



STELLUNGNAHME AN STADTRAT, MEDIEN UND ÖFFENTLICHKEIT

Das Netzwerk „Leipzig – Stadt für alle“ zum Modellvorhaben der Vergabe städtischer Grundstücke im „Konzeptverfahren“ vom 21. August 2016

Das Liegenschaftsamt betreibt Verpackungsschwindel – Konzeptvergabe steht drauf, Veräußerung nach Höchstgebot ist drin

1. Ausgangslage. Weichenstellung für die Konzeptvergabe in Leipzig

Im April 2015 verpflichtete der Leipziger Stadtrat die städtische Verwaltung per Ratsbeschluss, den stadtentwicklungspolitisch verheerenden Verkauf kommunaler Grundstücke und Gebäude allein nach dem höchstmöglichen Preis zu beenden. Über ein Jahr später versucht das Liegenschaftsamt im CDU-geführten Dezernat für Wirtschaft und Arbeit unter Herrn Uwe Albrecht offenbar durch einen Verpackungsschwindel, diesen Beschluss zu ignorieren bzw. ad absurdum zu führen, um weiter so verfahren zu können wie zuvor.

Die Vorgaben des Stadtrates im Beschluss zur Vorlage A-00058/14 lassen an Klarheit nichts zu wünschen übrig:

- „1. Der Oberbürgermeister wird mit der Erarbeitung eines Verfahrens zur Betroffenen- und Interessenbeteiligung an der Erarbeitung von Sozialkriterien für die Ausschreibung von Liegenschaften und Grundstücken der Stadt und ihrer Beteiligungsunternehmen, darunter an Mietergenossenschaften für die Selbstnutzung zur Pacht bzw. zum Verkauf, beauftragt.
2. Die konkreten Kriterien und Verfahrensvorschläge sollen von einem Runden Tisch erarbeitet und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. An dem Runden Tisch werden VertreterInnen der Stadtverwaltung, der Stadtratsfraktionen, der Wissenschaft, verschiedener gemeinnützig orientierter Eigentumsformen (Genossenschaften, Wächterhäuser, Kollektivhäuser, der Kultur- und Kreativwirtschaft sowie der Immobilienwirtschaft) beteiligt.
3. Vor der Ausschreibung zur Vergabe sind Pachtverträge als Vorrang vor dem Verkauf zu prüfen.“
(<https://ratsinfo.leipzig.de/bi/vo020.asp?VOLFDNR=1000060>)

Dieser Beschluss wurde insbesondere vor dem Hintergrund des sich rapide verändernden Leipziger Wohnungsmarktes getroffen. Auf diese Situation will die Stadt mit dem im Oktober 2015 verabschiedeten „Wohnungspolitischen Konzept, Fortschreibung 2015“ (WoPoKo 2015) reagieren. Auch in diesem Konzept wird die Einführung der Konzeptvergabe als ein Instrument der Stadtplanung und Wohnungspolitik ausdrücklich herausgestellt:

„Durch die Veräußerung oder Vergabe von Erbbaurecht geeigneter städtischer Grundstücke und Gebäude nach konzeptionellen Kriterien kann in Wohngebieten eine Vielfältigkeit hinsichtlich Wohn- und Eigentumsformen sowie Preissegmenten ermöglicht werden. Dadurch sollen besondere Nachfragegruppen unterstützt werden und ein Beitrag zum Erhalt bzw. zur Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen geleistet werden. In diesem Sinne werden insbesondere die Schaffung von Wohnraum für Familien, Seniorinnen und Senioren, Menschen mit Behinderungen und kooperative Wohnformen unterstützt.“

Weitere Schritte zur Umsetzung

- Für die Ausschreibung geeigneter städtischer Liegenschaften werden konkrete Kriterien und Verfahrensvorschläge von einem Runden Tisch erarbeitet und dem Stadtrat im 2. Quartal 2016 zum Beschluss vorgelegt (vgl. V/A 567).

