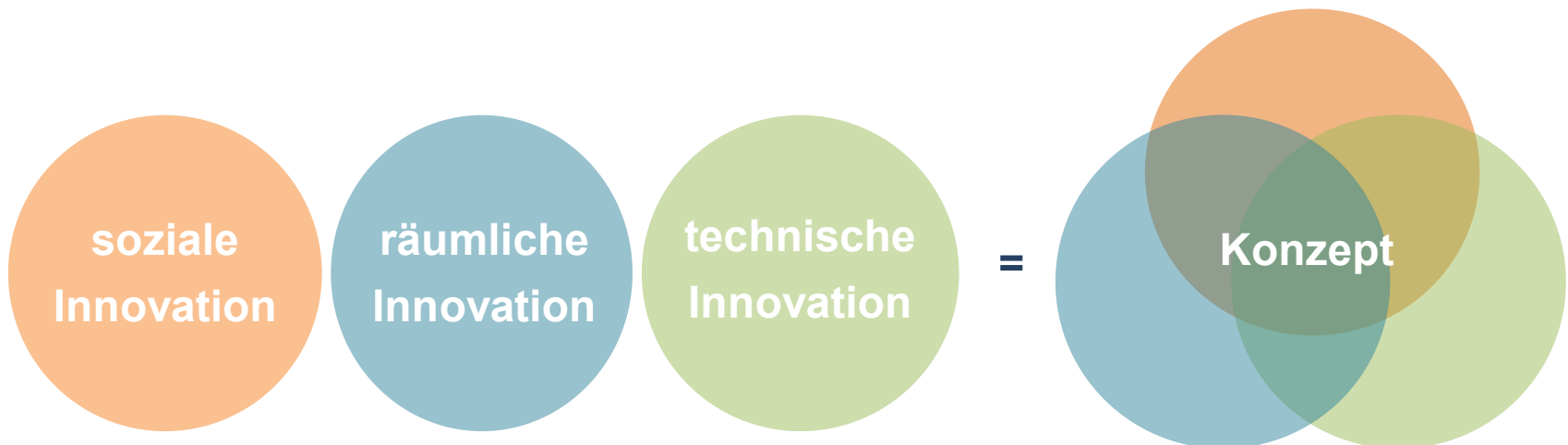
6 Monate

6 – 8 Monate

12 – 18 Monate

3 Bewertung der Entwürfe

Die Bewertung des Konzepts erfolgt anhand der Basismatrix, einer standortbezogenen Auswahl von Bewertungskriterien aus den drei Bereichen:



Festpreis oder Erbbaurecht
→ Kein Preiswettbewerb

3 Bewertung der Entwürfe

Basismatrix Bewertungskriterien „Gemeinschaftliches Wohnen“

Soziale Innovationen

35%

Initiierung: Projektentwicklung, Idee, Entstehung

Partizipation: Planungsprozess, Realisierungsprozess, Betrieb

Bewohner- und Nutzerstruktur: Nutzungsmix, Wohnungsmix, Inklusion Miethöhe

Miethöhe

Anteil des geförderten und förderfähigen Wohnungsbereichs

Innenwirkung: Stärkung sozialer Strukturen im Gebäude, soziale Kontakte

Außenwirkung: Quartier, Stadt, Land

3 Bewertung der Entwürfe

Basismatrix Bewertungskriterien „Gemeinschaftliches Wohnen“

Räumliche Innovationen

35 %

Qualität des städtebaulichen und architektonischen Konzeptes

Organisation: Gebäudetypologie, Nutzungsmischungen auf Gebäudeebene

Kommunikationsfördernde Flächen und Räume

Flexibilität / Anpassungsfähigkeit / Veränderungsmöglichkeiten für spätere Nutzungen

Mehrfachnutzen der Wohnung, der sonstigen Flächen

3 Bewertung der Entwürfe

Basismatrix Bewertungskriterien „Gemeinschaftliches Wohnen“

Technische Innovationen

30 %

Baukonstruktion: Materialwahl, Ressourceneinsatz

Lebenszykluskosten: Niedrige Wartungs- und Instandhaltungskosten

Gebäudetechnik: Passive Systeme, Energieeinsparung

Energieversorgung: Regenerative Energie

Mobilitätskonzept: Car-Sharing, E-Mobilität, Fahrradstellplätze

3 Bewertung der Entwürfe

Einzureichende Unterlagen im Rahmen der Bewerbung:

