

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2019/217**

freigegeben am **24.10.2019**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Düring, Andre

**Datum: 14.10.2019**

### **BPL. 100 - Im Göhlen - Vergabekriterien für Reihen- und Mehrfamilienhäuser**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	04.11.2019	Finanz- und Wirtschaftsausschuss
N	05.11.2019	Verwaltungsausschuss
Ö	05.11.2019	Rat

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Grundstücke, die für die Bebauung mit Reihenhäusern vorgesehen sind, werden an Bauträger oder Bauherrengemeinschaften vergeben. Für Bauträger finden die Vergabekriterien für Mehrfamilienhäuser, für Bauherrengemeinschaften die für Einfamilien- und Doppelhäuser entsprechende Anwendung.
2. Die Grundstücke, die für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, werden an Bauträger vergeben. Es finden die Vergabekriterien Anwendung, die für Mehrfamilienhäuser im Bereich Feldrosenweg beschlossen worden sind. Die Bepunktung von Mietwohnungen wird erhöht, um die Schaffung von Mietwohnungen zu priorisieren.

#### **Sach- und Rechtslage:**

##### **Mehrfamilienhausbebauung**

In der Vergangenheit hatte der Rat der Gemeinde Rastede Vergabekriterien für Mehrfamilienhäuser im Bereich „Feldrosenweg“ beschlossen. Namentlich waren dies

- Wohnungsart
- Mietpreis/m<sup>2</sup>
- Ausstattung
- Zielgruppe
- Optik
- Gesamtkonzept

Mit Hilfe dieser Kriterien wurden die seinerzeit eingereichten Konzepte bewertet. Im Rahmen der Beratungen wurde angeregt, einen stärkeren Blick auf die Schaffung von Mietwohnraum zu legen. Das soll nun im Baugebiet Im Göhlen derart umgesetzt werden, dass für die Schaffung von Mietwohnungen ein noch höherer Punkteanteil (Erhöhung von bisher 2 Punkten pro Wohneinheit auf künftig 3 Punkte pro Wohneinheit) gegenüber dem Verkauf von Eigentumswohnungen vorgesehen wird.

Insgesamt steht hinter der Absicht der Versuch, sogenannten „bezahlbaren Wohnraum“ zu schaffen. Hierzu sei ausgeführt (das gilt für die Reihenhausbebauung, soweit diese von Bauträgern durchgeführt wird, vergleichbar), dass es keine eindeutige Definition des vorgenannten Begriffes gibt. Eine Annäherung an diese Begrifflichkeit wird in mehreren Wohnraumversorgungskonzepten vorgenommen, wo für Niedersachsen festgestellt wird, „dass über 10 % aller Haushalte dem Segment „einkommensschwach“ zugeordnet werden müssten (vergleiche Bericht der N-Bank 2010). Besonders in urbanen Ballungsräumen, in denen der Wohnungsmarkt deutlich angespannter ist als in ländlichen Regionen, geraten in den letzten Jahren auch zunehmend Haushalte mit einem mittleren Einkommensniveau an ihre Grenzen bei der Wohnraumsuche. Dies wird dazu führen, dass die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiter steigen wird, sodass die Definition über die einkommensschwachen Haushalte nicht mehr ausreichend ist um die Gruppe der Nachfragenden abzubilden.“

Laut einer EU-Definition besteht eine Überlastung durch Wohnnebenkosten dann, wenn Haushalte 40 % und mehr ihres verfügbaren Einkommens für Miete und Mietnebenkosten aufbringen müssen. Es wurde deshalb eine EU-Initiative zur Bekämpfung von Armut und sozialer Ausgrenzung gegründet, die diesen Indikator zur Identifizierung von unzureichenden Wohnsituation festlegt.

Aus dem Raum Osnabrück wurde der Versuch unternommen, diese sogenannte „Armutsgefährdungsschwelle“ zu berechnen. Für einen Haushalt mit zwei Erwachsenen und zwei Kindern läge danach bei einem Durchschnittseinkommen von 2.059 € pro Monat die zumutbare Warmmiete bei 824 € pro Monat.

Zwar wäre es möglich, auch deutlich weitergehende Regeln zu treffen; das sogenannte Münsteraner Modell formuliert eine Vielzahl von Bedingungen so genannter sozialgerechter Bodennutzung, die allerdings auch unter dem Eindruck eines sehr stark nachgefragten Ballungsraumes zu sehen sind. Für die Gemeinde werden im Augenblick die vorgesehenen Kriterien als ausreichend angesehen, insbesondere auch, um sicherzustellen, dass – hoffentlich – eine Reihe von Bewerbungen für die Errichtung solcher Häuser eingeht.

Wenn und soweit Regelungen auch für Privatgrundstücke aufgenommen werden sollten, bedürfte dies einer zunächst gesonderten politischen Entscheidung, bevor hierzu konkrete Vorschläge erarbeitet werden würden.

Denkbar wäre außerdem, neben den bislang ermittelten Vergabekriterien weitere Überlegungen anzustellen, die eine möglichst breite Auswahl an Bewerbern entstehen ließen. So könnte beispielsweise überlegt werden, den Grundstückskaufpreis zur Disposition zu stellen. Wenngleich einhellig von den Finanzinstituten davon ausgegangen wird, dass dieser Faktor nur einen untergeordneten Teil der Baukosten insgesamt einnimmt, mag sich dennoch auf dieser Grundlage die Möglichkeit ergeben, Angebote von sonst eher nicht interessierten Dritten zu generieren.



Die Vergabe der Grundstücke an Bauträger würde sich grundsätzlich an der Vergabe der Mehrfamilienhäuser orientieren.

Für die Vergabe der Grundstücke an Bauherrengemeinschaften werden die Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke herangezogen (Vorlage 2015/194A). Dabei können die Überlegungen in Bezug auf bezahlbaren Wohnraum hier Anwendung finden, zum Beispiel dergestalt, dass der Schaffung von Wohnraum mit dem Zweck der Vermietung der Vorzug dann gegeben wird, wenn ein bestimmtes Mietniveau nicht überschritten wird.

Da, wie ausgeführt, die Veränderung der Vergabekriterien in Bezug auf die Berücksichtigung des Mietzinses eine Bevorzugung des Mietwohnungsbaus bedeutet, könnte dies im Ergebnis dazu führen, dass Grundstücke nicht an eine Bauherrengemeinschaft vergeben würden, da diese nur zur zum Zwecke des Eigenbezugs bauen dürfen.

Insofern wäre denkbar, eine anteilige Aufteilung der Bauflächen (70/30, 50/50 etc.) auf die Interessenten (Bauherrengemeinschaften oder Bauträger) erst nach Eingang sämtlicher Bewerbungen vorzunehmen.

Grundlage für die Aufteilung wäre das Verhältnis der jeweils eingegangenen Bewerbungen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Konkrete finanzielle Auswirkungen können erst dann benannt werden, wenn unter Berücksichtigung der vorgelegten Angebote entsprechende Grundstücksvergaben durchgeführt werden.

### **Anlagen:**

Keine.