- Anhand von 2 bis 4 Beispielen werden 2015/2016 bei der Veräußerung geeigneter Grundstücke und Gebäude die vorgeschlagenen Kriterien und Regularien getestet und anschließend evaluiert.“

(WoPoKo 2015, S. 39)

Des Weiteren heißt es auf S. 21 des Wohnungspolitischen Konzepts ausdrücklich:

„Kooperative Wohnformen, die in Form von gemeinschaftlichem, genossenschaftlichem oder individuellem Eigentum organisiert sein können, sind insbesondere für Nachfragegruppen mit großer Eigeninitiative von Interesse und können zu einer größeren Vielfalt im Wohnungsangebot sowie zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts auf Quartiersebene beitragen. Daher sollen kooperative Wohnformen, angesichts steigender Nachfrage bzw. weiter zunehmender Konkurrenz auf dem Wohnungsmarkt, unterstützt werden. Hierbei geht es auch darum, diese Wohnformen für Haushalte mit unteren und mittleren Einkommen weiterhin zugänglich zu machen.“

2. Fünf Ausschreibungen des Liegenschaftsamtes zur „Konzeptveräußerung“

Am 20. und 21. Juli veröffentlichte das Liegenschaftsamt der Stadt Leipzig fünf Immobilienangebote unter der Überschrift „Konzeptveräußerung“: drei Grundstücke für den Bau von Mehrfamilienhäusern, ein Grundstück für den Bau von Eigenheimen und ein mit einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück. Diese Ausschreibungen widersprechen sowohl der in den beiden Stadtratsbeschlüssen festgelegten Vorgehensweise als auch den Kriterien für eine Konzeptvergabe fundamental.

Der besagte „Runde Tisch“ wurde nach unserer Kenntnis bislang nicht einberufen. Daher konnten durch ihn auch weder entsprechende Kriterien und Verfahrensvorschläge für deren Gewichtung festgelegt werden noch eine Bewertung der Konzepte erfolgen. In den Ausschreibungstexten des Liegenschaftsamtes heißt es lapidar: *„Der Verkauf erfordert die Zustimmung der zuständigen Gremien“*, doch wird weder deren Zusammensetzung noch die Anbindung genannt.

Nach unserer Einschätzung wurden für ein Modellvorhaben eher ungeeignete, weil „schwierige“ Immobilien ausgewählt: So ist das Grundstück in der Cichoriusstraße (Reudnitz) nicht nur möglicherweise mit halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) kontaminiert, sondern es wird auch explizit darauf verwiesen, dass es sich vermutlich um ein Trümmergrundstück handelt:

„Bei der Realisierung des Bauvorhabens ist zu beachten, dass aufgrund des möglichen Bomben- oder Brandschadens erhöhte Kosten für die Beseitigung von Bodenaushub auftreten können.“

Eine sinnvolle Kostenkalkulation ohne weitere Untersuchungen ist unter diesen Umständen so gut wie unmöglich. Dieses und auch das Grundstück in der Göschenstraße (ebenfalls Reudnitz) sind mit Garagen bebaut. Die beginnenden Diskussionen im Falle der künftigen Quartiersschule in der Ihmelsstraße zeigen, wie schwierig und zeitlich sowie finanziell schwer planbar die anstehenden Auseinandersetzungen mit den dortigen Garagennutzer_innen sind.

Die Hermann-Liebmann-Straße 43 (Volkmarsdorf) ist ein denkmalgeschütztes, aber durch jahrelange Untätigkeit des Liegenschaftsamtes mittlerweile ruinöses Gründerzeithaus, das die Stadtverwaltung vor wenigen Jahren noch abreißen wollte (*„Schäden aufgrund aufsteigender Nässe, Hausschwammbefall und Vandalismus“*). Nun liegt das Mindestgebot bei 300.000 Euro. Der aktuelle Bodenwert beträgt mit 407 m² Grundstücksfläche bei einem Bodenrichtwert von 150 Euro/m² 61.050 Euro. Damit hat das Gebäude ohne jedes Zutun des Amtes seinen Wert innerhalb kurzer Zeit von null auf ca. 240.000 Euro gesteigert.

