



Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Wirtschaftsförderung	28.10.2021	2021/342

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungsart	⇩ Sitzungstermin/e
Verwaltungs- und Finanzausschuss	öffentlich	22.11.2021

Tagesordnungspunkt 6

**Gründung einer Wohnbaugesellschaft des Landkreises;
Prüfauftrag/Antrag der Fraktion der CDU**

Beschlussvorschlag

- 1. Von der Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises wird derzeit abgesehen.**
- 2. Kooperationen mit den Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften zur Förderung des Wohnungsbaus im Landkreis Konstanz werden begrüßt und in geeigneten Fällen weiterverfolgt.**

Historie und Sachverhalt

A. Hintergrund

Die Prüfung einer möglichen Gründung einer Kreiswohnungsbaugesellschaft geht zurück auf einen Antrag der CDU-Fraktion vom 4. Oktober 2019. Über diesen Antrag wurde im Rahmen des VFA bereits am 23. November 2020 (Drs. 2020/ 242) und 3. Mai 2021 (Drs. 2021/096) beraten. Bzgl. der bisherigen Entwicklung wird hierauf verwiesen.

B. Zusammenfassung der bisherigen Prüfung

1. Grundstückspotenzial

Dem Auftrag aus der VFA-Sitzung vom 23. November 2020 folgend, wurde zunächst ermittelt, welches Grundstückspotenzial für eine Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis zur Verfügung steht.

a. Grundstücke des Landkreises

Der Landkreis Konstanz selbst verfügt über ein unbebautes Grundstück in Radolfzell-Böhringen. Das Grundstück mit 4.470 m² (FlSt.Nr. 2449/2) grenzt an ein Wohngebiet an und ist durch Lage, Größe und Zuschnitt für eine Bebauung grundsätzlich geeignet.

Da das Grundstück möglicherweise für Schulbauzwecke reserviert werden sollte, wurde die Verwaltung beauftragt, den Kultur- und Schulausschuss am 28. Juni 2021 mit der Frage der künftigen Nutzung dieses Grundstücks zu befassen. Als Beratungsergebnis wurde festgehalten, dass das Grundstück in Radolfzell-Böhringen nicht für Schulbauzwecke reserviert werden soll. Diese ursprünglich angedachte Verwendung ist zwischenzeitlich also obsolet, sodass einer Verwendung zu Wohnbauzwecken keine anderweitigen Planungen entgegenstehen.

Derzeit liegt das Grundstück jedoch im Außenbereich. Das Grundstück in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen, wurde von der Stadt mit der Begründung abgelehnt, dass sich dieser Bebauungsplan bereits in der Endphase befinde und keine Änderungen des Geltungsbereichs mehr zulasse. Kurzfristig kann mit einer Bebauung zu Wohnungszwecken daher nicht gerechnet werden.

b. Abfrage bei den Kommunen im Landkreis

Nach einer Abfrage im Frühjahr 2021 mit nur wenigen Rückmeldungen (zehn Kommunen von 25 meldeten sich zurück) standen im Ergebnis in keiner Gemeinde Grundstücke zur Veräußerung an den Landkreis zur Verfügung.

Auf Grund der geringen Anzahl an Rückmeldungen und auf Wunsch des VFA wurde das Vorhaben im Rahmen der Bürgermeisterdienstversammlung am 11. Oktober 2021 nochmals aufgegriffen. In der Sitzung wurde auch besprochen, ob und inwieweit bei den Städten und Gemeinden die Bereitschaft besteht, eine gemeinsame Wohnungsbaugesellschaft zu gründen und in diesem Sinne mit dem Landkreis zusammenzuarbeiten.

Als Ergebnis dieser Besprechung wurde angeregt, dass die Verwaltung bei der Prüfung und Umsetzung des Vorhabens keine eigene Gesellschaft gründen, sondern vielmehr Kooperationen mit vorhandenen Akteuren eingehen sollte. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass nicht nur die Erstellung von neuen Gebäuden auf bisher unbebauten Grundstücken, sondern auch die Sanierung bzw. Umnutzung von Bestandsgebäuden in Betracht gezogen werden könne.

c. Abfrage bei Bund und Land

Weiterhin wurden Potenziale bei der *Bundesanstalt für Immobilienaufgaben* (BImA), dem *Landesbe-*

trieb Vermögen und Bau (VBV) und der Landsiedlung abgefragt.

