



Montag, 14. November 2022

Gemeinde Wiefelstede
Herrn Bürgermeister
Jörg Pieper
Kirchstr. 1
26215 Wiefelstede

Antrag der SPD-Ratsfraktion auf Aufnahme in die Tagesordnung,
hier: Sitzung des Bau-, Umwelt- und Klimaausschusses am 28.11.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, lieber Jörg,
liebe Ratskolleginnen und Ratskollegen,

die SPD-Fraktion beantragt, den Tagesordnungspunkt

***„Veräußerung gemeindeeigner Grundstücke für den Mietwohnungsbau –
wie soll zukünftig die Vergabe vorgenommen werden?“***

für die Sitzung des Bau-, Umwelt- und Klimaausschusses zu berücksichtigen.

Zur Sache:

Gemäß der „Richtlinien der Gemeinde Wiefelstede über die Vergabe von gemeindeeigenen Bauplätzen in Neubaugebieten der Grundzentren Wiefelstede und Heidkamp/Metjendorf/Ofenerfeld“, veröffentlicht am 12.07.2022, wurde die Vergabe der genannten Grundstücke festgelegt. Ob dazu später noch Änderungen (oder „Nachbesserungen“) erfolgen, wird die Zukunft zeigen.

Im Text der Richtlinie wird für die Vergabe von Grundstücken für den Mietwohnungsbau (Seite 3, X.) ausgeführt: „Die Vergabe von Mietwohngrundstücken erfolgt unabhängig von der vorstehenden Richtlinie.“

Aus Sicht der SPD-Fraktion ist diese Sprachregelung zu begrüßen, da dadurch über Einzelfallentscheidungen die „Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums“ politisch gewollt und gezielt erreicht werden kann.

Allerdings sollte nach Auffassung der SPD-Fraktion geregelt werden, wie die Veräußerungen gemeindeeigner Grundstücke für den Mietwohnungsbau zukünftig grundsätzlich erfolgen könnte.

Dazu bietet es sich an, von „gewerblichen Investoren“ (Firmen), die den Mietwohnungsbau (ohne sozialverträgliche Mietpreisbindung) aus ökonomischen Interessen betreiben möchten, den ermittelten Verkehrswert (gem. § 125 NKG) mindestens um das 1 ½ - fache zu erhöhen, sofern der Gutachterausschuss dazu kein gesondertes Ergebnis vorgelegt hat.

-2-



-2-

Andererseits sollten auch Ausnahmen möglich sein, die gem. § 125 Abs. 1 NKomVG möglich sind; nämlich dann, wenn ein besonderes öffentliches Interesse vorliegt.

Dieses öffentliche Interesse (Wohnungen mit entsprechender Mietpreisbindung im Sinne „sozialen Wohnraums“) wird verstärkt, wenn durch die Veräußerung eine Aufgabe der Gemeinde gefördert werden kann.

In diesem Falle spricht sich die SPD-Fraktion auch für Veräußerungen gemeindeeigner Grundstücke für den Mietwohnungsbau **unter dem Verkehrswert** aus.

Ergänzend zu den o.g. Ausführungen noch zwei Hinweise:

1. Zur „Festlegung von Verkaufspreisen für Wohnbau- und Gewerbegrundstücke“ hat die Kommunalaufsicht mit Schreiben vom 09.03.2020 Stellung bezogen.
2. Die aktuelle Situation wird im Bericht der *Nordwest – Zeitung* vom 21.10.2022 beschrieben („Die Ammerländer Wohnungsbau lässt in Rastede bezahlbare Wohnungen bauen...“ – siehe Anlage) ; ggf. ist dazu eine Stellungnahme der *Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft mbH* einzuholen.

Die SPD-Fraktion hält die Beratung dieser Angelegenheit für geboten, da (nach der Ermittlung der Verkehrswerte) in absehbarer Zeit in den Baugebieten die Vergabe der Grundstücke anstehen wird.

Mit freundlichen Grüßen

Jörg Weden

Anlage NWZ-Bericht vom 21.10.2022

NW 21.10.2022



Die Ammerländer Wohnungsbau lässt in Rastede bezahlbare Wohnungen bauen und setzt dabei auf Qualität. Der Quadratmeterpreis liegt überraschend niedrig, trotz der aktuellen Krisen.

