

DIE LINKE.-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: 2021/0174

Eingang: 17.02.2021

## Grundstücksvergabekonzept Wohnen

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Hauptausschuss	13.04.2021	13.1		X
Gemeinderat	20.04.2021	11.1	X	

In Abweichung zum vorgelegten Konzept beantragen wir folgende Ergänzungen bzw. Änderungen am Konzept:

1. Bei Neubauf Flächen mit neuem Planungsrecht im Besitz der Stadt werden in der Regel ein Drittel der neu ausgewiesenen Flächen für Wohnungsbau an Baugruppen / Baugemeinschaften, ein Drittel an Wohnungsgenossenschaften und ein Drittel an Städtische Gesellschaften vergeben.
2. Bei Vergabe von Wohngebäuden oder Gebäuden, die zu Wohnzwecken umgenutzt werden können, wird eine mögliche Vergabe nach Konzept an Baugruppen und Baugemeinschaften geprüft.
3. Die Zuständigkeit einer Federführung für das Verfahren wird überprüft und trägt der notwendigen Zusammenarbeit unterschiedlicher Ämter der Verwaltung Rechnung. Die Verwaltung legt hierzu eine Bedarfsplanung vor.
4. Das Vergabegremium wird neben Mitarbeitenden der Stadtverwaltung aus Vertreter\*innen der Stadtöffentlichkeit (z. B. interessierten Gemeinderät\*innen) und externen Expert\*innen (mit Kenntnissen, Erfahrungen im Bereich (gemeinwohlorientierter) Wohnprojekte) gebildet.
5. Die Vergabekriterien werden präzisiert. Es erfolgt eine Gewichtung der Kriterien im Verfahren. Die Liste der Kriterien kann im jeweiligen Verfahren erweitert werden. Die Schaffung von (dauerhaft) preiswerten Wohnraums erhält (mit) die höchste Gewichtung.
6. Das Vergabeverfahren wird abgeändert:
  - a. Neben einem\*r Projektsteuer\*in können auch fest benannte Koordinator\*innen aus den Baugruppen und Baugemeinschaften als verantwortliche Ansprechpersonen benannt werden.
  - b. Der Verfahrensablauf wird anhand Verfahrensmodell Tübingen Hechinger Eck überprüft und präzisiert.

### Begründung:

Eine Konzeptvergabe ist ein Instrument, um neue Wege im Wohnungsbau zu gehen. Die Vergabe soll insbesondere an Gruppen bzw. Gemeinschaften erfolgen, die selbstgenutzten Wohnraum schaffen. Eine Übertragung von städtischen Grundstücken ist im Wege des Verkaufs oder in Erbpacht möglich. Das Vergabekonzept geht zunächst aus von der Übertragung von städtischen Grundstücken aus. Es soll aber auch übertragbar sein auf die Vergabe von Grundstücken von Privaten und wird dann über entsprechende vertragliche Regelungen durch die Stadt abgesichert (Vorgehen beispielhaft in Tübingen).

Die Vorteile der Vergabe nach Konzept ergeben sich durch vielfältigen, qualitätsvollen Wohnungsbau, Schaffung von lebendigen Vierteln, Schaffung von langfristig preiswerten Wohnungen auch mit Wohnraum für besonders benachteiligte Gruppen und Senkung der Kosten für spätere Bewohner\*innen (Schätzung für Tübingen: minus 20 bis 30 Prozent)

Zu 1. Angesichts dessen, dass die Stadt selbst über geringe Flächen verfügt, sollen freie/private Träger keine städtischen Flächen erhalten.

Mindestens ein Drittel der Flächen werden an Baugruppen, Baugemeinschaften und

Wohnprojektinitiativen vergeben. Ein weiteres Drittel wird an bestehende Genossenschaften und ein

letztes Drittel an städtische Gesellschaften vergeben. Quoten zur Erstellung von öffentlich geförderten Wohnungen werden gesondert erstellt und finden als Mindestquoten Anwendung auf die Konzeptvergabe.

Zu 3. Die Federführung für die Konzeptvergabe – die Vergabe des Grundstücks ist nur letzter Schritt des Verfahrens, die wichtigere Arbeit ist die Festlegung von Zielen und deren Verfolgung im Verfahren – in einer hierfür qualifizierten Einheit in der Stadtverwaltung erfolgen. In Tübingen ist beispielsweise eine eigene Einheit „Projektentwicklung“ für diese Aufgabe zuständig.

Zu 4. Die Zusammensetzung des (jeweiligen) Vergabegremiums ist elementar für einen Erfolg des Verfahrens. Dies gilt bezüglich der Präzisierung der Ziele des Verfahrens aber auch der Kommunikation mit den Gruppen und Gemeinschaften. Eine Erweiterung des Gremiums, über Mitarbeiter\*innen der Stadtverwaltung hinaus, dient dem Erfolg des Verfahrens. Ziele, die mit dem Konzeptverfahren verfolgt werden, können am besten über Vertreter\*innen der Stadtöffentlichkeit, z.B. interessierte Gemeinderät\*innen oder Vertreter\*innen der Zivilgesellschaft – denkbar bspw. Mieterverein, Soz-Pädal, im Quartier tätige Gruppen u.a. – sichergestellt werden. Eine gute Einschätzung aber auch Kommunikation mit den Gruppen und Initiativen können im Bereich der Wohnprojekte externe Fachleute und aktive Vertreter\*innen von gemeinwohlorientierten Wohnprojekten oder erfahrene Berater\*innen dieser Projekte aus Karlsruhe und zunächst ggfs. auch von extern gewährleisten.

Die Stadt Karlsruhe sollte diesbezüglich die entsprechenden Erfahrungen aus anderen Städten bspw. aus Tübingen einfließen lassen.

Zu 5. Die Schaffung von preiswertem Wohnraum, von Wohnraum für benachteiligte Gruppen, die langfristige Sicherung von preiswertem Wohnraum werden angesichts der besonderen Bedarfe in diesem Bereich (mit) am höchsten gewichtet.

Auch die Schaffung von sozialen und kulturellen Angeboten für das jeweilige Quartier oder darüber hinaus wird im Sinne der Ziele der Konzeptvergabe besonders gewichtet.

Zu 6. Initiative, Engagement und Verantwortungsbereitschaft der Gruppen und Gemeinschaften sind in der Regel die Grundlage für vielfältige und erfolgreiche Realisierungen. Die Abwicklung von Bewerbung und Ausarbeitung der Planungen insbesondere über professionelle Projektsteuerer\*innen stellt hier nur eine Möglichkeit dar. Die Hinzuziehung eines/einer Projektsteuer\*in liegt im Ermessen der Gruppe. Alternativ können verantwortliche Koordinator\*innen aus den Baugruppen selbst benannt werden, die gleichermaßen für Koordination der Gruppen sowie die Kommunikation mit der Verwaltung verantwortlich sind.

Für die Verwaltung sichert die Aufstellung von Meilensteinen im Verfahren und die finanzielle Absicherung durch „Optionsgebühren“ ein erfolgreiches Verfahren. Des Weiteren sichert die Beteiligung von Expert\*innen, mit Erfahrungswissen und Expertise hinsichtlich der Arbeitsweise und der Notwendigkeiten von Wohnprojekten, im Vergabegremium, die Sicherstellung der Realisierung.

Der Zeitplan eines Vergabeverfahrens, wie aus der Anlage „Tübingen\_Hechinger Eck\_Zeitplan“ erscheint als Grundlage für einen Verfahrensablauf, hinsichtlich Abfolge aber auch hinsichtlich einer geeigneten Kommunikation gegenüber Interessierten geeignet. Es kann als Vorbild für einen Verfahrensablauf für Karlsruhe geprüft werden und in einen präzisierten Ablaufplan einfließen.

[https://www.tuebingen.de/Dateien/201120\\_Zeitplan\\_Uebersicht.pdf](https://www.tuebingen.de/Dateien/201120_Zeitplan_Uebersicht.pdf)

Unterzeichnet von:  
Mathilde Göttel  
Lukas Bimmerle