

2.

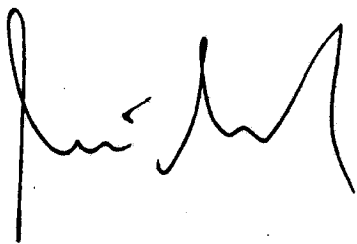
**Nachricht hiervon:**

Bauverein „Wem gehört die Stadt?“  
Herrn Stefan Rost, Frau Regina Maier  
Adlerstraße 12  
79098 Freiburg i.Br.

Sehr geehrter Rost,  
Sehr geehrte Frau Maier,

da sich die in Ihrem Schreiben vom 11.09.2013 genannten Fragestellungen im Wesentlichen mit der Anfrage der Fraktion Unabhängige Listen überschneiden, verweise ich auf das o.g. Schreiben.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Stefan Rost', written in a cursive style.

(Neideck)  
Erster Bürgermeister

Anlage

Stadt Freiburg im Breisgau - Bürgermeisteramt  
Postfach, D-79095 Freiburg

Bürgermeisteramt

1.

**- vorab per Fax -**

Fraktion Unabhängige Listen  
Fraktionsvorsitzender  
Herrn Michael Moos  
Wilhelmstraße 10  
79098 Freiburg i.Br.

Dezernat IV

Adresse: Fahnenbergplatz 4  
D-79098 Freiburg i. Br.  
Telefon: 0761 / 201 - 5300  
Telefax: 0761 / 201 - 5099  
Internet: [www.freiburg.de](http://www.freiburg.de)  
E-Mail\*: [dez-IV@stadt.freiburg.de](mailto:dez-IV@stadt.freiburg.de)

Ihr Zeichen/Schreiben vom

Unser Aktenzeichen

Ihnen schreibt

Freiburg, den

Herr Gramich

07.10.2013

## Anfrage nach § 24 Abs. 4 Gemeindeordnung - Grundstücksvergaben

Sehr geehrter Herr Stadtrat Moos,

die mit Schreiben vom 16.09.2013 an Herrn Oberbürgermeister Dr. Salomon gerichtete Anfrage zu Grundstücksvergaben habe ich zur zuständigen Beantwortung erhalten.

Zu Ihren darin angesprochenen Themen zur Vergabepaxis in München und Hamburg, der Rechtsprechung des europäischen Gerichtshofes zur bevorzugten Vergabe von städtischen Baugrundstücken sowie zur wohnungspolitischen Funktion von Baugenossenschaften nehme ich anhand der mir vom Amt für Liegenschaften und Wohnungswesen in Abstimmung mit dem Rechtsamt vorgelegten Informationen wie folgt Stellung:

### 1. Praxis in München und Hamburg

#### a. München

Das Münchner Modell wurde von der Verwaltung bereits untersucht und das Ergebnis in der Erörterung mit den gemeinderätlichen Fraktionen zum Vermarktungskonzept Gutleutmatten erläutert. Das städtische Rechtsamt, das eine vertiefte rechtliche Prüfung vorgenommen hat, hat eine auf die Rechtsform der Genossenschaft ausgerichtete Bevorzugung als nicht rechtmäßig eingeschätzt und sieht dadurch eine Angreifbarkeit des Konzeptes. Im Übrigen würde eine allein an der Rechtsform orientierte Bevorzugung gerade Initiativen, die sich nicht der genossenschaftlichen Rechtsform bedienen, ausschließen. Das Miethäusersyndikat, das der Rechtsform nach keine Genossenschaft ist, würde

Sprechzeiten: nach Vereinbarung

Straßenbahn und Bus: Linie 1-3-5 Haltestelle Stadttheater; Linie 10-14-27 Haltestelle Fahnenbergplatz

Sparkasse Freiburg – Nördlicher Breisgau: Konto Nr. 201 001 2, BLZ 680 501 01

IBAN DE63 6805 0101 0002 0100 12 · BIC FRSPDE 66

\* E-Mail-Adresse nur für  
formlose Mitteilungen  
ohne elektronische  
Signatur



dann zwangsläufig ausscheiden, was gerade nicht intendiert ist und wofür es aus Sicht der Verwaltung auch keinen sachlichen Grund gibt. Um ein rechtssicheres Vermarktungskonzept zu beschließen, wurde dem Münchner Modell insoweit nicht gefolgt.

