

Stadtverordnetenversammlung Lübben/Spreewald

Fraktion
CDU/Grüne

Vorlagen Nr.: 2018/127a

Beschlussvorlage für den Bildungsausschuss am

1.Lesung 03.Dezember 2018
2.Lesung 08.April 2019

Beschlussvorlage für den Bauausschuss am

1.Lesung 05.Dezember 2018
2.Lesung 09.April 2019

Beschlussvorlage für den Finanzausschuss am

1.Lesung 04.Dezember 2018
2.Lesung 10.April 2019

Beschlussvorlage für den Hauptausschuss am

1.Lesung 10.Dezember 2018
2.Lesung 15.April 2019

Beschlussvorlage für die Stadtverordnetenversammlung am

1.Lesung 13.Dezember 2018
2.Lesung 25.April 2019

| |
|----------------------------|
| Beschlussgegenstand |
|----------------------------|

| |
|--|
| Bauflächenaktivierung und transparente Vergabe kommunaler Liegenschaften |
|--|

Beschlussvorschlag

Der Bürgermeister wird beauftragt alle potenziellen Wohnungsbaugrundstücke (außer für Einfamilienhäuser) für den Bau von Mehrfamilienhäusern gemäß FNP der Stadt Lübben (Spreewald) auf Ihre grundsätzliche Eignung für den Wohnungsbau zu prüfen, zu erfassen und das Ergebnis der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen (Bauflächenaktivierung).

Über alle Liegenschaftsanfragen (außer Einfamilienhäuser) und -angebote sind grundsätzlich die Stadtverordneten zu informieren. Um eine gezielte Stadtentwicklung (INSEK 2030) zu gewährleisten, ist jeder Anfrage eine Projektbeschreibung beizufügen. Die Gremien der Stadt Lübben (Spreewald) entscheiden in der Stadtverordnetenversammlung über eine Vergabe anhand der von den Bewerberinnen oder Bewerbern vorgelegten Konzepte zum geplanten Umfang und zur Art der Nutzung. Bei gleichen Konzepten ist das Losverfahren in Erwägung zu ziehen (Immobilienrechtlich als Konzeptverfahren bezeichnet).

Die Vergabe der Liegenschaften erfolgt wie bisher zum Festpreis (mind. Verkehrswert). Abweichungen sind bei Grundstücken aufgrund ihrer Lage (beispielsweise Zugang zum Wasser) möglich und bedürfen der Abstimmung, so dass auch eine Abgabe im Höchstpreisverfahren (Bieterverfahren) in Erwägung gezogen wird.

Eine Vergabe im Rahmen des Erbbaurechts ist stets zu prüfen.

Der Beschluss 138/2001 vom 27.09.2001 wird mit Beginn eines neuen Vergabeverfahrens aufgehoben. Der Bürgermeister wird beauftragt bis Dezember 2019 ein Vergabeverfahren vorzuschlagen, das den hier gefassten Beschluss umsetzt. Bei Grundstücken für Einfamilienhäuser hat der Beschluss 138/2001 weiterhin Bestand.

Begründung

Lübben wächst. Über die Verwendung des Vermögens der Stadt entscheidet die Stadtverordnetenversammlung (SVV). Dies in einem geeigneten Verfahren für Grundstücke, die nicht nur mit Einfamilienhäusern bebaut werden können, umsetzbar zu gestalten, ist Ziel dieses Beschlusses.

Das Wachstum der Stadt wurde bisher überwiegend von privaten Akteuren betrieben. Mit dem Ausbau der sozialen Infrastruktur, vor allem KiTa und Schulen, leistet die Stadt ihren Anteil an der Entwicklung der Stadt. Für ein weiteres nachhaltiges Wachstum und eine positive Entwicklung brauchen wir auf dem Wohnungsmarkt ein größeres und vielfältigeres Angebot. Bestimmte Schichten in der Bevölkerung finden derzeit kein passendes Angebot in Lübben. Hier muss die LWG genauso wie andere Investoren aktiv werden, um den Wohnungsmarkt zu bereichern und zu entlasten. Durch dieses Verfahren wird eine gezieltere Entwicklung in Gang gesetzt.

