

Gemeinderätinnen und Gemeinderäte der

Fraktion SPD



Fraktion Bündnis90/Die Grünen



Fraktion Freie Wähler-Bürgerliste e. V. (FWB)



Gemeinde Mühlhausen im Kraichgau

Herrn Bürgermeister Jens Spanberger

Schulstraße 6
69242 Mühlhausen im Kraichgau

Gemeinwohlorientierung und Nachhaltigkeit im Zentrum.

Vergabekonzept zur Veräußerung von gemeindeeigenen Immobilien und der Ansiedelung von Gewerbe

Hier: Aufnahme eines Tagesordnungspunktes auf die Tagesordnung der nächsten öffentlichen Gemeinderatssitzung § 34 (1) S. 4 GemO BW

Sehr geehrter Herr Spanberger,

die Unterzeichner stellen den Antrag auf Aufnahme des nachfolgend näher bezeichneten Tagesordnungspunktes auf die Gemeinderatssitzung der nächsten öffentlichen Sitzung des Gemeinderats.

Die Verhandlungsgegenstände gehören zum Aufgabengebiet des Gemeinderats i. S. d. § 34 (1) S. 5 GemO BW.

Die Unterzeichner bitten um Eingangsbestätigung für diesen Antrag und die Mitteilung, in welcher öffentlichen Sitzung der Tagesordnungspunkt behandelt werden wird.

Um eine formelle, rechtsmittelfähige Ablehnung mit sachgerechter Begründung an die Unterzeichnenden bitten diese für den Fall, dass die Verwaltung der Auffassung sein sollte, dass die Unterzeichner nicht berechtigt sind diesen Antrag zu stellen oder die Verwaltung nicht gewillt ist diesen Antrag zu bearbeiten

I. Antrag

Der Gemeinderat beschließt die Beauftragung des Ausschusses für Finanzen, um Vergabekriterien und ein Vergabekonzept zu erarbeiten, womit Veräußerungen von im Gemeindeeigentum befindlichen Immobilien und Ansiedelungen von Gewerbe zukünftig in einem definierten Vergabeprozess nachvollziehbar durchgeführt werden. Der Kriterienkatalog beinhaltet unter anderem die Kriterien Gemeinwohlorientierung und Nachhaltigkeit im Vorrang. Die Gewichtung aller Kriterien und damit die Priorisierung der Bewerber für Immobilien oder Gewerbestandteile erfolgt anhand dieses Vergabeprozesses.

Das Ergebnis der Arbeit des Ausschusses (eine juristisch abgesicherte Vorgehensweise zur Umsetzung der Konzeptvergabe, einschließlich der Optionen zur Bindung der Käufer (Schutz vor Umgehung durch Weiterveräußerung an Dritte)), wird dem Gemeinderat bis zum 30. Juni 2021 zur Feinabstimmung und Beratung vorgelegt. Spätestens bis zum 31. Juli 2021 wird das Vergabekonzept als zu beschließende Vorlage dem Gemeinderat in einer Gemeinderatssitzung unterbreitet.

Zur Erhaltung der Handlungsfähigkeit der Gemeindeverwaltung kann hiervon durch Einzelfallbeschluss bis zur Erarbeitung der Konzeptvergabe bei gesetzlich oder für die Gemeinde zwingend notwendigen Maßnahmen, wie z. B. Abschluss der laufenden Flurbereinigung o. ä., sowie bei bereits laufenden Maßnahmen (z.B. FSt. Nrn. 11572 u. 8360), abgewichen werden. Regelungen der Hauptsatzung hinsichtlich Grundstücksmaßnahmen bleiben insoweit ebenfalls unberührt.

Der gegebenenfalls beschlossene Vergabeprozess wird ab dem 1. August 2021 für alle Veräußerungen von im Gemeindeeigentum befindlichen Immobilien und Ansiedelungen von Gewerbe angewendet.

Die Verwaltung wird außerdem beauftragt, im Anschluss an die diesen Beschluss fassende Gemeinderatssitzung das Gespräch mit entsprechenden Fachvertretern im Gemeindegang aufzunehmen, um die kontinuierliche Abstimmung zwischen dem zuständigen Ausschuss, der Gemeindeverwaltung und dem Gemeindegang zu gewährleisten.

II. Begründung

Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Gemeinwohl spielen in modernen Gemeindeentwicklungsplänen eine zunehmend zentrale Rolle. Kommunale Politik muss sich mehr und mehr daran messen lassen, wie klima- und sozialverträgliches Wirtschaften und Leben in einer Gemeinde dauerhaft und nachhaltig realisiert werden kann.

