

Das Münsteraner Modelle der Sozialgerechten Bodennutzung

**Bundestagung 2015 der BAG
Wohnungslosenhilfe e.V.**
Forum AI, 10. November 2015

Dipl.-Ing. Andreas B. Nienaber

Forschung / Wissenschaft



Kongresse



Fernsehkrimis



Hochschulen



Stadt
im
Grünen



Einkaufsstadt



Historische Stadt



Stadt des Westfälischen Friedens



Aasee



Fahrradhauptstadt

Münster – Zahlen und Daten (1)

30.300 ha Stadtgebiet, davon

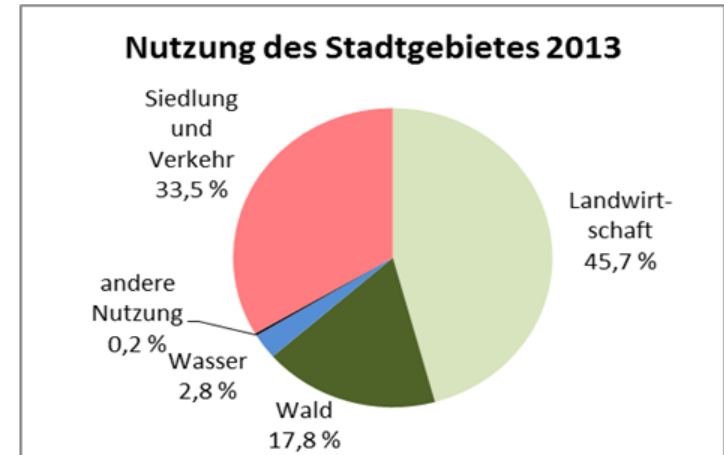
- 2/3 Agrarflächen und Wald (9.500 ha Landschaftsschutzgebiet)
- 1/3 Siedlung und Verkehr

300.000 Einwohner

- in ca. 150.000 Wohnungen
- eine der größten Universitäten Deutschlands
- 50.000 Studierende

Sozialstruktur

- Beamte und Angestellte 64 %
- Arbeiter 29 %
- Selbständige und mithelfende Familienangehörige 7 %



Münster – Zahlen und Daten (2)

Wirtschaftsstruktur

- Öffentlicher Dienst und private Dienstleistungen 42 %
- Groß- und Einzelhandel 15%
- Warenverarbeitung 15 %
- Energie 18%
- Banken und Versicherungen 10 %

Kennziffer

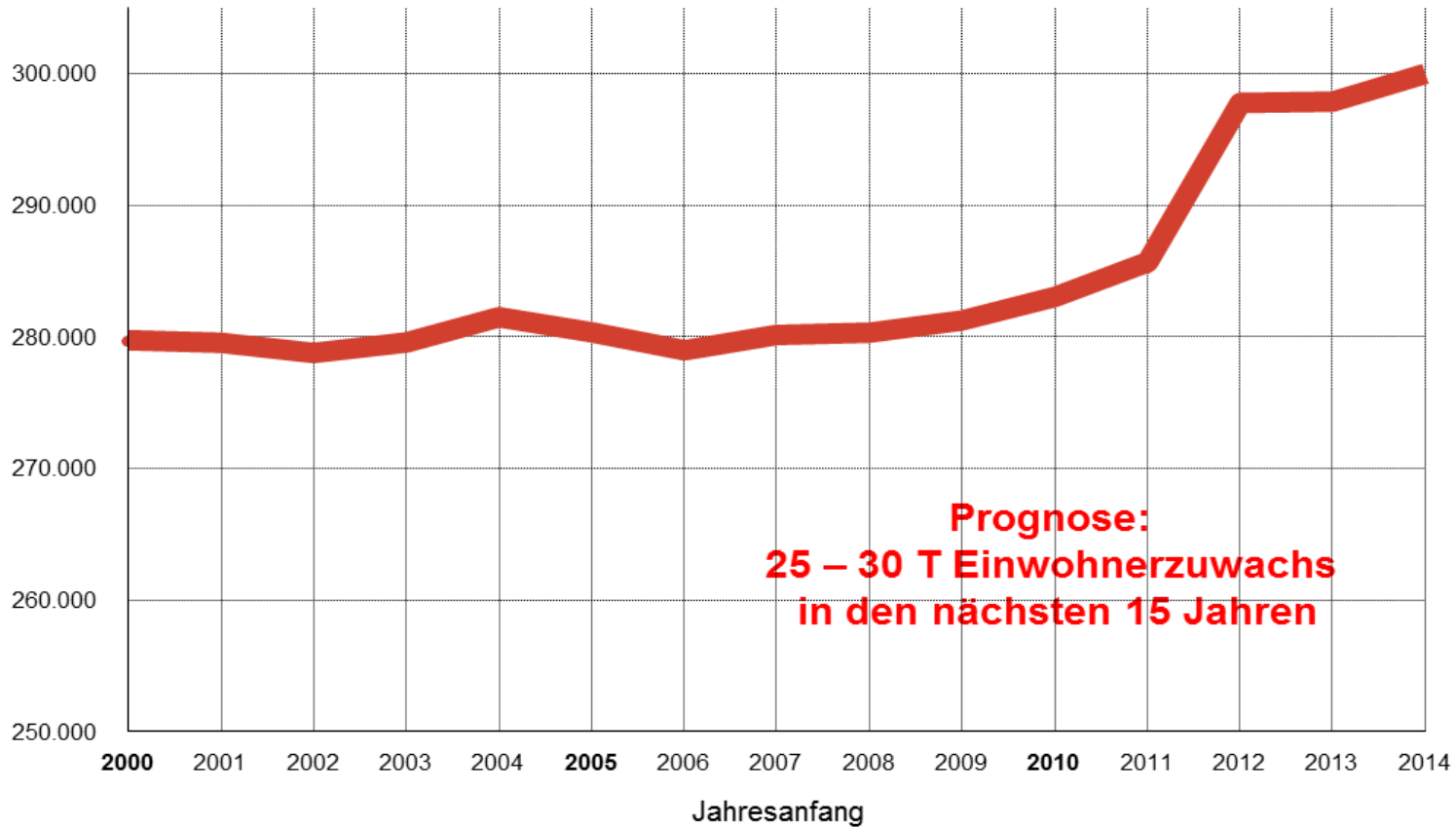
Umsatzkennziffer	140,2
Zentralitätskennziffer	131,7

