

Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 08.09.2022

Öffentlicher Teil

TOP .. Vermarktung des Grundstücks Lange Str. 56-58, Palmkestr. 11-13
0424-1/2022
Entscheidung
ungeändert beschlossen

Herr Lüke stellt das Konzept anhand einer Präsentation (Anlage 4) vor.

Herr Oberbürgermeister Schulz bedankt sich für die kompakte Präsentation.

Herr Hentschel möchte – mit Blick auf die Gemeinsinnorientierung – den Unterschied des Projekts zu einem üblichen Investor erläutert bekommen. Weiter fragt er nach der Miethöhe der sechs Sozialwohnungen und der verbleibenden 23 Wohnungen. Er kritisiert, dass von den 29 Wohnungen lediglich zwei barrierefrei geplant werden. Außerdem möchte er wissen, ob die Gemeinschaftsräume nur von außerhalb, oder auch vom Haus aus betreten werden können und wie viele Gemeinschaftsräume entstehend bzw. welche Nutzung darin vorgesehen ist. Darüber hinaus merkt er an, dass nach der neuen Regelung weniger Parkplätze als Wohneinheiten geschaffen werden und somit in Wehringhausen ein höherer Parkdruck entsteht.

Herr Lüke antwortet, dass bei der gesetzlichen Regelung bzgl. der Parkplätze berücksichtigt werden muss, dass sich in der Nähe eine Bushaltestelle befindet und wie die Anbindung generell ist. Er geht davon aus, dass sich die Mobilität in der Zukunft anders gestalten wird. Die Gemeinschaftsräume sind von innen und außen begehbar. Er stellt dar, dass die Miethöhe für die Sozialwohnungen auf 5,90 €/m² festgelegt sind und diese Wohnungen zusätzlich gefördert werden. Nach dem alten Modell wurde für die regulären Wohnungen ein Mietpreis von circa 8 €/m² berechnet. Dieser Preis kann allerdings unter den aktuellen Herausforderungen nicht gehalten werden. Er erklärt, dass das gesamte Haus barrierefrei ist, allerdings zwei Wohnungen behindertengerecht sind, da hier spezielle Anforderungen bspw. an das Bad und die Türen bestehen. Zur Gemeinsinnorientierung führt er aus, dass er davon ausgeht, dass die Eigenkapitalgeber weit unter den üblichen Zinsen liegen werden. Dadurch können die Kosten gesenkt werden. Verluste sollen zwar vermieden werden, aber es soll auch kein Gewinn – außer dem gesetzlich vorgeschriebenen – erzielt werden. Weiterhin unterscheidet sich das Projekt insoweit von dem üblicher Investoren, indem es um das Interesse an anderen Menschen und der Gemeinschaft geht.

Herr Meier hält eine Bebauung auf diesem Grundstück für sinnvoll. Er vertraut auf die üblichen Abläufe der Verwaltung, dass ein Vertrag zur Erfüllung der Bebauung geschlossen wird, sofern die Veräußerung des Grundstücks beschlossen ist. Die Aufgabe des Haupt- und Finanzausschusses ist es, zu bewerten, ob das Projekt ausreichend überzeugt, damit das Grundstück – ohne eine Ausschreibung – direkt an den Investor verkauft wird. Er hält die bloße Anlehnung an die Gemeinwohlverpflichtung von Genossenschaf-

ten für nicht greifbar. Das Projekt kann, seiner Meinung nach, auch von jedem anderen umgesetzt werden. Ihm ist nicht deutlich geworden, wo die Besonderheit des Projektes liegt, die nicht auch jeder andere Investor so umsetzen kann. Er sieht die Direktvergabe somit nicht für begründet an und spricht sich für ein Ausschreibungsverfahren aus.

Herr Klepper findet das Projekt gut. Auch wenn andere Architekten diese Idee sicherlich ähnlich umsetzen können, ist anzuerkennen, dass Herr Lüke zuerst die Idee hatte, das Konzept umzusetzen. Er erklärt, dass die CDU-Fraktion dieses Modellprojekt unterstützt.

