

Stellungnahme zum Antrag

Nr. AT/0026/2015

Beratung im **Fachbereichsausschuss IV** am **22.07.2015**, TOP öffentliche Sitzung

Betreff: Stellungnahme zum Antrag der BIZ-Fraktion: Projekt "Gemeinsames Wohnen"

Stellungnahme/Antwort:

Die Verwaltung wird aufgefordert,

- 1) dafür Sorge zu tragen, dass künftig in Koblenzer Neubaugebieten – wie zum Beispiel an der Fritsch-Kaserne – 10-15 Prozent der Bauflächen für Gemeinschaftswohnprojekte von Baugruppen, Wohninitiativen, Genossenschaften etc. vorgehalten werden. (vgl. mögl. Handlungsfelder unter 4.1 – 41 Masterplan Koblenz)*

Die Baugrundstücke in neuen Wohngebieten befinden sich meist im Eigentum von Privatpersonen und der Stadt fehlt die rechtliche Möglichkeit, Vorschriften über die Art des Zusammenlebens oder die Organisation von Bauherrenschaften auf Privatgrundstücken zu erlassen. Daher kann die Stadt nicht über die Verwendung von 10 bis 15 Prozent der Bauflächen in Neubaugebieten in dieser Art bestimmen.

Ein städtisches Grundstück - eventuell in Zukunft im Bereich Fritsch-Kaserne - könnte bewusst an eine Initiative, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt realisieren will, vergeben werden. Voraussetzung ist u.a., dass die Initiative nicht als lockerer Zusammenschluss von Interessierten sondern als juristische Person auftritt, die Grundstücke erwerben darf.

Aufgrund der haushaltsrechtlichen Bestimmungen ist die Abgabe eines Grundstückes unter dem Verkehrswert problematisch. Daher könnte ein Projektträger für ein solches Wohnprojekt auf dem freien Markt ein Grundstück vermutlich zu vergleichbaren Bedingungen erwerben.

- 2) die städtischen Förderrichtlinien und Vergaberichtlinien (Erbbau, Erbpacht) besser auf die Erfordernisse solcher Gemeinschaftswohnprojekte auszurichten, um diese – insbesondere dann, wenn sie sich dem generationenübergreifenden, familienfreundlichen, seniorenerechten und/oder barrierefreien Wohnen verschrieben haben – stärker zu fördern. (vgl. mögl. Handlungsfelder unter 4.1 – 38 Masterplan Koblenz)*

Es existiert kein städtisches Programm zur finanziellen Förderung des Wohnungsbaus. Die Einrichtung eines solchen Programmes ist aufgrund der angespannten Haushaltslage derzeit

problematisch.

Die Stadt Koblenz vergibt nur noch in Einzelfällen Grundstücke in Erbpacht. Vielmehr versucht die Stadt derzeit, in Erbpacht vergebene Grundstücke an die Pächter zu verkaufen. Eine generelle Anpassung von Vergaberichtlinien ist daher nicht angemessen.

Dennoch besteht die grundsätzliche Bereitschaft der Stadt, ein Grundstück in Erbpacht an eine Initiative für alternatives Wohnen zu vergeben. Voraussetzungen sind, dass ein geeignetes Grundstück vorhanden ist und die Initiative eine Organisationsform aufweist, die ein Grundstück erwerben kann.

- 3) *zu prüfen und zu berichten, welche weiteren Maßnahmen – darunter beispielsweise eine städtische Beteiligung oder Beteiligung einer städtischen Gesellschaft an einschlägigen Initiativen wie „Gemeinsam Wohnen“ oder durch die Einrichtung einer städtischen Anlauf- und Beratungsstelle für an solchen Projekten Interessierte – dazu geeignet sind, einen deutlichen Zuwachs an erfolgreich umgesetzten Gemeinschaftswohnprojekten zu erreichen. (vgl. mögl. Handlungsfeld unter 4.1 - 38 Masterplan Koblenz)*

Das Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung steht jederzeit als Anlauf- und Beratungsstelle für Einzelpersonen oder Initiativen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in Angriff nehmen wollen, zur Verfügung.

Bei Informationsveranstaltungen und Abstimmungsgesprächen zum Thema Wohnraumversorgung in Koblenz oder gemeinschaftliche Wohnprojekte nimmt zudem regelmäßig ein Vertreter der Koblenzer Wohnbau teil. Noch jüngst wurde dabei berichtet, dass es finanzielle Mehrbelastungen für die Koblenzer Wohnbau bedeutet, wenn sie als Bauherr oder Projektträger für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt auftritt. Diese Mehrkosten müssten aus den Erträgen durch den sonstigen Mietwohnungsbestand querfinanziert werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

- Zu 1) Die pauschale Verpflichtung, 10-15 Prozent neuer Baugebiete für gemeinschaftliche Wohnprojekte zu reservieren, wird aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit und rechtlicher Bedenken nicht beschlossen.
- Zu 2) Eine generelle Überarbeitung von Förder- und Vergaberichtlinien ist nicht erforderlich. Stattdessen wird die Verwaltung jeweils im Einzelfall prüfen, ob ein geeignetes Grundstück zur Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes in Erbpacht vergeben werden kann.
- Zu 3) Die Verwaltung wird beauftragt, erneut bei der Koblenzer Wohnbau GmbH nachzufragen, unter welchen Voraussetzungen die Bereitschaft besteht, als Projektträger und/oder Bauherr für ein weiteres gemeinschaftliches Wohnprojekt aufzutreten. In den zuständigen Gremien soll über das Ergebnis berichtet werden.