„Grundsätzlich“ heißt, dass die Stadt sich weiterhin mit der Stadtverordnetenversammlung ins Benehmen setzen soll, um die städteplanerischen Ziele zu erreichen. Transparenz, soziale und städtebauliche Interessen der Stadt sind Grundsätze einer positiven Stadtentwicklung im Interesse aller in unserer Stadt.

Bauflächenaktivierung

Die Stadt Lübben hat in den letzten Jahren einen Katalog potenzieller Wohnbauflächen im Innenbereich erstellt (selbstständig bebaubare Grundstücke im Flächennutzungsplan FNP: allgemeine und reine Wohngebiete, Misch- und Dorfgebiete). Für die kommunalen Flächen ist deren Eignung in einem groben Kurzgutachten darzustellen, das auch zur Preisermittlung herangezogen werden sollte. Das Kurzgutachten soll den Umfang einer möglichen Bebaubarkeit durch Mehrfamilienhäuser darstellen und grundlegende Fragen zur

Projektentwicklung formulieren. Über die weitere Verfahrensweise (Verkauf, Verpachtung, Bestandshaltung, Nutzung der untersuchten Grundstücke) befindet die SVV auf Vorschlag der Verwaltung. Eine Veräußerung von potenziellen Wohnbauflächen können der SVV auch in Teilabschnitten oder einzelnen Liegenschaften vorgelegt werden.

Konzeptverfahren

Geeignete Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, die veräußert werden sollen, sind öffentlich auszuschreiben, wenn keine Gründe dagegensprechen. Die Grundstücke sind in einem transparenten Verfahren, einem Konzeptverfahren, wie es in vielen Städten praktiziert wird, nach inhaltlichen Kriterien zu vergeben. Diese Kriterien sind von potenziellen Bewerber/innen in einem der Liegenschaft angemessenen Konzept in geeigneter Art und Weise darzustellen. Das Konzept soll Art und Maß der geplanten Nutzung und Bebauung und die Motivation der Erwerbsabsicht enthalten (z.B. Sozialverträglichkeit, besondere Bedarfe wie Ärzte oder Facharbeiter, Gemeinnützigkeit, Bürgerinnen- und Bürger der Stadt, Klimaschutz, oder andere von den Interessenten vorgebrachte Gründe, die eine Vergabe an sie besonders vorteilhaft erscheinen lässt). Der Umfang kann eine Seite Text sein oder bis zu einem Vorentwurf gehen, je nach Lage und geplanter Nutzung oder städtebaulicher Bedeutung (größere Mehrfamilienhausgrundstücke).

Die von der Stadt gewollten neuen Wohnformen wie Baugemeinschaften oder Baugruppen (vgl. INSEK Lübben 2030 S.60, 102, 125f), die ja eine attraktive Alternative für Einfamilienhäuser und Mietwohnungen sind, ist das Konzeptverfahren einer der wenigen Möglichkeiten zum Zuge zu kommen.

Die Qualität der Bebauung und der Freiflächen wird erhöht, ein wichtiges Kriterium im Wettbewerb der Kommunen.

Festpreis

Der Preis wird dabei in bewährter Weise ermittelt (mindestens Bodenrichtwert zuzüglich besondere Erschließungs- und Vertriebskosten sowie Wert einer besonderen Lage- oder Nutzungsgunst). Der ermittelte Preis ist ein Festpreis zu dem angeboten und bei geeigneten Bewerber/innen auch vergeben wird.

Erbbaurecht

Durch die Vergabe im Erbbaurecht sichert sich die Stadt langfristig höhere Einnahmen als bei einem Verkauf und Entwicklungsmöglichkeiten, vgl. Königs Wusterhausen. Für die Erwerber, die wir als Stadtgesellschaft haben wollen, ist das Erbbaurecht attraktiv, da es das Eigenkapital schont und damit eine Vermögensbildung für Schichten ermöglicht, die bei einer Veräußerung ausgeschlossen sind. Zumindest muss das Eigenkapital von den Erwerbern nicht gleich zu Beginn der Investition eingesetzt werden, was oft eine Hemmschwelle für viele Bauwillige ist. Für Investoren, die Mietwohnungsbau betreiben wollen, ist dies auch vorteilhaft. Für Baugemeinschaften oder Baugruppen ist das Erbbaurecht ebenfalls vorteilhaft. Die derzeitige Niedrigzinsphase bewegt sich tendenziell dem Ende zu.