

Vorschlag für die Vergabekriterien für die Grundstücke in den neuen Baugebieten zur Sicherung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum

➤ **Selbstnutzung**

- Das Kriterium der „Selbstnutzung“ lässt sich zur Abgrenzung zu renditeorientierten Unternehmen juristisch einwandfrei fassen und ist in vielen anderen Städten wie z.B. Hamburg oder Leipzig seit Jahren gebräuchlich.

Hier als Beispiel die Definition von Baugemeinschaften in Leipzig: „Mehrere Interessenten schließen sich zu einer Planungs- und Baugemeinschaft zusammen, um selbstgenutzten Wohnraum zu schaffen. Die Gestaltung des Projekts liegt in der Hand der Gruppe....Alle Rechtsformen sind zulässig, die den nutzenden Mitgliedern die Möglichkeit der gemeinschaftlichen unmittelbaren Selbstverwaltung einräumen (insbesondere aber nicht ausschließlich: WEG, 1-Haus-eG, GmbH nach dem Mietshäusersyndikatsmodell, dachgenossenschaftliche Organisationsformen, Stiftung mit Wohnprojektgruppe als Verein, GbR). Bewerbergemeinschaften, die aus natürlichen und/oder juristischen Personen bestehen, sind zugelassen...“

Die Selbstnutzung ist eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass die Mietwohnungen auch nach Ablauf der Bindungsfristen bezahlbare Mietwohnungen bleiben und nicht wieder dem renditeorientierten Immobilienmarkt zugeführt werden.

➤ **Selbstorganisation**

Genossenschaften und Syndikatsprojekte können bei der Vergabe vorgezogen werden: In München werden schon lange Genossenschaften bei der Vergabe von Grundstücken bevorzugt. Seit dem 25. September 2019 gilt dies auch für Wohnprojekte nach Art des Mietshäuser Syndikats.

Voraussetzung ist dabei eine Organisationsform, die satzungsmäßig und dauerhaft eine auf die Interessen der Nutzer und Nutzerinnen bzw. der Mieter und Mieterinnen ausgerichtete Selbstverwaltung und eine nicht gewinnorientierte Bewirtschaftung der Wohnungen im Sinne des Genossenschaftswesens sicherstellt.

➤ **Maximale Bindungsdauer**

Dabei sollte geprüft werden, ob die Bewerber*innen auf Grund ihrer Struktur, Satzung oder Gesellschaftsvertrag und bisheriger Geschäftspraxis ausreichende Sicherheiten bieten, dass der zur errichtende Wohnraum dauerhaft als Mietwohnraum mit sozialen Mieten erhalten wird. Anhaltspunkte dafür können sein:

Die Organisation der Bewerber*in (Genossenschaft, GmbH, ...) ist durch den Zusammenschluss der zukünftigen Bewohner*innen entstanden.

Satzung oder Gesellschaftsvertrag beinhalten den Zweck der dauerhaften und sozialen Wohnversorgung ihrer Mitglieder.

Die Mieter*innen haben ein gesichertes umfangreiches Mitspracherecht.

Bei Bestandsorganisationen wurde der bisher selbst errichtete oder erworbene Mietwohnraum als solcher erhalten und nicht zur Gewinnerzielung veräußert.

➤ **Errichtung von gefördertem Mietwohnraum**

Dabei sollten die geförderten Flächen erfasst werden und nicht die Anzahl der Wohnungen, damit nicht nur viele kleine Wohnungen gebaut werden, sondern ein Mix aus verschiedenen Wohnungsgrößen.

Allerdings haben die Syndikatsprojekte und die Kleingenossenschaft „Esche eG“ auch Bedarf

an frei finanzierten Wohnungen, beispielsweise für Geflüchtete, die aufgrund ihres Aufenthaltsstatus keinen Wohnberechtigungsschein erhalten oder auch ältere Menschen, die knapp über der Einkommensgrenze liegen. Deshalb sollten die Grundstücke mit Quoten für geförderten/freifinanzierten Wohnungsbau belegt werden (analog den Grundstücken auf Gutleutmatten).

➤ **Barrierefreiheit**

Das Objekt wird weitestgehend barrierefrei gebaut, um auch Menschen mit Handicap und älteren Menschen gute Wohnmöglichkeiten zu bieten.

➤ **Ökologische Standards sowohl für die Bau- wie für Nutzungsphase**

Hier muss ein Weg gefunden werden, sowohl ökologisch wie auch preiswert zu bauen, um bezahlbare Mieten zu ermöglichen.

Bewertet werden könnte auch der Wohnflächenverbrauch pro Person (Ressourcen schonendes Bauen) - dieses Vergabekriterium wird in Konstanz für Baugemeinschaften angewendet.

Höherer Flächenbedarf sollte aber aufgrund des Nutzungskonzepts (z.B. behinderten-gerechtes Wohnen, Seniorenwohnen) begründet werden können.

Vorschläge zum Vergabe- und Planungsverfahren:

- Das Vergabeverfahren soll öffentlich diskutiert und die Vorlagen rechtzeitig veröffentlicht werden, um Eingaben dazu machen zu können.
- Alle Kriterien können bepunktet werden analog dem Vergabeverfahren auf Gutleutmatten.
- Konzeptverfahren nach architektonischen Kriterien setzen Leistungen eines Planungsbüros voraus, die Kosten in hohem 5-stelligen Bereich verursachen. Eine solche Vorleistung ist für genossenschaftliche Neugründungen, Projekte im Miethäuser Syndikat und auch für Baugemeinschaften nicht machbar. Eventuelle Konzeptvergaben sollten dementsprechend nach inhaltlichen Kriterien erfolgen: z.B. wohnungspolitisch soziale Ausrichtung und Ressourcen schonendes Bauen.
- Das Energiekonzept fürs Quartier muss hohe ökologische Maßstäbe erfüllen aber auch bezahlbar sein und die Mitsprache der Bewohner*innen ermöglichen (z.B. eine Energiegenossenschaft fürs Quartier).
- Es ist sowohl den Neubauprojekten im Miethäuser Syndikat wie der neugegründete Klein-Genossenschaft „Esche eG“ ein Anliegen, nicht nur Räume für die „eigene Klientel“ zu schaffen, sondern auch für Menschen, die besondere Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt haben. Dafür stehen wir in Kontakt mit verschiedenen Betreuungsorganisationen: Freiburger Hilfsgemeinschaft, Freiraum, Autista Freiburg GmbH, Bezirksverein für soziale Rechtspflege, Arbeitskreis Behinderte an der Christuskirche, Kurve GGmbH.
- Darüber hinaus haben alle Projekte ein Interesse daran, Räume zur Verfügung zu stellen, die der sozialen Infrastruktur des Viertels oder auch der kommunalen Infrastruktur zugute kommen. Dazu stehen wir z.B. in Kontakt mit der Werkstattschule für Mädchen des Vereins „Zukunft gestalten e.V.“
- Die Selbstorganisation der Syndikatsprojekte und Kleingenossenschaften setzt eine aktive Beteiligung der Bewohner*innen voraus, sodass die Benennung der Wohnungsmieter*innen durch die Projekte selbst erfolgen muss. Der Stadt das Mieterbenennungsrecht zu überlassen, ist für diese Projekte also nicht machbar.