

Beschlussvorlage



Landeshauptstadt
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 1863/2015
Amt/Aktenzeichen 61/26 00 80 13	Datum 03.11.2015	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 10.11.2015			
Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Bau- und Sanierungsausschuss	Vorberatung	19.11.2015	Ö
Stadtrat	Entscheidung	02.12.2015	Ö

Betreff: Förderung von Baugemeinschaften bei zukünftigen Wohnungsbauprojekten; Grundsatzbeschluss
Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen Mainz, 05. Nov. 2015 gez. Marianne Grosse Marianne Grosse Beigeordnete
Mainz, Michael Ebling Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag:

Der **Stadtvorstand** und der **Bauausschuss** empfehlen, der **Stadtrat** beschließt, bei zukünftigen Wohnungsbauprojekten der Stadt Mainz Bauherrngemeinschaften nach Maßgabe der Vorlage zu unterstützen.

1. Anlass

Die Wohnungs- und Liegenschaftspolitik der Stadt Mainz steht vor neuen Herausforderungen. Steigende Mieten und eine nicht zu prognostizierende Nachfrage in den nächsten Jahren nach Wohnraum prägen die Planungs- und Entscheidungsprozesse innerhalb der Stadt Mainz. Ein profundes Mittel gegen steigende Mietpreise ist die Bereitstellung von ausreichend Wohnraum und hier insbesondere die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Die Stadt Mainz hat mit den Projekten Heiligkreuz-Areal und dem Gelände der ehemaligen Peter-Jordan-Schule wichtige Planungsprojekte in Angriff genommen, die in den nächsten Jahren zu einer Entlastung des Bodenmarktes, aber auch des Mietmarktes beitragen werden. Mit den Rahmenplanungen für das Heiligkreuz Areal und ehemalige Peter-Jordan-Schule verfolgt die Stadt Mainz das Ziel, urbane, gemischt genutzte Quartiere zu schaffen. Die Realisierung unterschiedlicher Bautypologien z.B.

- 1/3 der Zahl der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau im marktüblichen Preissegment,
- 1/3 Geschosswohnungsbau mit sozialer Förderung
- 1/3 Geschosswohnungsbau in Eigentumsmaßnahmen

trägt entscheidend zu lebendigen und vielfältigen Wohnquartieren bei.

Im Rahmen von zwei Städtebauexkursionen der Stadt Mainz mit den baupolitisch Verantwortlichen, den Projektentwicklern HKA/ PJS und planenden Fachämtern nach Heidelberg, Tübingen, Freiburg sowie Köln und Neuss wurden u.a. sehr interessante Erfahrungen über die Wohnprojekte von Baugemeinschaften bzw. Bauherrengemeinschaften gesammelt. Die positiven Erkenntnisse aus den besuchten Projekten von Baugemeinschaften können wie folgt beschrieben werden:

- Selbstbestimmtes Planen durch die späteren Nutzer, hohe Identifikation mit dem Projekt;
- hohe Wohnzufriedenheit, da individuelle Planung möglich ist,
- Kostenkontrolle durch Nutzer,
- Gemeinschaftsräume und Flächen wie gemeinsame Dachterrassen, gemeinsame Gästewohnungen, etc. sind einvernehmlich planbar,
- Gemeinschaft und Nachbarschaft können im Vorfeld selbst bestimmt werden und bieten daher die Grundlage für stabile Nachbarschaften.

Die besichtigten Beispiele in den Exkursionsstädten wurden derart positiv bewertet, dass aus den Reihen der Exkursionsteilnehmer der Wunsch geäußert wurde, auch in Mainz die Voraussetzungen zur Realisierung von Wohnungsbauvorhaben mit Baugruppen zu schaffen. Um dieses Ziel - auch unter Beteiligung der stadtnahen Gesellschaften - zu erreichen, soll ein Grundsatzbeschluss im Stadtrat gefasst werden, zukünftig Bauherrengemeinschaften bei den größeren Wohnungsbauprojekten zu fördern und zu unterstützen.

2. Begriffsbestimmungen¹

Zur Versachlichung der weiteren Diskussion sind einige Begriffe erklärt:

Baugemeinschaft/ Bauherrngemeinschaft

Eine Baugemeinschaft oder Bauherrngemeinschaft ist der Zusammenschluss mehrerer privater Personen, die gemeinsam zur Eigennutzung oder Vermietung planen, bauen oder umbauen.

Baugruppe

Der Begriff Baugruppe wird oft synonym zu dem Wort Baugemeinschaft gebraucht. Der Begriff Baugemeinschaft setzt sich immer stärker durch, da es sich bei dem Begriff Gemeinschaft, um eine programmatische Aussage handelt. Gesprochen wird auch vom partizipativen oder demokratischen Planen und Bauen.

