



## Ergänzungsvorlage zur Sitzungsvorlage 2024/128

FB / Aktenzeichen	Vorlage	Datum
BM	2024/128/1	11.09.2024

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Haupt- und Finanzausschuss	26.09.2024	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	10.10.2024	Entscheidung	öffentlich

### Sozialer Wohnungsbau in Ostbevern - Antrag der CDU Fraktion

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Antrag der CDU-Fraktion wird abgelehnt.

---

#### **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Zu finanziellen Auswirkungen einer mit dem Antrag gewünschten Beschlusslage kann zu diesem Zeitpunkt wegen der Unbestimmtheit der Beschlüsse, was z. B. Art und Umfang der Gebäudekomplexe betrifft, die entstehen sollen, nicht abgegeben werden.

Wie bekannt, folgt die Vermarktung gemeindeeigener Grundstücke auch einem mit der (mittelfristigen) Haushaltsplanung vorgelegten Szenario.

---

#### **Gleichstellung:**

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja  nein

---

### **Sachdarstellung:**

Mit Schreiben an den Bürgermeister vom 04.09.2024 stellt die CDU-Fraktion folgenden dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügten Antrag. Soweit möglich sind seitens des Bürgermeisters und der Verwaltung Erläuterungen zu den einzelnen Textziffern des Antrages ausgeführt.

Zuvor sei auf bisherige Beschlusslagen der Gremien hingewiesen:

### ***Umwelt- und Planungsausschuss am 29.03.2023 und Rat am 07.04.2023:***

"Sodann wird folgender Empfehlungsbeschluss gefasst:

1. Der Rat nimmt den Bericht zur entwicklungsorientierten Wohnungsmarktbeobachtung in der Stadtregion Münster zur Kenntnis.
2. Der Rat begrüßt die Erarbeitung eines wohnungs- und baulandpolitischen Zielkanons für die Stadtregion.
3. Der Rat begrüßt die Erarbeitung eines stadtreionalen Wohnbaulandprogramms
4. Der Rat begrüßt die erweiterte Zusammenarbeit und Stärkung der Ansprechpartnerrunde.
5. Der Rat beauftragt die Verwaltung, zusammen mit den Partnerkommunen in der Stadtregion Münster die operative Unterstützung durch Aufbau einer regionalen Entwicklungsgesellschaft Wohnen zu prüfen.
6. Der Rat beauftragt die Verwaltung, zusammen mit den Partnerkommunen in der Stadtregion Münster die Gründung einer interkommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu prüfen.
7. Der Rat beauftragt die Verwaltung, zusammen mit den Partnerkommunen in der Stadtregion Münster die Erarbeitung eines Regionalen Handlungskonzeptes Wohnen zu prüfen.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig"

### ***HFA am 04.12.2023***

Da erkennbar ist, dass für das Modell keine Mehrheiten an diesem Tage zu Stande kommen, gleichwohl die CDU-Fraktion noch einmal Beratungsbedarf in der Fraktion sieht und der Bürgermeister anbietet, die Beschlussvorschläge noch einmal zu modifizieren, besteht Einvernehmen, an diesem Tage im Ausschuss keine Vorentscheidung zu treffen.

### **Rat am 14.12.2023**

Beschlussvorschlag der Vorlage 2023/190 mit 14 Nein-Stimmen (CDU und FDP) gegenüber 12 Ja-Stimmen (B90/Die Grünen, SPD, BM) abgelehnt.

Beschluss zur Ergänzungsvorlagen 2023/190/1 mit 17 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen (CDU), 5 Enthaltungen (SPD und FDP) angenommen:

Es wird beschlossen:

8. Der Sachstandsbericht zum Thema interkommunale Wohnungsgesellschaft wird zur Kenntnis genommen.
9. Der Rat beauftragt die Verwaltung, in den kommunalen Wohnungsbau einzusteigen, unter der Voraussetzung, die gebauten Wohnungen im hundertprozentigen Eigentum der Gemeinde zu belassen.
10. Der Rat beauftragt die Verwaltung zur Realisierung eines gemeindeeigenen Wohnungsbaus bis Februar 2024 alternativ zum IstaG-Modell Wohnen aufzubereiten, a. welche Organisations- und Rechtsformen für Ostbevern geeignet sind und b. unter welchen Rahmenbedingungen die Verwaltung oder Dritte für den gemeindeeigenen Wohnungsbau von Ostbevern die Vermögensverwaltung, die Bauherrenaufgabe und die Wohnungsverwaltung wahrnehmen könnten und den Rat über die Ergebnisse zu informieren. Eine Entscheidung zu den folgenden Textziffern 4 bis 8 wird zurückgestellt bis zur abschließenden Prüfung der vorangestellten Fragestellungen voraussichtlich in einer Sitzung des Rates im Februar 2024.
11. Der Rat beauftragt die Verwaltung, vorbehaltlich einer ausreichenden Anzahl gleichlautender Aufträge weiterer Kommunen, im Zusammenwirken mit den Verwaltungen dieser Kommunen die Gründung eines regionalen Gemeinschaftsunternehmens in einer von der Förderrichtlinie für neue Interkommunale Kooperationen in NRW zugelassenen Rechtsform vorzubereiten und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.
12. Der Rat bekräftigt die Absicht, mit dem regionalen Gemeinschaftsunternehmen einen gemeinsam genutzten Dienstleister für die Planung, den Bau und die Bewirtschaftung kommunalen Wohnungsbaus und einen Geschäftsbesorger für die lokalen Wohnungsbaugesellschaften zu schaffen. Damit sollen möglichst dauerhaft - bzw. den Förderrichtlinien entsprechend mindestens für einen Zeitraum von fünf Jahren - und unter Bündelung von Ressourcen der Aufbau eines kommunalen Wohnungsbestandes in den beteiligten Kommunen der Stadtregion Münster unterstützt und ein strategischer Partner für die Stadtentwicklung geschaffen werden.
13. Der Rat beauftragt die Verwaltung, gemeinsam mit den beteiligten Kommunen beim Land NRW für die Gründung eines regionalen Gemeinschaftsunternehmens

mens in einer von der Förderrichtlinie für neue interkommunale Kooperationen in NRW zugelassenen Rechtsform einen Antrag zur Gewährung von Fördermitteln zu stellen.

14. Der Rat beauftragt die Verwaltung, zur Verwirklichung des IstaG-Modell Wohnen im Zusammenwirken mit den beteiligten Kommunen eine Ausschreibung für die Stelle „Geschäftsführung des regionalen Gemeinschaftsunternehmens“ vorzubereiten und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen, sobald die Rahmenbedingungen für die Gründung eines regionalen Gemeinschaftsunternehmens klar definiert sind.
15. Der Rat begrüßt es aus Gründen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des IstaG-Modell Wohnen ausdrücklich, wenn weitere Kommunen aus der Stadtregion und aus dem Münsterland der Gründungsinitiative zur Verwirklichung des IstaG-Modell Wohnen beitreten.

### **HFA am 22.02.2024**

Antrag der Fraktionen CDU und FDP; Sozialer Wohnungsbau und IstaG in Ostbevern.

Es wird beschlossen:

1. Die im Haushaltsentwurf berücksichtigten Gelder für die interkommunale Wohnungsbaugesellschaft (IstaG) sind aus dem Haushaltsentwurf mit einem Sperrvermerk zu versehen. Dieser kann nur aufgehoben werden, wenn die nachfolgenden Punkte (2-4) nicht zum Ziel der zeitnahen sozialverträglichen Wohnraumbeschaffung führen.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja-Stimmen, 5 Nein-Stimmen

2. An der Prüfung einer Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft ist festzuhalten. Ziel soll insbesondere sein, die Wirtschaftlichkeit im Verhältnis zur Realisierung von bezahlbarem Wohnraum durch private Investoren aufzuzeigen. Anforderungen an VOB, HOAI, sowie Steuer Vor- bzw. Nachteile sind dabei ebenfalls aufzuzeigen.