Herr Thielmann fühlt sich peinlich berührt von dem Wortbeitrag von Herrn Meier und empfiehlt, so einen Beitrag von jemand anderen vortragen zu lassen, da Herr Meier mehr oder weniger ein Wettbewerber ist.

Herr Lüke stellt klar, dass bei der Vorstellung des Projektes im letzten Jahr nicht von einer Genossenschaft gesprochen worden ist. Hierbei muss es sich um ein Missverständnis gehandelt haben. Insoweit hat keine Abkehr von der Genossenschaft stattgefunden. Die Investorengruppe versteht sich als private Initiative, die sich der Entscheidung des Haupt- und Finanzausschusses stellen wird.

Herr Thieser findet das Konzept und das Engagement grundsätzlich gut, sieht hierin allerdings keine Neuerungen. Er betont, dass Herr Meier als Mitglied des Haupt- und Finanzausschusses sehr wohl das Recht hat, sachliche Argumente vorzutragen. Für ihn ist entscheidend, ob die Verwaltung bei einem Verkauf ohne Ausschreibung einen Präzedenzfall schafft. Er betont, dass er es noch nicht erlebt hat, dass ein privater Investor sein Projekt – ohne vorherige Ausschreibung – im Haupt- und Finanzausschuss vorstellt und anschließend eine Entscheidung über diesen Verkauf getroffen wird.

Herr Oberbürgermeister Schulz merkt an, dass die Präsentation des Investors im Haupt- und Finanzausschuss auf Wunsch der Mitglieder des Ausschusses gehalten worden ist.

Herr Schmidt bedankt sich für den Vortrag. Er hält den sachlichen Beitrag von Herrn Meier für erfrischend. Er hält es für fraglich, ob ein besonderer Grund zur Privilegierung des Projektes vorliegt und möchte wissen, ob Herr Lüke eine Vorstellung davon hat, wann die Wohnungen fertiggestellt sein sollen.

Herr Lüke antwortet, dass mit Blick auf die derzeitige Liefersituation kein Fertigstellungstermin genannt werden kann. Er betont jedoch, dass eine Verzögerung nicht im Interesse der Investorengruppe liegt.

Herr Oral bedankt sich für die Präsentation. Er findet das Konzept gut und ist der Meinung, dass es eine Bereicherung für Wehringhausen darstellen wird. Dennoch sieht er ebenfalls keinen Unterschied zu einem Vorhaben eines anderen Investors. Daher ist er für eine Ausschreibung.

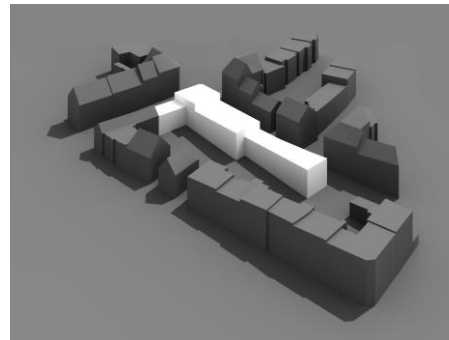
Herr Oberbürgermeister Schulz bedankt sich für die gute Präsentation und die Bereitschaft zur Diskussion. Er erläutert, dass eine Beschlussfassung laut Vorlage nur im nichtöffentlichen Teil vorgesehen ist und somit kein Beschluss gefasst wird.

