

**Antrag der Landrätin
(Neu)**

**Grundsatzbeschluss zur Beteiligung des Landkreises Gießen auf dem Gebiet
des sozialen Wohnungsbaus vor dem Hintergrund der aktuellen Situation**

Beschluss-Antrag:

Der Kreistag beschließt:

Der Kreisausschuss wird beauftragt, für die Kreistagssitzung am 14. Dezember 2015 ein Konzept für die Beteiligung an einer Bau- und Siedlungsgenossenschaft bzw. einem Unternehmen des sozialen Wohnungsbaus zu entwickeln. Alternativ wird der Kreisausschuss ein Konzept zur Gründung eines Zweckverbandes entwickeln. Über diese Beteiligung bzw. diese Zusammenarbeit sollen Aktivitäten im Landkreis Gießen im Bereich des Wohnungsbaus für Flüchtlinge und für sozial Benachteiligte gebündelt werden.

Zur Umsetzung dieses Auftrages beschließt der Kreistag folgende Eckpunkte:

1. Der Kreisausschuss wird beauftragt, eine Bau- und Siedlungsgenossenschaft bzw. ein Unternehmen des sozialen Wohnungsbaus zu finden, an der oder dem sich der Landkreis Gießen gemeinsam mit Landkreiskommunen beteiligen kann oder mit der bzw. mit dem er im Rahmen eines Zweckverbandes zusammenarbeiten kann.
2. Der Kreisausschuss wird beauftragt, in diesem Zusammenhang sämtliche rechtlichen Fragen zu klären und rechtliche Vorgaben zu beachten, die im Zusammenhang mit der Beteiligung oder durch die Zusammenarbeit mit einer Bau- und Siedlungsgenossenschaft bzw. einem Unternehmen des sozialen Wohnungsbaus im Rahmen eines Zweckverbandes entstehen. Dies gilt ebenfalls für rechtliche Fragen und Vorgaben im Hinblick auf die Ausschöpfung der Fördermittel im sozialen Wohnungsbau.
3. Die Modalitäten der Beteiligung bzw. der Zusammenarbeit (Beteiligungsanteile bzw. Mitgliedsanteile, Investitionsumfang, Finanzierungskonzept) sind im Zuge des Projektverlaufs bzw. des Auswahlprozesses zu konkretisieren.
4. Es ist sicherzustellen, dass der Landkreis Gießen sowie die Städte und Gemeinden in dem zukünftigen Beteiligungsunternehmen bzw. in dem neu zu gründenden Zweckverband Einfluss nehmen können.

Begründung:

Nach Einschätzung der Vereinten Nationen sind derzeit mehr als 50 Millionen Menschen weltweit auf der Flucht, mehr als zu Zeiten des Zweiten Weltkrieges. Nach mehreren Monaten oder sogar Jahren der Flucht kommen diese Menschen nach Europa. Die Zahl der ankommenden Flüchtlinge ist in den letzten Monaten stark angestiegen. Dem Landkreis Gießen werden derzeit wöchentlich Flüchtlinge zugewiesen. Diese werden in der Regel zunächst in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht. Hier sollen die Flüchtlinge Gelegenheit haben, anzukommen und sich in einem für sie fremden Land zurechtzufinden. Nach ca. drei bis sechs Monaten ziehen die meisten Flüchtlinge in Privatwohnungen.

Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum im Landkreis Gießen ist unzureichend. Durch die aktuelle Flüchtlingssituation hat sich die Lage verschärft. Der Flüchtlingsstrom wird auch auf absehbare Zeit nicht abreißen.

Nach § 2 Abs. 1 HKO haben die Landkreise die Aufgaben wahrzunehmen, die über die Leistungsfähigkeit der Gemeinden hinausgehen und die der einheitlichen Betreuung und Versorgung der Bevölkerung des Landkreises dienen. In diesem Sinne übernimmt der Landkreis eine Aufgabe der Daseinsfürsorge, indem er die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum fördert. Ziel soll es sein, kreisweit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, zu ertüchtigen, zu erwerben und letztlich zu vermieten. Deshalb möchte der Landkreis mit einer Baugenossenschaft bzw. einem Unternehmen des sozialen Wohnungsbaus zusammenarbeiten.

