

Vorlagen-Nr.: BV/1330/2016-2021		
Vorlage-Art: Beschlussvorlage	Datum: 18.02.2021	
	Ansprechpartner/in: Herr Rüstmann	
Gremium:	Datum:	Status:
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft	24.02.2021	Ö
Verwaltungsausschuss	02.03.2021	N

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter	Mitzeichner/in	Bürgermeister
--------------------------	-------------------------	-----------------------	----------------------

Beratungsgegenstand:

Ökologisches Baugebiet; Vermarktungsstrategie

Sachverhalt:

In der bisherigen Diskussion über das ökologische Baugebiet wurden zahlreiche Ansprüche an das Baugebiet formuliert. Diese Ansprüche können nicht durch eine auf die einzelnen Grundstücke abzielende individuelle Bauweise erfüllt werden. Insbesondere der Wunsch nach Berücksichtigung der sozialen Komponente ist angesichts der gestiegenen Baukosten kaum zu erfüllen.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung deshalb folgendes Konzept entwickelt: Auf der Fläche des alten Fußballplatzes soll eine verdichtete Bebauung in Form einer Reihenhaussiedlung durchgeführt werden. Auf den übrigen Flächen können Einfamilienhäuser bzw. Tiny-Häuser errichtet werden. Für die Reihenhaussiedlung, die per se eine bessere Ökobilanz als eine entsprechende Einfamilienhaussiedlung hat, soll ein Architektenwettbewerb mit Kostenberechnung durchgeführt werden, der aufgrund des Bauvolumens europaweit auszuschreiben ist. In die Ausschreibung werden die bisher formulierten Ansprüche an das ökologische Baugebiet aufgenommen. Die Ausschreibung wird von einem Fachbüro vorbereitet und vor Veröffentlichung in die Gremien eingebracht. Mit einer solchen Ausschreibung ist gewährleistet, dass die Stadt Jever in architektonischer und ökologischer Hinsicht ein optimales Ergebnis erzielt. Bei der Auswertung des Wettbewerbs werden auch die Bau- und Folgekosten berücksichtigt. Ein solcher Wettbewerb würde ein gutes halbes Jahr dauern, so dass danach auch erst die weiteren Schritte in der Bauleitplanung erfolgen könnten

Umgesetzt werden soll der Entwurf durch eine Baugenossenschaft. Die Genossenschaft ist noch zu gründen. Sie soll später von den Bewohnern der Anlage

oder über einen beauftragten Dienstleister selbst verwaltet werden. Zur Gründung der Genossenschaft muss die Stadt Jever die Akquise selbst durchführen.

Die Mitglieder der Genossenschaft bringen eine Einlage in die Genossenschaft ein. Die Einlage wird nach grober Schätzung einen Betrag von 30.000-50.000 € umfassen müssen und bildet das Eigenkapital für die Baufinanzierung bzw. den Grundstückskauf. Durch die Einlage erwerben die Genossen ein lebenslanges Wohnrecht, können ihre Anteile unter bestimmten Voraussetzungen aber auch verkaufen oder ggfs. vererben. Zudem sind die umgelegten Kosten der Baufinanzierung monatlich abzutragen.

Durch das Genossenschaftsmodell entfällt der sonst übliche Projektierungsgewinn. Weitere Vorteile liegen in Einsparungen bei den Planungskosten, die durch den Wettbewerb teilweise von der Stadt Jever getragen werden. Zudem kann die Stadt Jever nach Vorliegen der Baukosten und der eigenen Kalkulation für das Baugebiet die Kosten des Projektes über den Verkaufspreis für das notwendige Grundstück beeinflussen.

Das Risiko des Genossenschaftsmodells liegt zunächst einmal darin, dass nicht genügend Interessenten für das Modell gefunden werden und die Genossenschaft nicht gegründet werden kann. Dann bliebe noch die Möglichkeit, die Grundstücke mit der Bebauungsverpflichtung europaweit auszuschreiben. Sollte auch dieses keinen Erfolg bringen, müsste eine andere Vermarktungsstrategie gewählt werden.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass mit dieser Vorgehensweise die unterschiedlichen Anforderungen an das ökologische Baugebiet am besten abgebildet werden können. Das maximale Risiko liegt darin, dass sich kein Abnehmer für das Ergebnis des Architektenwettbewerbs findet, so dass dann die für den Wettbewerb zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel von 50.000 € unter Umständen verloren wären. Allerdings muss der Politik bewusst sein, dass ein neuer Weg in der Vermarktung in der Regel fast immer mit Risiken verbunden ist. Für eine konventionelle Herangehensweise an das Baugebiet könnte die Verwaltung einen wirtschaftlichen Erfolg garantieren. Der Preis für eine anders geartete Vorgehensweise liegt darin, dass eben die Erfolgsaussichten nicht garantiert werden können.

Finanzielle Auswirkungen:

Veranschlagung im Haushalt: ja nein

Beschlussvorschlag:

Der beschriebenen Vorgehensweise wird zugestimmt. Die Verwaltung erhält den Auftrag, für die Bebauung des Kerngebietes des alten Sportplatzes einen Architektenwettbewerb durchzuführen. Nach Abschluss des Architektenwettbewerbs soll die Stadt Jever eine Akquise für eine entsprechende Genossenschaft durchführen.