Anlage 1 Vorlage_0424-1-2022_Wohnen_mit_Gemeinsinn_Präsentation_HFA

Wohnprojekt

Hagen Langestraße / Pelmkestraße

Wohnen mit Gemeinsinn



Wohnen mit Gemeinsinn - Projektskizze

- Langfristige Vermietung von bezahlbarem Wohnraum ohne Eigenkapitalpflicht der Mieter durch eine nachhaltige Investition der Eigentümergemeinschaft
- Finanzierung im Sinne der Gemeinwohlverpflichtung des Eigentums durch eine hohe Eigenkapitalquote
- Gründung einer Gesellschaft angelehnt an die Prinzipien einer Genossenschaft
- Bereitstellung von sechs geförderten Sozialwohnungen, zwei behindertengerechten Wohneinheiten und Gemeinschaftsräumen
- Vermeidung von oberirdischen PKW-Stellplätzen und Begrünung von Dach- und Freiflächen
- Anwendung von Nachhaltigkeit und Klimaschutz beim Bauen, einschließlich Zertifizierung unter Einbeziehung von Fördermöglichkeiten
- Konstruktiver Beitrag zur Quartiersentwicklung des Stadtteils Hagen Wehringhausen
- Kooperation und Transparenz mit und gegenüber der Stadt Hagen und Nutzung der Erfahrungen dieses Modellprojektes

Finanzierungskonzept

Die **Eigenkapitalausstattung** erfolgt durch die Mitglieder einer **Eigentümergeinschaft** mit auf Dauer fixierten **geringen Zinsen**. Bis zur Fertigstellung des Projektes wird das Kapital **zinsfrei** der Eigentümergeinschaft zur Verfügung gestellt.

Das weitere **erforderliche Kapital** wird über eine Bank finanziert, die auf die Finanzierung solcher **Gruppenprojekte** spezialisiert ist. Nach Rückzahlung der Bankkredite besteht die rechtliche Verpflichtung, die **Wohnungen zu bezahlbaren Mieten** anzubieten.

Betreibermodell

Die **Eigentümergeinschaft** wird in der Rechtsform einer **GmbH & CO KG** geführt. Bei dieser handelt es sich um eine **Kommanditgesellschaft (KG)**, bei der der Vollhafter (Komplementär) eine die Haftung begrenzende GmbH ist und als Teilhafter diverse Investoren (Kommanditisten) verankert sind.

Die Vertragsgestaltung lehnt sich an die **Prinzipien einer Genossenschaft** an.

Die Wahl der Rechtsform der Gesellschaft kann noch nicht endgültig festgelegt werden, weil im Rahmen des Koalitionsvertrages (Bund) das Projekt „Bezahlbarer Wohnraum“ vereinbart wurde. Dieses wird zu rechtlichen Änderungen führen, zum Beispiel der Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit.

Warum keine Genossenschaft?

Mitglieder der Eigentümergemeinschaft sollen keinen Anspruch auf eine Wohnung haben. Es sollen Mietverträge und keine Nutzungsverträge abgeschlossen werden.

Die Mieter brauchen keine Eigenkapitalgeber zu sein. Damit soll gewährleistet sein, dass die Auswahl von Mietern unabhängig von Vermögensverhältnissen erfolgen kann.

Prinzipien der GmbH & CO KG, angelehnt an das Genossenschaftsprinzip

- **Interesse an anderen Menschen:** Realisierung von grundlegenden ethischen Werten wie Sozialverantwortlichkeit, Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Solidarität, Ehrlichkeit, Offenheit
- **Gemischte Mieterstruktur** (Alter, Kultur, Einkommen usw.)
- Langfristig **bezahlbarer Wohnraum** über die übliche Sozialbindung hinaus
- Integration von Sozialwohnungen
- Integration von barrierefreien Wohnungen
- Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen



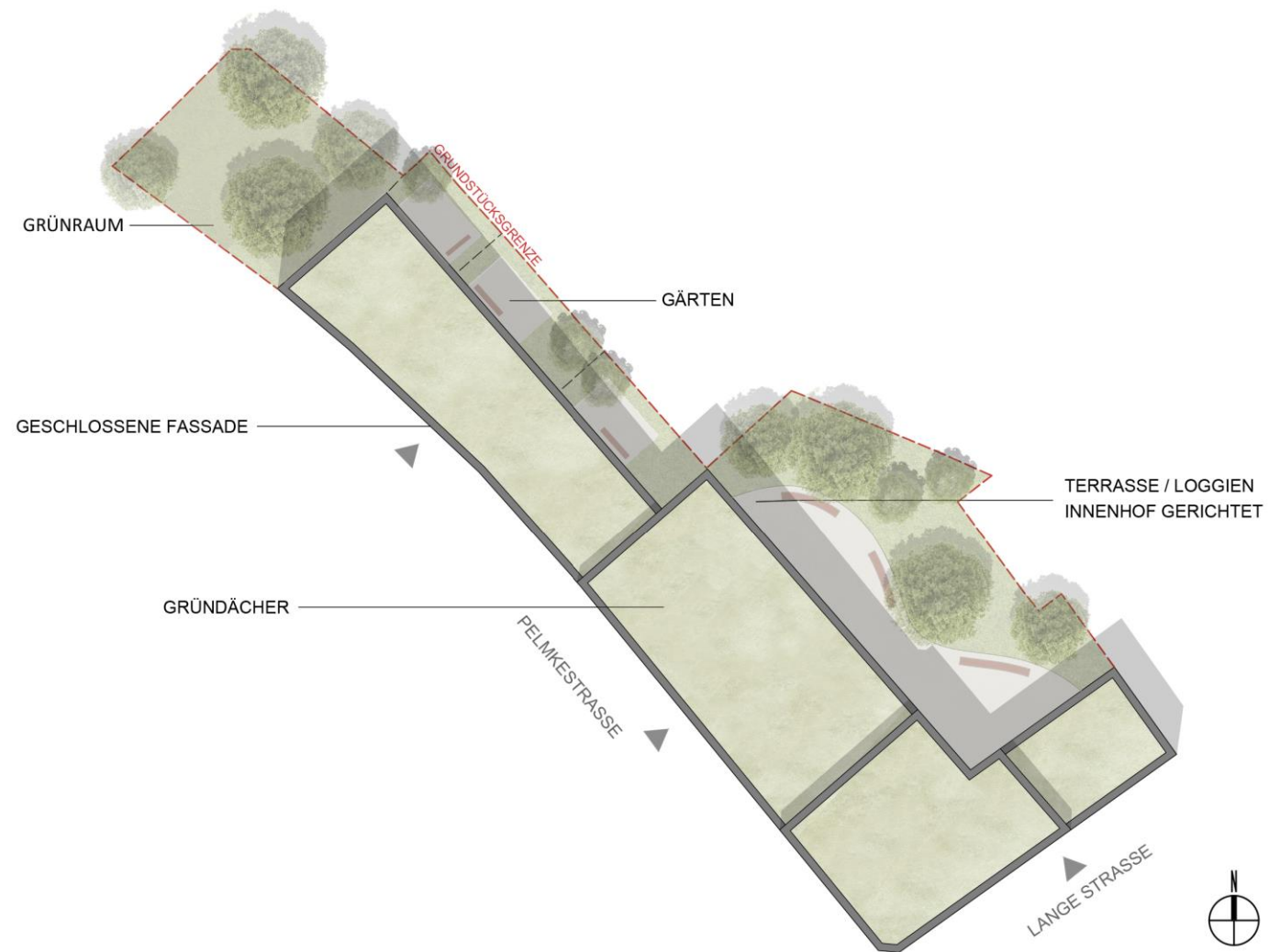


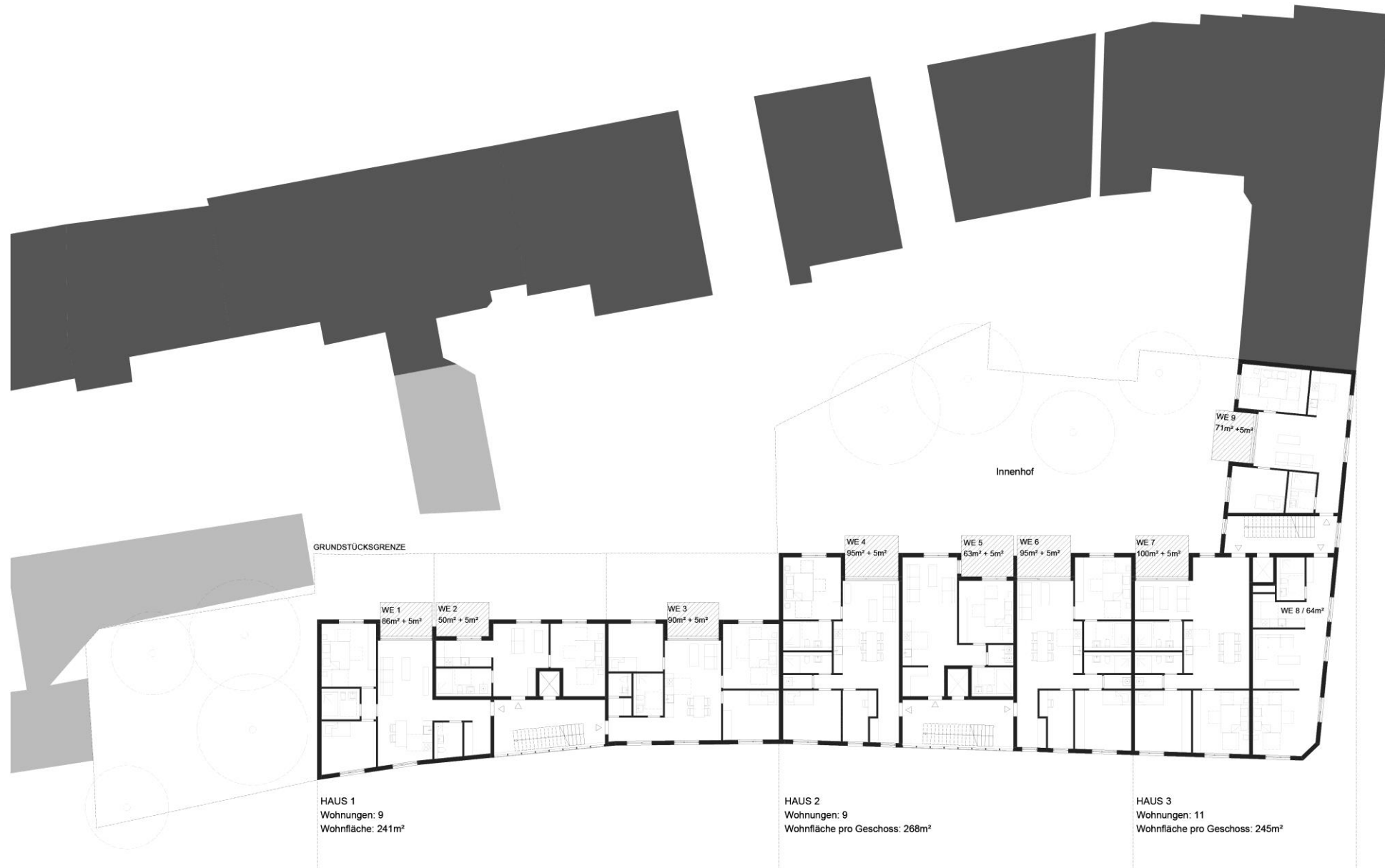
BESTANDSBEBAUUNG





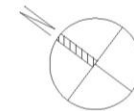
STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

