

Neu Ortsmitte (Hirsch-Areal) - verschiedenen Realisierungswege

Auf der Grundlage der Klausurtagungen des Gemeinderates und den Ergebnissen der beiden Bürgerbefragungen wurde im Sommer die Firma JaKo Baudenkmalpflege aus Rot an der Rot beauftragt einen städtebaulichen Entwurf zu erarbeiten. Aus dem aktuell in der Planung befindenden Entwurf ergeben sich dann die weiteren Schritte, z. B. welche Bausteine an welcher Stelle im Areal umgesetzt werden und welcher Weg in der Realisierung einzuschlagen ist.

Für den Erfolg des Projekts ist es notwendig die richtigen Akteure für die Realisierung auszuwählen. Jeder Weg hat seine Stärken und Schwächen. Die Wahl des passenden Realisierungskonzeptes hängt maßgeblich von der Bereitschaft der Einwohnerinnen und Einwohner ab, die sich am Projekt beteiligen und mitwirken wollen.

Bei der nächsten Bürgerversammlung möchten wir Ihnen den städtebaulichen Entwurf sowie die verschiedenen Investitionsmodellen vorstellen. Damit Sie sich im Vorfeld darüber informieren können haben wir Ihnen eine kurze Übersicht über die verschiedenen Realisierungswege erarbeitet.

Das Areal kann in die verschiedenen Bausteine:

- Baustein Wohnen (Seniorenwohnen/Betreutes Wohnen/allgemeine Wohnangebote)
- Baustein Gastronomie
- Baustein Arbeiten bzw. Dienstleistungen
- Baustein Gesundheitsvorsorge/Pflege
- Baustein Dorfplatz

aufgeteilt werden.

Für jeden Baustein gibt es unterschiedliche Herangehensweisen der Umsetzung.

Aus dem aktuell in der Planung befindenden Entwurf ergeben sich dann die weiteren Schritte, z. B. welche Bausteine an welcher Stelle im Areal umgesetzt werden und welcher Weg in der Realisierung einzuschlagen ist.

Für den Erfolg des Projekts ist es notwendig die richtigen Akteure für die Umsetzung auszuwählen. Jeder Weg hat seine Stärken und Schwächen. Folgende mögliche Investitionsmodellen stehen derzeit zur Diskussion:

- **Umsetzung durch Investor**

Ein externer Investor oder Projektentwickler übernimmt die Planung, Finanzierung, den Bau der Wohnungen. Die Gebäude können dann im Eigentum des Investors bleiben und vermietet oder einzelne Bausteine oder ganze Objekte nach der Fertigstellung verkauft werden. Die Kommune könnte dabei bestimmte Anforderungen und Rahmenbedingungen im Zuge der Vergabe des Grundstücks festlegen.

Vorteile:

- Die Kosten für die Planung und den Bau werden vom Investor getragen. Damit wird die Kommune finanziell entlastet.
- Investoren oder Projektentwickler haben Erfahrung und Ressourcen, um komplexe Projekte effizient und professionell umzusetzen.

Nachteile:

- Der Investor handelt gewinnorientiert und orientiert sich bei dem Bau und der Planung des Gebäudes an den Marktbedingungen vor Ort.
- Die lokale Bevölkerung hat wenig Einfluss auf die konkrete Ausgestaltung der Bebauung.

- **Umsetzung mit Gründung einer Bürgergenossenschaft**

Eine Bürgergenossenschaft ist eine demokratische Unternehmensform. Sie besteht aus Bürgerinnen und Bürger, die durch den Kauf von Genossenschaftsanteilen Mitglieder der Genossenschaft werden und damit stimmberechtigt bei Entscheidungen sind. Die Bürgergenossenschaft beauftragt die Planung und den Bau. Eine Kommune kann die Genossenschaft durch Bereitstellung von Grundstücken, Fördermitteln oder beratender Expertise unterstützen.

Vorteile:

- Bürgerinnen und Bürger können als stimmberechtigte Mitglieder der Genossenschaft über die Bebauung mitentscheiden.
- Die Gebäude bleiben in der Regel auch nach Fertigstellung im Eigentum der Genossenschaft und deswegen langfristig für die Nutzung vor Ort erhalten.
- Die Bürgergenossenschaft ist nicht gewinnorientiert.