### **b. Hamburg**

Mit den zuständigen Fachämtern in Hamburg wurde telefonisch Kontakt aufgenommen und die Vorgehensweise abgefragt. Nach den Auskünften und den vorliegenden Informationen praktiziert Hamburg folgendes Verfahren:

- Eine städtische Kommission entscheidet über die Zuordnung der städtischen Grundstücke für die jeweiligen Erwerbergruppen. Es werden ca. 20% der Baugrundstücke, die sich für Geschosswohnungsbau eignen für Baugemeinschaften vorgesehen.
- Die Vergabe eines Baugrundstückes an die sich bewerbenden Baugemeinschaften erfolgt über ein festgelegtes Auswahlverfahren. Grundvoraussetzung ist, dass die Mitglieder der Baugemeinschaft eine komplette Eigennutzung realisieren und keine Vermietung an Dritte oder Verkauf an Dritte zulässig ist. Welche Rechtsform die Baugemeinschaft hierfür wählt (WEG, GbR, Kleingewerkschaft) bleibt der Gruppe überlassen. Es kann sich um Projekte im individuellen Eigentum handeln oder um Projekte, die sich unter dem Dach von bestehenden Traditionsgewerkschaften etablieren oder um eigens gegründete Kleingewerkschaften. Nach erfolgter telefonischer Auskunft wurden in der Zwischenzeit als zwischengeschaltete Dachorganisationen auch kirchliche Institutionen akzeptiert. Die Mitglieder der Baugemeinschaften nutzen die errichteten und erworbenen Wohnungen selbst. Sie errichten keine Wohnungen zur Vermietung oder zum Verkauf an Dritte.
- Sofern für die Grundstücksvergabe keine Eigennutzung vorgegeben wird, also auch z.B. Mietwohnungen realisiert werden können, können sich alle Bewerbergruppen für diese Grundstücke bewerben. Die Entscheidung an wen das Grundstück vergeben wird, trifft das städtische Gremium.

Klagen gegen die Vergabepaxis in München und Hamburg wurden bislang nach den eingeholten Erkundigungen nicht erhoben. Das Rechtsamt sieht die Praxis in München und Hamburg als nicht unkritisch an, insbesondere auch deshalb, weil sich danach die Abgrenzung, welche Modelle und Rechtsformen noch als Baugemeinschaft akzeptiert werden und welche nicht, sehr schwierig gestaltet.

## **2. Baugewerkschaften und EuGH-Urteil**

Die rechtliche Beurteilung der Bevorzugung einzelner Erwerbergruppen bei der Grundstücksvergabe wurde in der Drucksache G-13/139 - Vermarktungskonzept für das Baugebiet Gutleutmatte - unter Nr. 3.2 eingehend dargestellt. Das Thema wurde auch in den Gesprächen mit den Fraktionsvertretern und -vertreterinnen gemeinsam mit dem Rechtsamt eingehend erörtert. Im mündlichen Vortrag des Unterzeichners in der Gemeinderatssitzung am 23.07.2013 zu diesem Punkt wurde erläutert, dass unter Nr. 3.2 dritter Absatz im 2. Satz das Wort „Ortsansässiger“

ersatzlos gestrichen werden soll, um bezugnehmend auf das ergangene EuGH-Urteil eine Zulassungsbeschränkung von EU-Bürgern zu vermeiden, vgl. auch Protokoll zu TOP 15 der Gemeinderatssitzung vom 23.07.2013