Berufspendler

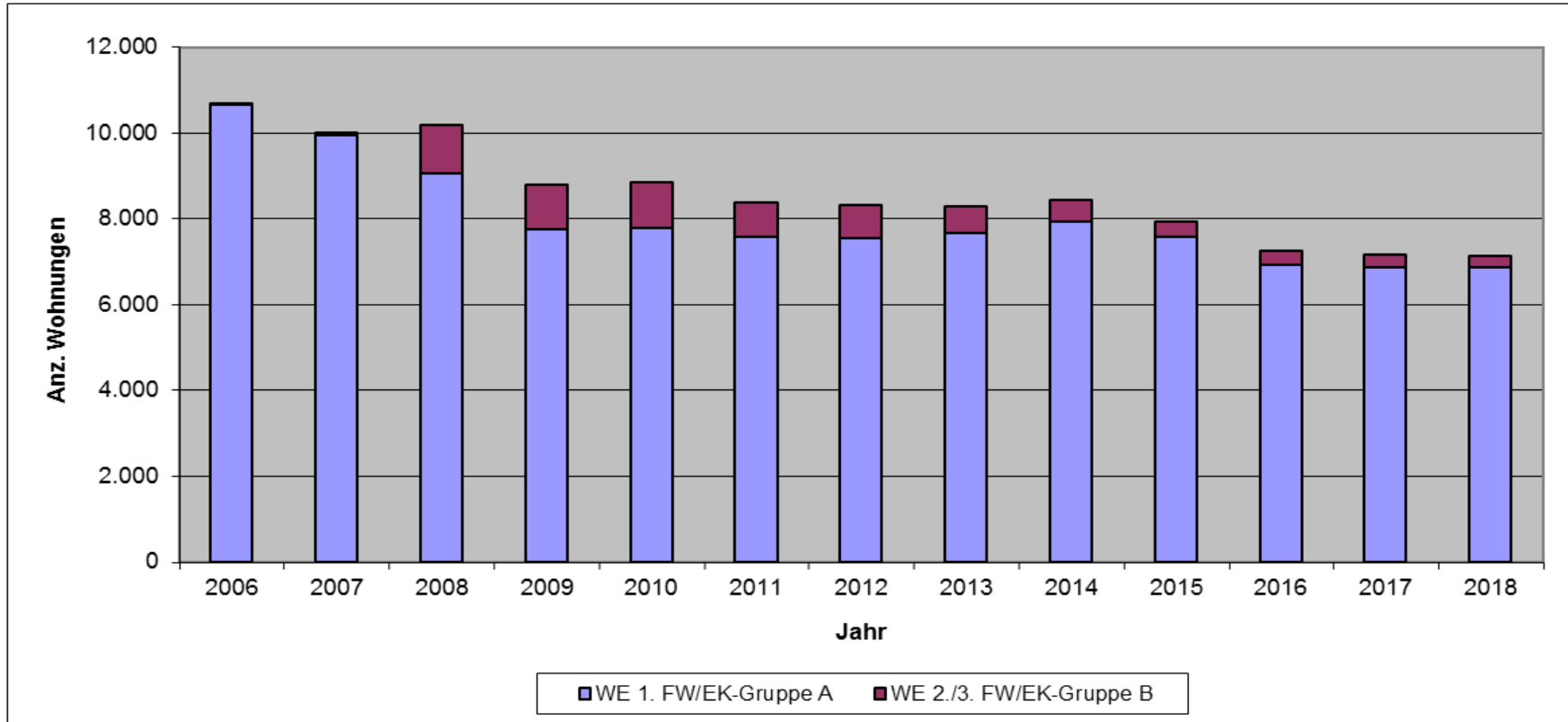
- | | |
|----------------|--------|
| ▪ nach Münster | 91.014 |
| ▪ aus Münster | 37.820 |

