

Stefan Wolf • Graben 11 • 99423 Weimar

WohnStrategen e.V.
Jakobstraße 10
99423 Weimar

per Mail an: info@wohnstrategen.de

Sehr geehrte Frau Jurrack,
sehr geehrter Herr Morgeneier,
sehr geehrte Frau Kästner
sehr geehrte Damen und Herren,

Weimar, 19.03.2018

die kommunale Boden-, Liegenschafts- und Wohnungspolitik ist mir ein besonderes Anliegen. Daher freue ich mich, dass Sie sich für dieses Thema engagieren und mir die Gelegenheit geben, im Folgenden anhand Ihrer Wahlprüfsteine meine Positionen darzulegen.

1. Welche Ansätze der kommunalen Boden-, Liegenschafts- und Wohnungspolitik werden Sie verfolgen und nach Ihrer Wahl umsetzen?

Weiterhin wird die Liegenschaftspolitik in der Zuständigkeit der Stadtentwicklung in meinem Dezernat umgesetzt, da die Liegenschaftspolitik eine dienende Funktion zur Entwicklung der Stadt und des Gemeinwohls zu erfüllen hat und nicht zur Konsolidierung des Haushalts.

Daher werde ich mich auch weiterhin für den Erhalt und die Leistungsfähigkeit der Weimarer Wohnstätte GmbH als kommunales Wohnungsunternehmen einsetzen, die mit einem Wohnungsbestand von mehr als 6.300 Wohnungen einen wichtigen Baustein der sozialen Daseinsfürsorge darstellt.

Die Ausschreibung kommunaler Grundstücke in den beiden Sanierungsgebieten, welche große Teile der Weimarer Innenstadt umfassen, erfolgt zum Festpreis. Hier ist das Konzept der Bieter anhand der Sanierungsziele und stadtplanerischen Zielstellung ausschlaggebend für den Zuschlag.

Ich werde mich weiterhin dafür einsetzen, dass bei Ausschreibungen zum Mindestgebot außerhalb der Sanierungsgebiete stadtplanerische Ziele klar formuliert und nur Bieter berücksichtigt werden, die diese Ziele erfüllen. Dies trägt dazu bei, die spekulative Übernutzung der Grundstücke zu verhindern.

Wie beim ehemaligen Klinikum in der Rosenthalstraße, welches durch die städtische Tochter Hufeland-Träger-Gesellschaft Weimar mbH vergeben wurde, soll bei dafür geeigneten Liegenschaften weiterhin das Konzeptverfahren zur Anwendung kommen. Die von mehreren Fraktionen eingereichte Stadtratsvorlage Drucksachen-Nr. 2018/053/A zum Grundsatzbeschluss zur Vergabe von städtischen Immobilien und Grundstücken (siehe Anlage) unterstütze ich daher ausdrücklich.

Kommunale Boden-, Liegenschafts- und Wohnungspolitik muss breit verstanden werden. Nur durch eine Ausweitung des Angebotes und Bereitstellung ausreichend verfügbaren Baulandes kann eine Dämpfung der Baulandpreise und damit auch der Wohnungsmieten erreicht werden. Ich werde daher die Boden-, Liegenschafts- und Wohnungspolitik weiterhin als Bestandteil der integrierten Stadtentwicklung betreiben und mit der Fortschreibung des Wohnungsmarktkonzeptes die strategischen Grundlagen für die Jahre 2019 bis 2023 erarbeiten.

2. Inwieweit unterstützen Sie die von uns in unserem Strategiepapier vorgeschlagenen Ansätze einer nachhaltigen, sozialen kommunalen Boden-, Liegenschafts- und Wohnungspolitik für die Stadt Weimar – das sind insbesondere die Anwendung des Konzeptverfahrens, die Vergabe von Erbbaurecht, die Förderung Kooperativer Bau- und Wohnformen (s. Anhang)? In welchem Zeitraum und mit welchen Maßnahmen möchten Sie diese Ziele erreichen?

Die in Ihrem Strategiepapier vorgeschlagenen Ansätze werden von mir begrüßt und unterstützt.

Es ist mir ein besonderes Anliegen, die Vielfalt in den Quartieren zu fördern, eine bunte Durchmischung zu erreichen und ähnlich, wie es die Stadt Tübingen praktiziert, den Zugang zu kommunalen Grundstücken für alle Gruppierungen zu ermöglichen.