- Vorstellung der Akteure
 - z.B. Referenzen, Projekterfahrung, Organisation, Anzahl und Struktur der Mitglieder der Gemeinschaft, fachliche Kompetenzen zur Projektrealisierung
- Inhaltliches Konzept
 - z.B. soziale, ökologische , bauliche Ziele, künftige Nutzer- oder Personengruppe - wie z.B. Senioren, Familien, Frauen, Männer, generationsübergreifend - nachbarschaftliche bzw. integrative Leistungen
- Kooperationspartner
 - z.B. Architekt, Baubetreuer, Projektmoderation

3 Bewertung der Entwürfe

Einzureichende Unterlagen im Rahmen der Bewerbung:

- Darstellung des Wohnprojekts
 - z.B. Anzahl und Struktur geplanten Wohnraums, Anteil geförderter bzw. freifinanzierter Miet – oder Eigentumswohnungen, Gemeinschaftsflächen und -räume
- Finanzierungskonzept
 - z.B. geschätzte vorkalkulierte Angaben zu den Kosten und zur Finanzierung, Anteil Eigenkapital/Fremdmittel
- Angaben zur architektonischen und städtebaulichen Gestaltung
 - z.B. Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Flächenberechnungen

4 Zukünftige Standorte

Entwicklung Standorte

Projektentwicklung

B-Plan rechtskräftig
Standortbestimmung i.d.R. erfolgt

B-Plan noch nichts rechtsverbindlich
Standortbestimmung in Vorbereitung



4 Zukünftige Standorte

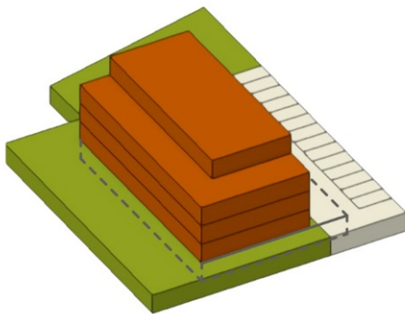
Entwicklung Standorte

1	Rumphorst	Südl. Markweg	2022
2	Hiltrup-West	Malteserstr. / Langestr.	2023
3	Amelsbüren	Nordkirchenweg	2023
4	Gremmendorf	York-Kaserne	
5	Gievenbeck	Oxford-Kaserne	
6	Kinderhaus-West	Langebusch / Westhoffstr	2024
7	Albachten	Albachten Ost	2025
8	Angelmodde	Angelmodde Süd	2025
9	Amelsbüren	Nordwestl. Am Dornbusch ab	2025
10	Mauritz-Ost	Maikottenweg	
11	Handorf	Kirschgarten	
12	Wolbeck	Südl. Berdel	
13	Nienberge	Feldstiege	
14	Handorf	Nördlich Kötterstr.	ab 2025
15	Mecklenbeck	Hafkhorst	
16	Hiltrup Ost	Hiltrup Ost	
17	Roxel	Östl. Tilsiter Str.	
18	Roxel	Südl. Tilbecker Straße	