Oberzentrum für 1.2 Millionen Menschen in Westfalen

Einwohnerentwicklung Münster



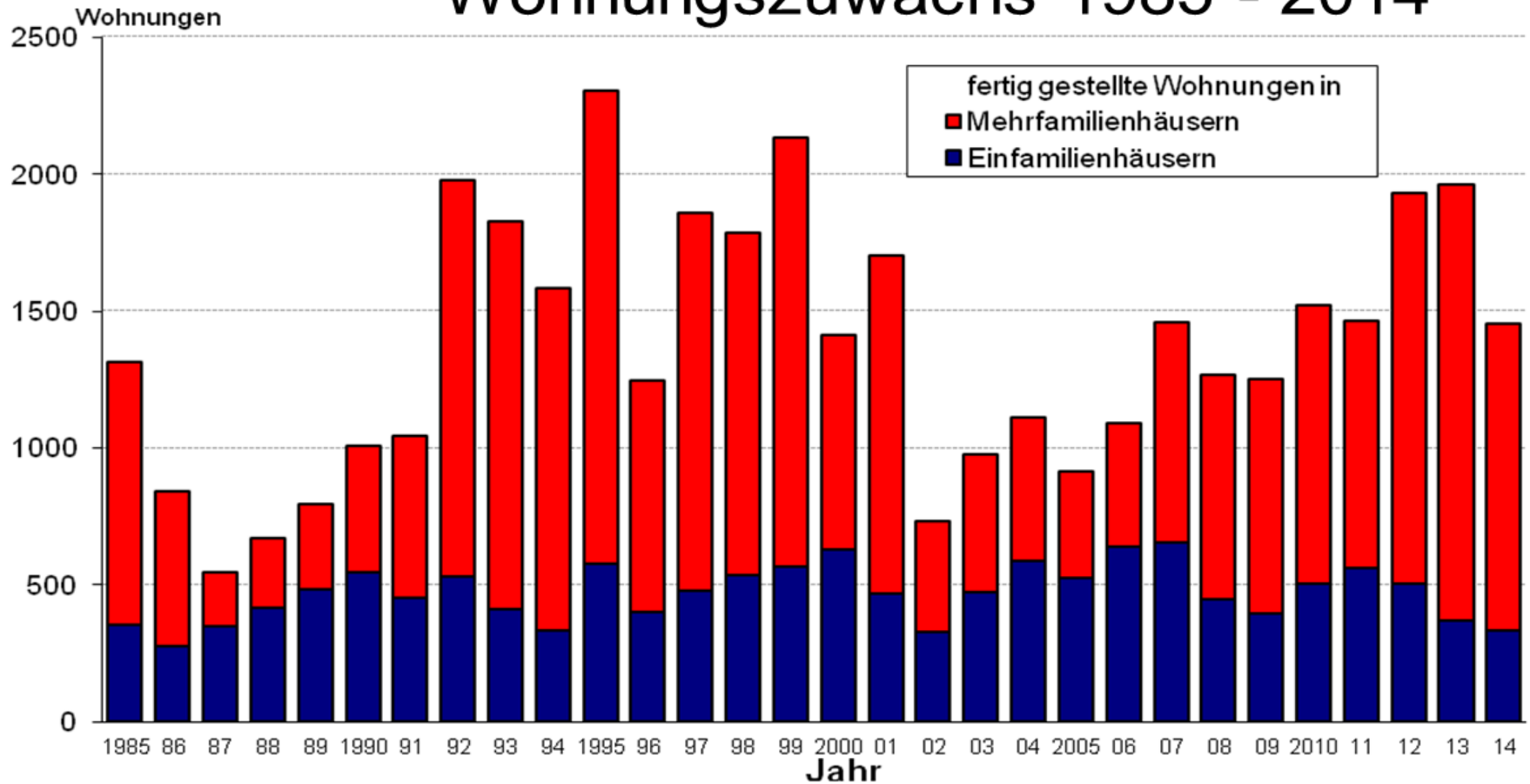
Entwicklung geförderter Wohnungsbestand



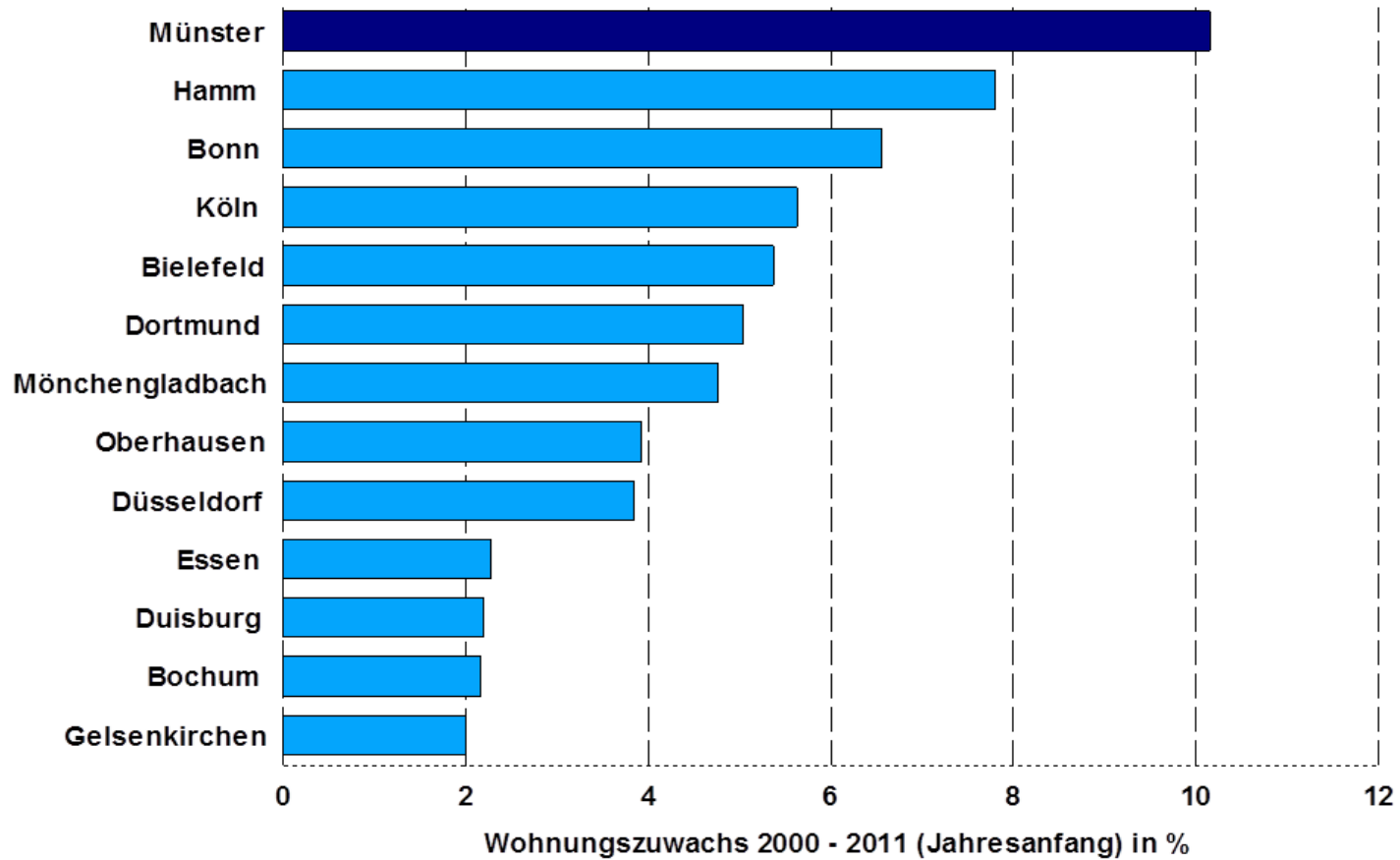
Wohnungsbedarf

- mindestens 1500 Wohnungen per anno
 - 750 WE im Innenbereich
 - 750 WE im Außenbereich
- 300 WE öffentlich gefördert
- **Bezahlbarkeit !**

Wohnungszuwachs 1985 - 2014



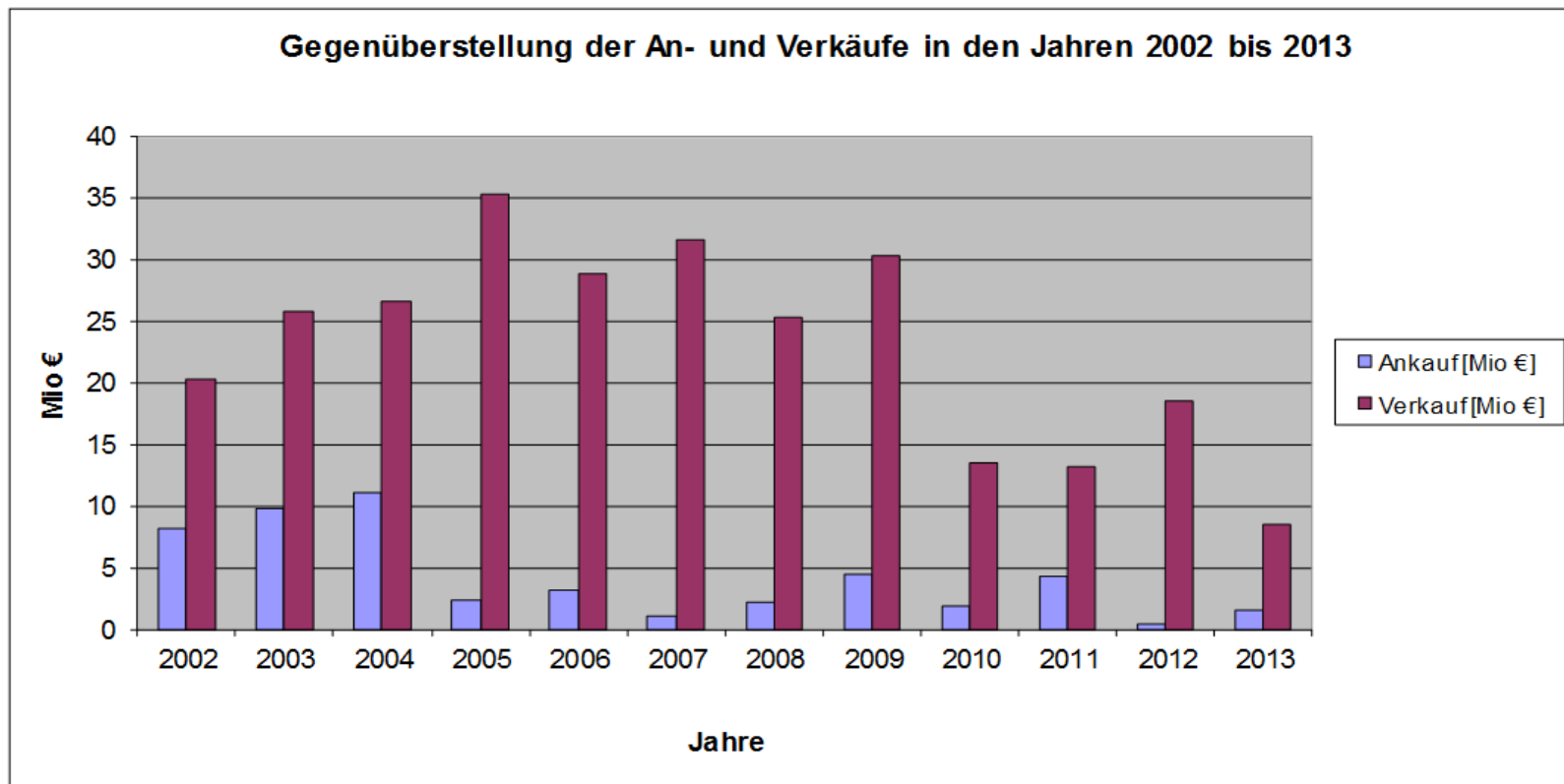
Wohnungszuwachs 2000 - 2011



Preisentwicklung 2010 - 2014

- Mehrfamilienhäuser + 44,5%
- Eigentumswohnungen + 42,2%
- ungebremste Mietpreissteigerungen