„Wir sind die, die trotz aller Auflagen und Regulierungen bezahlbare Wohnungen für alle schaffen im Ammerland.“ So steht es auf dem Banner, das an einem von zwei Neubauten angebracht wurde, die zurzeit am Friedrichskamp im Baugebiet „Südlich Schlosspark IV“ in Rastede entstehen.

„Wir“ – das ist in diesem Fall die Ammerländer Wohnungsbaugesellschaft. Gut 1700 Wohnungen vermietet sie nach eigenen Angaben im Ammerland, 400 bis 500 davon in Rastede. Doch das letzte Neubauvorhaben in der Gemeinde liegt schon eine Weile zurück. Deshalb sagt Geschäftsführerin Ulrike Petrich: „Wir wollen auch hier mal wieder Flagge zeigen.“

Deshalb hatte die AWG jetzt das Richtfest zum Anlass genommen, um nicht nur die am Bau beteiligten Unternehmen (unter anderem TWe Bau und Dahotec) einzuladen, sondern auch Nachbarn sowie Vertreter aus Rat und Verwaltung. An die Politik richtet Ulrike Petrich bei dieser Gelegenheit gleich einen Appell: „Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, brauchen wir bezahlbare Grundstücke.“

Bauen als Wagnis

185 Euro habe der Quadratmeterpreis für die Grundstücke am Friedrichskamp betragen – „eine Hausnummer“, wie die Geschäftsführerin feststellt. Inzwischen liegen die Preise in der Gemeinde Rastede mit 270 Euro sogar noch einmal um 50 Prozent höher. Aktuell wird diskutiert, wie die Preisgestaltung im zweiten Abschnitt des Neubaugebietes „Nördlich Feldstraße“ in Ipwege aussehen soll. Ein Vorschlag sieht vor, die hohen Preise durch Förderprogramme abzufedern.

Dabei macht das Bauen im Moment ohnehin wenig Freude angesichts steigender Preise und fehlender Baumaterialien. Das ist aktuell in der Gemeinde Rastede bei der Sanierung des Freibads zu

beobachten. Aber auch das Unternehmen Witte Tube & Pipe Systems berichtet von massiven Teuerungen beim Neubau des Verwaltungsgebäudes am Schafjückenweg.

Die AWG, deren Gesellschafter der Landkreis Ammerland, die Bremer Landesbank, die Landessparkasse zu Oldenburg sowie die Stadt Westerstede und die Gemeinden Bad Zwischenahn, Rastede, Wiefelstede, Edeweicht und Apen sind, reiht sich da nahtlos ein. „Wir liegen 30 Prozent über der Kalkulation und ein Ende ist nicht in Sicht“, sagt Ulrike Petruch. Trotzdem wolle man keine Abstriche bei der Qualität machen. Die Wohnungen sollen bezahlbar sein, ohne dass sie billig gebaut zu werden.

Für die AWG sei nicht nur die aktuelle Situation deshalb durchaus eine Herausforderung: „Schon in den letzten Jahren war es kaum noch möglich, kostendeckend Neubauten zu erstellen“, sagt Ulrike Petruch. In heutigen Zeiten zu bauen, sei sogar ein Wagnis sondergleichen. „Besonders dann, wenn man sich verpflichtet hat, einen maximalen Mietpreis pro Quadratmeter umzusetzen.“

Wartelisten

Für die acht Wohnungen am Friedrichskamp soll die monatliche Grundmiete ab Bezug maximal sechs Euro pro Quadratmeter Wohnfläche betragen. „Dazu haben wir uns für die ersten zehn Jahre verpflichtet“, erklärt die Geschäftsführerin.

Noch sind die acht Wohnungen in den beiden Klinkergebäuden allerdings gar nicht in der Vermarktung, doch die Nachfrage sei schon jetzt „extrem hoch“, wie Sabrina Neumann berichtet. Sie ist bei der AWG für den Bereich Vermietung zuständig. Für die Wohnungen am Friedrichskamp gebe es Wartelisten. Im Sommer 2023 sollen sie bezugsfertig sein.

Da es in Rastede sowohl an kleineren Wohnungen als auch an bezahlbaren Wohnungen mangelt, ist diese Nachfrage keine große Überraschung. In den beiden Gebäuden entstehen Wohnungen zwischen rund 50 Quadratmetern und etwas über 75 Quadratmetern.