

**Gemeinsamer Antrag der Fraktionen Bündnis90/ Die Grünen, SPD
und FWG:
Grundsatzbeschluss zu einem privatrechtlichen Engagement der
Stadt Kirchheimbolanden bzgl. Wohnungen und gewerblicher
Immobilien**

Beschlussvorlage:

1. Der Stadtrat beauftragt den Haupt- und Finanzausschuss, binnen eines Jahres ab Datum der heutigen Ratssitzung einen Beschluss des Rates zur Realisierung eines privatrechtlichen Engagements der Stadt Kirchheimbolanden in geeigneter Form auf dem Gebiet des Baus, des Erwerbs und der Nutzung von Wohnungen und gewerblicher Immobilien vorzubereiten.
2. Die Arbeitsergebnisse, die Grundlage dieser Entscheidung sein sollen, umfassen:
 - a. In Form einer Liste der einzelnen Sachanlagen, die Sichtung der derzeit in städtischem Besitz befindlichen Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Grundstücke, für die aktuell bereits Baurecht besteht oder die im Rahmen des aktuellen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde als Baugebiet ausgewiesen sind.
Die Sichtung soll einen Überblick über
 - i. den Zustand,
 - ii. die derzeitige Nutzung,
 - iii. die jährlichen Kosten und Leistungen,
 - iv. den aktuellen Wert der Sachanlage
 - v. und den Erhaltungszustand (Stichwort Investitionsstau)vermitteln. Unter Berücksichtigung weiterer Aspekte (vgl. Punkt 3) dient diese Liste auch als Grundlage, um ggfs. über eine Übereignung von Immobilien aus dem Eigentum der Stadt auf die privatrechtliche Gesellschaft zu entscheiden.
 - b. Die Validierung der Umsetzbarkeit einer Erweiterung des Geschäftszwecks der Projekte und Service GmbH (PuS) oder ggfs. die Unterbreitung einer Alternative. In beiden Fällen soll der Geschäftszweck die Planung, der Ankauf, die Errichtung, die Nutzung und die Unterhaltung von Wohngebäuden oder Gewerbeimmobilien sowie der Kauf und die Vermarktung von Grundstücken umfassen.
3. Bei der privatrechtlichen Gestaltung müssen folgende Randbedingungen berücksichtigt werden:
 - a. Eine künftige Erweiterung der Gesellschafter um interessierte kommunale Gebietskörperschaften unseres Landkreises, insbesondere im Bereich der VG Kirchheimbolanden, muss mit möglichst geringem

Aufwand umsetzbar sein.

- b. Steuerliche Aspekte wie Ertragssteuer, Gewerbesteuer, Verlustverrechnung und Gewinnermittlung sind im üblichen Rahmen zu beachten.
- c. Kapitalbeschaffungsmöglichkeiten, Haftung und Rechtsformaufwendungen müssen unter Berücksichtigung der bestehenden Gesellschaften PiK GmbH und PuS GmbH optimiert werden.
- d. Die Rechtsform muss bis hin zur EU-Ebene kompatibel mit allen Anforderungen an Kommunen sein, die Nutzung von Fördermitteln der öffentlichen Hand ermöglichen und dem Geschäftszweck dienliche steuerrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten ermöglichen.
- e. Die Gesellschaft wird mit einem Aufsichtsrat, im Fall einer Personengesellschaft einem Beirat versehen, dem entsprechende Überwachungsaufgabe übertragen werden.
- f. Die Gesellschaft muss eine effiziente und effektive Aufgabenerfüllung im Rahmen einer nachhaltigen Geschäftstätigkeit erreichen. Die Geschäftstätigkeit muss ohne dauerhaften städtischen Zuschuss erhalten werden. Vor diesem Hintergrund ist insbesondere auch die Übereignung bereits vorhandener Immobilien zu prüfen (vgl. Punkt 2a). Letzteres impliziert eine Entscheidung hinsichtlich der Entwicklung über die Zeit zwischen einem organischen Wachstum oder einem Fremdstart.

Begründung:

- Seit vielen Jahren bauen Privatpersonen, private Investoren und Wohnungsbaugesellschaften in Kirchheimbolanden in steigendem Umfang hochpreisige Eigentums- und Mietwohnungen. Ein Bedarf an sozialem Mietwohnungs- und Wohnungsbau wird lediglich nachrangig beachtet.
- Modelle jenseits des klassischen Bildes des Eigenheims oder der Eigentumswohnung finden ebenfalls kaum Beachtung. Die Möglichkeiten zeitgemäße Wohn- und Eigentumsformen wie Bauherrengemeinschaften, Genossenschaften, Mehrgenerationenwohnen, Wohngemeinschaften und Seniorenwohngemeinschaften zu fördern oder sich daran zu beteiligen sind eingeschränkt.
- Die derzeitige Bewirtschaftung gemeindeeigener Immobilien ist ineffizient. Einnahmen werden nicht optimal verwendet, um die Nachhaltigkeit der zugehörigen Einnahmequellen zu sichern.
- Handlungsspielräume, um kleine und mittlere Unternehmen durch attraktive Mietverhältnisse zu unterstützen oder alternative Arbeitsbereiche anzubieten (Stichwort Modern Work Spaces) sind nicht vorhanden.
- Die Struktur des Immobilienbesitzes der Stadt Kirchheimbolanden ist deutlich zugunsten nicht verwertbarer Sonderimmobilien verschoben.

Die Stadt Kirchheimbolanden ergreift die Initiative, um den o.g. Defiziten abzuhelpfen, den Wohnungsmarkt im Interesse unserer Einwohner und Einwohnerinnen sozialverträglicher zu gestalten, Handlungsspielräume bei der aktiven Gestaltung in allen Bereichen der Gemeinde, also neben Neubaugebieten auch der Altstadt und der Innenstadt, zu gewinnen und nachhaltige Werte für die Gemeinde zu schaffen.

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass Nachbargemeinden vor ähnlichen Problemen stehen und daher mitunter Gefahr laufen, Immobilien verkaufen zu müssen und Leerständen nicht effektiv abhelfen zu können. Der Stadtrat begrüßt daher ausdrücklich, die Beteiligung interessierter umliegender kommunaler Gebietskörperschaften.