An- und Verkäufe Stadt Münster 2002 – 2013

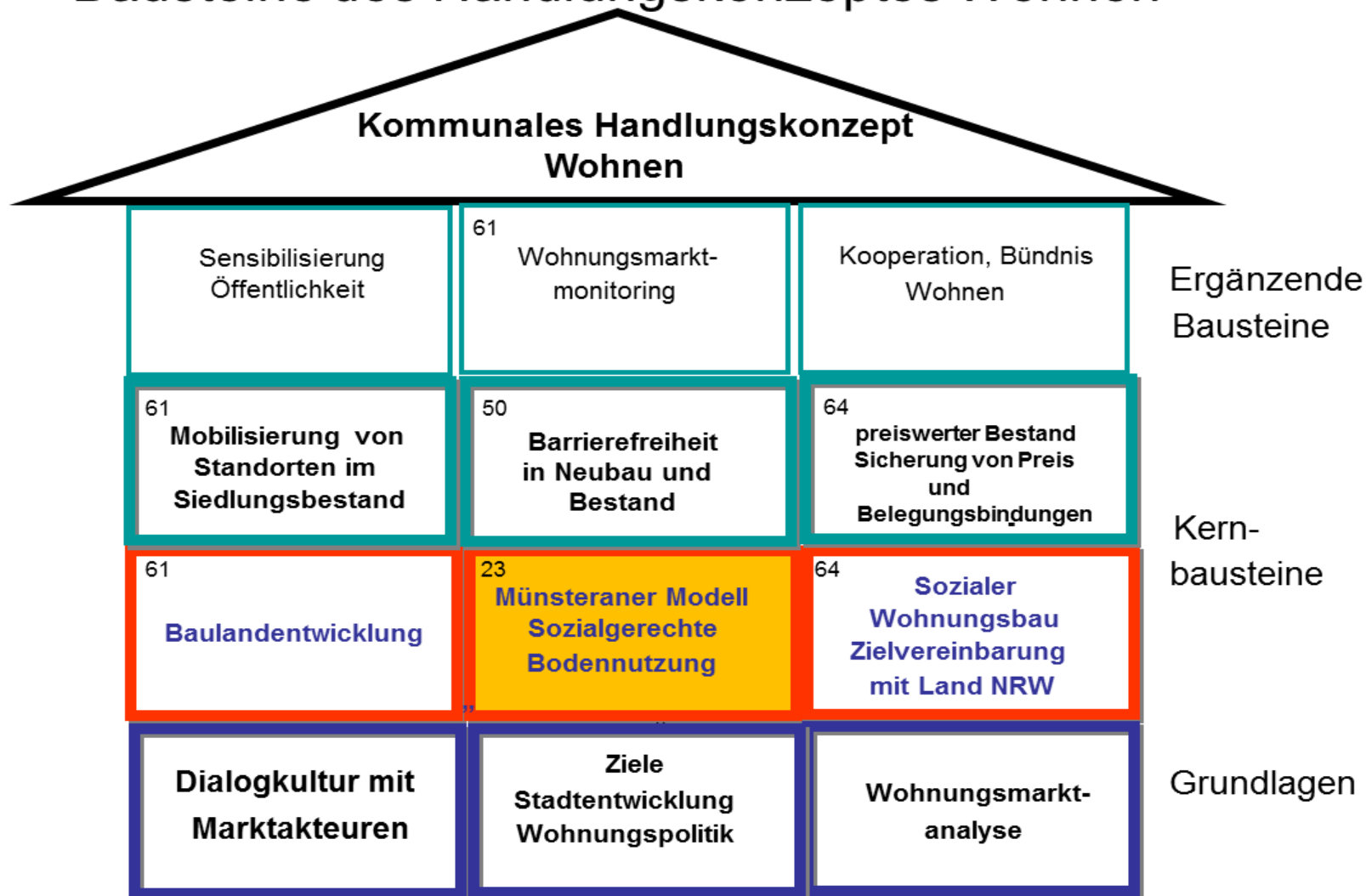


Warum ist die Stadt gefragt bei der Entwicklung von Bauland?

Boden:

- als besonderes Gut – nicht vermehrbar
 - **kein funktionierender** Marktmechanismus/
Wechselspiel Angebot – Nachfrage
 - angewiesen auf dessen Nutzung, kein „Transport“
möglich
 - Medium, Werte über Generationen zu retten
 - Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14, Abs. 2 GG)
- „staatliche Lenkung“ wird somit gerechtfertigt