In Analyse- und Planungsdokumenten der Gemeinde Mühlhausen bzw. der übergeordneten Raumordnungseinheiten (insbes. Regionalverband) und auf der Ebene des Bundes werden qualitative Anforderungen für zukünftiges Handeln der Gemeinde in diesen Themenbereichen hervorgehoben.

Beispielsweise verweist das Gemeindeentwicklungskonzept der Gemeinde Mühlhausen aus dem Jahr 2017 in zahlreichen Abschnitten auf den Handlungsbedarf im Themenbereich Wohnen und regt Mehrgenerationenhäuser, Bezahlbarkeit/Erhalt/Optimierung/Weiterentwicklung von Wohnraum an. Das Gemeindeentwicklungskonzept hebt weiterhin die Notwendigkeit einer fundierten Innenentwicklung hervor,

die für alle Altersgruppen Attraktivität schaffen soll. Die von der Gemeinde konstatierten Ziele sind jedoch insgesamt noch immer weit von ihrer Realisierung entfernt. Teilweise hat sich die Situation sogar erheblich zugespitzt und erfordert daher eine stringenteren Vorgehensweise.

Das Ziel der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes wird auf der Ebene der Bundesregierung und daraus abgeleitet für die Kommunen in der Operationalisierung der siebzehn Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen hervorgehoben. Insbesondere betont die Bundesregierung, dass nachhaltiges Bauen und Wirtschaften zum Regelfall werden soll. Weiter heißt es:

“Gesetzliche Leitvorstellung der Raumordnung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen führt. (BMI 2020)“

Zu den Grundsätzen der Raumordnung gehören u. a. die räumliche Konzentration der Siedlungstätigkeit und die Begrenzung des Flächenverbrauchs.

Die allgemein anerkannten qualitativen und quantitativen Anforderungen der Nachhaltigkeit und des Gemeinwohls müssen in der Gemeindepraxis einen operationalisierbaren Maßstab erhalten, damit sie bei Entscheidungen wirksam werden können. Dabei soll nicht die Diskussion im Gemeinderat durch eine starre Vorgabe ersetzt werden, vielmehr soll er dem Gremium durch den Kriterienkatalog eine Entscheidungshilfe vermitteln.

Insbesondere bei der Veräußerung von im Gemeindeeigentum befindlichen Immobilien und der Ansiedelung von Gewerbe kann die Gemeinde entscheidend diese Kriterien berücksichtigen und die Vergabe zielgerichtet steuern.

Das Instrument der „Konzeptvergabe“ bei der Veräußerung von gemeindeeigenen Immobilien und der Ansiedelung von Gewerbe vermag diese Entscheidungshilfe zu leisten. Es hat sich andernorts bereits bewährt (siehe u.a. Gauggel/Gütschow 2018; Gütschow 2019; isw-isb 2020; Teckbote 2018) und erscheint daher den Antragstellern auch für die Gemeinde Mühlhausen geeignet, um das Handeln der Gemeinde zu gestalten und die Veräußerung von im Gemeindeeigentum befindlichen Immobilien und die Ansiedelung von Gewerbe zukünftig anhand eines kriterienbasierten Vergabekonzepts durchzuführen.

Um eine breite Basis von Experten und politisch Verantwortliche in diesen Prozess einzubinden, soll dafür beispielsweise das Gespräch mit entsprechenden Fachvertretern im Gemeindetag gesucht werden. Ziel der Beratung soll unter anderem sein, eine juristisch abgesicherte Vorgehensweise zur Umsetzung dieses Vergabekonzepts zu erstellen.

Kriterien als Grundlage des Vergabekonzepts

Das Vergabekonzept basiert auf gewichteten Kriterien auf der Grundlage einer nachhaltigen und sozialen Raumentwicklung. Die Gewichtung der Kriterien und damit die Priorisierung der Bewerber erfolgt dann anhand des nachvollziehbaren und transparenten Vergabekonzepts.

Die Bewertung der Bieter für eine Immobilie oder eines Bewerbers für ein Gewerbegrundstück oder eines Bauprojektes erfolgt anhand von vorgegebenen Kriterien, die unter anderem

- das Gemeinwohl
- die Nachhaltigkeit
- die städtebauliche Qualität
- den Flächenverbrauch oder die effektive Flächennutzung
- etc.

und insbesondere bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken darüber hinaus

- die wirtschaftliche Solidität und Stabilität
- die Lokalität und Regionalität
- die Gewerbeertragsdichte
- etc.

umfassen und den Leitvorstellungen der nachhaltigen und sozialen Raumentwicklung entsprechen. Das Kriterium des höchsten Gebots ist dabei lediglich als Teil des gewichteten Kriterienbündels zu berücksichtigen.

