

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
17/150/2

Status:

öffentlich

Bezahlbarer Wohnraum Projekt Krähenestergang 6-7

Beratungsfolge:

Nr.	Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Beschluss
1.	Ortsrat für den Bereich der Kernstadt Aurich	07.09.2017	Empfehlung	öffentlich	
2.	Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Stadt- und Dorfentwicklung, Stadtmarketing und Tourismus	07.09.2017	Empfehlung	öffentlich	
3.	Sanierungsausschuss	07.09.2017	Empfehlung	öffentlich	
4.	Verwaltungsausschuss	25.09.2017	Empfehlung	nicht öffentlich	
5.	Rat der Stadt Aurich	28.09.2017	Beschluss	öffentlich	

Finanzielle Auswirkungen:

Der im Finanzplan veranschlagte Betrag i.H.v. 2,0 Mio. Euro wird nicht mehr für das Projekt Krähenestergang benötigt.

Der für den Verkauf der Immobilie vereinbarte Kaufpreis wird im Finanzhaushalt abgebildet.

In Höhe der Differenz zwischen dem Mietpreis, den die Stadt dem Investor (Vermieter) zu zahlen hat und der Miete, die die Stadt von den Nutzern erhebt, entsteht ein jährliches Defizit, das im Ergebnishaushalt abgebildet wird.

Beschlussvorschlag:

Das Projekt „Krähennestergang“ wird im Rahmen eines Investorenmodells umgesetzt. Grundlage der Ausschreibung ist das vom Architekturbüro Tjards aus Friedeburg am 11.08.2016 im Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Stadt- und Dorfentwicklung, Stadtmarketing und Tourismus vorgestellte Konzept.

Die im Sachverhalt dargestellten Bestandteile für die Ausschreibung sollen umgesetzt werden.

Sachverhalt:

Die städtische Liegenschaft „Krähennestergang 6-7“ soll laut Produkt „bezahlbarer Wohnraum“ mit einem Budget von 2 Mio. Euro zunächst von der vorhandenen Gebäudesubstanz bereinigt und anschließend mit zwei Wohnanlagen mit insgesamt bis zu 16 Wohnungen bebaut werden.

Dieser neu entstandene Wohnraum soll in einem noch zu definierenden Mix frei vermietet resp. einer noch zu definierenden Klientel nach einem ebenfalls noch zu definierenden Kriterienkatalog zugewiesen werden.

Die Verwaltung wurde beauftragt auszuloten, ob es eine realistische Möglichkeit gibt, das Vorhaben von privaten Investoren durchführen zu lassen. Dadurch soll das politische Ziel einer schnellen Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum unter Wahrung der haushaltsrechtlichen Vorgaben der Kommunalaufsicht erreicht werden. Sollte dies möglich sein, könnte das Projekt als Modell für weitere Maßnahmen dienen.

Ein mögliches Umsetzungsmodell mit privaten Investoren für den „Krähennestergang 6-7“ kann wie folgt aussehen:

Nach einem Vergabeverfahren wird der Zuschlag der Person / Gesellschaft erteilt, die der Stadt für die festgelegte Zeitdauer den günstigsten Mietzins anbietet. Es erfolgt eine Mietanpassung, sofern der Verbraucherpreisindex sich um 3 v.H. verändert.

Grundlage der Ausschreibung ist ein nach objektiven Maßstäben festgelegter Kaufpreis für ein baureifes Grundstück (z.B. Wertgutachten). Darauf ist das Gebäude nach dann vorliegender Baugenehmigung mit einem verbindlichen Leistungsverzeichnis und einem definierten Fertigstellungszeitpunkt zu erstellen. Zudem wird eine feste Laufzeit mit einer Mietdauer von 15 Jahren mit zweimaliger Verlängerungsoption von jeweils 5 Jahren durch die Stadt Aurich vorgegeben.

Der Stadt wird während der Bauphase ein Kontrollrecht dahingehend eingeräumt, dass die Einhaltung und Umsetzung der ausgeschriebenen Maßnahme tatsächlich in der vorgegebenen Art und Weise erfolgt.

Der Investor trägt die Kosten des Bauunterhalts für die Dauer der Laufzeit des Mietvertrages.

Der Stadt wird ein Vorkaufsrecht auf Basis des zum Verkaufszeitpunkt maßgeblichen Verkehrswertes eingeräumt.

Nach erfolgreicher Ausschreibung und Umsetzung der Maßnahme verfügt der Investor über eine von der Stadt geplante und sowohl im Zuschnitt als auch in der Qualität bestimmte Immobilie. Die Stadt hat für die Mietdauer den alleinigen Zugriff auf alle Wohnungen. Die Auswahl der Mieter und die Festlegung des Mietzinses (ggf. auch im Mix „allgemeiner Wohnungsmarkt“ / „bezahlbarer Wohnraum“) erfolgt ausschließlich durch die Stadt.

Wegen der langen Vertragslaufzeit ist die wirtschaftliche Leitungsfähigkeit der Bieter in geeigneter Weise zu würdigen.

Über die Auswahl der Mieter sollte ein Fachausschuss in nicht öffentlicher Sitzung entscheiden (z.B. Sozialausschuss). Grundlage der Entscheidungen sollte ein vorher entwickelter und vom Rat beschlossener Kriterienkatalog sein.

Eine Expertise des Rechtsanwaltsbüros Winterhoff Buss war bereits der Vorlage 17/150/1 beigelegt.

Die kommunalrechtliche Zulässigkeit des Verfahrens (Ausgleich der Mietdifferenz durch den Haushalt der Stadt Aurich) wurde mit dem Landkreis Aurich als Kommunalaufsicht abgestimmt.

In Vertretung

gez. Kuiper