



SPD-Ratsfraktion, Altes Rathaus Markt 1, 26105 Oldenburg

Frau Stadtbaurätin  
Gabriele Nießen  
Industriestr. 1

26121 Oldenburg

**FRAKTION IM RAT  
DER UNIVERSITÄTSSTADT  
OLDENBURG**  
Altes Rathaus · Markt 1  
26105 Oldenburg  
Telefon (0441) 235 26 85  
Telefax (0441) 235 21 55  
E-Mail: spd-fraktion@stadt-oldenburg.de

15.11.2018

**Änderungsantrag zum Tagesordnungspunkt 7 „Verkauf eines städtischen Investorengrundstücks an der Ammergaustraße“ für die heutige Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauen für den Verwaltungsausschuss am 26.11.2018 und der Ratssitzung am 26.11.2018**

Sehr geehrte Frau Nießen,

Die SPD-Fraktion stellt zum Tagesordnungspunkt 7  
„**Verkauf eines städtischen Investorengrundstücks an der Ammergaustraße**“  
nachfolgenden Änderungsantrag:

**Im Exposé werden in den Vergabekriterien Geschosswohnungsbau die beiden nachfolgenden Auswahlkriterien ersatzlos gestrichen**

**Städtebau: Versiegelung maximal 0,6 mit 30 Punkten**

**Wohnungsbau: Wohnungsanzahl maximal 10 Wohnungen mit 30 Punkten**

Begründung:

Die SPD-Fraktion hat bereits im Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen am 07.11.2018 auf Probleme bei den Auswahlkriterien hingewiesen und möchte diese hiermit nochmals schriftlich darlegen.

Das Gutachten des Gutachterausschusses beim LGLN geht von folgenden Eckdaten aus:

- Es wird eine potentielle Wohnfläche von 1.087 m<sup>2</sup> errechnet
- Der Preis für den m<sup>2</sup> Grundstück wird aufgrund der Bodenrichtwerte zum 31.12.2017 mit 500€/m<sup>2</sup> angenommen
- 60% geförderter Wohnungsbau

- Bindung der Miethöhe auf 6,-€/m<sup>2</sup> Wohnfläche für die ersten 10 Jahre für 60% des Objektes
- „freie“ Miethöhe für 40% des Objektes

Die weiteren städtischen Auswahlkriterien im Exposé wurden ganz offenbar erst nach Vorlage des Verkehrswertgutachtens erstellt oder zumindest völlig ohne Berücksichtigung der dort vorgegeben Eckdaten. Man könnte auch sagen, dass die Ersteller/innen der Auswahlkriterien die Rahmenbedingungen für den geförderten Wohnungsbau maximal untergeordnet berücksichtigt haben.

Die Matrix enthält zahlreiche stark wertbeeinflussende Elemente, die bei Erfüllung der Punkte zu einer Reduzierung des Kaufpreises führen müssten! Die beiden Hauptpunkte sollen hier ersatzlos gestrichen werden. Bei den derzeitigen Konditionen wird es wirtschaftlich nicht realistisch sein, diese Punkte zu erfüllen.

Man kann sich natürlich auf den Standpunkt stellen, dass ein etwaiger Investor diese Punkte ja nicht erfüllen muss. Dabei muss aber die Frage erlaubt sein, welchen Wert realistisch nicht erreichbare Kriterien haben.

#### Zu den einzelnen Punkten:

##### Städtebau

- Versiegelungsgrad max. 0,6 zu 30 Punkten
  - Das Gutachten setzt eine Geschossflächenzahl von 0,8 an; bei 0,6 würde die zu realisierende Wohnfläche von derzeit rund 1.087 m<sup>2</sup> auf gerade einmal 815,72 m<sup>2</sup> sinken; der Grundstückspreis würde damit bei Berücksichtigung von Grunderwerbssteuer, Notar- und Eintragungskosten im Grundbuch bei 1.143,17 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen. Zuzüglich der Baukosten von derzeit etwa 2.000,- Euro im Geschosswohnungsbau ist die Errichtung von Gebäuden für den geförderten Wohnungsbau welfremd.