Abstimmungsergebnis: 10 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen

3. Zeitnah und vor der Entscheidung über die Freigabe des Sperrvermerks der Gelder hinsichtlich der Gründung der IstaG sind mind. 3 Grundstücke für die Mehrfamilienhausbebauung auszuschreiben. Die Vergabe ist an die Inanspruchnahme der aktuellen Bestimmungen der Wohnraumförderung der NRW.BANK zu binden.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

4. Vor Freigabe des Sperrvermerks sind Gespräche mit den Eigentümern der in der Gemeinde vorhandenen und geförderten Wohnungen zu führen. Ziel dieser Gespräche soll sein, die sozialverträglichen Bestimmungen über den Zeitraum der bisherigen Mitpreisbindung beizubehalten. Die NRW.BANK gewährt bisher dafür finanzielle Mittel.

Abstimmungsergebnis: Einstimmig

**UPA am 16.05.2024:**

Sodann wird folgender Empfehlungsbeschluss gefasst:

1. Der Rat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur aktuellen Lage des Wohnungsmarktes, zum Bedarf an gefördertem Wohnraum und zur aktuellen Beschlusslage zum IstaG-Modell Wohnen zur Kenntnis.
2. Der Rat nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Schaffung von kommunalem Wohnraum (Wohnungswirtschaftlicher Vergleich der 5- Jahres-Zielhorizonte 500 Wohneinheiten und 300 Wohneinheiten im Rahmen des IstaG-Modell Wohnen, Wohnungswirtschaftliche Modellrechnungen von Bauvorhaben, Vergleich Realisierung durch IstaG-Modell Wohnen oder durch Kommunalverwaltung,) zur Kenntnis.
3. Der Rat erkennt die Notwendigkeit zur Verwirklichung des IstaG-Modell Wohnen unter Beteiligung der Gemeinde Altenberge an.
4. Der Rat beauftragt die Verwaltung, vorbehaltlich einer ausreichenden Anzahl gleichlautender Ratsaufträge weiterer Kommunen, die Gründung einer kommunalen Wohnungsbaugesellschaft für die Gemeinde Ostbevern in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG vorzubereiten und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen. Notwendige Mittel für die weitere Vorbereitung des Gründungsprozesses werden im Haushalt 2024 bis zur max. Höhe von 22.000,-€ freigegeben.
5. Der Rat beauftragt die Verwaltung, vorbehaltlich einer ausreichenden Anzahl gleichlautender Aufträge weiterer Kommunen, im Zusammenwirken mit den Verwaltungen dieser Kommunen die Gründung eines regionalen Gemeinschaftsunternehmens in einer von der Förderrichtlinie für neue Interkommunale Kooperationen in NRW zugelassenen Rechtsform vorzubereiten und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.
6. Der Rat bekräftigt die Absicht, mit dem regionalen Gemeinschaftsunternehmen einen gemeinsam genutzten Dienstleister für die Planung, den Bau und die Bewirtschaftung kommunalen Wohnungsbaus und einen Geschäftsbesorger für die lokalen Wohnungsbaugesellschaften zu schaffen. Damit sollen möglichst dauerhaft - bzw. den Förderrichtlinien entsprechend mindestens für ei-

nen Zeitraum von fünf Jahren - und unter Bündelung von Ressourcen der Aufbau eines Kommunalen Wohnungsbestandes in den beteiligten Kommunen der Stadtregion Münster unterstützt und ein strategischer Partner für die Stadtentwicklung geschaffen werden.

7. Der Rat beauftragt die Verwaltung, gemeinsam mit den beteiligten Kommunen beim Land NRW für die Gründung eines regionalen Gemeinschaftsunternehmens in einer von der Förderrichtlinie für neue interkommunale Kooperationen in NRW zugelassenen Rechtsform einen Antrag zur Gewährung von Fördermitteln zu stellen.
8. Der Rat beauftragt die Verwaltung, zur Verwirklichung des IstaG-Modell Wohnen im Zusammenwirken mit den beteiligten Kommunen eine Ausschreibung für die Stelle „Geschäftsführung des regionalen Gemeinschaftsunternehmens“ vorzubereiten und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen, sobald die Rahmenbedingungen für die Gründung eines regionalen Gemeinschaftsunternehmens klar definiert sind.
9. Der Rat begrüßt es aus Gründen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des IstaG-Modell Wohnen ausdrücklich, wenn weitere Kommunen aus der Stadtregion und aus dem Münsterland der Gründungsinitiative zur Verwirklichung des IstaG-Modell Wohnen beitreten.

Abstimmungsergebnis: 4 Ja-Stimmen (B90/Die Grünen und SPD), 10 Nein-Stimmen (CDU und FDP).

Der Antrag ist damit abgelehnt.

### ***Rat am 27.06.2024***

Beschlussvorschlag wie UPA 16.05.2024; Antrag B90/Die Grünen und SPD auf geheime Abstimmung.

Abstimmung: 11 Ja-Stimmen, 13 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung

Der Antrag ist damit abgelehnt.

### **Antrag der CDU-Fraktion vom 04.09.2024:**

Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt folgende Schritte zu veranlassen:

1. Auswahl von mehreren Grundstücken aus dem gemeindeeigenen Liegenschaftsbestand, die die Voraussetzungen für einen Förderantrag erfüllen.

**Hinweise des Bürgermeisters:**

Die in der Gemeinde verfügbaren und für Mehrfamilienhausbebauung geeigneten Grundstücke sind bereits in vorangegangenen Sitzungen vorgestellt worden.

2. Die Gründung der Vermögensverwaltungsgesellschaft in „Gemeindehand“ für die Überführung der Grundstücke und Antragstellung der Fördermittel. (Gegebenenfalls sind der Organisationsaufbau und die Gesellschafterstrukturen der BBO zu übernehmen. Diese wurden schon einmal von der Aufsichtsbehörde genehmigt.)

**Hinweise des Bürgermeisters:**

Wie bereits ausführlich und mehrfach im IstaG-Modell Wohnen vorgestellt und erläutert, bleibt auch die im IstaG-Modell Wohnen zu gründende GmbH zu 100 % in Gemeindehand. Die rechtlichen Strukturen und ihre Vor- und Nachteile sind im Exposé zur Vorbereitung des Gründungsprozesses zur Gründung eines interkommunalen Wohnungsunternehmens in der Stadtregion Münster (Das IstaG Modell Wohnen) ausführlich dargestellt. So im Kapitel 4.2 Rechtsform(en) der lokalen Wohnungsbau-gesellschaften.

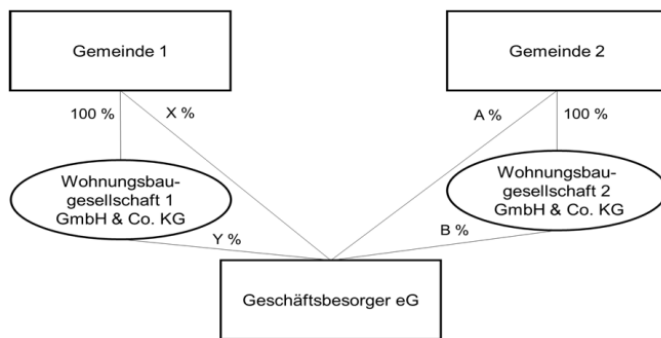
Zitat:

Aus der Beteiligung an der regionalen Gemeinschaftsgesellschaft entsteht keine unmittelbare Verpflichtung zur Gründung einer lokalen Wohnungsbaugesellschaft. Unabhängig davon bildet die Ausweitung des kommunalen Wohnungsbaus die Grundlage zur Beteiligung. Diese neu gebauten und langfristig bewirtschafteten kommunalen Wohnungen können auch im Haushalt der jeweiligen Kommune (z. B. Eigenbetrieb) geführt werden. **Für die Mehrzahl der interessierten Kommunen wird jedoch davon ausgegangen, dass sie die künftigen Wohnungsbau- und Wohnungsbewirtschaftungsaktivitäten in eine lokale Gesellschaft auslagern möchten.**

Für diesen Fall spricht sich die AG IstaG für die **Rechtsform einer GmbH & Co KG** aus, was sich insbesondere aus **vergabe- und steuerrechtlichen Überlegungen** heraus empfiehlt. Dies impliziert, dass eine so agierende Kommune zusätzlich zur GmbH & Co KG eine **Komplementär-GmbH** gründet und als **Kommanditist das Eigenkapital in die eigene, lokale Gesellschaft** einlegt. ...

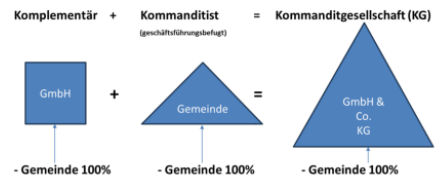
Zitat Ende.

So auch Verweis auf Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 04.12.2023 Anlage 1 zur Niederschrift (Präsentation Folien 6 und 7).



Quelle: Gemeinsame Stellungnahme LHP Rechtsanwälte / Lenz u. Johlen Rechtsanwälte

Empfohlene Rechtsform für die lokale Wohnungsbau-Gesellschaften:  
GmbH & Co. KG (vermögensverwaltend)



- Haftung beschränkt
- keine Nachschusspflicht
- keine Grunderwerbsteuer bei Erwerb gemeindl. Grundstücke
- keine Gewerbesteuer
- keine Körperschaftsteuer
- keine Einkommensteuer (wenn Bereich Vermögensverwaltung)
- vergaberechtliche Inhousefähigkeit

Grundsätzlich ist nicht ausgeschlossen, auch vorhandene GmbH(en) zu nutzen. **Dies sollte aber den weiteren rechtlichen Prüfungen im Gründungsprozess vorbehalten bleiben**, an dem sich die Gemeinde Ostbevern aufgrund der Beschlusslage der CDU- und FDP-Fraktionen nicht weiter aktiv beteiligt. Die Ergebnisse der Betrachtungen der IstaG-Kommunen sollten in jedem Falle jedoch abgewartet werden.

Ein Förderprogramm zur Gründung dieser Gesellschaft im Alleingang in Ostbevern steht nicht zur Verfügung! Die Möglichkeiten der Förderung durch Bundes- oder Landesprogramme wurden bereits in der IstaG-Arbeitsgruppe ausführlich geprüft.

Auf die generelle Inanspruchnahme der Konditionen aus der Landeswohnraumförderung durch die Gemeinde (unabhängig vom Modell in einer GmbH, als Eigenbetrieb oder aus dem kommunalen Haushalt heraus) ist insbesondere im Exposé aber auch in anderen Präsentationen ausführlich eingegangen.

Eine Teilnahme am weiteren Gründungsprozess und Antragstellung im interkommunalen Verbund in der Stadtregion nach der Richtlinie für Zuwendungen des Landes NRW zur Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit wurde von den Fraktionen CDU und FDP mit ihrer ablehnenden Haltung ausdrücklich ausgeschlagen. Die dem Gründungsprozess weiterhin positiv zugewandten Kommunen haben zwischenzeitlich den entsprechenden Förderantrag auf den Weg gebracht. Ein Zugriff für die Gemeinde Ostbevern ergibt sich nach Sachlage nicht mehr, was dem Rat in der Sitzung am 27.06.2024 deutlich vermittelt wurde!



3. Beauftragung eines Planungsbüros, Mietwohnungen nach Vorgabe der Verwaltung, zu entwerfen und dafür einen Bauantrag zu stellen.

***Hinweise des Bürgermeisters:***

Eine entsprechende Beschlusslage muss als völlig unzureichend für ein Verwaltungshandeln zurückgewiesen werden. Weder kann einseitig von der Verwaltung ein Planungsbüro zum Bau von Mietwohnungen (Anzahl?) beauftragt werden noch dazu ohne weitere Abstimmungen und Beschlusslagen gehandelt werden. Der Rat hat zu entscheiden, was und in welcher Ausprägung an welcher Stelle gebaut wird. Ein solch allgemeiner Beschluss kann nicht getroffen werden.

4. Beauftragung eines Förderberaters, bzw. -antragstellers, der auf Basis zuvor genannter Planung den Förderantrag beim Amt für Wohnungswesen stellt.

***Hinweise des Bürgermeisters:***

Als Antragsteller kann nur die Gemeinde Ostbevern auftreten. Es wird grundsätzlich keine Notwendigkeit gesehen, externe Förderberater für eine Förderantragstellung zu beauftragen. Zudem ist eine entsprechende Förderberaterstätigkeit, wie z. B. Hilfen für BAFA-Antragstellungen, nicht bekannt.

5. Nach Bewilligung des Förderantrages einen GU zu beauftragen, die Mietwohnungen zu erstellen.

***Hinweise des Bürgermeisters:***

Eine entsprechende Beschlusslage muss als völlig unzureichend für ein Verwaltungshandeln zurückgewiesen werden. Vergaberichtlinien und -verfahren sind zu beachten. Vor dem Hintergrund bisheriger Erfahrungen gebietet sich die Einhaltung eines in jeder Hinsicht ordnungsgemäßen Verfahrens z. B. einer funktionalen Ausschreibung wie zuletzt für das KITA-Projekt oder den Rathausneubau vorgenommen.

6. Die Bauausführung durch den Fachbereich 3 überwachen zu lassen.

***Hinweise des Bürgermeisters:***

Der Rat ist in dieser Frage unzuständig. Die Aufgabenübertragung in der Verwaltung liegt in der Zuständigkeit des Bürgermeisters.

7. Eine professionelle Hausverwaltung mit der Vermietung und Verwaltung nach Erstellung der Wohneinheiten einzusetzen.

**Hinweise des Bürgermeisters:**

Auch in diesem Zusammenhang wird auf geordnete Verfahren zur Ausschreibung und Vergabe hingewiesen. Ein solch allgemeiner Beschluss kann nicht getroffen werden.

8. Überprüfen, ob und welche Teilschritte ggfls. durch die Gemeindeverwaltung genauso gut erfüllt werden können.

**Hinweise des Bürgermeisters:**

Bereits im zuvor angesprochenen Exposé wie auch in den weiteren Präsentationen ist bereits mehrfach dargestellt, dass sowohl die Durchführung der Bauprojekte als auch die anschließende Hausverwaltung mit eigenem Personal nicht wirtschaftlich vergleichbar vorgenommen werden kann. Zudem steht Personal für derartige Vorhaben in der Verwaltung nicht zur Verfügung. Dies auch vor dem Hintergrund, der in den nächsten Jahren durch Beauftragung des Rates z. B. zum Bau einer weiteren dauerhaften Flüchtlingsunterkunft, des Baus eines Feuerwehrgerätehauses, der Erweiterung der Schulen oder durch gesetzliche Vorgaben zur Sicherstellung von Räumlichkeiten für den gesetzlich vorgeschriebenen Offenen Ganztags zu erledigenden Aufgaben.

Sollte die Kommune den Aufbau und die Bewirtschaftung eines eigenen Wohnungsbestandes in einer eigenen Wohnungsbaugesellschaft durch eigene Kräfte betreiben, sind nach erster Annahme innerhalb der Verwaltung für den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft, für die Bauaufgaben und für die anschließende Wohnungsverwaltung folgende Stellen einzurichten bzw. vorzuhalten:

1. ½ Stelle eines Bauingenieurs, Eingruppierung im gehobenen Verwaltungsdienst EG 12 – jährliche „Kosten eines Arbeitsplatzes nach KGST 2023/24“ bei Vollbeschäftigung 95.800 €; bei Teilzeitbeschäftigung 71.910 €
2. ½ Stelle Kämmerer/ Verwaltung der Wohneinheiten im gehobenen Verwaltungsdienst EG 9b – jährliche „Kosten eines Arbeitsplatzes nach KGST 2023/24“ bei Vollbeschäftigung 75.500 €; bei Teilzeitbeschäftigung 57.700 €
3. ½ Verwaltung GmbH auf Dauer mittlerer Verwaltungsdienst EG 6 - jährliche „Kosten eines Arbeitsplatzes nach KGST 2023/24“ bei Vollbeschäftigung 64.900 €; bei Teilzeitbeschäftigung 50.280 €.

Die dargestellten Kosten umfassen die Personalkosten, eine Sachkostenpauschale und einen Zuschlag Verwaltungsgemeinkosten (20 % der Personalkosten). Der Perso-

naleinsatz müsste auf der Grundlage folgender Konfiguration erfolgen:

Personal (Vollzeitäquivalente)	Jahre nach Gründung				
	1	2	3	4	5
Bauingenieur, EG 12	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Wohnungsverwaltung (Kämmerei), EG 9b			0,5	0,5	0,5
Verwaltung GmbH, EG 6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5

Daraus ergibt sich für die Kommune, inkl. einer Kostensteigerung von 2% p.a. eine Kostenbelastung in Höhe von rd. 836.Tsd. € durch Personalaufwendungen innerhalb von fünf Jahren.

Dem gegenüber stehen die im Exposé zum IstaG Modell-Wohnen und den darauffolgenden Präsentationen berechneten Anteile je Kommune für die Aufgaben der externen Genossenschaft übertragenen Bauherrenaufgabe und Wohnungsverwaltung.

Fazit:

Der Aufbau und die Bewirtschaftung eines Wohnungsbestandes innerhalb von fünf Jahren in einer lokalen Wohnungsbaugesellschaft und in Eigenregie einer einzelnen Kommune (mit kommunalen Kräften) wäre somit infolge der Personalaufwendungen deutlich kostenaufwändiger (Differenz Eigenregie 836 Tsd. € gegenüber Genossenschaftsinanspruchnahme 285 Tsd. € = 551 Tsd. €).

9. Haushaltsansätze für die vorgenannten Schritte verwaltungsseitig in die Haushaltsberatungen 2025 einzubringen.

### **Hinweise des Bürgermeisters:**

Die Unbestimmtheit der vorangehenden Beschlussvorschläge der Fraktion CDU machen es nicht möglich, eine realistische Haushaltsmittelplanung 2025 vorzulegen. Auch vor dem Hintergrund der in Vorjahren vom Rat eingeforderten Maßregelung, Haushaltsmittel insbesondere für Investitionsmaßnahmen nur dann einzuplanen, wenn die Vorhaben realistisch und erwartbar umzusetzen sind, widerspricht diesem Anliegen aus dem Antrag. Anträge zur Einstellung von Haushaltsmitteln können von den Fraktionen im Rahmen der Haushaltsplanberatungen eingebracht werden.

10. Sollten irgendwelche Teilschritte das gesamte Vorhaben verhindern, sind weitere Grundstücke für private Investoren zur Verfügung zu stellen, die zeitnah die Realisierung zu gewährleisten haben. Ggfls. könnten die „Privaten Dritten“ angehalten werden, einer gewissen Zeit nach der Erstellung und Vermietung die Immobilie der Gemeinde Ostbevern zu heute schon festgelegten Konditionen zurück zu übertragen.

### ***Hinweise des Bürgermeisters:***

Auch für diesen Beschlussvorschlag gibt es aufgrund seiner Unbestimmtheit und Unklarheit zum jetzigen Zeitpunkt keine Notwendigkeit, hierüber befinden zu lassen.

11. Weiter sind wie im HFA am 22.02.204 beschlossen Gespräche mit den Eigentümern der in der Gemeinde vorhandenen und geförderten Wohnungen zu führen. Ziel dieser Gespräche soll sein, die sozialverträglichen Bestimmungen über den Zeitraum der bisherigen Mitpreisbindung beizubehalten. Die NRW.BANK gewährt bisher dafür finanzielle Mittel. Dem Rat ist über die Ergebnisse der Gespräche zu berichten.

### ***Hinweise des Bürgermeisters:***

Zwischenzeitlich liegt der Gemeinde die Wohnraumstatistik des Kreises Warendorf für Ostbevern vor. Danach befanden sich am 31.12.2023 insgesamt 86 Wohnungen, die als Mietwohnungen für die Einkommensgruppe A zur Verfügung stehen im Bestand. Davon 15 Wohnungen in 10-jähriger Nachwirkungsfrist. Hinweise auf die Eigentümer hat die Gemeinde mit Hinweis auf datenschutzrechtliche Bestimmungen nicht erhalten.