Das Vermarktungskonzept Gutleutmatten wurde nach intensiver Diskussion, auch in den gemeinderätlichen Gremien, mit einem Schwerpunkt auf Mietwohnungsbau und der Reservierung von Grundstücken für Baugemeinschaften und die Freiburger Stadtbau GmbH beschlossen. Ziel des Konzeptes ist unter anderem, mit den gegebenen wohnungspolitischen Vorgaben ein rechtssicheres Ausschreibungs- und Vergabeverfahren durchzuführen. Durch die Gestaltung des Vermarktungskonzeptes insbesondere mit den zusätzlichen Vergabekriterien, wird z.B. Baugenossenschaften oder Initiativen wie Kleingenossenschaften oder dem Miethäusersyndikat die Möglichkeit eröffnet, durch entsprechende Angebote wie z.B. der Errichtung von Mietwohnungen und der Verpflichtung einer längeren Mietbindungsdauer eine Bonifizierung bei der Vergabe der für alle Bewerberinnen /Bewerber offen stehenden Baugrundstücke erlangen zu können. Durch diese Gestaltung wird der städtischen Zielsetzung, längerfristig bezahlbaren Mietwohnraum zu schaffen und zu sichern, Rechnung getragen und in einem rechtssicheren Vergabeverfahren den Akteuren, die diese Zielsetzung umsetzen wollen, Möglichkeiten eingeräumt. Im Baugebiet Gutleutmatten besteht diese Möglichkeit auf ca. 40% der zulässigen Geschossfläche.

Das Urteil des EuGH vom 08.05.2013 (Rechtssache C-197/11 und C- 203/11) erlaubt in der Tat eine Ungleichbehandlung der Grundstücksvergabe dann, wenn hiermit einerseits ein "im Allgemeininteresse liegendes Ziel verfolgt wird" und andererseits diese Ungleichbehandlung nicht über das hinausgeht, "was zur Erreichung des verfolgten Ziels erforderlich ist" (Rz. 49). Dabei macht der EuGH in seinem Urteil deutlich, dass er insbesondere bei der Frage, ob nicht auch andere, den Bewerberkreis weniger einschränkende Maßnahmen ausreichen, um das verfolgte Ziel zu erreichen, einen strengen Prüfungsmaßstab anlegt (Rz. 56).

Selbstverständlich können wohnungspolitische Vorgaben anhand von sozialen Gesichtspunkten gerechtfertigt werden. In Betracht kommt beispielsweise:

- eine Bindung, auf den Grundstücken sozialen Wohnungsbau zu realisieren;
- ein bestimmtes Mietniveau nicht zu überschreiten (z. B. eine Miete deutlich unterhalb des Mietspiegelniveaus);
- die Wohnungen für eine bestimmte Zeitdauer oder dauerhaft als Mietwohnungen zu erhalten und nicht in Wohnungseigentum umzuwandeln.

Diese Kriterien werden im Vermarktungskonzept **Gutleutmatten** bereits berücksichtigt.

Die Frage, ob und ggf. welche dieser Kriterien vom Gemeinderat als zu berücksichtigende Vergabekriterien beschlossen werden, dürfte in wesentlicher Weise von der politischen Zielentscheidung abhängen, ob primär sozialer Mietwohnungsbau oder Bauherrengemeinschaften gefördert werden sollen.

Eine Rechtfertigung für die Bevorzugung von Bewerberinnen / Bewerbern, die in der Rechtsform einer Genossenschaft auftreten, lässt sich hieraus nicht herleiten, weil

alle genannten Verpflichtungen ebenso gut jedem anderen Wohnungsbauinvestor auferlegt und von diesem erfüllt werden können. Das Urteil des EuGH stellt damit die Rechtsauffassung der Verwaltung, dass alleine die Rechtsform kein zulässiges Differenzierungskriterium bei der Grundstücksvergabe darstellt, nicht in Frage. Wir verweisen insoweit auf den beigefügten Aktenvermerk des Rechtsamts vom 10.06.2013. Ebenso wenig ergibt sich hieraus eine Änderung hinsichtlich der rechtlichen Beurteilung der bevorzugten Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften. Insoweit wird auf die Ausführungen in Drucksache G 13/139 Ziffer 3.2 hingewiesen.

