

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, FRAKTION IM RAT DER STADT SOEST
WALBURGER-OSTHOFEN-WALLSTR.1, 59494 SOEST

Herrn Bürgermeister
Dr. Eckhard Ruthemeyer

Rathaus

Anne Richter
Fraktionsvorsitzende

fraktion@gruene-soest.de

21.11.2016

www.gruene-soest.de

Sehr geehrter Herr Dr.Ruthemeyer,

bitte setzen Sie nachfolgenden Antrag der Fraktion Bündnis90/Die Grünen auf die Tagesordnung der Sitzung des Rates am 14.Dezember 2017.

Mit freundlichen Grüßen

Anne Richter

Fraktionsvorsitzende

Bündnis90/Die Grünen

Die Fraktion Bündnis90/Die Grünen beantragt, der Rat der Stadt Soest möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt, zu dem vorliegenden Konzept einer sozialgerechten Bodennutzung der Stadt Münster eine differenzierte schriftliche Stellungnahme mit dem Ziel abzugeben, eine Übertragbarkeit dieses Konzeptes auf die Stadt Soest zu prüfen. Die Ergebnisse sind dem Ausschuss für Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 9.Februar 2017 vorzulegen.

Bankverbindung:

Bank: Sparkasse Soest IBAN DE53414500750003004009 WELADED1SOS

www.gruene-soest.de

Sozialgerechte Bodennutzung

Das Münsteraner Modell

Ein wesentliches Modul des Handlungskonzepts Wohnen ist das sogenannte Münsteraner Modell der sozialgerechten Bodennutzung. Dahinter verbergen sich im Wesentlichen zwei Säulen:

Zum Einen soll der Bau öffentlich geförderter Wohnungen deutlich verstärkt werden und zum Anderen sollen die privaten Grundstückseigentümer, auf deren Flächen Wohnbauentwicklungen stattfinden, durch entsprechende Bindungen und Kostenbeiträge an der Erreichung der wohnungs- und sozialpolitischen Ziele beteiligt werden.

Das Modell der sozialgerechten Bodennutzung betrifft dabei ausschließlich Wohnbaulandentwicklungen oder Wohnbauprojekte, für die Planungsrecht mit kommunaler Bauleitplanung geschaffen oder verändert wird, die also dem kommunalen Planungserfordernis und der kommunalen Planungshoheit unterliegen.

Die sozialgerechte Bodennutzung in Münster soll allen beteiligten Bodenmarktteilnehmern (Eigentümern, Bauträgern, Investoren, Rat und Verwaltung) Klarheit und auch Sicherheit für Investitionen geben, indem die folgenden drei Grundsätze vorangestellt werden:

- **Gleichbehandlung:**

Die Kosten und Lasten, die aus der Umsetzung der städtebaulichen Bauplanungen erfolgen, werden im Rahmen der sozialgerechten Bodennutzung genau geregelt; sie sollen in ganz Münster und für alle vom Grundsatzbeschluss betroffenen Wohnbauplanungen gelten. Damit werden alle von der Planung begünstigten Akteure gleichbehandelt.

- **Transparenz:**

Die sozialgerechte Bodennutzung verschafft Transparenz, indem alle Eckpunkte und Verfahrensregelungen bekannt sind. Jeder Marktteilnehmer weiß, dass er nach den gleichen Grundsätzen behandelt wird.

- **Investitionssicherheit:**

Die Belastungen sind – auch schon zu einem frühen Zeitpunkt – bei den Projektentwicklungen vorhersehbar und damit für alle Beteiligten kalkulierbar.

-

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 2.4.2014 die Einführung der sozialgerechten Bodennutzung einstimmig beschlossen. Im Detail sind damit folgenden Beschlusspunkte verbunden:

1. Der Rat beschließt die "Sozialgerechte Bodennutzung in Münster" in der Fassung der Anlage 1. Als Stichtag für die Wirkung und Anwendung dieser Grundsätze gilt der Tag dieses Ratsbeschlusses. Unter Berücksichtigung von Gleichbehandlung, Transparenz und Investitionssicherheit wird die Baulandentwicklung und das Wohnbaulandmanagement stärker auf die gemäß Handlungskonzept Wohnen wichtigen und angesichts der aktuellen Woh-

nungsmarktsituation notwendigen wohnungs- und sozialstrukturellen Ziele ausgerichtet. Sowohl die Baulandentwicklung durch Bauleitplanung einschl. flankierender öffentlich-rechtlicher Verträge als auch der städtische Grunderwerb und die städtischen Grundstücksvergaben werden auf Basis der bisherigen Praxis neu fokussiert und fortentwickelt. Damit gelten künftig folgende Grundsätze:

- a. Die Stadt Münster wird - unter Beachtung des § 1 Abs. 3 BauGB (kommunales Planungserfordernis) - neue städtebauliche Planungen für den Bau neuer Wohnungen einleiten, wenn
 - die Flächen im Eigentum der Stadt Münster stehen oder
 - im Außenbereich (§ 35 BauGB) im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs vor Schaffung des Planungsrechtes mindestens einen Anteil von 50 % des Bruttobaulandes an die Stadt Münster veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation) und sich die Eigentümer und Investoren verbindlich vertraglich verpflichten, sich an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung von Bauland entstehen, zu beteiligen, oder
 - im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) bei Veränderung des bestehenden Baurechts eine Vereinbarung zu den wohnungsstrukturellen Zielen, mit Eigentümern/Investoren getroffen wird und sich die Eigentümer/Investoren an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen, oder
 - im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder im Innenbereich (§§ 30, 34 BauGB) bei Flächen, für die entweder eine öffentliche Zweckbindung besteht oder die gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt werden, im Wege des kommunalen Zwischenerwerbs mindestens ein Anteil von 50 % des Bruttobaulandes an die Stadt Münster veräußert wird (liegenschaftliche Partizipation) und sich die Eigentümer/Investoren anteilig an den Kosten und Folgekosten, die mit der Schaffung der Wohnbauflächen entstehen, beteiligen.
- b. Für städtische Grundstücke wird für den Bereich der Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von 60 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum festgelegt (besondere kommunale Selbstverpflichtung).
- c. Für private Baulandentwicklungen im Innenbereich wird für die Mehrfamilienhausbebauung ein Zielwert von je 30 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Errichtung von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum festgelegt. Kann eine anteilige Errichtung von gefördertem Wohnraum an der jeweiligen Stelle nicht realisiert werden, so ist vom Baulandentwickler an anderer Stelle der Stadt eine entsprechende Menge von gefördertem Mietwohnraum sowie von förderfähigem Wohnraum beizubringen.
- d. Für städtische Einfamilienhausgrundstücke finden ausschließlich die Richtlinien für die Vergabe städtischer Einfamilienhausgrundstücke zur Förderung der Eigentumsbildung -

städtische Vergaberichtlinien - Anwendung (besondere kommunale Selbstverpflichtung).

- e. Bei privaten Baulandentwicklungen im Innenbereich sind im Einfamilienhausbereich 30 % des Nettobaulandes nach Maßgabe der städt. Vergaberichtlinien (soziale Kriterien; Bewerberauswahl) zu veräußern.
2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die in Anlage 2 dargestellten Flächen mit bereits eingeleiteten Planungen bzw. Planverfahren nicht unter den Stichtag der Grundsätze gemäß Beschlusspunkt 1 fallen. Als bereits eingeleitete Planungen oder Planverfahren gelten Vorhaben, für die der Rat einen Beschluss zur Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes gefasst hat oder der ASSVW einem Antrag zur Schaffung von Planungsrecht zugestimmt hat. Unberührt hiervon ist die Umsetzung wohnungsstruktureller Ziele für diejenigen Flächen der Anlage 2, die entweder bereits im Eigentum des „Konzern Stadt“ stehen oder die im Zuge der Konversion im Wege des Erstzugriffsrechtes vom Bund erworben werden oder für Flächen in Privateigentum, für die projektbezogen bereits wohnungspolitische Beschlusslagen oder formulierte Bedingungen in Beratungen der politischen Gremien bestehen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen „revolvierenden Bodenfonds“ im Sinne einer Nebenrechnung zur Haushaltswirtschaft, einzurichten.
4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass ggf. Mittel zur Umsetzung der Quote des öffentlich geförderten Mietwohnraums (zu 1.b und 1.c) bereitgestellt werden müssen, wenn keine ausreichenden Fördermittel des Landes NRW zur Verfügung stehen. Über ein konkretes städtisches Förderprogramm und die damit verbundene notwendige Mittelbereitstellung entscheidet der Rat im Rahmen der Haushaltsplanberatungen bzw. durch Einzelvorlage.
5. Die Verwaltung wird Modalitäten für die Ausschreibung und die Vergabe städtischer Grundstücke zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern, insbesondere auch unter differenzierten wohnungspolitischen Zielsetzungen entwickeln und dem Rat zur Beschlussfassung vorlegen.
6. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass zur Umsetzung der Sozialgerechten Bodennutzung in Münster organisatorische und personelle Maßnahmen erforderlich werden können. Die Verwaltung unterbreitet gegebenenfalls dem Rat zu einem späteren Zeitpunkt nähere Vorschläge.