Eigenschaften einer Baugemeinschaft/ Bauherrngemeinschaft

- *Entscheidungshoheit bei Planung, beim Bauen und allen Verträgen*
- *Geben sich eine Rechtsform, mehrheitlich als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR).*
- *Jedes Mitglied kauft im Rahmen der Gemeinschaft einen Grundstücksanteil.*
- *Das Bauwerk wird im Auftrag der Baugemeinschaft ausgeschrieben und vergeben.*
- *Alle Dienstleistungs-, Planungs-, und Bauverträge werden gemeinsam geschlossen.*
- *Alle Verträge, Pläne und Protokolle sind den Mitgliedern frei zugänglich.*
- *Die Gruppe ist verantwortlich für Kosten, Termine und Qualität.*

3. Vor- und Nachteile der Projektentwicklung mit Baugemeinschaften

Die Nutzer/ Bauherrn können, im Gegensatz zum Immobilienkauf von einem Bauträger, bereits in der Planungsphase eigene Wünsche mit einbringen, welche am konventionellen Wohnungsmarkt oft nicht erfüllbar sind. Dies gilt sowohl für die planerischen/ gestalterischen Aspekte einer Wohnung wie auch für die ökonomischen Rahmenbedingungen. Dennoch werden, im Gegensatz zum individuell erstellten Einfamilienwohnhaus, die Vorteile eines Mehrfamilienwohnhauses genutzt: Einsparungen bei gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen/ Infrastruktur sowie gemeinsame Nutzung von Gemeinschaftsanlagen, wie Gästewohnung, Hofbereiche, Dachterrassen etc. Auch ist es möglich, Einfluss auf die Zusammensetzung der späteren Hausgemeinschaft zu nehmen. Die frühzeitige Abstimmung der Mitglieder einer Baugemeinschaft führt im Allgemeinen zu stabilen Nachbarschaften mit einer hohen sozialen Bindung.

¹ Quelle: Webseite: Bundesverband Baugemeinschaften e.V., Poststraße 2, 79098 Freiburg i. Br.

Vor allem Personen und Gruppen, die in einer Hausgemeinschaft mit weitgreifenden gemeinschaftlichen Strukturen wie einem Mehr-Generationen-Haus, bestimmten weltanschaulichen oder ökologischen Ausrichtungen leben möchten, können mit einer Bauherrengemeinschaft eine engagierte/ individuelle Hausgemeinschaft gründen. Die Beispiele in Köln (ehemaliges Gelände der Kinderheime) zeigen u.a., dass Baugemeinschaften in der Lage sind, Kosteneinsparungen von ca. 25% gegenüber konventioneller Projektentwicklung zu generieren.

In Mainz ist die Form des gemeinschaftlichen Bauens zurzeit nicht verbreitet und es liegen keine Erfahrungen vor. Insofern steht die Stadt Mainz am Beginn einer ‚neuen‘ Art der Wohnprojektentwicklung. Baugemeinschaften verursachen zumindest in der Anfangsphase einen hohen Betreuungsaufwand. Ein Grundstück muss für einen überschaubaren Zeitraum für die Gruppen reserviert werden und darf nicht dem Wettbewerb anderer Nachfrager ausgesetzt sein. Außerdem benötigen potentielle Baugruppen ein Zeitfenster, bis sich die jeweiligen Mitglieder zu einer rechtsfähigen Bauherrengemeinschaft zusammengefunden haben.

Pluspunkte für eine nachhaltige Stadtentwicklung

- Baugemeinschaften sind in der Lage, auch in schwierigen städtebaulichen Situationen innovative Lösungen zu entwickeln, im Rahmen von Baulückenschließungen, Brachenentwicklungen oder bei der Revitalisierung von Bestandsbauten.
- Baugemeinschaften wirken sozial stabilisierend. Dies gilt nicht nur innerhalb der Baugemeinschaft, sondern auch in Bezug zu den Nachbarschaften im Quartier.
- Der demografische Wandel fordert von den Kommunen neue Ideen und Strategien, um dieses Zukunftsthema aktiv umzusetzen. Private Baugemeinschaften entwickeln vielfach Initiativen bei der Umsetzung von „Neuen Wohnformen“ wie „Gemeinschaftliches Wohnen von Jung und Alt“, „Alten-WG's“, „gemeinsames Wohnen von Familien mit kranken oder pflegebedürftigen Menschen“ oder „Wohnen mit gegenseitiger Hilfe“.
- Durch Baugemeinschaften entstehen soziale Netzwerke, die lokal verankert sind.
- Baugemeinschaften wirken der Zersiedelung und der Abwanderung entgegen.
- Baugemeinschaften haben Entwicklungspotenziale, um sozial Schwächere zu unterstützen sowie die Durchmischung zu fördern.
- Das Zusammenleben in einer Baugemeinschaft trägt zur Integration von MigrantInnen bei.
- Letztendlich tragen Baugemeinschaften zur Stabilisierung der Gesellschaft bei.
- Die Förderung von Baugemeinschaften unterstützt gemeinschaftliches Denken und Verhalten, Kompromissfähigkeit sowie Kommunikationsfähigkeit.
- Baugemeinschaften leisten einen wichtigen Beitrag zur energiepolitischen Entwicklung einer Stadt.
- Baugemeinschaften streben häufig besonders ehrgeizige Ziele bei der energetischen und der ökologischen Optimierung ihrer Bauvorhaben an.
- Schwellenhaushalte entlasten den Mietwohnungsmarkt, da sich diese Wohneigentum in Baugemeinschaften leisten können.