Sehr gut geeignet für den „Test“ einer Konzeptvergabe ist hingegen die Baulücke in der Braustraße (Südvorstadt). Allerdings sind die hier erklärten Ziele die falschen bzw. im eigentlichen Sinne nicht vorhanden. Es heißt im Ausschreibungstext lediglich:

„Angebote von Baugruppen (Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren, die gemeinsam zur Eigennutzung Mehrfamilienwohnhäuser planen, bauen oder umbauen), die sich zur Selbstnutzung verpflichten, werden bevorzugt berücksichtigt. Vollständig ist das Konzept der Baugruppe, wenn es

energieeffizientes Wohnen nach dem Klimaschutzprogramm der Stadt Leipzig (KfW Effizienzhaus 70) umgesetzt.“

Gerade in einer Lage wie der Südvorstadt muss es jedoch darum gehen, nicht die üblichen Konzepte zu wiederholen. Selbstgenutztes Wohneigentum oder teure Mietwohnungen entstehen in der Nachbarschaft schon zur Genüge. Strategische Stadtentwicklung sollte hier bedeuten, preisgünstige Mietwohnungen zu schaffen.

Wie ein solches Konzept aussehen könnte, zeigt sich beispielhaft in Dresden. Hier hat die Stadt eine Konzeptausschreibung zum Zwecke des Abschlusses von Erbbaurechtsverträgen für zwei kommunale Grundstücke gestartet, die es wert ist, als mögliches Vorbild ausführlicher zitiert zu werden:

„Ziel der Ausschreibung ist es, die beiden kommunalen Grundstücke einer sozial verträglichen Nutzung zuzuführen sowie den Wohnungsmarkt auch für sozial schwächere Personengruppen mit und ohne Migrationshintergrund breiter zu öffnen und den Integrationsprozess zu beschleunigen, diesen nachhaltig und sinnvoll zu unterstützen und bei den Bauprojekten die Bildung sozialer Brennpunkte von Anfang an zu vermeiden. Damit soll gleichsam der Weg für weitere Pilotprojekte hinsichtlich der Unterbringung anerkannter Flüchtlinge geebnet und das Image der Landeshauptstadt Dresden im Bereich Migration und Integration gefördert und gestärkt werden.“

Die kommunalen Grundstücke, die nach § 34 BauGB bebaubar sind, sollen zwecks Errichtung eines Wohngebäudes mit Mietpreisen möglichst unter der jeweils gültigen Richtlinie der Angemessenheitsgrenzen der Landeshauptstadt Dresden nach SGB II und SGB XII mit einem Wohnanteil von mindestens 30 % für einkommensschwache Haushalte für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren zur Vergabe im Erbbaurecht ausgeschrieben werden. Zu den restlichen Wohneinheiten sollen die Bieter in ihrem Gebot einen Vorschlag zur Mietpreisobergrenze für Haushalte mit mittleren Einkommen unterbreiten.

Besonderes Augenmerk bei der Konzeptausschreibung liegt auf der möglichen Kompatibilität des Zusammenlebens in Form der Integration der künftigen Bewohner/innen mit und ohne Migrationshintergrund im Hinblick auf die Bereitstellung von Gemeinschaftsflächen zur Freizeitgestaltung, zu Bildungsangeboten und für Kultur- und Kreativaustausche im Sinne eines interkulturellen Wohnprojektes. Es soll ein innovatives Modellprojekt im Sinne eines inklusiven Konzeptes entwickelt werden, das auf der Basis einer professionellen Organisation Gewähr bietet, einen Prozess der Partizipation mit den künftigen Bewohner/innen zu übernehmen.“

(http://ratsinfo.dresden.de/vo0050.php?_kvonr=12302&voselect=5131).

Bei der vorliegenden Ausschreibung des Leipziger Liegenschaftsamtes kann dagegen von einer Konzeptvergabe keine Rede sein: Sobald schwammige Mindestkriterien erfüllt sind, ist das konkrete Konzept belanglos. Eine notwendige Abwägung findet nicht statt. Stattdessen heißt es:

„Unter mehreren Geboten mit diesem Konzept entscheidet das Höchstgebot. Angebote, die ohne dieses eingereicht werden, können nur beachtet werden, wenn kein Gebot mit Konzept abgegeben worden ist. Unter ihnen entscheidet dann ausschließlich das Höchstgebot. Auch hierbei muss sich der Käufer vertraglich zu einer Investition verpflichten.“

Die Vermutung liegt nahe, dass dem Liegenschaftsamt die zweite Option am liebsten wäre.