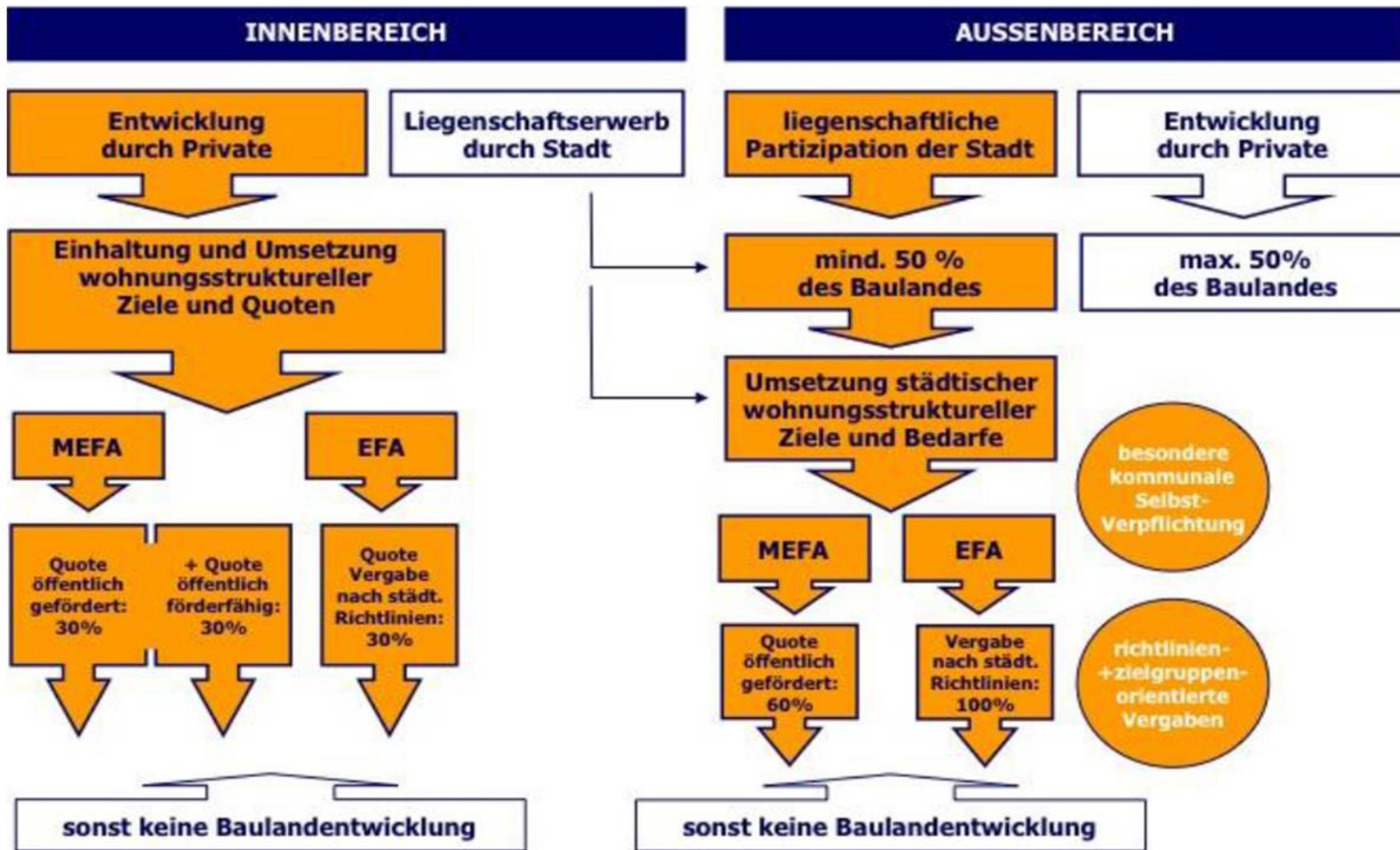
Bausteine des Handlungskonzeptes Wohnen



Sozialgerechte Bodennutzung in Münster

Maßgebliche Bausteine:

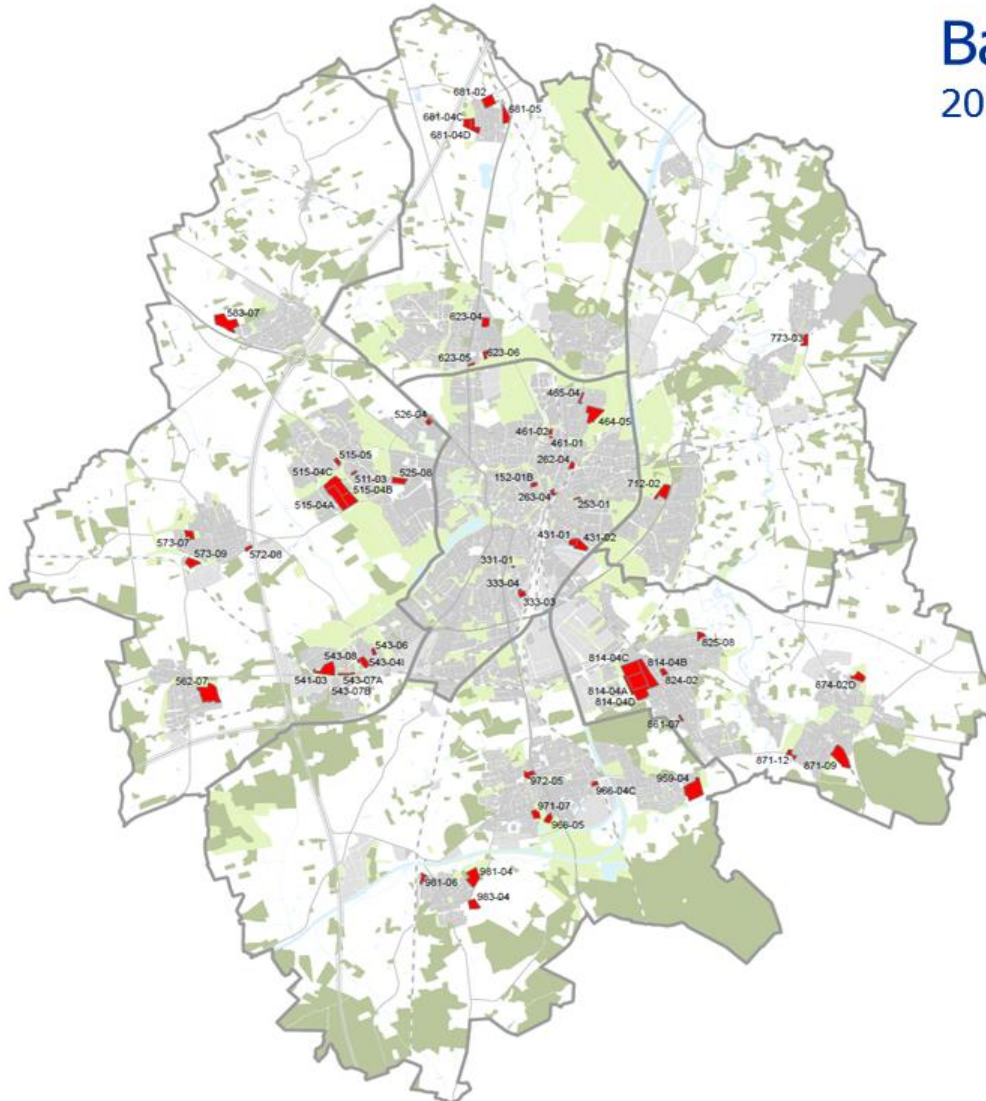
- Liegenschaftliche Partizipation
- Transparente Baulandkalkulation
- Kostenneutrale Baulandentwicklung
- Organisation (operativer Ablauf)
- Verteilungsfrage
 - Entwicklung von Ausschreibungsmodalitäten
- Einrichtung revolvierender Bodenfonds



Zielvereinbarung Land NRW



Baulandprogramm 2015 - 2020



Baulandprogramm 2017

Neues Baugebiet

Zeitliche Verzögerung

Mitte
Nördl. Roddestr.

Mitte
Hoher Heckenweg / Sibeliusstr.

Gievenbeck
Oxford-Kaserne Abschnitt 1

Gievenbeck
Borghorstweg

Sentrup
Muckermannweg

Mecklenbeck
Meckmannweg / Schwarzer Kamp (Beresa)

Mecklenbeck
Schürbusch (ehem. Peter-Wust-Schule)

Kinderhaus
Südl. Ermlandweg

Gremmendorf
York-Kaserne Abschnitt 1

Gremmendorf
Lilienthalweg

Amelsbüren
Nördl. Deermannstr.

Wohneinheiten

Mefa Efa Summe

Eigentum

Stadt / W+S
Dritte / Privat
Entwickler

Schritte zur Baureife

Liegenschaftliche
Sicherung
Städtebauliche
Qualifizierung
Schaffung
Planungsrecht
Bau der öffentl.
Erschließung

- nicht erforderlich
- Vorhanden
- größtenteils vorhanden
- ✓ abgeschlossen
- ✗ noch nicht abgeschlossen

