

April 2018

Initiative für eine soziale und nachhaltige kommunale Grundstücks-, Boden- und Wohnraumpolitik der Stadt Jena

Neue Ansätze für den Umgang und die Entwicklung städtischer Gebäude und Grundstücke der Stadt Jena zum Wohle des Gemeinwesens.

Liegenschaftspolitik gehört in die Zuständigkeit von Stadtentwicklung und nicht in die Hände der Finanzverwaltung. Nur so können qualitative Kriterien und nicht allein die Erträge aus Grundstücks- und Bestandsverkäufen (nach Höchstpreisverfahren) in Verkaufsentscheidungen einfließen.

Konzeptverfahren

Zu den Strategien einer am Gemeinwesen orientierten Bodenpolitik gehören der Ankauf von Flächen durch die Kommune und neue Vergabeverfahren (Konzeptverfahren), wonach der Verkehrswert als Festpreis angesetzt wird. Im Zuge der Konzeptausschreibungen müssen nachvollziehbare Vergabekriterien - an die jeweiligen Anforderungen angepasst - entwickelt werden. Benötigt wird für den gesamtstädtischen Mehrwert die Stadttrendite eines Projekts, d.h. ein Mehr an sozialer, soziokultureller, stadtgestalterischer, architektonischer und ökologischer Qualität.

Erbbaurecht

Ein weiteres Instrument einer am Gemeinwesen orientierten Bodenpolitik sind Erbbaurechte, mit denen sich gemeinwohlorientierte Ziele der Stadtentwicklung dauerhaft verankern lassen und die zudem die Möglichkeit bieten, Erträge für Investitionen in das Gemeinwohl zu erzielen.

Durch die Veräußerung oder Vergabe von Erbbaurecht geeigneter städtischer Grundstücke und Gebäude nach konzeptionellen Kriterien kann in Wohngebieten eine Vielfältigkeit hinsichtlich Wohn- und Eigentumsformen sowie Preissegmenten ermöglicht werden.

- Der Gebäudewert (sofern Bestandsgebäude vorhanden) wird über eine Einmalzahlung beglichen.
- Der Erbbauzins auf den Bodenwert bringen der Kommune über die Laufzeit höhere Einnahmen als ein Direktverkauf.
- Der Boden bleibt bei der Kommune. So behält sie auch zukünftig ihre Handlungsfähigkeit und es entsteht eine dauerhafte Partnerschaft mit der Baugemeinschaft.

Durch die Vergabe von Erbbaurecht kann insbesondere die Schaffung von Wohnraum für Familien, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderungen und kooperative Wohnformen unterstützt werden, die einen Beitrag zum Erhalt bzw. zur Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen leisten können.

Kooperative Bau- und Wohnformen

Die folgenden Vorschläge betreffen sowohl innerstädtische Bestandsimmobilien und -grundstücke als auch Flächen in neu entstehenden Bebauungsgebieten.

Kooperative Wohnformen, die in Form von gemeinschaftlichem, genossenschaftlichem oder individuellem Eigentum organisiert sein können, sind insbesondere für Nachfragegruppen mit großer Eigeninitiative von Interesse und können zu einer größeren Vielfalt im Wohnungsangebot sowie zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts auf Quartiersebene beitragen. Daher sollen kooperative Wohnformen unterstützt werden. Hierbei geht es auch darum, diese Wohnformen für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen weiterhin zugänglich zu machen.

Baugemeinschaften sollten deshalb bei Konzeptvergaben bevorzugt berücksichtigt werden. Dabei handelt es sich entweder um den Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren, die gemeinsam zur Eigennutzung Mehrfamilienwohnhäuser oder Hausgruppen planen, bauen oder umbauen. Oder es sind Baugruppen, die sich zu kollektiven Rechtsmodellen, wie Genossenschaften, Vereine, GmbHs im Verbund des Mietshäuser Syndikats zusammenschließen, um Mehrfamilienhäuser zu bauen bzw. zu sanieren und darin bezahlbare Mietwohnungen für sich und zukünftige Generationen zu schaffen.

Wichtiges städtebauliches Ziel der Kommune für neu zu bebauende Flächen ist eine kleinteilige und in ihren Größen unterschiedliche Parzellierung, da sie Grundlage für lebendige und gemischte Quartiersstrukturen ist. Diese lässt sich mit Baugemeinschaften sehr gut umsetzen, da sie aus sich heraus für eine hohe Diversität an Wohnungsgrößen und -typen sowie eine Vielfalt an Alters- und Bewohnergruppen sorgen. Die Parzellierung muss zudem nicht durch den Städtebau vorgegeben werden, sondern kann im Vermarktungsverfahren entsprechend den Bedürfnissen der Konzeptreifer entstehen.

Gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte, Baugemeinschaften und (neue) Wohnungsbaugenossenschaften haben in den vergangenen Jahren nicht nur bundesweit sondern auch in Weimar bewiesen, dass sie Innovationsträger im Wohnungsbau sind und dies nicht nur in gestalterisch-städtebaulicher und energetisch-ökologischer Hinsicht sondern auch in sozialer.

Rahmenbedingungen von Konzeptverfahren

Der Ausschreibungszeitraum in Konzeptverfahren sollte mindestens 6 Monate betragen, um ein schlüssiges Finanzierungs- und Nutzungskonzept für die jeweilige Immobilie vorzulegen. Dieser Zeitraum ist für die Konzepterarbeitung, Planung, Suche nach Mitstreitern und Finanzierungsgespräche mit einer oder mehreren Banken anzusetzen.