##### Wohnungsbau

- Wohnungszahl maximal 10 Wohnungen zu 30 Punkten
  - Dieser Ansatz ist nicht nachvollziehbar; zum einen werden im geförderten Wohnungsbau in der Stadt derzeit kleine Wohnungen dringend benötigt, zum anderen vernachlässigt dieser Ansatz völlig, dass Fördermittel mit bestimmten Wohnungsgrößen verknüpft sind. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang zudem wieder die im Verkehrswertgutachten angesetzte Ausnutzbarkeit des Grundstücks, die eine potentielle Wohnfläche von 1.087 m<sup>2</sup> errechnet. Auf eben dieser Grundlage wurde der Wert des Grundstücks berechnet. Weicht man von dieser Fläche so drastisch ab, ist das Projekt wirtschaftlich nicht mehr realisierbar.
    - Teilt man zudem die 1.087 m<sup>2</sup> durch 10 Wohnungen entsteht unweigerlich eine Mindestgröße von 108,7 m<sup>2</sup> je Wohneinheit. Verringert man die Größe einzelner Wohnungen, erhöht sich selbstverständlich die Größe der anderen Wohnungen.

„Nettoeinkommensgrenzen nach § 3 NWoFG und zustehende Wohnungsgröße

- *Haushaltsmitglieder: **Alleinstehende**  
Einkommensgrenze: 17.000 Euro  
Angemessene Wohnfläche: Bis 50 qm*
- *Haushaltsmitglieder: **2 Personen**  
Einkommensgrenze: 23.000 Euro  
Angemessene Wohnfläche: Bis 60 qm  
Wohnräume: 2*
- *Haushaltsmitglieder: **3 Personen**  
Einkommensgrenze: 26.000 Euro  
Angemessene Wohnfläche: Bis 75 qm  
Wohnräume: 3*
- 

*Für jede weitere zum Haushalt gehörende Person erhöht sich die Einkommensgrenze um 3.000 Euro und die angemessene Wohnfläche um 10 qm oder einen Raum.  
(Quelle: Homepage der Stadt Oldenburg)*

- Von diesen Wohnungsgrößen darf geringfügig abgewichen werden. In der Konsequenz bedeutet das, dass oben genannte Wohnungen bei Wohnungsgrößen von 108,7 m<sup>2</sup> ausschließlich an Haushalte mit mindestens 6 Personen vermietet werden dürfen ... und das in dem zu errichtenden Mehrfamilienhaus gleich 10 Mal. Eine Durchmischung von Wohnformen bzw. verschiedenen Wohnungsgrößen sieht natürlich völlig anders aus.

Probleme bei der Ausrichtung des Grundstücks insgesamt (Pfeifengrundstück) und die Problematik der zu errichtenden Stellplätze (Platzmangel?!) sind hierbei bewusst nicht beleuchtet worden. Bei Erhöhung der Wohneinheiten kann es hier natürlich zu Problemen kommen. Sollten allerdings Stellplätze zum Beispiel für Carsharing berücksichtigt werden, oder sollte an dieser Stelle eine Einrichtung Betreutes Wohnen vorsehen, so reduziert sich erfahrungsgemäß der Stellplatzschlüssel insgesamt.

Die SPD-Fraktion appelliert an dieser Stelle an die zuständigen Personen in der Verwaltung. Es spricht sicherlich nichts dagegen aus städtebaulichen Erwägungen die Ausnutzbarkeit einer Grundstücksfläche zu reduzieren (hier von 0,8 (80%) möglicher Ausnutzbarkeit auf 0,6 (60%) gewünschte Ausnutzbarkeit). Allerdings müssen derartige Erwägungen vor der Bewertung des Grundstücks durch den Gutachterausschuss genau diesem offengelegt werden. Denn der Gutachterausschuss darf nur bewerten, was „mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten“ ist (siehe §2 ImmoWertV).

Denkbar wäre auch zukünftig die Vergabekriterien erst durch den Stadtrat verbindlich festlegen zu lassen und erst danach ein Verkehrswertgutachten über ein Grundstück einzuholen.

Mit freundlichen Grüßen

Für die SPD-Fraktion

gez. Ulf Prange  
Fraktionsvorsitzender

gez. Jens Freymuth  
Fraktionsmitglied

gez. Margrit Conty  
Fraktionsmitglied

gez. Ursula Burdick  
Fraktionsmitglied

gez. Nicole Piechotta  
Fraktionsmitglied