Zur Anwendung des Konzeptverfahrens, welches bereits für die Grundstücke in den Sanierungsgebieten und besonders geeignete Liegenschaften praktiziert wird, soll kurzfristig mit der als Anlage beigefügten Drucksachen-Nr. 2018/053/A ein Grundsatzbeschluss des Stadtrates herbeigeführt werden. Damit wird das Konzeptverfahren zur Regel und nicht zur Ausnahme. Für die Konzeptverfahren sind Vergabekriterien zu formulieren, die die konkreten Verhältnisse des Einzelfalls zu berücksichtigen haben. Dabei kann es auch sinnvoll sein, zur Förderung kooperativer Bau- und Wohnformen ein entsprechendes Kriterium für die Vergabeentscheidung zu formulieren.

Nicht alle Grundstücke sind für eine Vergabe nach dem Konzeptverfahren geeignet. Beispielsweise soll für große Baugebiete sichergestellt werden, dass verschiedene Akteure bei der Vergabe berücksichtigt werden, um die gewünschte Vielfalt und Durchmischung zu erreichen. Richtlinien und Leitlinien anderer Städte, wie zum Beispiel der Stadt Landau in der Pfalz, können hier Vorbild sein.

In der Vergabe von Erbbaurechten sehe ich die Möglichkeit, einerseits kommunales Eigentum langfristig zu sichern und andererseits private Investitionen zu aktivieren. Durch Entlastung von einem hohen Grundstückskaufpreis können breitere Schichten der Bevölkerung und gemeinschaftliche Wohnprojekte erreicht werden.

Bisher werden kooperative Bau- und Wohnformen durch Beratung zu ihren Bauvorhaben gefördert und unterstützt. Dieses soll auch weiterhin gewährleistet werden. Darüber hinaus wird mit dem Baulandkataster auch Baugemeinschaften ein Instrument zur Verfügung gestellt, mit den Eigentümern bebaubarer Grundstücke in Kontakt zu treten.

3. Wie werden Sie die Verwaltung in die Lage versetzen, die Umsetzung der notwendigen Maßnahmen abzusichern? Beabsichtigen Sie, ggf. externe Expertisen einzubeziehen?

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den mit diesen Aufgaben betrauten Ämtern haben grundsätzlich die für ihre Aufgabenerfüllung erforderlichen Aus- und Fortbildungen sowie Erfahrungen. Etwa zwei Drittel der Beschäftigten besitzen einen einschlägigen Abschluss an einer Hochschule oder Fachhochschule. Neben regelmäßigen Fortbildungen finden ein reger Erfahrungsaustausch mit Nachbarstädten, Institutionen auf Landes- und Bundesebene und Fach- und Berufsverbänden sowie das Studium von Fachliteratur, Rechtsprechung, amtlicher und wissenschaftlicher Veröffentlichungen statt.

Damit ist die Verwaltung grundsätzlich in der Lage, notwendige Maßnahmen umzusetzen.

Noch bessere Beratungs- und Betreuungsangebote, wie sie andere Städte beispielsweise speziell für Bauherrengemeinschaften anbieten (Tübingen, München usw.), können nur durch zusätzliche Personalstellen in der Verwaltung geschaffen werden. Das betrifft insbesondere das von Ihnen beschriebene Anhandgabeverfahren. Je nach zu erarbeitendem Konzept sind neben dem Stadtentwicklungsamt und dem Bauaufsichtsamt auch andere Stellen innerhalb und außerhalb der Verwaltung zu beteiligen (zum Beispiel die Lebensmittelüberwachung und das Amt für Arbeitsschutz bei Konzepten, die auch Gastronomie beinhalten).

Externe Expertise soll wie bisher einbezogen werden. Das kann in vielfältiger Weise geschehen, wie durch die Einbeziehung des Beirates für Baukultur, fachlichen Erfahrungsaustausch oder durch die Beauftragung externer Leistungen.

4. In welcher Form beabsichtigen Sie, die Öffentlichkeit in die unterschiedlichen Entscheidungen und Prozesse einzubinden und zu beteiligen?

