

Per E-Mail: post.geschaeftsleitung@gauting.de
Gemeinde Gauting
Frau Bürgermeisterin Dr. Brigitte Kössinger
Bahnhofstraße 7
82131 Gauting

Stockdorf, 23.11.2021

**Antrag: Darlegung eigener Möglichkeiten der Gemeinde Gauting
im kommunalen Wohnungsbau**

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,
sehr geehrte Damen und Herren,

die CSU-Fraktion im Gautinger Gemeinderat möchte gerne darauf hinwirken, dass im Gemeinderat eine ergebnisoffene **Diskussion und ggf. auch Beschlussfassung über künftige eigene Aktivitäten der Gemeinde Gauting im kommunalen Wohnungsbau** erfolgen kann. Insofern stellen wir den folgenden

Antrag:

Die Bürgermeisterin wird gebeten, durch die Verwaltung eine Präsentation ausarbeiten und in einer der nächsten Gemeinderatssitzungen vorstellen zu lassen, welche die grundsätzlichen Möglichkeiten der Gemeinde Gauting, zusätzlich zu den heute schon bestehenden Konzepten zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums sich auch selbst im kommunalen Wohnungsbau zu betätigen, aufzeigt und bewertet. Dabei sollen insbesondere auch die folgenden Gesichtspunkte beleuchtet werden:

- In welchen Rechtsformen könnte die Gemeinde grundsätzlich tätig werden, wenn sie selbst Wohnungsbau betreiben wollte?
- Welche staatlichen Fördermöglichkeiten könnte die Gemeinde für eigene Wohnungsbauprogramme erhalten?
- Welche Aufgaben müsste die Gemeinde in einer Projekt- bzw. Bauphase zwingend selbst übernehmen und was könnte an Dienstleister übertragen werden?
- Welche gemeindlichen Grundstücke und welche Bauformen könnten sich für eigenen kommunalen Wohnungsbau grundsätzlich eignen?

- Welche Unterschiede, Vor- oder Nachteile und potentielle Konfliktlagen könnten sich für die Gemeinde gegenüber den praktizierten Strukturen (v.a. Verband Wohnen, Wohnungsgenossenschaft Fünf-Seen-Land eG) bei einer grundsätzlichen Betrachtung ergeben, so in Bezug auf
 - Wirtschaftlichkeit,
 - Mietpreis,
 - Eigentumsstellung,
 - Wohnungsvergabe und
 - Nachhaltigkeit.

Begründung

Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums für Gautinger Bürger wird partei- und gruppierungsübergreifend als eine der zentralen Aufgaben der Gemeinde angesehen.

Die Gemeinde Gauting verfolgt auf Flächen in ihrem Eigentum selbst keine eigenen Wohnungsbauprojekte. Kommunalen Wohnungsbau wird im Rahmen des (Zweck-) Verbands Wohnen betrieben, ansonsten werden Flächen an Dritte zu vergünstigten Konditionen im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt. Inzwischen werden auch die Möglichkeiten der SoBon genutzt, wo diese anwendbar ist.

Die Frage, ob dies die optimalen und die ausreichenden Formen kommunalen Wohnungsbaus in Gauting sind, sollte einmal grundsätzlich und ergebnisoffen erörtert werden. Dies vor allem angesichts verschiedener Flächen im gemeindlichen Eigentum, die zur Bebauung anstehen. Die aktuellen Diskussionen haben vielfach eher die Wohnform und die Gestaltung im Blick, als die (möglicherweise) durch die Gemeinde selbst gerade auf Flächen im Eigentum erfüllbare Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und auch im Eigentum zu halten.

Kommunaler Wohnungsbau wird massiv gefördert. In den zugänglichen Quellen ist von einem 30-prozentigen Zuschuss und einem 60-prozentigen Darlehen der BayernLabo zu vergünstigten Konditionen zu lesen, so dass die Gemeinde unter Umständen initial lediglich 10% der Investitionskosten aufwenden müsste. Das wäre Gegenstand der Untersuchung. Träfe dies zu, scheint es wahrscheinlich, dass sich auch bei preisgedämpften Mieten und aktuell hohen Baukosten eine Wirtschaftlichkeit einer eigenen Investition der Gemeinde darstellen ließe, die (z.B. bezogen auf die Laufzeit eines Erbbaurechts mit günstigen Konditionen) deutliche Vorteile haben könnte.

Dabei ist nicht zu verkennen, dass die Gemeinde bei kommunalem Wohnungsbau in der aktuell praktizierten Form des (Zweck-)Verbands Wohnen auf Strukturen und Ressourcen zurückgreifen kann, die sie ansonsten schaffen oder einkaufen müsste; auch das ist bei einer Bewertung zu kalkulieren.

Zu beleuchten ist auch, ob eigener kommunaler Wohnungsbau Vor- oder Nachteile bei der Belegung haben könnte, z.B. ob eine rechtlich zulässige Bindung der Wohnungsnutzung an ein Beschäftigungsverhältnis bei der Gemeinde möglich wäre, wenn es um Wohnraum für Gemeindebedienstete geht, und welche Belegungsrechte die Gemeinde bei Immobilien im Eigentum im Vergleich zu den anderen praktizierten Formen hat.

Insgesamt sind wir der Ansicht, dass die Alternative, preisgünstiges Wohnen im (eigenen) kommunalen Wohnungsbau zu verwirklichen, untersucht und vom Gemeinderat bewertet werden muss, bevor für lange Zeit bindende Entscheidungen über gemeindliche Grundstücke fallen.

Eva-Maria Klinger

Michael Vilgertshofer