

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. IWU/2020/015

Dezernat 2

Federführung: Riemer, Günter
Telefon: +49 7021 502-202

AZ:
Datum: 26.05.2020

Neuorganisation des städtischen Wohnungsbestandes
- Sachstandsbericht und Ausblick

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	17.06.2020

ANLAGEN

- Anlage 1 - Stellungnahme der Verwaltung zum Gutachten von IFC Ebert (ö)
Anlage 2 - Protokoll der verwaltungsinternen Auftaktveranstaltung mit PD vom 29.04.2020 (nö)

BEZUG

- Tagesordnungspunkt „Wohnungswirtschaft Wohnbau Kirchheim unter Teck - Vorstellung der Konzeption“ in der Sitzung des Gemeinderates vom 15.03.2017 (§ 21 ö, Sitzungsvorlage GR/2017/027).
- Workshop mit Mitgliedern des Gemeinderates sowie der Verwaltungsspitze vom 24.10.2019

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an:
Mitzeichnung von: 120, 210, 230, 320, 330, 340, BM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

- Wohnen (Priorität 1)
- Bildung (Priorität 2)
- Wirtschaftsförderung (Priorität 3)
- Mobilität, Transportnetze und Sicherheit (Priorität 4)
- Umwelt- und Naturschutz (Priorität 5)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Bürgerschaftliches Engagement (Priorität 6)
- Einwohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 7)
- Sport, Gesundheit und Erholung (Priorität 8)
- Moderne Verwaltung und Gremien (Priorität 9)
- Kultur (Priorität 10)
- Tourismus (Priorität 11)

Strategisches Ziel:

In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum.

Leistungsziel 4:

Entscheidung über die künftige Organisationsstruktur des städtischen Wohnungsbestandes bis 31.12.2019

Maßnahme:

-

EINMALIGE FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

- Einmalige finanzielle Auswirkungen
- Keine einmaligen finanziellen Auswirkungen

Auswirkungen der Anträge:

Im Ergebnishaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle	
Sachkonto	

Im Finanzhaushalt

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

Die Anträge lösen noch keine direkten, finanziellen Auswirkungen aus.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN IN DER FOLGE

- Finanzielle Auswirkungen in der Folge
- Keine finanziellen Auswirkungen in der Folge

Ausführungen:

Die Anträge lösen noch keine finanziellen Auswirkungen aus.

ANTRAG

1. Kenntnisnahme vom Bericht der Verwaltung in der Sitzungsvorlage IWU/2020/015.
2. Zustimmung zur weiteren Vorgehensweise in Kooperation mit Projekt Deutschland, wie in der Sitzungsvorlage IWU/2020/015 dargestellt.
3. Schärfung des Anforderungsprofils an ein kommunales Wohnungsunternehmen.

ZUSAMMENFASSUNG

Aus der Erkenntnis, dass das Verfügbarmachen von ausreichendem Wohnraum für Menschen in prekären Verhältnissen nicht alleine durch Marktmechanismen geleistet werden kann, soll der städtische Wohnungsbestand vergrößert sowie besser und zielgerichteter organisiert werden. Im Jahr 2017 wurde die Verwaltung beauftragt, die Gründung eines Eigenbetriebes zur Organisation und Weiterentwicklung des städtischen Wohnungsbestandes vorzuschlagen. Der Auftrag war Ergebnis einer Diskussion um die Ausgliederung des städtischen Gebäudebestandes (evtl. nur Wohnungen) oder um das Belassen im städtischen Kernhaushalt. Begleitet wurde diese Diskussion seinerzeit durch das Büro IFC Ebert. Die Einschätzung der Verwaltung zu diesem Gutachten wird nochmals in der Anlage 1 dargestellt. Die Verwaltung hat im Anschluss an einen Workshop des Gemeinderates zu diesem Thema im Herbst 2019, mit dem Beratungsunternehmen Partnerschaft Deutschland (PD), einen Beratungsauftrag vereinbart. Dieser wird bis zu einer Größenordnung von 50.000 Euro vom Bundesfinanzministerium finanziert. Die Zusammenarbeit wurde begonnen. Zur weiteren Bearbeitung des Arbeitsauftrages sind Klärungen aus der Mitte des Gemeinderates zur Zielsetzung des Unternehmens erforderlich. Weiterhin soll in einem kooperativen und transparenten Prozess das Projekt im Laufe des Jahres 2020 zu einer Entscheidung hinsichtlich der geeigneten Organisationsform geführt werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Am 24.10.2019 fand ein Workshop mit Mitgliedern des Gemeinderates und der Verwaltungsspitze statt. Hierbei wurden die folgenden groben Zielsetzungen erarbeitet. Aufgabe des Unternehmens soll demnach sein:

- Der Neubau von Wohnungen
Zu klären ist dabei, wie viele? Mit welchen Standards?
Gibt es Möglichkeiten zur Eigenbeteiligung beim Ausbau?
- Die Verwaltung des städtischen Wohnungsbestandes incl. Reparatur und Sanierung
Zu klären ist, welche Gebäude dann noch bei der Kernverwaltung verbleiben sollen (insbesondere Schulen, Kindertageseinrichtungen, Verwaltungsgebäude). Wird die Unterhaltung der bei der Stadt verbleibenden Gebäude weiterhin über städtische Mitarbeitende erfolgen, oder gibt es ein zentrales Facility Management für alle Gebäude?
- Wie haben das andere Kommunen gelöst? -> Praxisbeispiele sollen aufgezeigt werden
- Als wichtigste Zielgruppen werden ins Auge gefasst
 - Obdachlose
 - Menschen in prekären Verhältnissen (nicht nur finanziell)
 - Flüchtlinge
 - Weitere, z. B. Geringverdiener, knapp über Wohngeldberechtigung (siehe Stadtpass „B“) kinderreiche Familien, Berechtigte für Wohnberechtigungsschein

- Der Ankauf von Grundstücken und Gebrauchtimmobilien
- Zu klären ist der Bestand an eigenem Personal und wenn ja, für welche Aufgaben
- Kooperationslösungen mit weiteren Akteuren am Immobilienmarkt, bezüglich Wohnungsverwaltung,
- Wirtschaftlicher Betrieb (Ziel: mittel-/langfristig schwarze Null)/ „so wirtschaftlich wie möglich“
- Gründung zum 01.01.2021

Im Anschluss daran wurde mit dem Unternehmen Partnerschaft Deutschland (PD) eine Beratungstätigkeit vereinbart. Nach Zustimmung einer Co-Finanzierung durch das Bundesfinanzministerium (der Stadt mitgeteilt Anfang Februar) wurde ein erster Terminfahrplan zur Bearbeitung erstellt. Dieser musste aufgrund der Corona-Pandemie mehrfach verändert und teilweise auf digitale Kommunikation umgestellt werden. Bei einem grundlegenden Austausch zwischen PD und der stadtinternen Arbeitsgruppe, wurden verschiedene Punkte vereinbart:

1. Schärfung der Anforderungen durch den Gemeinderat mit dem Ziel, Widersprüchliches in der bisherigen Zielsetzung auszuräumen.
2. Mitnehmen der politischen Gremien im Prozess
3. Klärung der wirtschaftlichen Situation
4. Prüfung der geeigneten Unternehmensform (Eigenbetrieb oder GmbH)
5. Integration und Kooperation mit örtlichen Dritten (falls möglich und gewünscht)

Eine Mitarbeiterin von Partnerschaft Deutschland wird an der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt teilnehmen und das Projekt aus Beratersicht vorstellen. Der Gemeinderat wird gebeten, bei der Schärfung der Anforderungen die obengenannten Punkte zu konkretisieren. Hierzu inhaltliche Vorschläge der Verwaltung:

- Um Parallelstrukturen zu vermeiden, ist mit der Gründung einer neuen Organisation (Eigenbetrieb oder Gesellschaft) Unterhaltung und Betrieb aller städtischen Gebäude aus einer Hand zu prüfen.
- Eigenkapitalausstattung – in welcher Höhe möglich?
Aus Sicht der Verwaltung in einem ersten Schritt maximal in Höhe der Übertragung von städtischen Bestandsgebäuden. Eigene Neubauten müssen aus dem Eigenbetrieb/der Gesellschaft heraus finanziert werden.
- Die Verwaltung schlägt vor, die Priorität des Punktes: Ankauf von Grundstücken und Gebrauchtimmobilien, vor allem auch aus Kostengründen nachrangig zu betrachten.

Aus dem Workshop heraus kam weiterhin die Aufgabenstellung, mit bestehenden kommunalen Wohnungsunternehmen in Kontakt zu treten, um sich hier Informationen zur Struktur und Aufgabenstellung geben zu lassen. Die Verwaltung hat in der Zwischenzeit mit den Wohnungsunternehmen in Rottenburg am Neckar und Kornwestheim Kontakt aufgenommen. Beide Geschäftsführer haben sich bereit erklärt, die Organisation und Struktur ihrer jeweiligen Unternehmen in Kirchheim unter Teck vorzustellen. Die Verwaltung wird eine solche Vorstellung nach der Sommerpause terminieren.