Die Stadt Weimar verfügt nur noch über eine begrenzte Anzahl an eigenen Grundstücken, die für Wohnzwecke entwickelt und vergeben werden können. Bis auf wenige begründete Ausnahmen erfolgt eine vorherige öffentliche Ausschreibung im Rathauskurier und auf der Homepage der Stadt Weimar, so dass sich die interessierte Öffentlichkeit daran beteiligen kann. An dieser bewährten Praxis möchte ich auch in Zukunft festhalten.

Nach dem Thüringer Kommunalrecht entscheidet letztlich der Stadtrat über den Verkauf kommunaler Liegenschaften und über die Kriterien für eine Vergabe in nichtöffentlicher Sitzung. Trotzdem setze ich mich dafür ein, den engen Spielraum für eine Öffentlichkeitsbeteiligung zum Beispiel in Einzelfällen von grundsätzlicher Bedeutung zu nutzen. Beteiligungsmöglichkeiten ergeben sich insbesondere bei der Erarbeitung von Vergabekriterien und der Gewich-

tung in einer Bewertungsmatrix als Entscheidungsvorschlag für den Stadtrat. Als vordringliche Aufgabe sehe ich, durch transparente Entscheidungsprozesse Bedenken gegen Wohnungsbauprojekte zu begegnen. Ich werde mich dafür einsetzen, dass auch private Wohnungsmarktakeure ihre Absichten frühzeitig transparent machen und gemeinsam mit den Bürgern weiterentwickeln. Ziel ist es, ein positives Neubauklima in der Stadt Weimar und damit auch die Bereitschaft zu Veränderungen im eigenen Wohnumfeld zu schaffen.

Von besonderer Bedeutung ist die Öffentlichkeitsbeteiligung bei der Festlegung grundsätzlicher Leitlinien für die künftige Entwicklung der Stadt und für eine kommunale Wohnungsmarktstrategie. Daher werde ich einem kommunikativen und partizipativen Planungsprozess das notwendige Gewicht beimessen.

Ich freue mich, mit Ihnen und anderen Akteuren zu diesem spannenden Themenkomplex in einen konstruktiven Dialog zu treten, den ich durchaus als längeren Prozess verstehe und von dem ich mir auch neue Anregungen verspreche.

Mit freundlichen Grüßen



Stefan Wolf

Stadt Weimar



Stadtspitze vom:
Beschlussnummer:
Drucksachen-Nr.: **2018/053/A**

Art der Drucksache: Antrag
Betreff: Konzept vor Preis - Grundsatzbeschluss zur Vergabe von städtischen Immobilien und Grundstücken

Einreicher: Fraktionen Bündnis 90/ Die Grünen, SPD und DIE LINKE.
Datum: 28.02.2018

Beratungsfolge:
Stadtrat 14.03.2018

Antragstext:

Bei Vergabe von Immobilien und Grundstücken, die der Stadt Weimar ganz oder teilweise gehören, an Dritte wird – im Rahmen der geltenden rechtlichen Normen – die Anwendung des Höchstpreisverfahren mit sofortiger Wirkung ausgeschlossen. Stattdessen werden jeweils geeignete und angemessene Vergaben nach Konzept bevorzugt. Dabei ist der Verkehrswert zu Grunde zu legen. Neben einer Vergabe von längerfristigen Nutzungsrechten können auch andere Formen, zum Beispiel Verkauf angewandt werden. Die Konzepte sollen dabei u.a. aufzeigen, inwieweit die Planungen für die betreffenden Grundstücke oder Immobilien sich in städtebauliche, sozialräumliche oder andere Rahmenplanungen der Stadt einfügen bzw. entsprechende Strukturen des Stadtgebietes aufnehmen.

Das Verfahren nach Konzept wird auch, soweit rechtlich möglich, bei Eigenbetrieben und Beteiligungen der Stadt Weimar angewandt.

Jede Vergabe von Immobilien oder Grundstücken unter Zugrundelegung eines anderen als eines Konzeptverfahrens, insbesondere ein Verkauf nach dem Höchstpreisverfahren, bedarf für jeden Einzelfall einer gesonderten Beschlussfassung des Stadtrates bzw. im Falle von Beteiligungen des jeweiligen Aufsichtsgremiums.

Begründung:

-

Beschluss
Datum
Unterschrift Oberbürgermeister