Für die Vergabe wird die Bildung eines „Runden Tisches“ – wie in anderen Städten bspw. Leipzig oder Berlin bereits Usus – zur Entwicklung und Begleitung des Konzeptverfahrens vorgeschlagen. In einem solchen Gremium werden Vertreter*innen der Stadtverwaltung, der Stadtratsfraktionen, der Wissenschaft und verschiedener kooperativer und gemeinnützig orientierter Wohnprojekte beteiligt.

Die Festlegung und Umsetzung konzeptioneller Ziele und Kriterien für jede Immobilie aus Sicht der Stadtentwicklung ist ein wichtiger Beitrag zum Erhalt bzw. zur Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtbereichen.

Die Bewertungskriterien und deren Gewichtung sind als Inhalt der Ausschreibungen von öffentlichem Interesse, ebenso wie die Präsentation und die Diskussion der Nutzungskonzepte vor der Vergabe.

Konzeptverfahren | Erläuterung - Ablauf

Städtische Grundstücke sollten im Rahmen eines „konzeptorientierten Entwicklungsverfahrens“ vermarktet werden. Grundlage hierfür ist ein gutachterlich ermittelter Verkehrswert, dem der Kaufpreis mindestens zu entsprechen hat. Die Veräußerung der Grundstücke soll gemäß einer in der Auslobung vorgegebenen Bewertungsmatrix erfolgen. Das Vergabeverfahren dient zur Durchsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele. Es sollte der Stärkung des innerstädtischen Wohnens sowie zur Unterstützung von Baugemeinschaften und generationenübergreifender Wohngruppen dienen. Bevorzugt werden soll diejenige Gruppe der Bewerberinnen und Bewerber, deren Konzept die Realisierung der stadtentwicklungspolitischen Ziele am besten gewährleistet.

Dazu gehören wesentliche Aspekte wie:

- Verwirklichung gemeinschaftliches Wohnens und Arbeitens
- Stärkung der Vielfalt der Quartiere / Angebote an die Nachbarschaft zur Sicherung des sozialen Zusammenhalts und Förderung kultureller Vielfalt
- Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei Bau, Sanierung und Bewirtschaftung
- Hohe architektonische Qualität und gute städtebauliche Einbettung des Projektes
- Barrierefreiheit zur gleichberechtigten Teilhabe von Menschen mit Behinderung.

Vergabeverfahren und -kriterien

Die Grundstücksvergabe kann in einem zweistufigen, konkurrierenden Auswahlverfahren erfolgen:

Stufe 1: Interessenbekundung

Stufe 2: beschränktes Auswahlverfahren.

Die Angebote der Bewerber*innen an der beschränkten Ausschreibung werden geprüft nach:

- Qualität und Realisierungschancen des Nutzungskonzeptes für gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten sowie für sozio-kulturelle öffentliche Angebote
- Qualität und Realisierbarkeit des Bebauungs- und Freiraumkonzeptes
- Qualität und Realisierbarkeit des ökologischen Konzepts für Bau und Bewirtschaftung
- Finanzierungssicherheit für Grunderwerb und Bauvorhaben.

Dabei müssen die Bewertungskriterien allen Bewerber*innen bekannt sein.

Allein renditeorientierte Unternehmen und Bauträger ohne Zusammenarbeit mit einer Baugruppe sollten ausgeschlossen werden.

Variante Anhandgabe

Eine modifizierte Form der Konzeptvergabe ist das Anhandgabeverfahren.

Die Anhandgabe eines Grundstücks aus öffentlichem Eigentum erfolgt an eine/n Bauwillige/n bzw. an eine Baugemeinschaft (z.B. in Form eines Vereins, einer Genossenschaft, einer GmbH oder GbR).

Dieser geht ein Auswahl- oder Vergabeverfahren voraus, bei dem der potentielle Bauherr bzw. die Baugruppe ihr Konzept vorlegen muss. Dieses muss bestimmten, meist zuvor bekannt gegebenen Kriterien entsprechen. Der Bauwillige bzw. die Gruppe, die den Zuschlag bekommt, schließt eine Anhandgabevereinbarung mit der Stadt ab. Er bzw. sie haben dann während der festgelegten Anhandgabeperiode Zeit, um das Grundstück zu beplanen und ihr Konzept zu vervollständigen. Er bzw. sie können während dieser Zeit einen Architekten aussuchen, Bodenuntersuchungen auf Altlasten durchführen, Kostenschätzungen vornehmen, die Unterlagen für die Baugenehmigung zusammentragen und den Bauantrag stellen.

Während der Anhandgabeperiode findet ein häufiger Kontakt zwischen dem/n Bauherr/en, der Baubehörde und dem Stadtentwicklungsamt statt. Gegen Ende der Anhandgabezeit wird über den Kaufvertrag verhandelt, wobei sich der/die Bauherr/en verbindlich dazu verpflichten müssen, zu dem von ihm/ihnen vorgelegten Konzept zu stehen. Hier können auch Vertragsstrafen vereinbart werden. Zeigt sich während der Anhandgabezeit, dass Auflagen oder Vereinbarungen nicht eingehalten werden, kann ihm/ihnen das Grundstück wieder entzogen werden.

Der/die Bauherr/en müssen den Kaufpreis erst nach Ende des Anhandgabeverfahrens finanzieren. Zuvor ist ausreichend Zeit, um das Projekt zu optimieren und z.B. auch weitere Nutzer anzuwerben. Die Gemeinde hat den Vorteil, dass sie auf das Projekt in der Entwicklungsphase Einfluss nehmen kann. Durch einen Abstimmungsprozess mit exakten Zeitplänen kann ein geordnetes und zügiges Voranschreiten des Projektes gewährleistet werden.