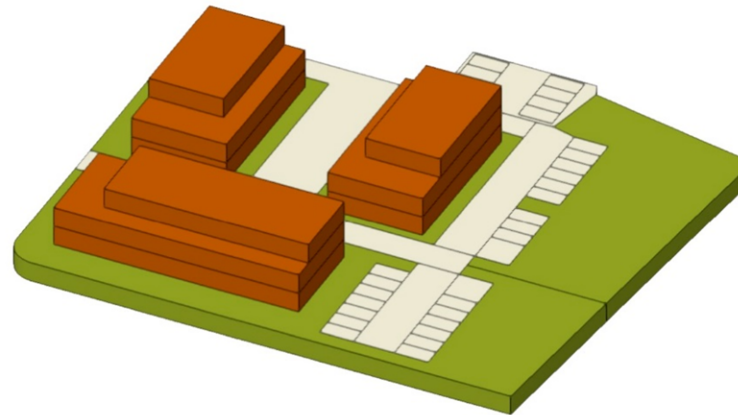


4 Zukünftige Standorte

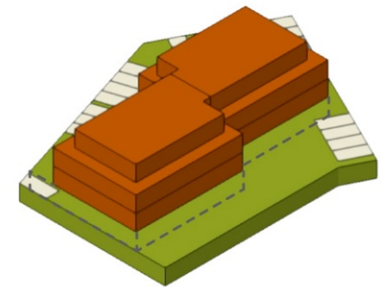
Rumphorst
ca. 17 - 19 Wohneinheiten



Hiltrup West
ca. 30 Wohneinheiten



Düesberg
ca. 15 - 17 Wohneinheiten



4 Zukünftige Standorte

Luftbild Rumphorst



4 Zukünftige Standorte

Katasterplan Rumphorst

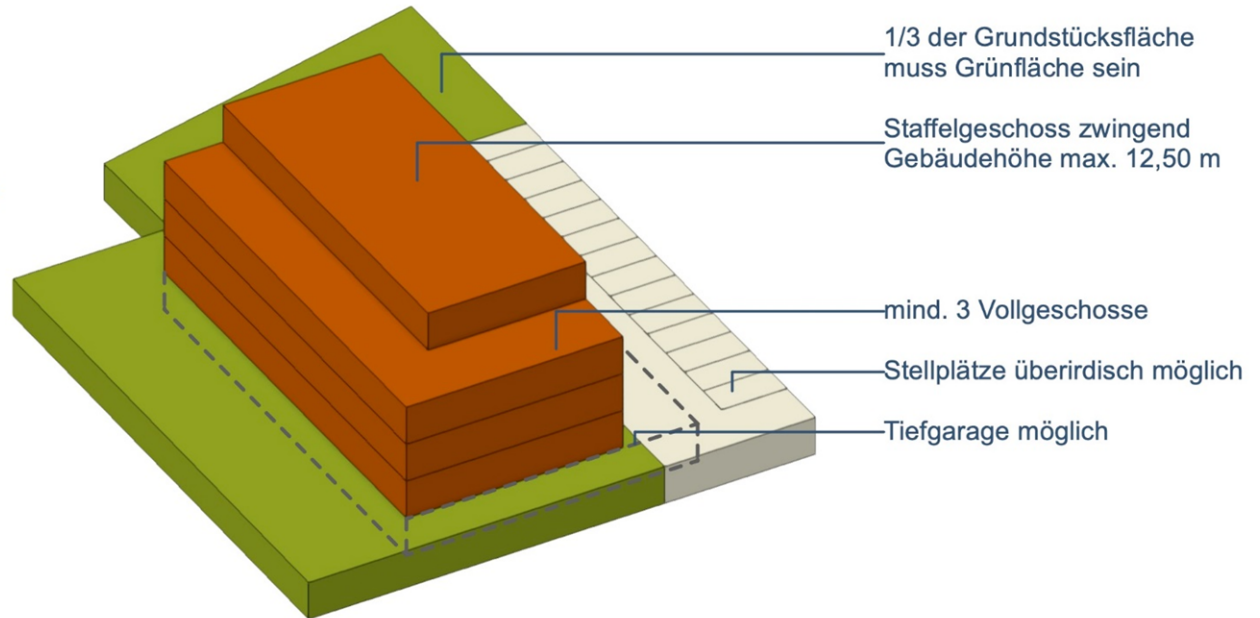


4 Zukünftige Standorte

Steckbrief Rumphorst

Kurzsteckbrief

Standort	Südl. Markweg
Stadtbezirk	Mitte
Stadtteil	Rumphorst
Straße	Rainer-Plein-Weg
B-Plan	Nr. 569
Grundstücksfläche	ca. 1.853 m ²
Geschossfläche brutto	ca. 1.940 m ²
Wohnfläche netto	ca. 1.455 m ²
Anzahl Wohneinheiten	ca. 17-19
Anteil geförd. Wohnungsbau	mind. 20 %