In Zusammenarbeit mit dieser Baugenossenschaft bzw. einem Unternehmen des sozialen Wohnungsbaus sollen staatliche Fördermittel bestmöglich ausgeschöpft und investiert werden. Es gilt, ein möglichst hohes Förderkontingent für den Landkreis zu sichern und diese Fördermittel so einzusetzen, dass möglichst vielen Flüchtlingen bzw. sozial Benachteiligten Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann und dabei das Gebot der Nachhaltigkeit beachtet wird.

Der nachhaltig zu schaffende Wohnraum soll langfristig nutzbar sein.

Im Sinne der künftigen Anforderungen an Wohnraum in einer älter werdenden Gesellschaft soll dieser altersgerecht ausgerichtet sein. Denn die demografisch bedingte Alterung der Bevölkerung führt zu einer steigenden Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum.

Einer Verwaisung von Dorfkernen auf dem Lande muss ebenfalls entgegen gewirkt werden. In diesem Zusammenhang ist mit der Stadt Gießen ein Wohnraumversorgungskonzept geplant.

Unter der Vorgabe der Nachhaltigkeit möchte der Landkreis Gießen ebenfalls darauf hinwirken, dass bei der Wohnraumschaffung bereits verbautes Gebiet besser ausgenutzt wird, z.B. durch Flächenrecycling, Sanierung und Aufstockung von Gebäuden im Stadt- bzw. Dorfkernen oder Mobilisierung von leer stehendem Wohnraum.

Der Landkreis Gießen möchte bewusst mit einem etablierten Unternehmen des sozialen Wohnungsbaus bzw. an einer Bau- und Siedlungsgenossenschaft zusammenarbeiten, um vorhandenes Know-how, bestehende Erfahrungen und Strukturen zu nutzen und optimal einzusetzen. Insofern gilt es, einen Partner zu

finden, der bereits im sozialen Wohnungsbau im Landkreis Gießen langjährig tätig ist und entsprechende Kompetenzen und Erfahrungen im sozialen Wohnungsbau und im Umgang mit Fördermitteln nachweisen kann.

Der geplante Rückgriff auf ein bestehendes Unternehmen erscheint auch deshalb wichtig, da eine schnelle Umsetzung von entsprechenden Projekten Zielsetzung ist. So müssten keine Ressourcen eingesetzt werden, um Fachkompetenzen aufzubauen. In diesem Sinne ist die Zusammenarbeit mit einem Unternehmen für Wohnbau bzw. einer Genossenschaft wünschenswert, das bzw. die bereits konkrete Projekte für den sozialen Wohnungsbau in 2016 plant. Je schneller die Umsetzung erfolgt, umso schneller steht Wohnraum zur Verfügung und umso besser sind die Fördermöglichkeiten.

Grundsätzlich wird der Landkreis Gießen überprüfen, ob Vorgaben des Beihilferechts und des Vergaberechts bei dem Vorhaben berücksichtigt werden müssen. Vor allem im Hinblick auf das Beihilferecht ist zu klären, unter welchen Bedingungen eine Beteiligung bzw. eine Zusammenarbeit erfolgen darf.

Auch wenn keine Ausschreibung im Sinne des Vergaberechts erforderlich sein sollte, wird der Landkreis Gießen ein formloses Auswahlverfahren durchführen, um eine passende Baugenossenschaft bzw. ein Unternehmen des sozialen Wohnungsbaus zu finden. Im Zuge dessen soll gemäß § 121 Abs. 6 HGO die zuständige Handwerkskammer bzw. Industrie- und Handelskammer unterrichtet und um Stellungnahme gebeten werden. Die Chancen und Risiken sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf das Handwerk und die mittelständische Wirtschaft sind abzuklären.

Im Hinblick auf das Ziel einer bestmöglichen Ausschöpfung staatlicher Fördermöglichkeiten ist es eine wichtige Voraussetzung, ein Unternehmen des sozialen Wohnungsbaus bzw. eine Genossenschaft auszuwählen, die über Erfahrungen im Umgang mit staatlichen Förderprogrammen verfügt und die Einhaltung der gesetzlichen Erfordernisse sicher stellt.

