

Die LINKE.-Gemeinderatsfraktion

Vorlage Nr.: **2021/0174**

Verantwortlich: **Dez. 4**

Dienststelle: **LA**

## Grundstücksvergabekonzept Wohnen

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Gemeinderat	23.02.2021	4.1	x	
Hauptausschuss	13.04.2021	13.1	x	
Gemeinderat	20.04.2021	11.1	x	

Die Verwaltung nimmt zu den nachfolgenden Fragen wie folgt Stellung:

1. *Bei Neubauflächen 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.*

Die Verwaltung empfiehlt eine quotale Aufteilung von je 25 % auf die vier in der Vorlage genannten Gruppen. Diese sind die Hauptakteure, welche auf dem Wohnungsmarkt in Karlsruhe aktiv sind und sich auch in den interkommunalen Vergleichen wiederfinden. Die empfohlene Quote stellt eine ausgewogene Aufteilung auf die unterschiedlichen Interessengruppen dar. Ein Verzicht auf die Akteure des freien Wohnungsmarkts würde ein Ungleichgewicht herstellen. Die Quote wird im Zuge der Erarbeitung der Vergabekriterien grundstücks- bzw. baufeldbezogen ausdifferenziert, so dass Verschiebungen möglich sind, wenn sich aus der Gebietsstruktur diesbezügliches ergibt.

2. *Bei Vergabe von Wohngebäuden oder Gebäuden, die zu Wohnzwecken umgenutzt werden können, wird eine mögliche Vergabe nach Konzept an Baugruppen und Baugemeinschaften geprüft.*

Das Grundstücksvergabekonzept Wohnen findet Anwendung bei allen Grundstücken, auf denen planungsrechtlich Wohnen allgemein zulässig ist. Es findet keine Unterscheidung statt, ob die Flächen unbebaut oder bereits bebaut sind und dort lediglich eine Entwicklung stattfinden wird.

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.*

Die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass sich die Struktur der fachübergreifenden Zusammenarbeit bewährt hat. Auf den positiven Elementen setzt die Weiterentwicklung der Konzeptvergabe auf. Die Grundstücksvergabe wird zentral gesteuert und in einem gemeinschaftlichen Verfahren – unter Beteiligung der Experten der Stadtverwaltung (z. B. Liegenschaftsamt, Stadtplanungsamt, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, Bauordnungsamt usw.) und den daraus resultierenden Fachdezernaten – durchgeführt. Die Arbeitsweise und die Beteiligten müssen in den jeweiligen Verfahren transparent gemacht werden.

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.*

Dieser Punkt wurde berücksichtigt.

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.*

Die Vergabekriterien werden durch den Hauptausschuss beschlossen.

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.*

Die bisherigen Verfahren der Verwaltung mit Vergaben nach Konzept mit Baugruppen, Baugemeinschaften u. ä. haben – ebenso wie die Erfahrungen anderer Kommunen – gezeigt, dass es außerordentlich wichtig ist, dass Projekte mit dieser Komplexität auf beiden Seiten eine verlässliche Struktur haben. Nur wenn die prozessuale Qualität auch bei den Akteuren zuverlässig sichergestellt ist, lässt sich die Vergabe zielorientiert umsetzen. Die Etablierung eines Projektsteuerers mit entsprechender Kompetenz hat zum Ziel, über einen längeren Zeitraum mit viel fachlicher Expertise sehr komplexe Prozesse in konstanter Qualität zu koordinieren und damit insbesondere die Risiken für die beteiligten Akteure zu minimieren. Zugleich stellt der Projektsteuerer einen verlässlichen Ansprechpartner für die Verwaltung dar. Für verantwortliche Koordinatoren aus der Mitte der Akteursgruppe ist dies nicht vollumfänglich zu leisten.

Durch das strukturierte Konzept wird die Vergabe städtischer Wohngrundstücke einem großen Kreis von Interessenten zugänglich gemacht. Es wurden die Konzeptvergaben vieler Kommunen beleuchtet und daraus das für Karlsruhe passende Konzept erarbeitet. Die Verwaltung stellt selbstverständlich bezüglich der Verfahrensparameter die größtmögliche Transparenz her. Dazu gehört, dass durch Bereitstellung aussagekräftiger Unterlagen ein niedrighwelliger Zugang zum Verfahren ermöglicht wird und die Parameter klar sind. Das sind u. a. Planunterlagen, Preislisten, standardisierte Bewerbungsbögen und schematische Darstellungen wie beispielsweise der, im Planungsausschuss skizzierte Ablaufplan der einzelnen Vergabephase, welche für das jeweilige Verfahren individuell konkretisiert wird.