Grundsätzliche Klärung
Immissionsschutz ist erfolgt

Liegenschaftliche Sicherung
in Vorbereitung

Liegenschaftliche Sicherung
in Vorbereitung

Liegenschaftliche Sicherung
in Vorbereitung

Liegenschaftliche Sicherung
in Vorbereitung

Vorhabenträger ist noch nicht klar

Politische Entscheidung zur
zukünftigen Nutzung erforderlich

Städtebaulicher Entwurf liegt
noch nicht vor

Liegenschaftliche Sicherung
in Vorbereitung

Vermarktungskonzept BIMA liegt
noch nicht vor

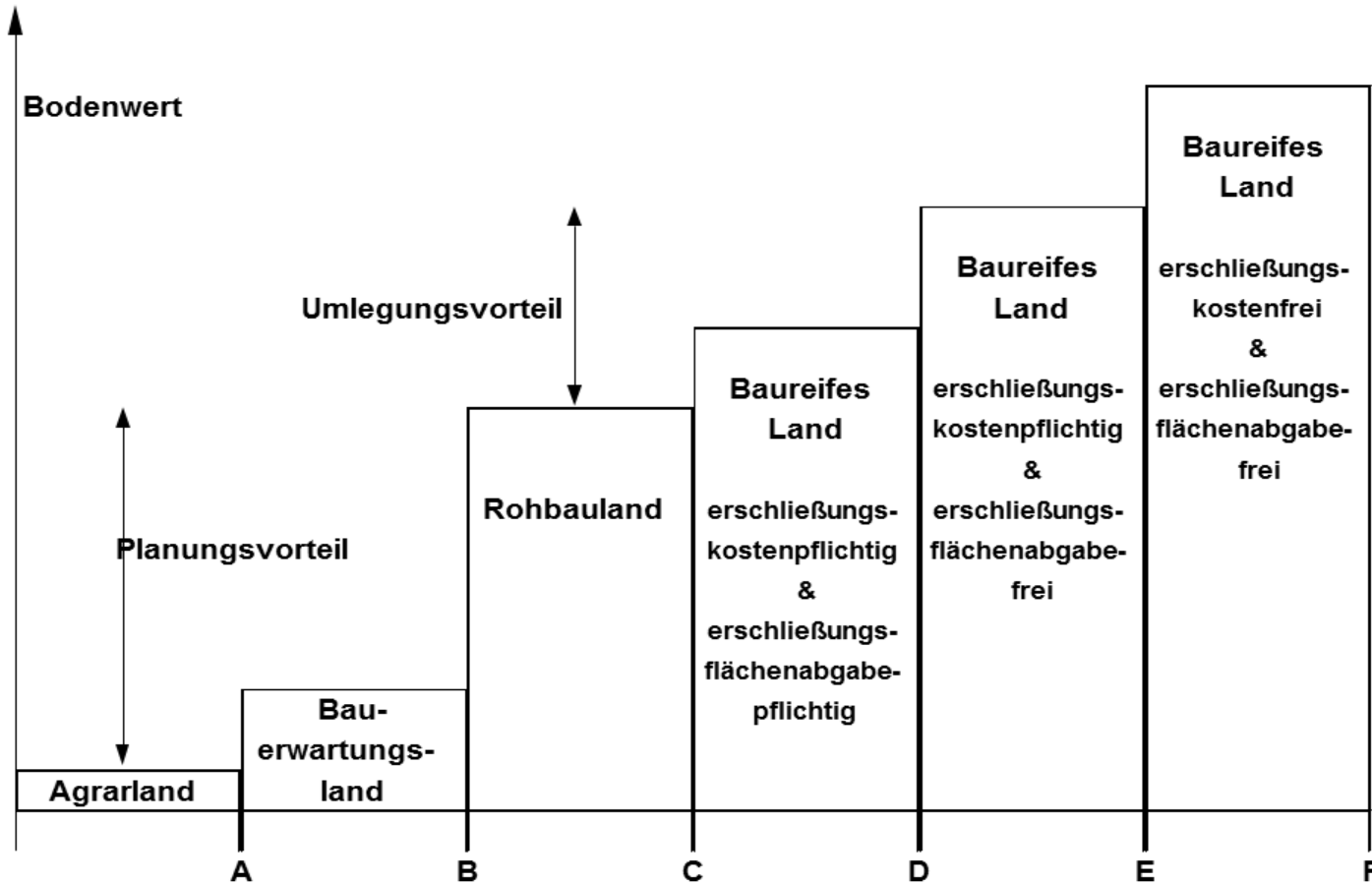
Bebauungsplanverfahren noch
nicht abgeschlossen

insgesamt baureif 2017

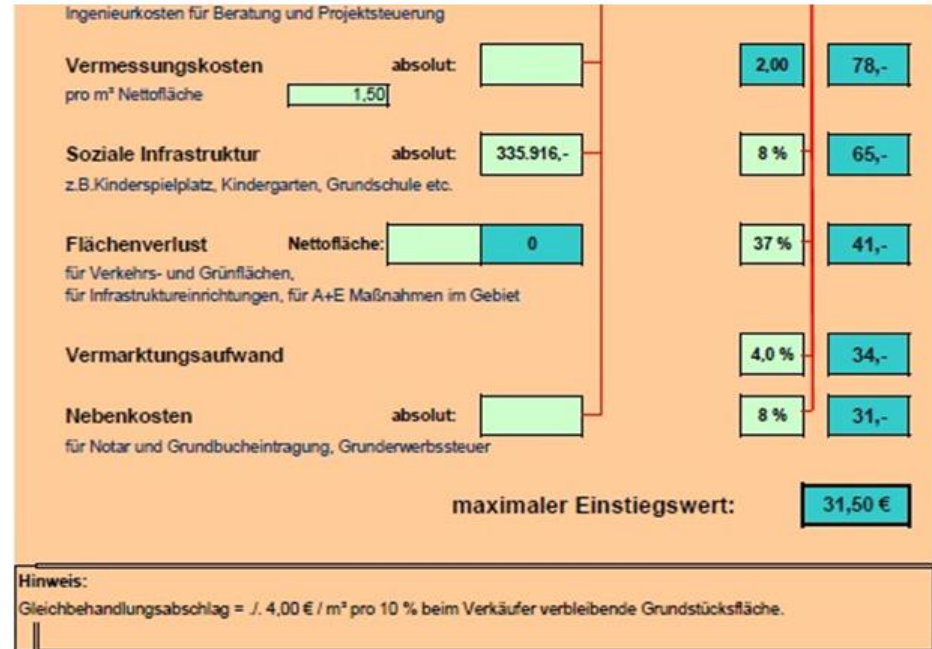
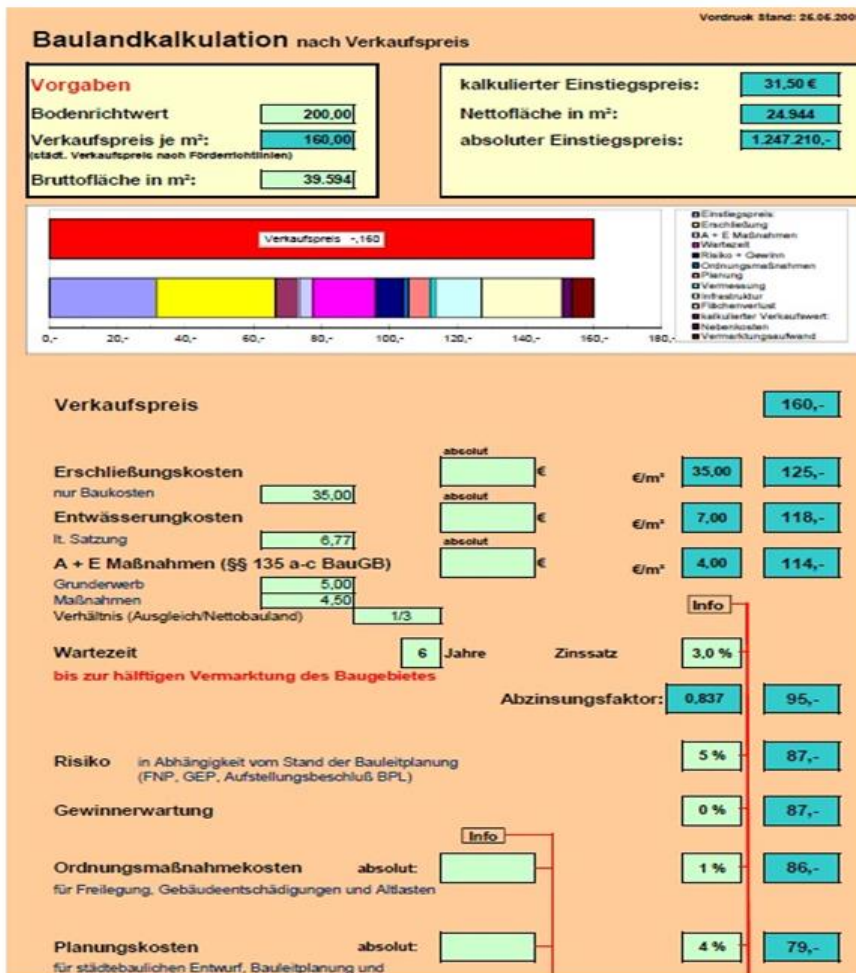
1455 180 1635

