Der Landrat

LANDKREIS KONSTANZ

Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Wirtschaftsförderung	29.10.2020	**2020/242**

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungsart	⇩Sitzungstermin/e
Verwaltungs- und Finanzausschuss	öffentlich	23.11.2020

Tagesordnungspunkt 5

Gründung einer Wohnbaugesellschaft des Landkreises:
Prüfauftrag/Antrag der Fraktion der CDU

Beschlussvorschlag

Vorschlag der Verwaltung:

1) **Die Verwaltung wird beauftragt, Grundstücke im Eigentum des Landkreises mit Eignung für den Wohnungsbau darzustellen und die Bereitschaft der Kreisgemeinden abzufragen, dem Landkreis Grundstücke für Zwecke des Wohnungsbaus zur Verfügung zu stellen.**
2) **Dem Verwaltungs- und Finanzausschuss ist über das Ergebnis zu berichten. Dabei sind Vorschläge zum weiteren Vorgehen zu machen.**
3) **Im Hinblick auf eine gegebenenfalls erforderliche externe Begleitung des weiteren Prozesses werden die bereits im Haushalt 2020 eingestellten Mittel i. H. v. 70.000 EUR in den Haushalt 2021 übertragen.**

Sachverhalt

1. Ausgangspunkt

Die CDU-Fraktion stellte am 04. Oktober 2019 folgenden Antrag (Anlage 1):

Die Verwaltung wird beauftragt, die Gründung einer Kreis-Wohnungsbaugesellschaft zu prüfen. Diese Prüfung soll mindestens folgende Punkte umfassen:

1. *Darstellung der vorhandenen kommunalen und genossenschaftlichen Strukturen im Wohnungsbau im Landkreis Konstanz*
2. *Prognose des Wohnungsbedarfes im Landkreis Konstanz, dargestellt nach Segmenten (geförderter, preisgedämpfter, frei finanzierter Wohnungsbau)*
3. *Abschätzung des Potentials für kommunalen Wohnungsbau im Landkreis*
4. *Businessplan mit Chancen/Risiken-Darstellung und Prognose des Kapitalbedarfs (in Relation zum Potential)*
5. *Untersuchung möglicher Gesellschaftsformen inkl. einer „virtuellen Gesellschaft", sprich: Geschäftsbesorgung durch eine leistungsfähige Bestandsgesellschaft wie zum Beispiel die Konstanzer WOBAK.*
6. *Darstellung eines Grundstücksspiegels im Eigentum des Landkreises mit Eignung für Wohnungsbau*
7. *Abfrage von Potentialen bei den Kreisgemeinden: besteht bei den Gemeinden im Landkreis die Bereitschaft, dem Landkreis Grundstücke zur Verfügung zu stellen?*

Wir gehen davon aus, dass eine solche Untersuchung nur mit externer Unterstützung zu erstellen ist. Entsprechende Mittel sollen mit dem Haushalt 2020 bereitgestellt werden.

2. Bisherige Aktivitäten

Nach hausinterner Abstimmung wurden seitens der Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Tourismus mit Europa- und Kreisentwicklung verschiedene bestehende Kreiswohnungsbaugenossenschaften befragt, eine erste unverbindliche Markterkundung (Anlage 2) durchgeführt sowie Mittel i.H.v. 70.000 EUR in den Haushalt 2020 eingestellt.

Die Befragung und die Markterkundung ergaben, dass sich die Kosten für eine gutachterliche Aufarbeitung der Antragspunkte 1-5 auf ca. 20.000-60.000 EUR netto belaufen könnten (abhängig von der tatsächlich beauftragten Leistung). Weitere Kosten würden zu einem späteren Zeitpunkt für eine juristische Beratung anfallen (Gründung einer Genossenschaft, Satzungserstellung etc.).

Aufgrund der Corona-Pandemie und der daraus resultierenden Absage von Sitzungsterminen sowie den neuen Herausforderungen für die Verwaltung wird der Sachverhalt erst jetzt zum Beschluss gebracht.

3. Weiteres Vorgehen

Aus Sicht der Verwaltung ist das Thema „Wohnungsnot" von unbestrittener Bedeutung. Ihre Auswirkungen treffen Privatwirtschaft und öffentlichen Sektor (Behörden, Krankenhäuser etc.) gleichermaßen. Beide Bereiche sind darauf angewiesen, dass der Landkreis für Fachkräfte und junge Familien erschwinglich bleibt. Insofern teilt die Verwaltung im Grundsatz die Analyse des CDU-Antrags und dessen Zielsetzung.

Die Verwaltung spricht sich zugleich dafür aus, das Thema möglichst pragmatisch anzugehen und die Nummern 6 und 7 des Antrags als erstes abzuarbeiten. Denn ein Engagement im Bereich des Wohnbaus setzt voraus, dass dafür geeignete Flächen vorhanden sind. Dabei ist primär an Grundstücke, die dem Landkreis schon gehören, und an Grundstücke, die dem Kreis für Zwecke des Wohnungsbaus

aus der „kommunalen Familie“ zur Verfügung gestellt werden könnten, zu denken.

Vertiefende Untersuchungen – bis hin zu möglichen Gesellschaftsformen und einem Businessplan – sollten dagegen zu einem späteren Zeitpunkt in Angriff genommen werden. So kann sichergestellt werden, dass finanzielle und personelle Ressourcen nur eingesetzt werden, wenn die Idee eines vom Landkreis verantworteten Wohnungsbaus konkret realisierbar ist. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass bei der Wirtschaftsförderung derzeit keine Stellenanteile für die Begleitung der Umsetzung des beantragten Gesamtprojekts vorhanden sind und neu geschaffen werden müssten.

Was die eigenen Grundstücke des Landkreises angeht, könnte sich nach einer ersten Recherche beispielsweise ein Grundstück in Radolfzell-Böhringen anbieten. Der Kontakt mit der Stadt wurde hierzu bereits hergestellt, die Abstimmung ist im Gange.

Um die mögliche Unterstützung eines Kreis-Engagements im Bereich des Wohnungsbaus durch die kreisangehörigen Städte und Gemeinden zu klären, könnte die Verwaltung nach entsprechender Beauftragung durch den VFA eine Abfrage initiieren. Zusätzlich könnte der Sachverhalt (in Abstimmung mit dem Kreisvorsitzenden BM Moser) auch in einer Sitzung des Gemeindetags erörtert werden.

Die Verwaltung schlägt vor, in Abarbeitung der Nummern 6 und 7 des Antrags die Frage verfügbarer Grundstücke zu klären und sodann über das Ergebnis im Gremium zu berichten sowie konkrete Vorschläge zum weiteren Vorgehen zu machen. Sie schlägt außerdem vor, die bereits im Haushalt 2020 eingestellten Mittel in Höhe von 70.000 EUR vorsorglich in den Haushalt 2021 zu übernehmen. Sollten die Gelder im weiteren Verfahren für Gutachter o.ä. benötigt werden, stünden sie zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen

70.000 EUR im Haushalt 2021 (Mittelübernahme aus Haushalt 2020) .

Anlagen

Anlage 1 - Antrag CDU

Anlage 2 - Unverbindliche Markterkundung