Nachteile:

- Im Falle einer Insolvenz können Mitglieder ihren Genossenschaftsanteil verlieren.
- Hoher Verwaltungsaufwand bei der Gründung und für den laufenden Betrieb der Genossenschaft
- Höherer Zeitaufwand durch gemeinsame Entscheidungsfindung.

Mögliche Umsetzungsschritte:

- Initiierung von Informationsveranstaltungen zur Gründung der Genossenschaft.
- Sammlung von Mitgliedsbeiträgen und möglichen Fördergeldern sowie Aufnahme von Fremdmitteln (Suche nach Finanzinstitut).
- Gemeinsame Entwicklung eines Konzeptes.
- Zusammenarbeit mit Architekten und Planern zur Umsetzung der Ideen.
- Nach Fertigstellung: Vermietung an Mitglieder der Genossenschaft.

- **Umsetzung durch Bauherrengemeinschaft**

Eine Bauherrengemeinschaft, bestehend aus mehreren einzelnen Bauherren, die gemeinsam ein Bauprojekt planen und bauen. Jeder Bauwillige finanziert seinen Teil der späteren Nutzungseinheit.

Vorteile:

- Beteiligte haben viele Gestaltungsmöglichkeiten.
- Kostenersparnisse durch den Wegfall von Provisionen und Gewinnen gegenüber Bauträgern.
- Hohe Akzeptanz und Integration des Projektes in die Umgebung durch Bauherren aus der Gemeinde.
- Risiko wird auf mehrere Bauherren verteilt.

Nachteile:

- Bauherren tragen das Bauherrenrisiko (Kosten, Zeit).
- Jeder Bauherr haftet mit Privatvermögen, deshalb sollte die Bonität der einzelnen Bauherren vorher geprüft werden.
- Höherer Zeitaufwand durch gemeinsame Entscheidungsfindung.

Mögliche Umsetzungsschritte:

- Bildung einer Interessensgemeinschaft, um gemeinsames Projekt zu initiieren.
- Möglichkeit der Beauftragung einer Projektsteuerung zur Moderation und Koordination der Baugruppe.

- Beauftragung der Bau- und Projektplanung und Aufteilung der Wohneinheiten
- Bauphase als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR).
- Nach Vollendung der Bauphase: Betrieb des Gebäudes als Wohnungseigentümergeinschaft.

- **Umsetzung mit einzelnen Großinvestoren aus der Bürgerschaft**

Einzelne Großinvestoren aus der Bürgerschaft können in Kooperation mit der Gemeinde die Planung und den Bau finanzieren. Die Zusammenarbeit ist meist langfristig geregelt.

Vorteile:

- Lokale Verbundenheit durch Investoren von vor Ort im Vergleich zu „anonymen“ Investor.
- Effizientere Umsetzung der Baumaßnahme durch Wissen und Erfahrung aus der Bauwirtschaft.

Nachteile:

- Nur Mitsprache von wenigen Bürgerinnen/Bürgern (Großinvestoren).

Mögliche Umsetzungsschritte:

- Suche nach Investoren aus der Bürgerschaft, die bereit sind im Sinne der Kommune die Projekte umzusetzen.

Die Wahl des passenden Investitionsmodells hängt maßgeblich von der Bereitschaft der Einwohnerinnen und Einwohner ab, die sich am Projekt beteiligen und mitwirken wollen.

Bei der nächsten Bürgerversammlung möchten wir gerne zu den verschiedenen Investitionsmodellen mit Ihnen ins Gespräch kommen.

Wir laden Sie bereits jetzt dazu ein uns weiterhin engagiert auf diesem Weg zu begleiten und freuen uns, wenn Sie sich überlegen auf welche Art und Weise Sie sich in unserer neuen Ortsmitte einbringen wollen. Mit Ihrem Engagement können Sie aktiv die zukünftige Entwicklung unserer Ortsmitte mitgestalten!