

Gustav Dinger
Stadtrat (ÖDP)
Referent für Naturschutz, Landschaftspflege und Denkmalschutz
gustav.dinger@oedp.de

Gustav Dinger Sallingerstraße 3 86609 Donauwörth

An die
Stadt Donauwörth
Postfach 1453

86604 Donauwörth

13.12.2020

Antrag
„Vergabekriterien für städtische Grundstücke (Wohnbebauung)“

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
sehr geehrte Damen und Herren,

bislang erfolgte der Vergabe zum festgelegten Preis nach dem „Windhundprinzip“¹. Dieses Prinzip ist allerdings für die Steuerung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung nur wenig geeignet. Es ist daher sehr zu begrüßen, wenn nun die Vergabe von Bauplätzen durch die Stadt Donauwörth neu geregelt werden soll.

Werden in der Liegenschaftspolitik geeignete Vergabekriterien entsprechend eingesetzt, so können diese zu einem zentralen Steuerungselement der Stadtentwicklung werden. Es gilt daher die Vergabekriterien klug zu wählen und zu gewichten.

Übergeordnetes Ziel muss die nachhaltige Schaffung von ausreichend sozial gerechtem Wohnraum in seinen unterschiedlichen Formen sein. Soziale und ökologische Kriterien sind gleichermaßen zu beachten.

Da es meines Erachtens nicht zielführend ist, bei unterschiedlichen Anforderungen die gleiche Vergabep Praxis anzuwenden, sollte hier differenziert werden. Konkret schlage ich vor, Grundstücke für Wohnbebauung künftig in folgenden drei Modellen zu vergeben:

- dem „Standard“-Modell (v.a. für Einfamilienhäuser)
- dem Modell für Mehrparteienhäuser (ab 5 WE)
- dem Sozialmodell

¹ Wer zuerst kommt, bekommt zuerst

Gustav Dinger

Stadtrat (ÖDP)

Referent für Naturschutz, Landschaftspflege und Denkmalschutz

gustav.dinger@oedp.de

Sämtliche Grundstücke, die für eine Bebauung mit Mehrparteienhäusern bebaut werden können, sollen im Modell für Mehrparteien vergeben werden. Grundstücke für Einfamilienhäuser sollten mit ca. 10-20 % im Sozialmodell und ansonsten im „Standard“-Modell vergeben werden.

Eine Direktvergabe² soll (lediglich) erfolgen können, wenn konkrete politische, wirtschaftliche und/oder stadtplanerische Gesichtspunkte dies erfordern und der Investor über ein Alleinstellungsmerkmal verfügt.

Modell für Einfamilienhäuser

Bei diesem Modell erfolgt die Vergabe in erster Linie nach ökologischen und städtebaulichen Qualitätskriterien.

Hinsichtlich ökologischer Kriterien sollte grundsätzlich ein Mindeststandard definiert werden, siehe z.B. [Ökologischer Kriterienkatalog der Stadt München](#). Belohnt werden sollten bessere Energiestandards und der Einsatz nachhaltiger Baustoffe bzw. nachhaltiger Bauweise ([Zertifikat für nachhaltiges Bauen](#)).

Positiv bewertet werden sollte auch die Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans, die Qualität der Freiraum- und Außenflächen und, soweit vorhanden, die Empfehlungen des Qualitätshandbuches³.

Negativ berücksichtigt werden sollte, wenn Bewerber bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks in Donauwörth sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger ([§ 18 WoFG](#)) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks ist.

Modell für Mehrparteienhäuser

Ab 5 Wohneinheiten (WE) sollte bei der Vergabe vorrangig die Konzeptqualität entscheiden. Neben städtebaulichen und ökologischen Kriterien werden dabei auch wohnungspolitische Kriterien gewertet.

Eine mögliche Gestaltung der unterschiedlichen Kriterien wird z.B. aufgezeigt in [Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität](#)⁴.

² mindestens zum Verkehrswert

³ Alfred-Delp-Quartier

⁴ von 2017, daher Bewertung der Energiestandards veraltet;

Nachhaltigkeit, insbesondere nachhaltige Baustoffe sollten in Hinblick auf die Klimaziele stärker gewichtet werden

Gustav Dinger

Stadtrat (ÖDP)

Referent für Naturschutz, Landschaftspflege und Denkmalschutz

gustav.dinger@oedp.de

Sozialmodell (Einheimischenmodell)

Werden im Rahmen eines Sozialmodells gewisse Leitlinien⁵ verbindlich eingehalten, so können Baugrundstücke auch unterhalb des Verkehrswertes abgegeben werden. Voraussetzung ist dabei vor allem, dass die sozialen Kriterien mit mindestens 50% in die Bewertung einfließen.

Mit dem Donauwörther Sozialmodell soll der Erwerb von angemessenem Wohnraum durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung gefördert werden. Die Kommune sollte bestrebt sein, den Wohnbedarf im Rahmen ihrer finanziellen und rechtlichen Möglichkeiten auch mittels Zurverfügungstellung von preisvergünstigten Wohnbaugrundstücken zu decken.

Ein abgestuftes Modell hinsichtlich sozialer Kriterien, örtlichem Bezug und Ehrenamt hat u.a. die Gemeinde Berg formuliert⁶. Neben den vorgenannten Kriterien sollten auch beim Sozialmodell die ökologischen Kriterien einbezogen werden.

Die Höhe des Preisvorteils sollte abhängig von der erreichten Punktzahl sein⁷.

Grundsätzlich nicht antragsberechtigt sollten Personen sein, die bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks sind. Dies gilt entsprechend, wenn ein Haushaltsangehöriger (§ 18 WoFG) des Antragstellers Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines bebauten oder bebaubaren Grundstücks ist.

Des Weiteren sollten Personen nicht antragsberechtigt sein, wenn die Eltern des Antragstellers oder/und eines Haushaltsangehörigen Wohnraum über ihren eigenen Wohnbedarf hinaus besitzen.

Ausnahmen können zugelassen werden, falls die Wohnung, das Haus oder das Grundstück keine angemessenen Wohnverhältnisse für den Antragsteller und seine Haushaltsangehörigen ermöglichen.

Ich bitte darum, über die Vorschläge in meinem Antrag zu beraten und zeitnah Kriterien zu beschließen, die möglichst allen Belangen gerecht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Gustav Dinger

⁵ [Leitlinien für Gemeinden bei der vergünstigten Überlassung von Baugrundstücken im Rahmen des sogenannten Einheimischenmodells](#)

⁶ [Einheimischenmodell der Gemeinde Berg](#)

⁷ Als Anreiz für mehr Ehrenamt und Nachhaltigkeit