Bei der Hermann-Liebmann-Straße 43 – aber auch bei den anderen Grundstücken – stellt sich die grundsätzliche Frage, wie angesichts der angesetzten Mindestgebote bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Um in dem verkappten Höchstpreisverfahren überhaupt Chancen zu haben, muss deutlich mehr als das Mindestgebot geboten werden. Die Mindestgebote richten sich vermutlich an neueren Verkehrswertgutachten aus, die allerdings nicht mit ausgereicht werden. Die in Verkehrswertgutachten üblicherweise angegebenen Zahlen wiederum orientieren sich bei Neubau- und Sanierungsprojekten an den zukünftig zu erzielenden marktüblichen Mieten bzw. an der Kaufpreishöhe vergleichbarer Bauprojekte, die sich derzeit fast ausschließlich im sogenannten höheren Ausstattungs- und Preissegment bewegen.

Kooperative Wohnformen, die in Form von gemeinschaftlichem oder genossenschaftlichem Eigentum organisiert sind, werden den Unterlagen zufolge nicht explizit oder bevorzugt berücksichtigt. Sofern in

den Ausschreibungen überhaupt Aussagen zu speziellen Nachfragegruppen getroffen werden, wird deutlich, dass das Liegenschaftsamt hier nur an Baugruppen in der Rechtsform der Wohneigentümergeinschaft (WEG) Interesse hat, die auf Individualeigentum ausgerichtet sind:

„Angebote von Baugruppen (Zusammenschluss mehrerer privater Bauherren, die gemeinsam zur überwiegenden Eigennutzung Mehrfamilienwohnhäuser planen, bauen oder umbauen) und/oder Familien, die sich zur Selbstnutzung von mindestens 75 % der Nettowohnfläche verpflichten, werden bevorzugt berücksichtigt.“

Von einer Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht, die laut Stadtratsbeschluss nach Prüfung vorrangig vor dem Verkauf erfolgen soll, ist in den fünf Ausschreibungen an keiner Stelle die Rede. Ein Erbbaurecht wurde im Modellverfahren „Konzeptveräußerung“ vom Liegenschaftsamt überhaupt nicht in Betracht gezogen.

Schließlich ist der Ausschreibungszeitraum zwischen dem 20./21. Juli, mitten in den Sommerferien, und dem 5. September viel zu kurz für kooperative Bau- und Wohngruppen, um ein schlüssiges Finanzierungs- und Nutzungskonzept für die jeweilige Immobilie vorzulegen. Allein schon Finanzierungsgespräche mit einer oder mehreren Banken sind in der kurzen Zeit so gut wie unmöglich, erst recht die Beibringung der notwendigen Finanzierungszusage. Laut Ausschreibung muss sich ein Käufer oder eine Käuferin aber vertraglich zu einer Investition verpflichten.

3. Ein Neustart des Verfahrens ist unumgänglich!

All dies führt uns zu der Vermutung bzw. Einschätzung, dass das Leipziger Liegenschaftsamt mit den fünf aktuellen Ausschreibungen ein Scheitern des Instruments Konzeptvergabe provozieren will. Eine Weiterführung in der bisherigen Form würde dem zuvor durch Stadtratsbeschluss festgelegten Verfahren und der Zielsetzung in keiner Weise gerecht werden. Wenn es der Stadtverwaltung, dem Stadtrat und den Bürgermeister_innen mit einer sozialen Stadtentwicklung ernst ist, müssen sie die Einhaltung der geltenden Beschlusslage des Leipziger Stadtrats durchsetzen und das laufende Verfahren abbrechen. Es ist völlig intransparent und – zumal als beispielgebend und „Praxistest“ – ungeeignet, denn