### 3. Bewertung

Die Verwaltung ist wie Sie der Auffassung, dass Baugenossenschaften eine wichtige wohnungspolitische Funktion ausüben und damit durchaus soziale Anliegen der Stadt erfüllen. Allerdings rechtfertigt dies alleine noch keine Bevorzugung von Baugenossenschaften bei der Grundstücksvergabe. Denn durch eine entsprechende Verpflichtung im Kaufvertrag kann - wie oben dargestellt - auch bei privaten Investoren in anderer Rechtsform ausreichend sichergestellt werden, dass diese dieselbe soziale Funktion ausüben, wie es viele Baugenossenschaften derzeit bereits auf freiwilliger Basis tun. Aus Sicht der Verwaltung sind mit dem vorgelegten Konzept hinreichende Möglichkeiten und Anreize für Kleingenossenschaften und Nutzer in anderen selbst initiierten Projekten geschaffen. Im Wesentlichen sind hier nochmals zu nennen:

- Vergabe zu Festpreisen
- Bezeichnung von Grundstücken für Konzepte mit besonderen Wohnformen
- Baugrundstücke mit einem überschaubaren Bauvolumen (im zur Mietnutzung vorgesehenen Bereich - ohne FSB - 11 bis 24 Wohneinheiten)
- Bonifizierung von längerfristiger Mietnutzung im geförderten und gebundenen Wohnungsbau bei der Grundstücksvergabe.

Ferner weisen wir darauf hin, dass sich auch Kleingenossenschaften und andere selbst initiierte Projekte dann auf die Baugruppengrundstücke bewerben können, wenn sie dinglich gesicherte Wohnrechte einräumen.

Hinzuweisen ist zudem darauf, dass auch auf der überwiegenden Zahl der für Baugemeinschaften vorgesehenen Grundstücke im untergeordneten Teil von 25 % gebundener oder geförderter Mietwohnungsbau zu erbringen ist.

Hinsichtlich der vorgenommenen rechtlichen Prüfung zur Bevorzugung von Baugemeinschaften wird im Übrigen auf die Ausführungen in der Drucksache G-13/139 Ziff. 3.2 und den als Anlage beigefügten Aktenvermerk des Rechtsamtes vom 10.06.2013 hingewiesen, der bereits mit dem Ergebnisvermerk vom 25.06.2013 zum Gespräch mit den Fraktionen vom 17.06.2013 versandt wurde.

Im Baugebiet Gutleutmatten sieht das vom Gemeinderat anhand der Drucksache G-13/139 beschlossene Vermarktungskonzept folgende Grundstücksvergabe aus Sicht der Nutzungen sowie der Erwerbergruppen vor:

Verteilung nach Nutzungen

- |   |                   |
|---|-------------------|
| • Anteil geförderte Mietwohnungen                     | ca. 20,8 %        |
| • Anteil gebundene Mietwohnungen                      | ca. 27,5 %        |
| <b>Insges. geförderte/gebundene Mietwohnungen</b>     | <b>ca. 48,3 %</b> |
| • Freifinanzierte Eigentums-/Mietwohnungen            | ca. 26,8 %        |
| • Geförderte Eigentumswohnungen zur Eigennutzung      | ca. 8,3 %         |
| • Freifinanzierte Eigentumswohnungen zur Eigennutzung | ca. 16,6 %        |

Verteilung nach Erwerbergruppen

- |   |            |
|---|------------|
| • Vergabeanteil an die FSB  | ca. 30,9 % |
| • Vergabeanteil an Baugemeinschaften<br>(inkl. Reihenhausgrundstücke mit ca. 3,6 %) | ca. 29,9 % |
| • Vergabeanteil für alle sonstigen Bewerber/innen                                   | ca. 39,2 % |

Somit steht der größte Flächenanteil mit rd. 39 % allen Bewerbern – egal in welcher Rechtsform diese auftreten – zur Verfügung. Gerade für mieterorientierte Nutzungen ist mit rd. 48 % eine große Grundlage zur Realisierung entsprechender Projekte geschaffen.

Die übrigen im Gemeinderat vertretenen Fraktionen, Fraktionsgemeinschaften und Gruppierung erhalten Nachricht hiervon. Aufgrund eines ähnlich lautenden Schreibens des Bauvereins „Wem gehört die Stadt?“ vom 11.09.2013 lasse ich dieses Schreiben dem Bauverein „Wem gehört die Stadt?“ ebenfalls zukommen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage