



Bereich: Finanzen
Az: 20
Datum: 19.06.2018

2018/146
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Haupt- und Finanzausschuss	05.07.2018	
Rat der Stadt	05.07.2018	

Betreff

Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft
hier: Sachstandsbericht

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ keine haushaltsmäßige Berührung
- ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, alle weiteren notwendigen Schritte zu ergreifen, um die Frage der Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft zeitnah und mit ausreichender Entscheidungsreife dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Kravanja
Bürgermeister

Eckhardt
Erster Beigeordneter/
Stadtkämmerer

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

Auf Grundlage der Ratsvorlage 2017/125 zur Sitzung des Rates am 08.06.2017 wurde die Partnerschaft Deutschland – Berater der öffentlichen Hand GmbH (PD) beauftragt zu untersuchen, ob und unter welchen Annahmen und Rahmenbedingungen sich die Gründung und der Geschäftsbetrieb einer noch neu zu gründenden städtischen Wohnungsbaugesellschaft wirtschaftlich darstellen lässt.

Nach diversen Workshops sowohl in "kleiner Runde" (Beraterteam der PD mit Vertretern der Verwaltung) als auch in "großer Runde" (Einbindung von Expertenwissen der NRW.Bank sowie des Verbands der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen) hat Partnerschaft Deutschland inzwischen den Entwurf eines Abschlussberichtes vorgelegt. Über die endgültige Fassung des Berichts befinden sich die PD und die Verwaltung noch im Austausch.

Gleichwohl hat das Beraterteam von Partnerschaft Deutschland sein Vorgehen bei der in Rede stehenden Expertise sowie die wesentlichen Punkte der angestellten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im Rahmen einer interfraktionellen Runde am 13.06.2018 dargestellt. Neben den verbalen Ausführungen der verantwortlichen Beraterinnen stützten sich die Darstellungen dabei auf eine Power-Point-Präsentation, die dieser Vorlage als Anlage beigelegt ist.

Das Beraterteam kommt dabei zu drei zentralen Empfehlungen:

1. Für eine verbesserte Ausübung des wohnungspolitischen Einflusses der Stadt wird die Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft empfohlen.
2. Damit diese Wohnungsbaugesellschaft mit den vier konkret untersuchten Bauvorhaben (Recklinghauser Straße, Lessingstraße, Lange Straße und Westhofenstraße) wirtschaftlich stabil aufgestellt ist, wird die anfängliche Ausstattung der Gesellschaft mit Eigenkapital in Form der Projektgrundstücke und einer Kapitaleinlage von rd. 8,5 Mio. € durch die Stadt empfohlen. Zudem ist in der Konzeption der PD ein Gesellschaftsdarlehen der Stadt in Höhe von rd. 6,3 Mio. € vorgesehen. Im Laufe der Betriebsphase müssten nach Einschätzung des Beraterteams der PD dann keine regelmäßigen Zuschüsse durch die Stadt an die Wohnungsbaugesellschaft geleistet werden.
3. Aufgrund der nur beschränkten Kapazitäten der Stadt und der hohen Kosten- und Terminsicherheit des Verfahrens wird für die Umsetzung der Neubauvorhaben von Partnerschaft Deutschland ein erweitertes Generalunternehmer-Modell mit integrierten Planungsleistungen empfohlen.

Wie bereits o. a. befindet sich die Verwaltung hinsichtlich des Abschlussberichtes noch im Austausch mit dem Beraterteam von Partnerschaft Deutschland. Sobald der Bericht in seiner Endfassung vorliegt, wird er den Mitgliedern des Rates unverzüglich zur Verfügung gestellt.

Die Verwaltung wird am 19.06.2018 ein gemeinsames Gespräch mit der unteren und der oberen Kommunalaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht beim Landrat des Kreises Recklinghausen bzw. bei der Bezirksregierung Münster) führen. Da das Ergebnis dieses Gespräches erst nach Vorlagenschluss (18.06.2018) vorliegt, wird die Verwaltung in der Sitzung des Rates am 05.07.2018 über Inhalt und Verlauf des Gespräches informieren.

Die von Partnerschaft Deutschland vorgelegte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist nur ein "Baustein" im Rahmen der Prüfung der Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft durch die Stadt Castrop-Rauxel, wenngleich ein nicht unwesentlicher. Es werden jedoch weitere Gespräche mit den zuständigen Kommunalaufsichtsbehörden, aber auch mit möglichen zukünftigen Kooperationspartnern erforderlich sein. Darüber hinaus sind weitere abschließende Prüfungen rechtlicher und insbesondere steuerrechtlicher Art erforderlich (z. B. Festlegung Gesellschaftsform, Einbringung von städtischen Grundstücken in die Gesellschaft sowie beihilferechtliche Fragestellungen).

Gleichwohl ist die Verwaltung bestrebt, die Frage der Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft durch die Stadt Castrop-Rauxel nunmehr zeitnah und mit ausreichender Entscheidungsreife dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.