Die BlmA teilt in ihrem Schreiben (Anlage 2) mit, dass der Landkreis faktisch über keinen Leerstand verfügt. Bzgl. verfügbarer Grundstücke in Konstanz und Radolfzell ist die BlmA bereits mit Bedarfsträgern in Kontakt und schafft zusätzlich rd. 130 Wohnungen selbst.

Der Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg könnte der möglichen Gesellschaft für Landes Zwecke entbehrliche Grundstücke verbilligt und im Rahmen des Erstzugriffs abgeben, verfügt allerdings derzeit über keine entbehrlichen Grundstücke (s. Anlage 3).

Die Landsiedlung teilt mit, dass Landkreise originär keinen eigenen Bedarf an Grundstücken geltend machen können. Ausnahmen bestehen, wenn Bedarf an Mitarbeiterwohnungen eines Kreiskrankenhauses, Wohnheimen im Krankenhausumfeld oder Wohnheimen für kreiseigene Berufsschulen dargestellt werden können (s. Anlage 4).

2. Kooperationspotenzial

In seiner Sitzung vom 3. Mai 2021 beauftragte der VFA die Verwaltung auch damit, einen runden Tisch mit im Landkreis vorhandenen Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften zu initiieren und Möglichkeiten/Modelle einer Zusammenarbeit zu erörtern. Dieser fand am 19. Oktober 2021 unter Leitung von Herrn Landrat Danner mit folgenden Ergebnissen statt:

- Wohnungsbaugesellschaften / -genossenschaften sind bereits miteinander vernetzt und kooperieren, was fehlt, sind Grundstücke.
- Wohnungsbaugesellschaften stellen anteilig Wohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Klinikverbunds, Angestellte im öffentlichen Dienst etc. zur Verfügung.
- Ein Mehrwert in der Gründung einer kreiseigenen Wohnbaugesellschaft wird nicht gesehen, sondern eher eine Kooperation und noch engere Zusammenarbeit.

C. Bewertung / Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Nach Einschätzung der Verwaltung zeigt sich konkretes Potenzial für ein Engagement des Landkreises im Bereich des Wohnungsbaus allenfalls in einer Kooperation mit den Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften des Landkreises, ggf. unter Verwertung des kreiseigenen Grundstücks in Böhringen. Hier könnten z.B. Möglichkeiten einer Kooperation mit Blick auf bestimmte Zielgruppen (z.B. Klinik- oder Pflegepersonal) weiterverfolgt werden. Eine Kooperation mit Blick auf bestimmte Zielgruppen könnte evtl. auch ohne Verwendung des kreiseigenen Grundstücks weiterverfolgt werden.

Von der Gründung einer kreiseigenen Wohnungsbaugenossenschaft hingegen ist aus Sicht der Verwaltung auf Grundlage des bisherigen Prüfergebnisses abzusehen.

Anlagen

Anlage 1 - Antrag CDU-Fraktion

Anlage 2 - Schreiben BlmA

Anlage 3 - Schreiben Vermögen und Bau

Anlage 4 - Schreiben Landsiedlung Baden-Württemberg

Art der Aufgabe	
<input type="checkbox"/> Staatliche Aufgabe	<input checked="" type="checkbox"/> Selbstverwaltungsaufgabe ↓
	<input type="checkbox"/> Pflichtaufgabe
	<input checked="" type="checkbox"/> Freiwillige Aufgabe

Auswirkungen auf beschlossene Ziele und Kennzahlen	
<input type="checkbox"/> keine Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Auswirkungen ↓ auf Ziel/Kennzahl
Nr.: ...	Bezeichnung: ...
...	

Finanzielle Auswirkungen		
Aufwendungen bzw. Auszahlungen	Betrag	HH-Jahr/e
<input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> laufend <input type="checkbox"/> mehrjährig		
Zuschüsse oder (Gegen-)Finanzierung	Betrag	HH-Jahr/e
<input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> laufend <input type="checkbox"/> mehrjährig _____ EUR _____		
Nettoauswirkungen	EUR	
<input checked="" type="checkbox"/> Mittel sind im Haushalt/Entwurf (HHJahr/e nicht veranschlagt)		
Die finanziellen Auswirkungen des Beschlusses sind derzeit nicht einschätzbar; diese werden bei konkreten Einzelprojekten im jeweiligen Haushaltsjahr ggf. berücksichtigt.		