- es werden keine festen Kriterien für ein Konzept bzw. für die Umsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele benannt,
- eine Bewertung und Gewichtung der Konzepte ist unklar bzw. gar nicht vorgesehen,
- die Zusammensetzung des benannten Entscheidungsgremiums und seine Legitimation sind unklar,
- die Eignung bestimmter Grundstücke in einem beispielgebenden Verfahren wird bezweifelt,
- die Mindestgebote entsprechen aktuell „marktüblichen“ Preisen für Bauprojekte im „höheren Preissegment“, von Festpreisen ist keine Rede,
- eine Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht ist offenbar nicht vorgesehen,
- kooperative Wohnformen in Form von gemeinschaftlichem oder genossenschaftlichem Eigentum werden nicht explizit und bevorzugt berücksichtigt, sie werden vielmehr implizit Anlegern und klassischen Bauträgern gleichgestellt.

Für einen unumgänglichen Neustart des Modellverfahrens fordert das Netzwerk „Leipzig – Stadt für alle“:

- die Bildung eines „Runden Tisches“ als Gremium zur Entwicklung und Begleitung des Konzeptverfahrens entsprechend dem Stadtratsbeschluss, an dem Vertreter_innen der Stadtverwaltung, der Stadtratsfraktionen, der Wissenschaft und verschiedener kooperativer und gemeinnützig orientierter Wohnprojekte beteiligt sind,
- eine Auswahl geeigneter Immobilien für einen solchen „Praxistext“ durch dieses Gremium nach Vorstellung aller für diesen Zweck in Betracht kommender Immobilien im Besitz der Kommune,

- kein verkapptes Höchstpreisverfahren, sondern eine Ausschreibung der Grundstücke und Gebäude zum Festpreis,
- die Vergabe im Erbbaurecht soll Vorrang vor dem Verkauf haben,
- zumindest gleichberechtigte Berücksichtigung kooperativer Wohnformen in Form von gemeinschaftlichem oder genossenschaftlichem Eigentum gegenüber individuellem Eigentum in Form einer Wohneigentümergeinschaft,
- Ausschluss von renditeorientierten Unternehmen und Bauträgern ohne Zusammenarbeit mit einer Baugruppe,
- Festlegung konzeptioneller Ziele und Kriterien für jede Immobilie aus Sicht der Stadtentwicklung und als wichtiger Beitrag zum Erhalt bzw. zur Schaffung von sozial- und nutzungsstrukturell gemischten Stadtteilen,
- Diskussion der Vorschläge für die Nutzungskriterien mit den Bürger_innen der Stadt Leipzig und insbesondere den künftigen Nachbar_innen,
- Bewertungskriterien und deren Gewichtung als Inhalt der Ausschreibungen und
- Präsentation und Diskussion der Nutzungskonzepte vor der Vergabe bei öffentlichem Interesse.

Die vielen Beispiele gemeinschaftlicher Wohnformen und kooperativen Bauprojekte in Leipzig zeigen, dass sie bezahlbaren Wohnraum in Leipzig erhalten und schaffen können. Die Konzeptvergabe ist ein wichtiges Instrument, um progressive und soziale Wohnungspolitik in Leipzig zu ermöglichen.

Dabei muss Leipzig das Rad nicht neu erfinden, sondern kann auf die schon länger erprobte Praxis aus anderen Großstädten wie München, Hamburg und Berlin ebenso zurückgreifen wie auf den reichen Erfahrungsschatz, den die Teilnehmer_innen an solchen Konzeptvergaben bereits gesammelt haben. Beispielhaft verweisen wir dabei auf den „Gemeinsamen Forderungskatalog für künftige konzeptorientierte Vergaben der Liegenschaften des Landes Berlin“, den die „Initiative Rathausstern Lichtenberg“ im Anschluss an ein ähnliches Modellprojekt in der Bundeshauptstadt im November 2014 erstellt hat (www.rathausstern-lichtenberg.de/wp-content/uploads/2014/11/Gemeinsamer-Forderungskatalog-f%C3%BCr-konzeptorientierte-Liegenschaftsvergaben.pdf).