Jedem Vergabekriterium kann außerdem ein zu definierendes Bündel von Handreichungen und Aspekten unterliegen, das im Vergabeprozess berücksichtigt wird. Beispielsweise seien folgende Bündel genannt:

- Gemeinwohl
 - Mehrgenerationennutzung
 - unter der Durchschnittsmiete liegende Mietobjekte
 - Förderung der Wohneigentumsbildung für Geringverdiener und Familien
 - erbbaurechtliche Vergabe, genossenschaftliche Organisation
- Nachhaltigkeit
 - Nachverdichtung
 - flächenschonende Baulandnutzung
 - Klimaschutz
 - Nutzung regenerierbarer Energien
- Städtebauliche Qualität
 - Einfügung in das Ortsbild
 - Einheit von Wohnen und Arbeiten
 - Versorgungsleistung
- etc.

III. Literatur / Belegstellen

BMI (2020): Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat. Raumordnung und -entwicklung: Was ist das eigentlich? <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/heimat-integration/raumordnung-raum-entwicklung/grundlagen/was-ist-das/was-ist-das-node.html>

Bundesregierung (2018): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie (Aktualisierung 2018), Berlin, in: <https://www.bundesregierung.de/re-source/blob/975274/1546450/65089964ed4a2ab07ca8a4919e09e0af/2018-11-07-aktualisierung-dns-2018-data.pdf> (Abruf zuletzt am 17.10.2020)

Deutscher Erbbaurechtsverband (o.J.): Kommunale Immobilien. Erbbaurecht ermöglicht Investition in öffentliche Bauten und kann zur Wohnquartiersbildung genutzt werden, in : <https://www.erbbaurechtsverband.de/erbbaurecht/anwendungsbereiche/kommunale-immobilien/> (Abruf zuletzt am 17.10.2020)

Gauggel, Thomas; Gütschow, Matthias (2018): Offene Konzeptvergabe in der Stadtentwicklung, in: QUARTIER, Ausgabe 3, 2018, <https://www.magazin-quartier.de/offene-konzeptvergabe-in-der-stadtentwicklung/> (Abruf zuletzt am 20.10.2020)

Gütschow, Matthias (2019): Das „Kirchheimer Modell“ – Entwicklung des Steingauquartiers, 12. Wohnprojekttag 2019 im Kulturzentrum Gasteig, München, in: <https://www.mitbauzentrale-muenchen.de/files/daten/dokumente/Praesentationen-12Wohnprojekttag/Kirchheim%20Gütschow.pdf> (Abruf zuletzt am 20.10.2020)

isw-isb (2029): Konzeptvergabe von Grundstücken für bezahlbares Wohnen, Institut für Städtebau und Wohnungswesen München / Institut für Städtebau Berlin, in: <https://www.isw-isb.de/programm/54-20-konzeptvergabe-von-grundstuecken-fuer-bezahlbares-wohnen-1> (Abruf zuletzt am 20.10.2020)

Metropolregion Rhein-Neckar (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar. Plansätze und Begründung. Mannheim, in: <https://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-plansaetzeundbegruendung.pdf> (Abruf zuletzt am 18.10.2020)

SRL (Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung) (2010): Kriterien städtebaulicher Qualität. in: https://www.srl.de/dateien/dokumente/de/kriterien_staedtebaulicher_qualitaet.pdf (Abruf zuletzt am 17.10.2020)

Teckbote (2018): Stadt vergibt Grundstücke nach Konzept, 17.03.2018, in: https://www.teckbote.de/startseite_artikel,-stadt-vergibt-grundstuecke-nach-konzept-_arid,213186.html (Abruf zuletzt am 20.10.2020)

III. Unterschriften

Gemeinderätinnen und Gemeinderäte der

Fraktion der SPD

Holger Schröder

Dominique Odar

Fraktion Bündnis90/Die Grünen

Bernhard Drabant

Judith Kreiter

Gerhard Welker

Rebecca Opluschtil

Ralf Kau

Fraktion Freie Wähler-Bürgerliste e. V. (FWB)

Martina Krause

Bianca Dolland-Göbel

Ralf Strähle

Reinhold Sauer

Reimund Metzger

Bruno Sauer