



Beschlussvorlage

Organisationseinheit	Datum	Drucksachen-Nr.
Wirtschaftsförderung	08.04.2021	2021/096

↓ Beratungsfolge	↓ Sitzungsart	↓ Sitzungstermin/e
Verwaltungs- und Finanzausschuss	öffentlich	03.05.2021

Tagesordnungspunkt 3

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

Beschlussvorschlag

- 1. Von der Gründung einer Wohnbaugesellschaft des Landkreises wird nach dem Ergebnis der Potenzialabfrage bei den kreisangehörigen Städten und Gemeinden derzeit abgesehen.**
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Verwaltungs- und Finanzausschuss nach der Sitzung des Kultur- und Schulausschusses vom 28. Juni 2021 mit der Frage zu befassen, ob und wie das kreiseigene Grundstück in Radolfzell-Böhringen zu Zwecken des Wohnungsbaus verwendet werden kann.**

Sachverhalt

1. Ausgangspunkt

Die CDU-Fraktion beantragte am 4. Oktober 2019, die Gründung einer Kreis-Wohnungsbaugesellschaft zu prüfen. Dabei konkretisierte sie ihr Anliegen in sieben Unterpunkten und plädierte für die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für eine mögliche externe Unterstützung (s. Anlage 1).

In seiner Sitzung vom 23. November 2020 (Drs. 2020/242) sprach sich der VFA dafür aus, zunächst nicht alle im Antrag aufgeworfenen Fragen abarbeiten zu lassen. Vielmehr sollte vor der Beauftragung von Untersuchungen bzw. Gutachten in einem ersten Schritt geklärt werden, inwieweit überhaupt geeignete Grundstücke für Aktivitäten des Kreises im Bereich des Wohnungsbaus zur Verfügung stünden.

In Betracht gezogen sollten vor allem Grundstücke, die dem Landkreis schon gehören, sowie Grundstücke, die dem Kreis für Zwecke des Wohnungsbaus aus der „kommunalen Familie“ zur Verfügung gestellt werden könnten. Der Verwaltungs- und Finanzausschuss fasste daher einstimmig folgenden Beschluss:

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.*

Zudem entschied sich der VFA mehrheitlich dafür, im Hinblick auf eine gegebenenfalls erforderliche externe Begleitung des weiteren Prozesses die bereits im Haushalt 2020 eingestellten Mittel i. H. v. 70.000 EUR in den Haushalt 2021 zu übertragen.

2. Abfrage bei den Kommunen

Um entsprechende Potenziale zu erheben, schrieb die Verwaltung die Städte und Gemeinden im Landkreis Konstanz an. Zehn Kommunen von 25 meldeten sich zurück. Allerdings stehen derzeit in keiner Gemeinde Grundstücke zur Veräußerung an den Landkreis zur Verfügung. Vier Kommunen hielten es – vorbehaltlich nötiger Gremienbeschlüsse – immerhin für denkbar, eventuell in Zukunft verfügbare Grundstücke dem Landkreis zum Zwecke des Wohnungsbaus zu überlassen. Die Ergebnisse der Erhebung sind in einer Tabelle zusammengefasst (Anlage 2).

3. Grundstücke des Landkreises

Bei den kreiseigenen Grundstücken, die beim Amt für Hochbau und Gebäudemanagement und beim Straßenbauamt geführt werden, handelt es überwiegend um landwirtschaftliche Flächen, Straßenrandstreifen oder bereits bebaute Grundstücke, die für eine (weitere) Bebauung nicht in Frage kommen. Nach Prüfung aller Flächen kommt letztendlich nur ein Grundstück in Böhringen für eine Wohnbebauung in Frage. 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. Derzeit liegt das Grundstück jedoch im Außenbereich.

Nach einer ersten internen Vorprüfung des Grundstücks im Hinblick auf Baulasten, Grundbucheinträge, Altlasten, Naturschutz und Abstände zur Bahnlinie ist dieses grundsätzlich für eine Wohnbebauung nutzbar.

Bei Vorgesprächen mit der Stadt Radolfzell wurde seitens der Stadt auf die Möglichkeit und das Erfordernis verwiesen, einen Antrag auf einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu stellen. Ein denkbarer Antrag des Landkreises, das Landkreisgrundstück in den aktuell auf dem gegenüberliegenden Grundstück entstehenden 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.

4. Bewertung / Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Nach Einschätzung der Verwaltung bietet das Ergebnis der Potenzialabfrage bei den Städten und Gemeinden keine hinreichende Grundlage, um eine landkreisweite Wohnungsbaugesellschaft unter Einsatz von Finanzmitteln für Gutachten etc. zu forcieren. Daher sollte von einer „großen Lösung“ derzeit abgesehen werden.

Einen konkreten Ansatzpunkt für ein Engagement des Landkreises im Bereich des Wohnungsbaus könnte dagegen das kreiseigene Grundstück in Böhringen bieten. Zuvor ist jedoch zu klären, ob alternative, insbesondere schulpolitische Nutzungsinteressen des Landkreises an der Fläche bestehen.

Aktuell haben die Haldenwang-Schule in Singen und die Regenbogen-Schule in Konstanz zusätzlichen Raumbedarf angemeldet. Eine mögliche Option, den Raumbedarf dieser beiden Sonderpädagogischen Bildungs- und Beratungszentren (SBBZ) im Landkreis zu decken, könnte ein dritter Standort sein, welcher räumlich zwischen den beiden Schulstandorten Konstanz und Singen liegt. Das Grundstück in Böhringen könnte also gegebenenfalls auch für einen Schulbau in Frage kommen. Der Kultur- und Schulausschuss hat die Verwaltung kürzlich beauftragt, diese Thematik für seine nächste Sitzung am 28. Juni 2021 in einer Vorlage aufzuarbeiten und zur Diskussion zu stellen.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, eine mögliche Verwendung des kreiseigenen Grundstücks für den Wohnungsbau nach der Sitzung des KuSchu vom 28. Juni 2021 in einer weiteren Sitzung des VFA erneut zu behandeln. Sofern die Option eines weiteren Schulstandorts vom Fachausschuss nicht weiterverfolgt wird, steht einer Nutzung des Grundstücks den Wohnungsbau aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich nichts entgegen. Dem VFA könnten in diesem Fall bereits Möglichkeiten der Umsetzung aufgezeigt werden. Sollten dagegen konkurrierende Nutzungsinteressen aus unterschiedlichen Aspekten der Kreispolitik heraus bestehen, müsste zunächst der Kreistag eine Grundsatzentscheidung treffen.

Finanzielle Auswirkungen

Entfällt.

Anlagen

Anlage 1 – Antrag der Fraktion der CDU

Anlage 2 – Potenzialerfassung - Übersicht der Ergebnisse