4 Zukünftige Standorte

Luftbild Hilstrup-West



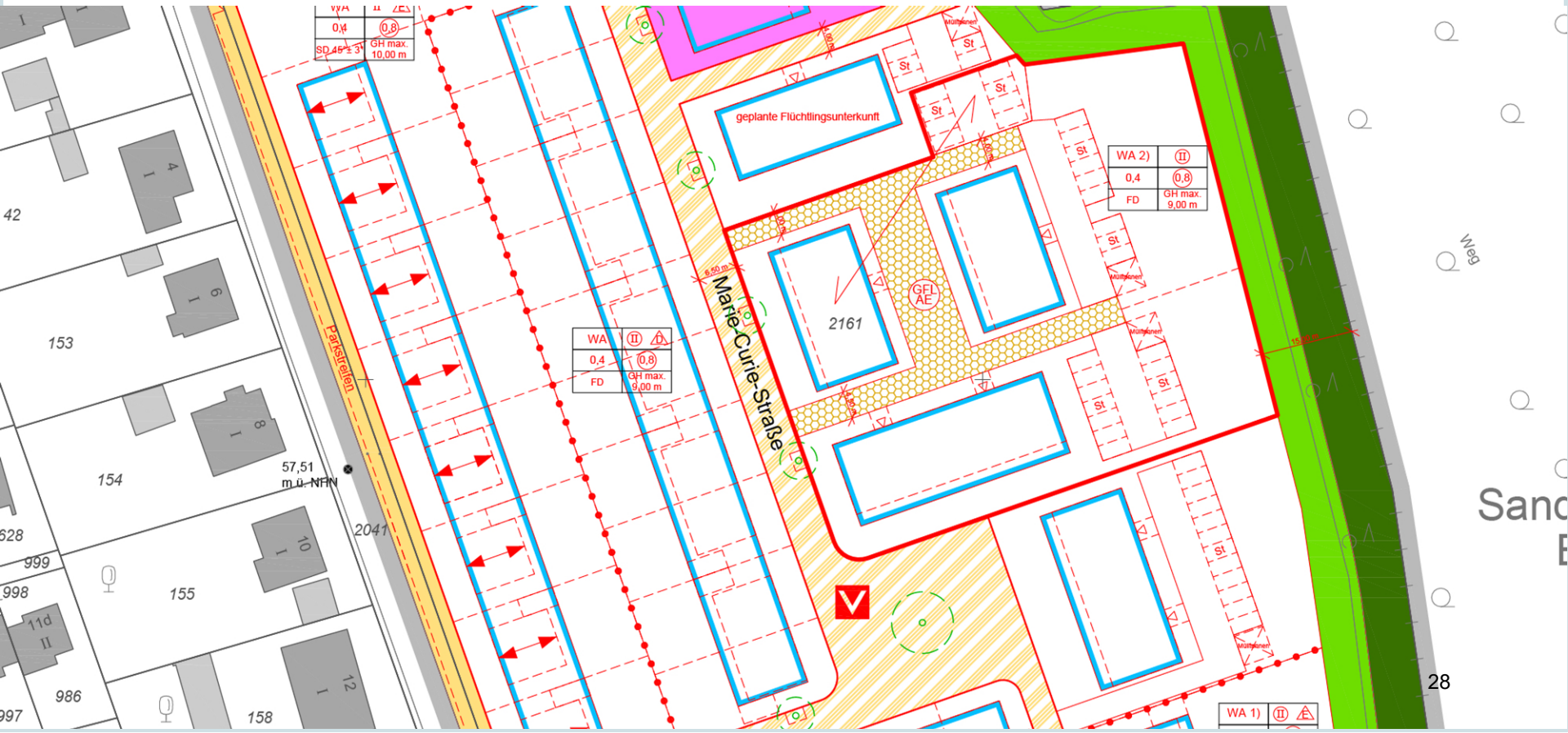
4 Zukünftige Standorte

Katasterplan Hiltrup-West



4 Zukünftige Standorte

B-Plan Hiltrup-West

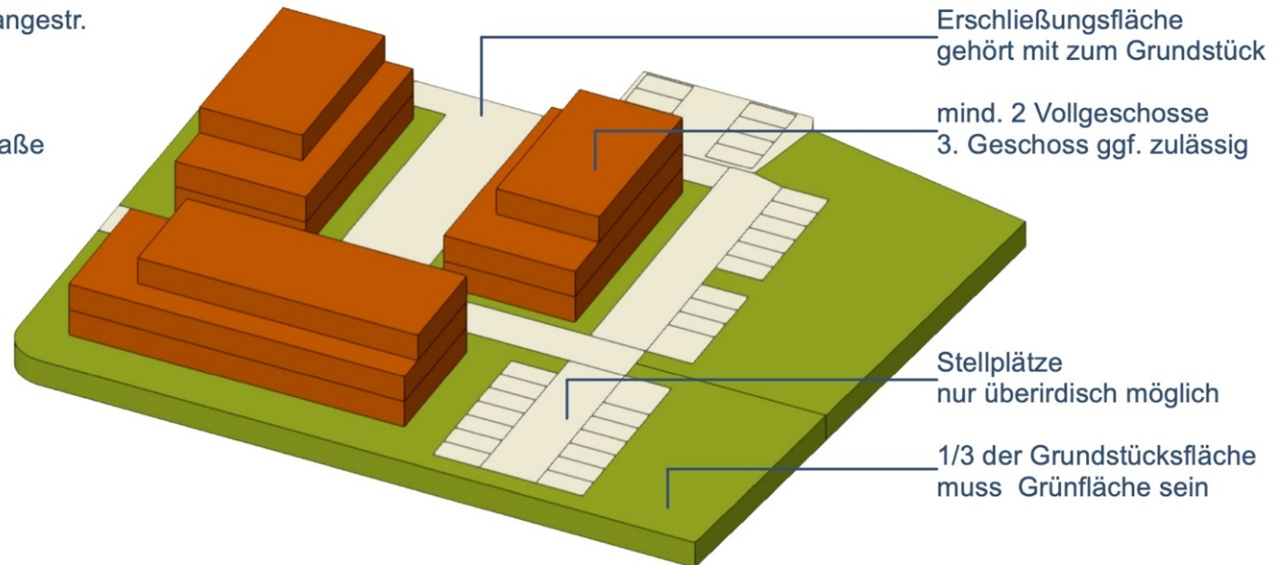


4 Zukünftige Standorte

Steckbrief Hiltrup-West

Kurzsteckbrief

Standort	Malteserstr. / Langestr.
Stadtbezirk	Hiltrup
Stadtteil	Hiltrup West
Straße	Marie-Curie-Straße
B-Plan	Nr. 566
Grundstücksfläche	ca. 4.861 m ²
Geschossfläche brutto	ca. 3.136 m ²
Wohnfläche netto	ca. 2.352 m ²
Anzahl Wohneinheiten	ca. 30
Anteil geförd. Wohnungsbau	mind. 60 %



4 Zukünftige Standorte

Luftbild Düesberg



4 Zukünftige Standorte

Katasterplan Düesberg



4 Zukünftige Standorte

B-Plan Düesberg

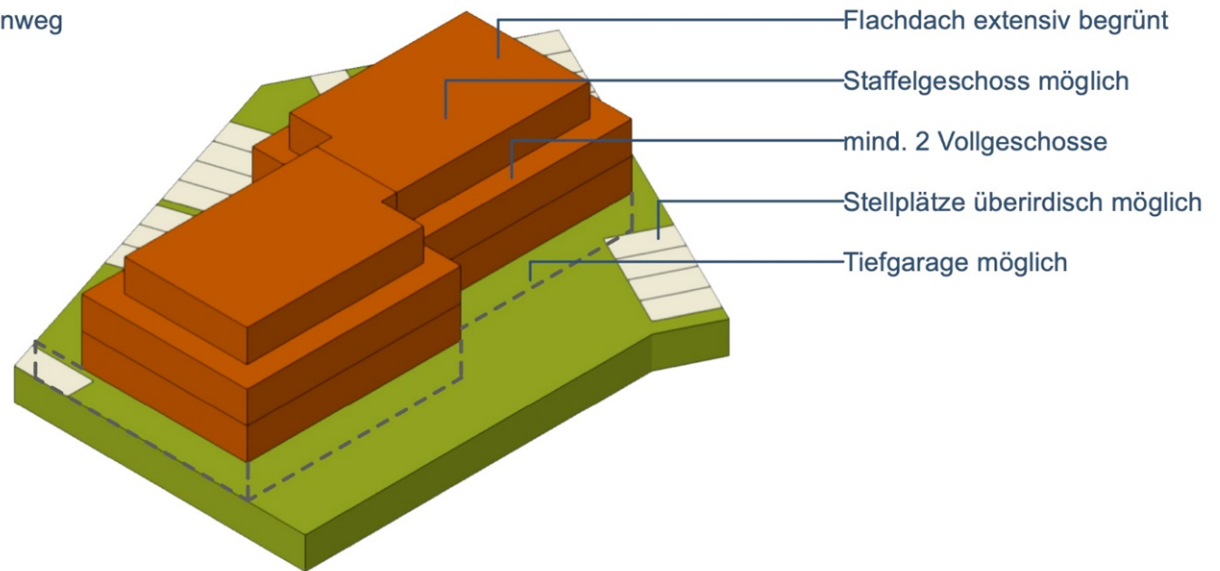


4 Zukünftige Standorte

Steckbrief Düesberg

Kurzsteckbrief

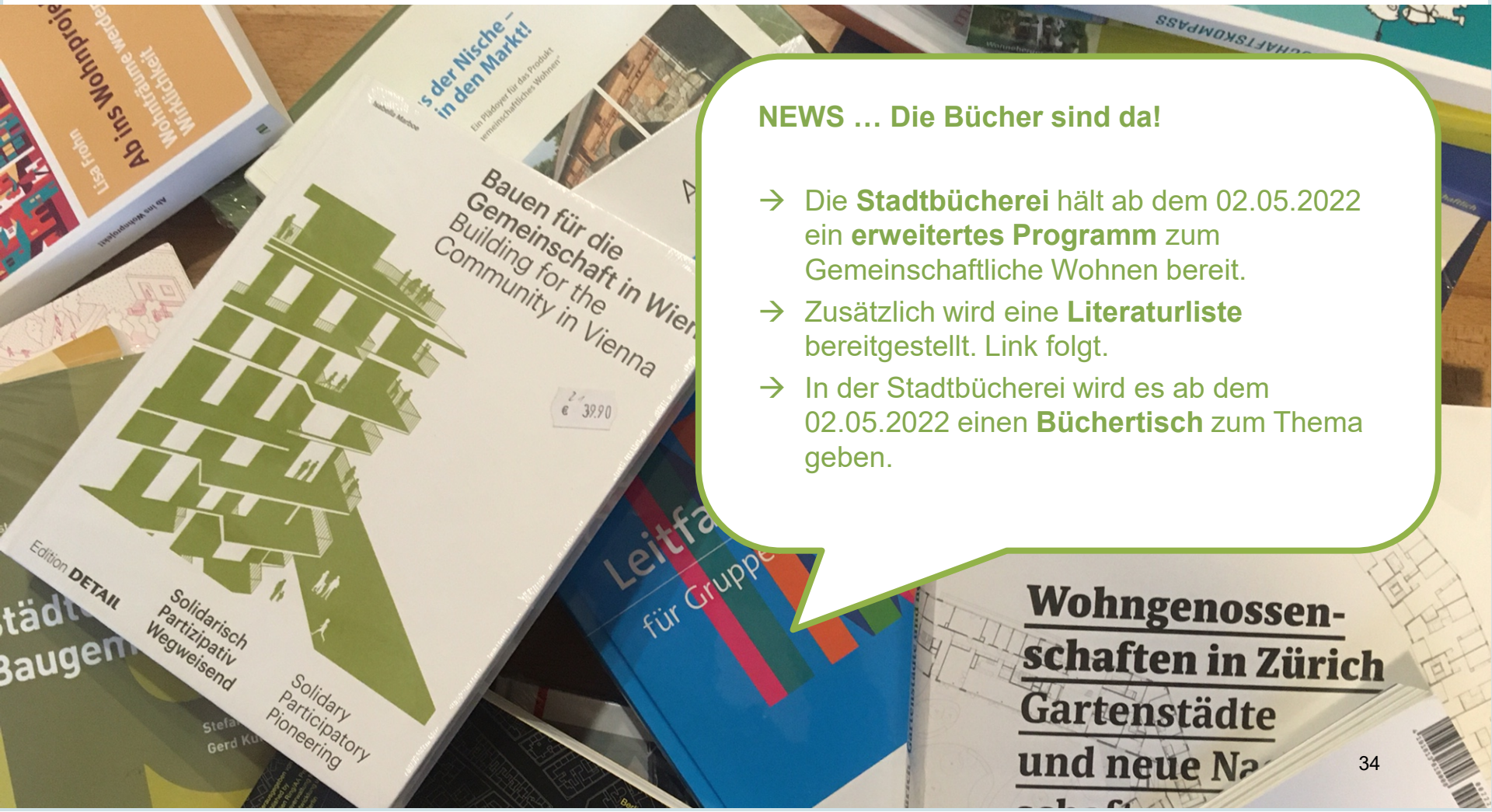
Standort	Südwestl. Nordkirchenweg
Stadtbezirk	Hiltrup
Stadtteil	Düesberg
Straße	N.N.
B-Plan	Nr. 585
Grundstücksfläche	ca. 1.555 m ²
Geschossfläche brutto	ca. 1.660 m ²
Wohnfläche netto	ca. 1.240 m ²
Anzahl Wohneinheiten	ca. 15 - 17
Anteil geförd. Wohnungsbau	steht noch nicht fest



5 News

NEWS ... Die Bücher sind da!

- Die **Stadtbücherei** hält ab dem 02.05.2022 ein **erweitertes Programm** zum Gemeinschaftliche Wohnen bereit.
- Zusätzlich wird eine **Literaturliste** bereitgestellt. Link folgt.
- In der Stadtbücherei wird es ab dem 02.05.2022 einen **Büchertisch** zum Thema geben.



5 Fragen



!?



„Haben Sie Fragen
an uns?“

...

Vielen Dank für Ihr Interesse!