

11.9.2013

An die Freiburger Stadtverwaltung

Zur Kenntnis an die Mitglieder des Gemeinderates,
die Fraktionen und die Presse

Einheimischenmodellstadt Freiburg – Vermarktungskonzept Gutleutmatten vom 23.7.13

Hamburg und München vergeben in Neubaugebieten Kontingente von Baugrundstücken speziell an genossenschaftliche Mietshausprojekte. – Eine solche "bevorzugte Vergabe", so die Freiburger Stadtverwaltung, sei rechtlich nicht zulässig! - Versuch einer Aufklärung.

Sehr geehrte Damen und Herren,

Freiburg ist nicht Hamburg. Und auch nicht München. Das ist bekannt. Hamburg hat einen Hafen und ist Weltstadt. In Hamburg gibt es viele Wohnungsgenossenschaften: Große Traditionsgenossenschaften, kleine und jüngere Genossenschaften, und viele andere selbstorganisierte Mietshausprojekte, z.B. auch vom Mietshäuser Syndikat.

Auch die Stadt Hamburg vergibt in Neubaugebieten bestimmte Kontingente von Grundstücken an Baugemeinschaften, genau wie es die Stadt Freiburg am 23. Juli für das Neubaugebiet Gutleutmatten beschlossen hat. Aber anders als in Freiburg können in Hamburg die Baugemeinschaften nicht nur als Eigentümergemeinschaften, sondern auch als genossenschaftliche Mietshausprojekte firmieren:

„BAUGEMEINSCHAFTEN sind Zusammenschlüsse von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum zur Selbstnutzung schaffen wollen...Dabei kann es sich um PROJEKTE IM INDIVIDUELLEN EIGENTUM handeln ODER um PROJEKTE, DIE SICH UNTER DEM DACH VON BESTEHENDEN TRADITIONSGENOSSENSCHAFTEN ETABLIEREN ODER UM EIGENS GEGRÜNDETE KLEINGENOSSENSCHAFTEN.“ (Hervorhebung von uns)

(„Leitfaden für Baugemeinschaften“, gemeinsam herausgegeben vom Amt für Wohnen der Stadt Hamburg, Agentur für Baugemeinschaften, Behörde für Stadtentwicklung, Landesbetrieb Immobilienmanagement)

<http://www.hamburg.de/contentblob/1391066/data/leitfaden-baugemeinschaften-2009.pdf>

Das ist merkwürdig. Denn die Freiburger Stadtverwaltung erklärt in der Gemeinderatsvorlage zum Neubaugebiet Gutleutmatten eine solche "bevorzugte Vergabe"

an genossenschaftlich organisierte Mietshausprojekte, wie sie in Hamburg seit Jahren praktiziert wird, für quasi illegal:

„Eine Bevorzugung von Baugemeinschaften lässt sich rechtlich nur unter dem Aspekt der Förderung der kostengünstigen Bildung von Wohnungseigentum Ortsansässiger ...rechtfertigen...(sog. "Einheimischenmodelle")...Die Vergabe an selbstorganisierte Genossenschaften, die reinen Mietwohnungsbau anbieten, kann man allerdings nicht mehr als Maßnahme zur Förderung von Eigentumbildung ansehen.“ (Drucksache G-13/139, Seite 6)

So ist eben "die Rechtslage" in Freiburg: Der exklusive Zugang zu den Sahneschnittchen des Baugebietes, sowie die erheblich verlängerten Optionsfristen für die Aufbringung des Kaufpreises (Monate statt Wochen) bleiben den eigentumsorientierten Baugemeinschaften vorbehalten und den genossenschaftlichen verwehrt.

Freiburg ist auch nicht München. München ist die bayerische Landeshauptstadt, es gibt zahlreiche Wohnungsgenossenschaften und sogar ein Projekt des Mietshäuser Syndikats. Auch in München vergibt die Stadt Flächen speziell an „Genossenschaften und Baugemeinschaften“ (in dieser Reihenfolge). Der Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 25.5.2011 folgt einem Antrag der Grünen und der SPD und führt aus zum Punkt:

„Genossenschaftsidee fördern | GENOSSENSCHAFTLICHEN WOHNUNGSBAU WEITER STÄRKEN:

....

3. Derzeitige Formen der Unterstützung durch die Stadt

a) Baurechtsschaffung, Flächen und Förderungen beim Grundstück

- AUSSCHREIBUNG SPEZIELLER FLÄCHEN NUR FÜR GENOSSENSCHAFTEN und Baugemeinschaften bei großen städtischen Siedlungsgebieten in einer Bandbreite von zusammen 20 – 40 %.“ (Hervorhebung von uns)

<http://www.ris-muenchen.de/RII2/RII/DOK/SITZUNGSVORLAGE/2341723.pdf>

Das ist wiederum merkwürdig. Zwar ist Freiburg eben nicht München oder Hamburg. Aber alle drei Städte liegen unserem Wissen nach in Deutschland und somit im Geltungsbereich der Bundesgesetze und der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts. Deshalb bitten wir die Stadtverwaltung höflichst darum, die rechtlichen Grundlagen mit höchstrichterlichen Urteilen zu benennen, nach denen in Freiburg nicht erlaubt sein soll, was in Hamburg und München langjährige Praxis ist: Die Gleichbehandlung von Baugemeinschaften, egal ob sie auf individuelles Eigentum ausgerichtet sind wie Baugruppen/Eigentümergeinschaften, oder auf kollektives Eigentum wie die genossenschaftlich organisierten Mietshausprojekte.

Mit freundlichen Grüßen

Bauverein „Wem gehört die Stadt“
Im Auftrag

Stefan Rost

Regina Maier