



50/009/2020

Beratungsunterlage

Dienststelle 50 - Sozialamt

Beteiligte Bereiche: 1B - Bürgermeisteramt

Berichterstatter/-in Herr Beigeordneter Hörskén

Art der Beratung öffentlich
Betreff Förderung alternativer Wohnformen

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Abstimmungsergebnis
Sozialausschuss	27.05.2020	einstimmig zugestimmt
Rat der Stadt Neuss	19.06.2020	

Beschlussempfehlung

Der Sozialausschuss spricht sich für eine Unterstützung von alternativen Wohnformen als Hausgemeinschaft aus. Hausgemeinschaften definieren sich:

- als gruppenorientierte Wohnprojekte,
- in denen jeder Haushalt über eine abgeschlossene Wohneinheit verfügt
- und Gemeinschaftsflächen innen und auch außen zur Verfügung stehen. Sollte ausnahmsweise bei einem innerörtlichen Grundstück keine Außenfläche vorhanden sein, kann von dieser Vorgabe abgewichen werden.
- Die Gemeinschaft ist selbst organisiert
- und im Innenverhältnis unter dem Aspekt der gegenseitigen Hilfe sozial ausgerichtet.
- Das Außenverhältnis sind Angebote für das Quartier bzw. die Nachbarschaft wünschenswert.

Alternative Wohnformen als Hausgemeinschaft sollen nur gefördert werden, wenn auch öffentlich geförderter Wohnraum entsteht und Bedarfe an barrierefreien und / oder barrierearmen Wohnungen abgedeckt werden.

Wenn seitens der Stadt Neuss ein Grundstück für genannte Zwecke zur Verfügung gestellt werden kann, soll die Vergabe des Baugrundstücks als sogenannte Konzeptvergabe erfolgen. Bei einem Konzeptvergabeverfahren wird das städtische Grundstück zum Festpreis angeboten, der sich am Bodenrichtwert orientiert. Bei der Preisbildung werden die das Grundstück belastenden Rahmenbedingungen und Einschränkungen ermittelt und angemessen berücksichtigt.

Ausschließlich die Qualität des eingereichten Konzepts entscheidet über die Vergabe des Grundstückes. Das Konzept der Hausgemeinschaft wird im Rahmen des Grundstückkaufvertrages vertraglich vereinbart.

Wenn der vereinbarte Zweck nicht realisiert wird, hat die Stadt wahlweise das Recht vom Kaufvertrag zurückzutreten oder vom Käufer eine Nachbesserung zu verlangen. Das Rücktrittsrecht und die Nachbesserungsklausel werden im Grundbuch über eine Rückkauflassungsvormerkung abgesichert.

Sachverhaltsdarstellung

Die Verwaltung legt dem Sozialausschuss auch den folgenden ursprünglichen Beschluss der AG Soziales Wohnen vom vor:

„Die AG Soziales Wohnen spricht sich für eine Unterstützung von alternativen Wohnformen als Hausgemeinschaft aus. Hausgemeinschaften definieren sich nach dem Verständnis der AG:

- als gruppenorientierte Wohnprojekte,*
- in denen jeder Haushalt über eine abgeschlossene Wohneinheit verfügt*
- und Gemeinschaftsflächen innen und auch außen zur Verfügung stehen. Sollte ausnahmsweise bei einem innerörtlichen Grundstück keine Außenfläche vorhanden sein, kann von dieser Vorgabe abgewichen werden.*
- Die Gemeinschaft ist selbst organisiert*
- und im Innenverhältnis unter dem Aspekt der gegenseitigen Hilfe sozial ausgerichtet.*
- Das Außenverhältnis sind Angebote für das Quartier bzw. die Nachbarschaft wünschenswert.*

Alternative Wohnformen als Hausgemeinschaft sollen nur gefördert werden, wenn auch öffentlich geförderter Wohnraum entsteht und Bedarfe an barrierefreien und / oder barrierearmen Wohnungen abgedeckt werden.

Eine Förderung soll durch die Vergabe des Baugrundstückes als sogenannte Konzeptvergabe erfolgen. Bei einem Konzeptvergabeverfahren wird das städtische Grundstück zum Festpreis angeboten.

