

Beschlussvorlage

Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung am 12.03.2019

Finanzausschuss am 14.03.2019

Ratsversammlung am 21.03.2019

Konditionen für die neu abzuschließenden Erbbaurechtsverträge im Gebiet Hafen-Ost Antrag der Flensburger Ratsfraktionen CDU, B90 / Die Grünen, SPD und SSW

Antrag:

Die Verwaltung wird in Ergänzung zur RV-20/2019 darum gebeten, eine Beschlussvorlage vorzulegen, die vor der Verpachtung der Flächen im Sanierungsgebiet HAFEN-OST die Vergabe der Pachtverträge mit dem Instrument der „KONZEPTVERGABE“ bei einer Quotierung von mindestens 30% gefördertem Wohnungsbau im ersten Förderweg regelt.

Dabei ist außerdem ein nennenswerter Anteil an Wohnungen erwünscht, der auch für Mieterinnen und Mieter ohne Wohnberechtigungsschein "bezahlbar" bleibt und mit einem zu definierenden Faktor bis maximal 1/3 der Wohnungen des ersten Förderwegs verrechnet werden kann.

Als Vergabekriterien werden ausgearbeitet:

- Nutzungskonzept
- Architektur
- Soziale Kriterien
- Ökologie, Flächenverbrauch
- Realisierung, Finanzierung

Es werden darüber hinaus Vorschläge erbeten, ob und wie eine Bindung des Anteils geförderter und bezahlbarer Wohnungen über den Pachtzeitraum gewährleistet bleiben kann.

Die Politik ist an der Vergabe der Grundstücke im Sinne der kommunalen Selbstverwaltung zu beteiligen.

Begründung:

Im Wettbewerb um die Pachtflächen müssen die Entscheidungen für die Vergabe der Flächen anders als in der Vergangenheit nach KONZEPTKRITERIEN erfolgen. Dabei sind die Sanierungsziele und die Ziele der Stadtentwicklung einzuarbeiten.

Wohnen, Arbeiten und Freizeit sollen in dem neuen Stadtteil gemäß der Flensburg-Strategie erstmals verwirklicht werden.

Wünschenswert wäre, wenn auch der bezahlbare Wohnraum außerhalb des gesetzlich geregelten ersten Förderwegs über eine dauerhafte Bindung verfügen könnte. Bislang sind dazu in Flensburg keine wirksamen Instrumente angewendet worden. Das Ziel, ein gut durchmischtes Quartier zu erreichen, soll so dauerhaft gesichert werden.

Damit das für alle Einkommensgruppen in der Bevölkerung verwirklicht werden kann, sollen bei jeder neuen Flächenentwicklung im Sanierungsgebiet HAFEN-OST für den Geschosswohnungsbau, die die Aufstellung eines Bebauungsplans erfordert, grundsätzlich vom Vorhabenträger mindestens 30 % der Geschossfläche / der Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau eingeplant werden. Diese Verpflichtung gilt auch für die Entwicklung städtischer Grundstücke. Die Verpachtung bzw. Grundstücksvergabe der im städtischen Eigentum befindlichen Flächen über neu zu schließende Erbbaurechtsverträge soll bevorzugt an diejenigen Bewerberinnen und Bewerber erfolgen, die das jeweils überzeugendste Konzept insbesondere zum Thema "bezahlbarer Wohnraum" vorlegen.

Der Investor/Eigentümer soll sich verbindlich verpflichten, in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB diese Maßnahme durchzuführen und die Verpflichtung an Rechtsnachfolger weiter zu geben.

Andere Kriterien der Konzeptvergabe, die einer Stadtentwicklung im Sinne aller Flensburger maßgeblich sind, sind einzuarbeiten.

Auszug aus

<https://wohnungsbau.hessen.de/fl%C3%A4chen/wohnbaulandshyentwicklung/konzeptvergabe> :

„In der kommunalen Praxis herrscht vielfach die Grundstücksvergabe nach Höchstpreis vor. Das geht häufig zu Lasten der Qualität von Wohnprojekten. Die Funktion von Liegenschaften wird heute wieder verstärkt unter stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten diskutiert, insbesondere angesichts des hohen Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum in lebenswerten Quartieren. Erstrebenswert ist in diesem Zusammenhang eine verstärkte **Anwendung der Konzeptvergabe**, z.B. bei der Entwicklung von Wohnungsbauprojekten auf kommunalen Grundstücken. Der anhaltende Nachfragedruck im Wohnungsbau lässt die Grundstückspreise stark ansteigen. Insbesondere in wachsenden Regionen ... wird die Bereitstellung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum immer schwieriger. Im Interesse einer nachhaltigen und sozialgerechten Stadtentwicklung können Kommunen hier jedoch steuernd eingreifen – durch die sog. Konzeptvergabe.

So kann im öffentlichen Interesse Einfluss auf die qualitative Verwertung von Grundstücken und vor allem auf die Grundstückspreise genommen werden. Anstatt an einem meist von Investoren gebotenen Höchstpreis orientiert sich die Vergabeentscheidung der Kommune bei der Konzeptvergabe u.a. an vielfältigen inhaltlichen Kriterien. Sie erleichtert dadurch auch gemeinschaftlichen Wohnprojekten den Zugang zu Grundstücken. Wichtige Aspekte bei der Beurteilung der eingereichten Konzepte für Wohnungsbauprojekte können z.B. die städtebauliche Einbindung, die Gestaltung lebendiger Nachbarschaften, Mobilitätskonzepte, energetische Standards oder architektonische Qualität sein. Insbesondere kommunalen Körperschaften wird mit der Konzeptvergabe ein innovatives Instrument an die Hand gegeben, welches diese in die Lage versetzt, Grundstücke rechtskonform nach inhaltlichen Konzepten zu vergeben und sich dabei Mitspracherechte zu sichern.

”

Ausgangssituation:

Im neu festgelegten Sanierungsgebiet HAFEN-OST ist der Anteil bezahlbaren Wohnraumes sowie sonstige Aspekte der Grundstücksvergabe derzeit noch nicht geregelt.

Global- / Teilziel:

Flensburg wächst. Unser Wohnraum ist attraktiv, vielfältig und gut verbunden

- Flensburg findet die Balance zwischen Wohnen, Arbeiten und Erholen.
- Flensburg bietet attraktives Wohnen für alle.

Alternativen:

Ohne Regelung entstehen auf Grund der attraktiven Wasserlage nur sehr teure Wohnungen.

Beteiligung:

Bei den Beteiligungen zum Sanierungsgebiet wurde „Wohnen für Alle in einem gut durchmischtem Quartier“ als Wunsch bereits formuliert.

Finanzierung / Folgekosten:

Für den Sanierungsträger entstehen keine weiteren Kosten.

Zeitpunkt der Umsetzung:

Im Rahmen der Neuregelung für die Verpachtung der Grundstücke im Sanierungsgebiet HAFE-NOST

Gleichstellung:

Mit der Planung werden keine genderspezifischen Ziele verfolgt.

Berichterstattung: Stefan Thomsen

Arne Rüstemeier

Ellen Kittel-Wegner

Helmut Trost

Susanne Schäfer-
Quäck

CDU-Fraktion

Fraktion B90 / Die
Grünen

SPD-Fraktion

SSW-Fraktion