### **Aktuelle Bauvorhaben im Segment des geförderten Wohnraums:**

Der Gemeinde ist bekannt, dass im privaten Investitionssektor aktuell verschiedene Bauvorhaben realisiert werden, die vor dem Hintergrund der aktuellen Förderkulissen eine Sozialbindung des Wohnraumes beinhalten. Insgesamt sind für Ostbevern ca. 30 Wohneinheiten geplant. Die Gemeinde hat entsprechende Bedarfe beim Kreis Warendorf bestätigt. Insofern ergibt sich unabhängig von der mittel- und langfristigen Notwendigkeit eines konzeptionell, nach Möglichkeit interkommunal und stadtreional abgestimmten Vorgehens, keine besondere Eiligkeit, wie im Antrag der CDU-Fraktion formuliert.

### **Fazit aus Sicht des Bürgermeisters:**

In der Gesamtheit der vorliegenden Aspekte ergibt sich aus der Unbestimmtheit des Antrages, der erheblichen Bedenken insbesondere bei der Festlegung lang bindender Verfahrensschritte, die Außerkraftsetzung geordneter Vergabeverfahren auf der Grundlage klar formulierter Beschlüsse und vor dem Hintergrund aktueller Bauvorhaben keine Notwendigkeit, eilig und überstürzt Festlegungen zu treffen, die die Gemeinde auch und vor allem finanziell nicht unerheblich binden würden. Unabhängig davon, dass die Fraktionen CDU und FDP einer weiteren Begleitung des Gründungs-

prozesses einer IstaG-Initiative nicht zugestimmt haben, sind die Erkenntnisse dieses Prozesses und der Aufschluss über weitere rechtliche Fragestellungen insbesondere zu Unternehmenseigenschaften und Beziehungen, Satzungsfragen und Kostenstrukturen für weitere Weichen stellende Entscheidungen zwingend geboten. Diese Fragestellungen durch die Gemeinde alleine klären zu lassen, bedeutet erheblichen Zeit- und Kostenaufwand. Alleingänge der Gemeinde bei Bauvorhaben und Wohnungsverwaltung sind unter Einsatz eigenen Personals, welches aktuell für entsprechende Vorhaben nicht zur Verfügung steht, wirtschaftlich im Vergleich mit vorliegenden Konzeptionen (IstaG-Initiative) nicht darstellbar.

Daher ist zu empfehlen, in jedem Falle die Ergebnisse dieses Gründungsprozesses und die für die Räte sich ergebenden Beschlussempfehlungen in die Entscheidungen in Ostbevern mit einzubeziehen.

Der Bürgermeister macht darauf aufmerksam, dass es im Kern nicht darum geht, die Gemeinde von in der Sache notwendige Bauvorhaben für sozialen und bezahlbaren Wohnraum fern zu halten. Es ist bereits in den Exposés und weiteren Unterlagen deutlich gemacht worden, dass die bislang in den Fokus gerückten Betrachtungen immer im Säulenmodell sowohl private als auch öffentliche Vorhaben zur Schaffung von sozialen und bezahlbaren Wohnraum ermöglicht. Ohne Kenntnis der Ergebnisse der vorgenannt rechtlich umfassenden Betrachtungen ist es aber mindestens fahrlässig, sich entweder für den einen Weg (Gemeinde investiert nach Gründung einer GmbH, Gemeinde vergibt Aufträge an Planungsbüros, Mietwohnungen nach Vorgabe der Verwaltung zu entwerfen und dafür einen Bauantrag zu stellen, usw.) oder für den anderen Weg, wenn Teilschritte oder das beantragte Vorhaben in Gänze nicht möglich sind, unverzüglich über die Vergabe weiterer Grundstücke an private Investoren zum jetzigen Zeitpunkt zu entscheiden.

Nach aktueller Einschätzung ist, unabhängig von der Unbestimmtheit des Antrages, dennoch über diesen Antrag abzustimmen. Der Bürgermeister weist aber bereits jetzt darauf hin, dass, sollte ein entsprechender Beschluss getroffen werden, dieser nach Einschätzung der Verwaltung in seinen Konsequenzen, insbesondere seinen unwäg- baren finanziellen Risiken geeignet erscheint, das Wohl der Gemeinde zu gefährden. Insofern wird ein Widerspruch gem. § 54 Gemeindeordnung NRW sowie eine Überprüfung durch die Kommunalaufsicht in Erwägung gezogen.

---

Karl Piochowiak  
Bürgermeister