Ausschließlich die Qualität des eingereichten Konzepts entscheidet über die Vergabe des Grundstückes. Das Konzept der Hausgemeinschaft wird im Rahmen des Grundstückkaufvertrages vertraglich vereinbart.

Wenn der vereinbarte Zweck nicht realisiert wird, hat die Stadt wahlweise das Recht vom Kaufvertrag zurückzutreten oder vom Käufer eine Nachbesserung zu verlangen. Das Rücktrittsrecht und die Nachbesserungsklausel werden im Grundbuch über eine Rückkauflassungsvormerkung abgesichert.“

Die Kernaussage zur Konzeptvergabe im Beschluss der AG wurde durch die die Verwaltung aufgegriffen und fachlich ergänzt. Insofern empfiehlt die Verwaltung den im Bereich der Konzeptvergabe geänderten Beschluss, wie er oben der Beschlussempfehlung zu entnehmen ist. Grundlegend ist aus Sicht der Verwaltung eine Orientierung des Grundstückspreises am Bodenrichtwert. Außerdem sollen bei der Preisbemessung belastende Rahmenbedingungen und Einschränkungen für das Grundstück berücksichtigt werden.

Unter dem TOP „Konzeption Soziale Hausgemeinschaft Neuss“ wurden die Grundzüge der Arbeit der AG „Soziale Aspekte des Wohnens in Neuss“ (AG) und die Ergebnisse der Beratungen zum o.g. Thema dargestellt.

In den Beratungen wurde über den Verein Wohn-Werkstatt Neuss e. V. und das Vorhaben, ggf. an der Augustinusstraße ein Wohnprojekt mit der GWG in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtplanung umzusetzen, berichtet.

Die AG entschied sich dazu, Vertreter*innen dieses Vereins zu einer Sitzung einzuladen, um sich über den Verein und dessen Zielsetzung zu informieren. Hintergrund war auch, ggf. Bausteine der Vereinsarbeit in die Konzeption der AG mit aufzunehmen.

Am 09.01.2020 stellte sich der Verein Wohn-Werkstatt Neuss e. V. in der Arbeitsgruppe vor. Die Inhalte können dem beigefügten Protokoll über diese Sitzung entnommen werden. Die dort genannten Anlagen können bei der Verwaltung eingesehen werden.

Als Ergebnis bleibt auch festzuhalten, dass die AG Wert darauflegt, dass die Entwicklung eines Konzeptes/ Handlungsrahmens für die Stadt Neuss separat von möglichen Unterstützungen für „private“ Gruppierungen bearbeitet und beraten wird.

Daher wurde zuerst das Konzept „Soziale Hausgemeinschaft Neuss“ erarbeitet und in einem zweiten Schritt über die Unterstützung von privaten Gruppierungen beraten.

Das Hauptproblem bei der Umsetzung von Hausgemeinschaftsprojekten dieser Gruppierungen sind oftmals die Grundstückspreise, die egal, ob es sich um Eigentums- oder Mietprojekte handelt, den Ausschlag dafür geben, dass die Kosten für interessierte Personen zu hoch werden und dann die Projekte daran scheitern.

In der AG wurde überlegt, wie ein Entgegenkommen der Stadt Neuss in diesem Punkt aussehen könnte. Wie im Beschlussvorschlag dargestellt müssen zunächst bestimmte Grundvoraussetzungen vorhanden sein und ein verbindliches Konzept wäre für den Grundstückskauf Voraussetzung. Die spätere Umsetzung muss vertraglich und auch über das Grundbuch abgesichert werden.

Der o.g. Beschlussvorschlag der AG wurde auf Grund der Corona-Krise in einem Umlaufverfahren erarbeitet, da die für den 02.04.2020 geplante Sitzung der AG nicht stattfinden konnte.

Die Unterstützung solcher Projekte ist im Rahmen der demographischen Entwicklung ein Beitrag gegen die Vereinsamung von älteren Menschen und entlastet Pflegedienste und Heime.

Anlagen

Anlage 50.009.2020 Protokoll AG 2020-01-09