Mittelfristig bestehen Fördermöglichkeiten über begünstigte Kredite für Kommunen und kommunalersetzennde Maßnahmenträger über das Hessische Kommunalinvestitionsprogramm (KIP) und über KfW-Förderprogramme. In diesem Zusammenhang ist zu gewährleisten, dass die anzustrebende Beteiligung bzw. der Zweckverband als kommunalersetzennder Maßnahmenträger anerkannt wird.

Insgesamt soll durch das Hessische Kommunalinvestitionsprogramm (KIP) eine Milliarde Euro in Hessen investiert werden. Ein Schwerpunkt des Investitionsprogramms ist die Förderung der Schaffung von Wohnraum und von Unterkünften zur Unterbringung von Flüchtlingen. Das Hessische Kommunalinvestitionsprogramm wurde im September-Plenum des Hessischen Landtags in 1. Lesung beraten und wird voraussichtlich im November 2015 verabschiedet. Insofern besteht hier gegebenenfalls auch noch die Möglichkeit der Einflussnahme im Hinblick auf die jeweiligen Förderbedingungen. In diesem Sinne ist abzuklären, ob die begünstigten Kredite nur für konkrete Investitionsprojekte eingesetzt werden dürfen, oder ob über die Fördermittel anteilig gegebenenfalls auch die Kosten für die Investition in eine entsprechende Beteiligung bzw. die Mitgliedschaft in einem Zweckverband abgedeckt werden können.

Neben dem Kommunalinvestitionsprogramm bietet die KfW-Bankengruppe eine Sonderfazilität zur Finanzierung von „Flüchtlingsunterkünften“ im Rahmen des bestehenden KfW-Förderprogramms IKK-Investitionskredit. Auch nach Ausschöpfung

der Sonderfazilität von 500 Mio. Euro steht für alle kommunalen Investitionen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Flüchtlingen das KfW-Förderangebot im Rahmen des IKK-Investitionskredits Kommunen zur Verfügung.

Um das Problem auf dem Wohnungsmarkt bestmöglich zu lösen, dürfte eine konstruktive Zusammenarbeit der Gebietskörperschaften sinnvoll und hilfreich sein. Insofern zielt der Landkreis Gießen darauf ab, dass sich neben dem Landkreis auch die Städte und Gemeinden des Landkreises Gießen an der noch zu suchenden Unternehmung des Wohnungsbaus bzw. der Siedlungs- und Baugenossenschaft beteiligen bzw. diese in einem Zweckverband mitwirken. Die konkreten Modalitäten, wie die Höhe der Beteiligung bzw. der Mitgliedsanteile von Landkreis und Kommunen, der notwendige jeweilige Kapitaleinsatz und vor allem die Auswahl der entsprechenden Baugenossenschaft bzw. des entsprechenden Unternehmens des sozialen Wohnungsbaus können erst im weiteren Verlauf geregelt werden. Dies gilt ebenfalls für die Fragen der Gremienbesetzung in den Organen des Unternehmens bzw. des Zweckverbandes.

Nach diesem Grundsatzbeschluss über das Engagement im sozialen Wohnungsbau wird der Landkreis Gießen das Regierungspräsidium Gießen über das geplante Vorhaben informieren. Neben dieser ersten Information im Sinne von § 127a HGO kann über das Regierungspräsidium ebenfalls versucht werden, noch bestehende Unklarheiten bei den Förderbedingungen zu klären bzw. auf die endgültige Ausgestaltung des Förderkatalogs im Sinne des Landkreises Gießen Einfluss zu nehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen sind aktuell noch nicht absehbar, ergeben sich aus dem zum 14. Dezember 2015 vorzulegenden Konzept

Sonstiges/Bemerkungen:



Landrätin
Anita Schneider

Zustimmungsvermerk/Sichtvermerk:

Beschluss des _____

vom:

Die Vorlage wird - mit Zusatzbeschluss -
genehmigt - nicht genehmigt - zurückgestellt

Zur Beglaubigung