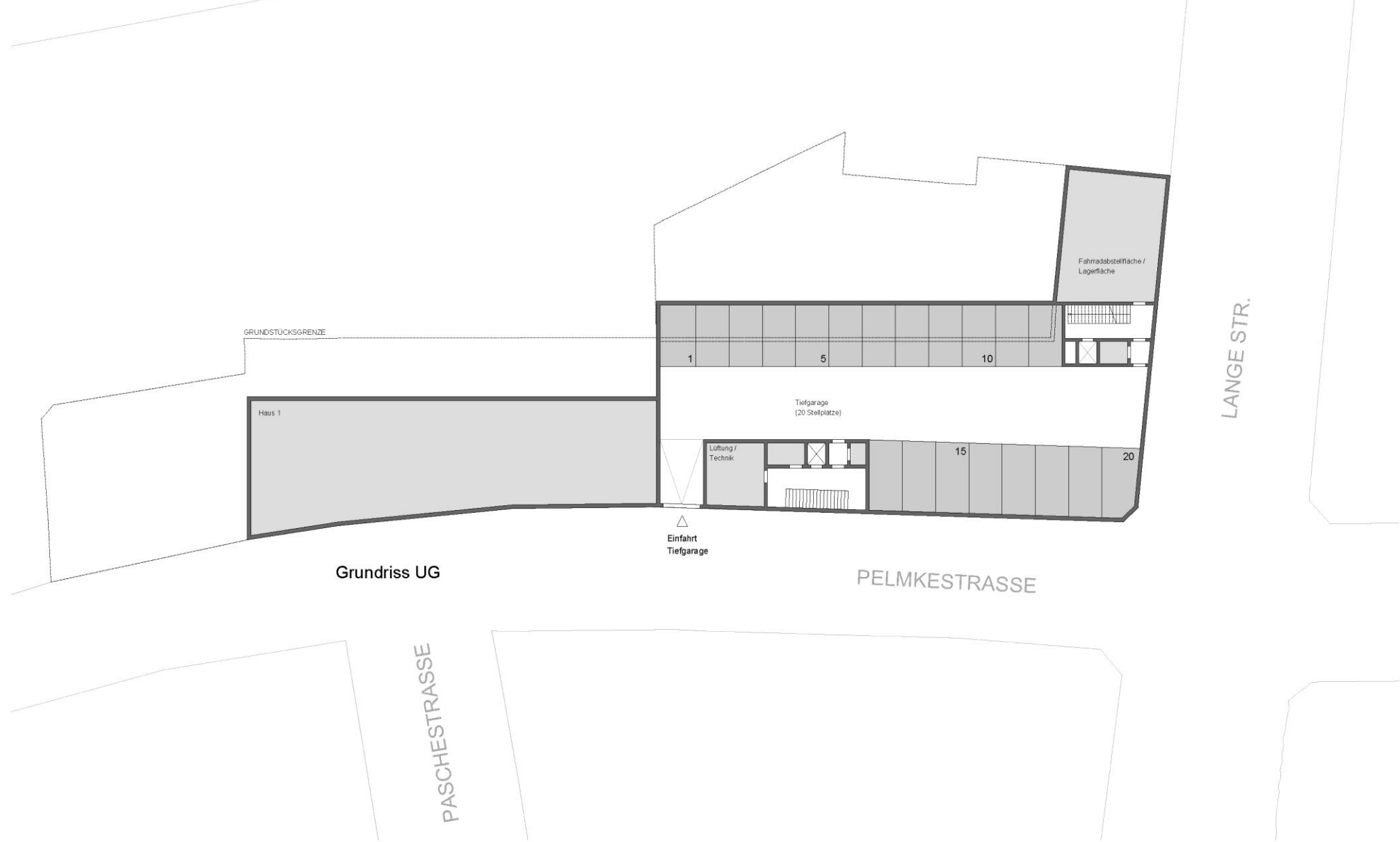


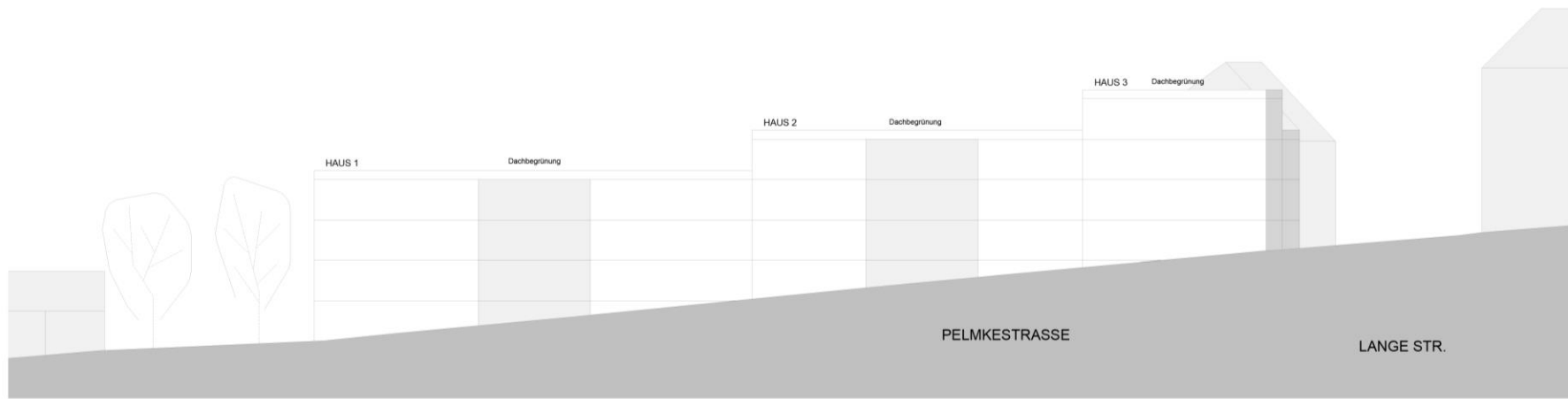




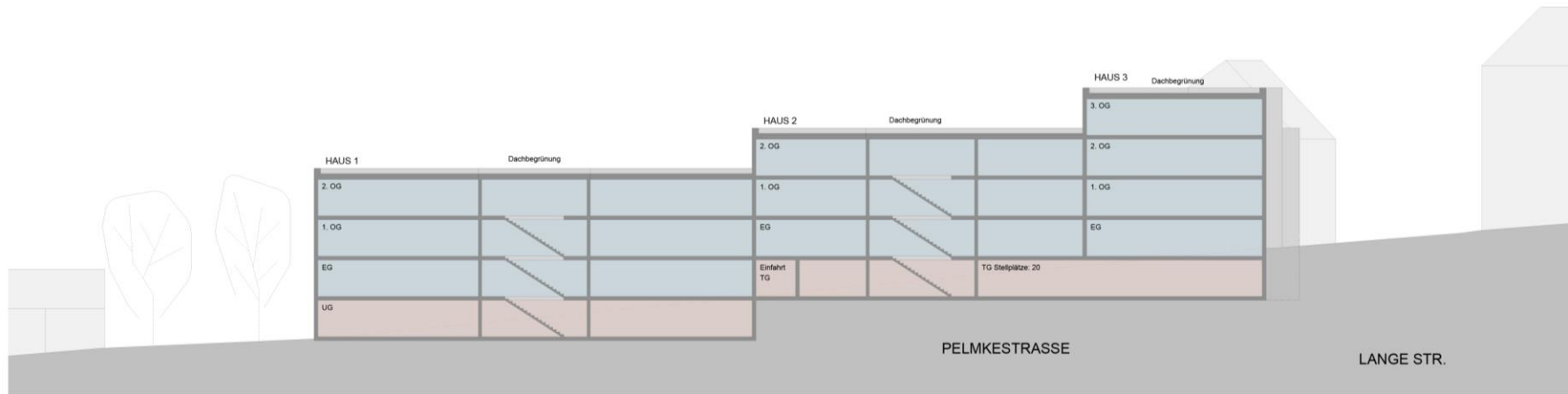
Grundriss Wohn- Regelgeschoss - Raster







Längsansicht



Längsschnitt

STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Flächen und Zahlen

Bauvorhaben

Grundstück	1825 m ²
Häuser	3

BGF	4353 m ²
Wohnfläche	2431 m ²

Ca. 29 Wohneinheiten, davon
Ca. 6 Sozialwohnungen
Ca. 2 behindertengerechte Wohnungen
Ca. 20 Parkplätze

Zusammenfassung

Im **Stadtquartier Wehringhausen** wird durch eine solche Investition ein positiver **Entwicklungsimpuls** ausgelöst, und zwar durch die qualitätvolle Nutzung des Grundstückes und der damit verbundenen Aufwertung des Quartiers.

Der **Modellcharakter** ist gegeben durch die Koppelung eines **nachhaltigen Architekturkonzeptes** mit dem **Gemeinwohlprinzip** als Grundlage, das durch entsprechende rechtliche Regelungen fixiert wird.