(Stand März 2015)

Entwicklungsstufen zum Bauland



Transparente Baulandkalkulation



Verteilungsfrage

1. Bedarfsprüfung – besondere Bedarfe
2. Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke
- EFA-Vergaberichtlinien
3. Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke
- Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen-
(MEFA-Vergaberichtlinien)

Was ist neu?

- **Abkehr vom Höchstgebotsverfahren** – statt dessen: Ausschreibung in der Regel zum Verkehrswert unter Berücksichtigung städt. Zielvorgaben
- Gebote i.d.R. auf **Startmiete**
- **Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschluss** durch politische Gremien
(möglichst für alle städt. Mefa-Grundstücke je Baugebiet)
- **Vergabegrundsätze** = Neuland
(begleitende Beobachtung/Modifizierung erforderlich)
- Bei Angebotsgleichheit : **Losentscheid**

Vergabegrundsätze (1)

Allgemeine Zielsetzungen

- Verbesserte Wohnraumversorgung für bestimmte Zielgruppen
- Preisdämpfende Effekte am Grundstücks- und Wohnungsmarkt
- Steuerung einer nachhaltigen Angebots- und Quartiersentwicklung
- Gleichbehandlung aller Marktakteure
- Transparenz im Vermarktungsprozess
- Flexibilität (schlankes Verfahren für Standorte mit geringeren Anforderungen – größere Differenzierung bei Standorten mit konzeptorientierten Ansatz)

Vergabegrundsätze (2)

Gemeinschaftsorientierte Bau- und Wohnformen

- Genossenschaftliches Wohneigentum zur Selbstnutzung
- Selbstgenutztes Wohneigentum für Baugruppen/-gemeinschaften
- Gemeinschaftsorientiertes Wohnen zur Miete („Investorenmodell“)

Grundsätzliche vertragliche Verpflichtungen

- Bauverpflichtung
- Energiesparhaus Münster
- Nachzahlungsverpflichtung

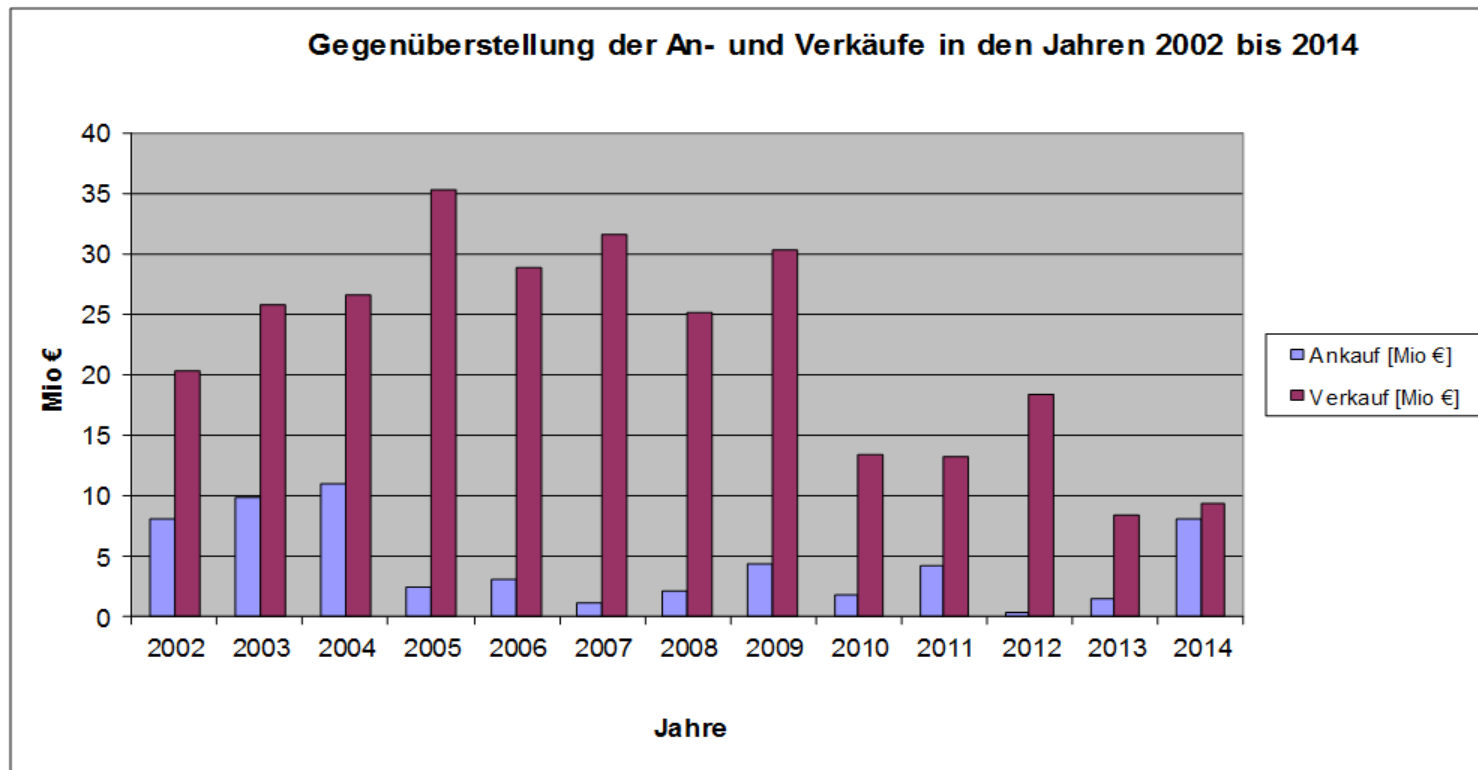
Vergabegrundsätze (3)

- **Kommunale Selbstverpflichtung**
Zielwert von 60 % der entstehenden Nettowohnfläche im Mefabereich für geförderten Mietwohnraum
- **Ausnahmeregelung**
In besonderen Fällen Abweichung von vorstehenden Grundsätzen durch Beschluss Haupt- und Finanzausschuss