Abb.: Pluspunkte für eine nachhaltige Stadtentwicklung bei Projekten mit Baugemeinschaften²

4. Mainzer Weg zur Förderung von Baugemeinschaften

Auf städtischen Bauflächen bzw. auf Bauflächen, die dem Konzern Stadt gehören, sollen in Baugebieten mit mehr als 100 WE zukünftig Möglichkeiten für Baugemeinschaften geschaffen werden.

Den Baugemeinschaften ist ein Zeitraum von bis zu 9 Monaten in der Findungsphase einzuräumen, um sich für ein Baugrundstück prinzipiell zu entscheiden und die vertraglichen

² Quelle: Webseite: Bundesverband Baugemeinschaften e.V., Poststraße 2, 79098 Freiburg i. Br.

Rahmenbedingungen zu klären. Für den Fall, dass sich keine Baugemeinschaft zusammenfindet, ist das Grundstück konventionell zu vermarkten.

Die Stadt Mainz stellt in Zusammenarbeit mit dem Finanzministerium Rheinland-Pfalz die notwendige Beratungsleistung in Form einer externen, neutralen Betreuung der privaten Baugemeinschaften von vorerst 3 Jahre zur Verfügung.

Um die städtischen Ziele, urbane, gemischte Wohnquartiere zu erreichen, sollen Baugruppen in der Bautypologie ‚Geschosswohnungsbau, Reihenhaus und vergleichbare verdichtete Bauweisen‘ neben herkömmlichen Wohnungsformen zum Zuge kommen und mit diesen eine solide Mischung unterschiedlicher Bau- und Lebensformen bilden.

Die Vergabe von Grundstücken hat nach transparenten Kriterien und diskriminierungsfrei zu erfolgen.

Der Baugrund der Wohnungsbauprojekte, die im Rahmen der Wohnungsbaupotenziale bis 2020 entwickelt werden, befindet sich zum größten Teil in städtischen Besitz bzw. im Besitz von Gesellschaften, die zum Konzern Stadt Mainz gehören. Auf Grund dieser guten Ausgangssituation ist es nicht erforderlich, diese Zielsetzung über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Eine Grundsatzentscheidung des Stadtrates gibt eine gemeinsame Leitlinie für städtisches und stadtnahes Handeln vor.

5. Kosten

Die Betreuung von Bauherrengemeinschaften bedarf einer professionellen Unterstützung, die die Stadt Mainz mit eigenem Personal zurzeit nicht leisten kann. Ein professioneller Betreuer von Bauherrengemeinschaften muss Wissen über planerische Prozesse, über Vertragsrecht sowie die Fähigkeiten zur Moderation von gemischten Gruppen besitzen. Von Seiten des Finanzministeriums RLP wurde signalisiert, dass aus dem Förderprogramm "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (EXWOST)" mit bis zu 65 % die externe Betreuung von Baugruppen gefördert werden kann.

Die Verwaltung schlägt vor, beginnend ab Frühjahr 2016 für min 3 Jahre eine Anlaufstelle bei der Stadt Mainz einzurichten, die sich speziell um die Förderung von Baugemeinschaften bzw. Bauherrengemeinschaften kümmert. Die Stelle könnte max. eine halbe Ingenieursstelle ausmachen. Der Komplementäranteil der Kosten wäre über die Stadt Mainz zu finanzieren, z Bsp. über den Planungsetat des Stadtplanungsamtes. Nach 3 Jahren wäre die Wirkung und Effektivität der Beratungsstelle zu evaluieren.

6. Zusammenfassung: Betreuung von Baugemeinschaften

1. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung zukünftig in Baugebieten mit mehr als 100 WE die Projektentwicklung in Form von Bauherrengemeinschaften anzubieten und zu fördern.
2. Mit Unterstützung des Landes wird für min 3 Jahre eine externe, neutrale Beratungsstelle bereitgestellt, die die privaten Bauherrengemeinschaften berät.
3. Die Stadt Mainz bzw. die stadtnahen Gesellschaften sorgen dafür, dass im Rahmen der Grundstücksvergabe die Bauherrengemeinschaften einen Zeitraum von bis zu 9 Monaten erhalten, um sich um ein Grundstück zu bewerben und sich rechtlich zu konstituieren.
4. Ein stadtinternes Gremium überwacht die transparente, diskriminierungsfreie Vergabe der Baugrundstücke und die Qualität der Baukonzepte.
5. Im halbjährlichen Turnus unterrichtet die Verwaltung den Bau- und Sanierungsausschuss über den Stand der Förderung der Bauherrengemeinschaften.