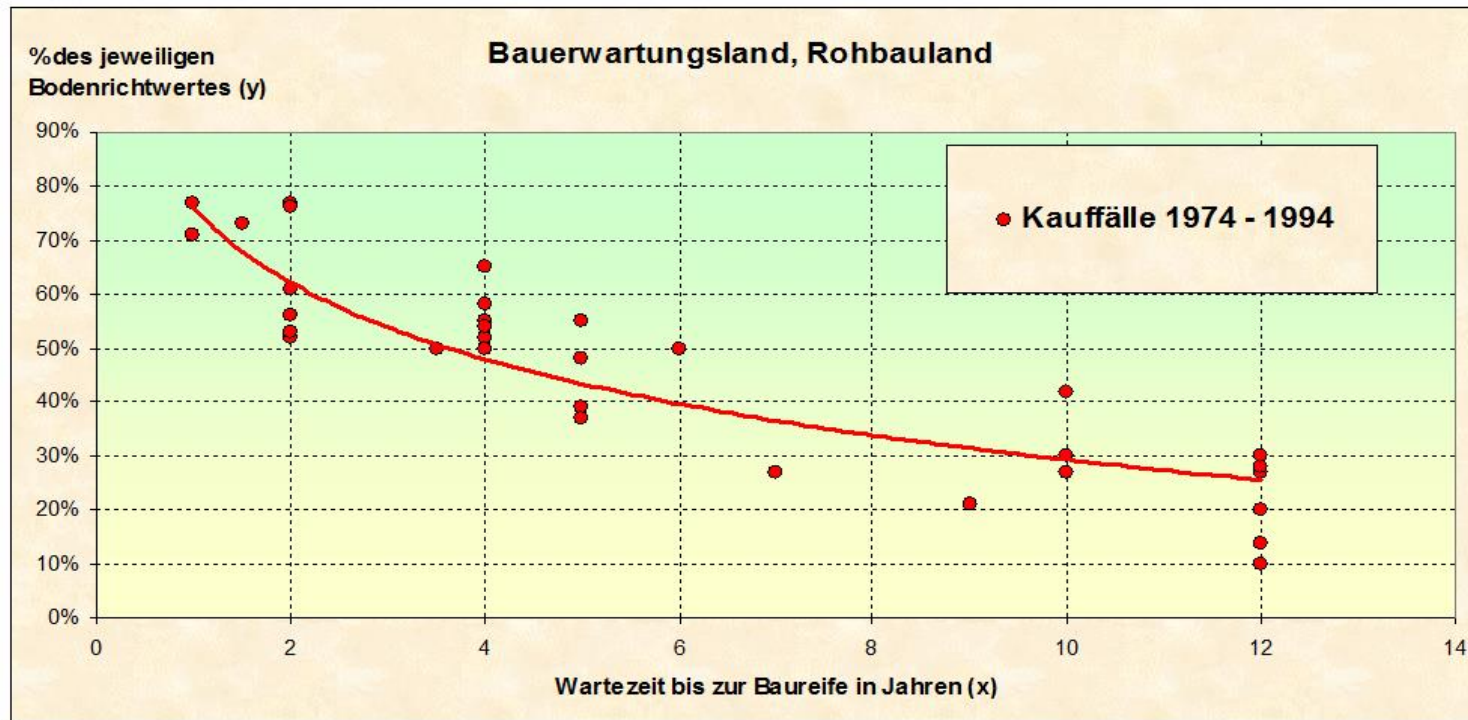
Konsequenzen Ratsbeschluss

- Abkehr von der Angebotsplanung hin zur kooperativen Bedarfsplanung
- Verhandlungen mit Eigentümern/Investoren vor Planung (Partizipationsmodell)
- Verzicht der Eigentümer auf vollen Planungsmehrwert, dadurch
 - preisdämpfende Wirkung auf Grundstückspreise und Wohnungsmieten
- Steuerungsmöglichkeiten über Eigentümerfunktion (Sprunginvestitionen, Vergabefrage, Städtebau, ...)
- nachhaltige Finanzierung und Transparenz durch revolvingierenden Bodenfonds

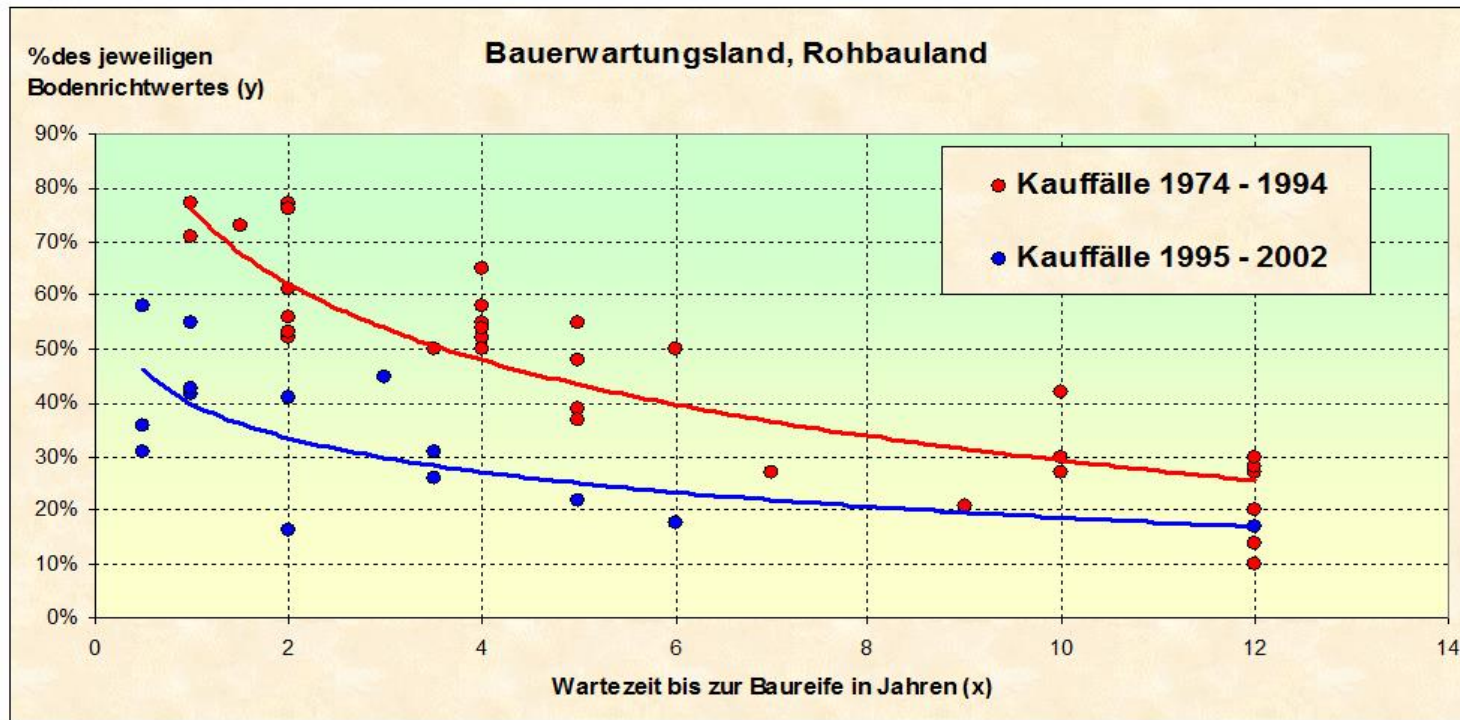
An- und Verkäufe Stadt Münster 2002 – 2014



Kaufpreise Bauerwartungsland



Kaufpreise Bauerwartungsland



„Das beste Zeichen einer guten Wirtschaft ist,
dass die Stadt fortfährt, Grundstücke zu kaufen,
besonders von fremden Besitzern in der
Nachbarschaft“

Plädoyer für Bodenvorratspolitik

Johann Wolfgang von Goethe
(1742/Frankf./M. – 1832/Weimar)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!