

## Protokollauszug

aus der

### 6. Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz

---

**LEGISLATURPERIODE 2018 - 2023**

vom 28.02.2019

---

#### **Ö 8 Mietwohnungsbau Oldenburger Straße und Trift - hier: Antrag der CDU-Fraktion**

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.12.2018 wurde eingehend über die Thematik des Mietwohnungsbaus in der Mühlenstraße 41 / Oldenburger Straße 16 a / 16 b beraten. Im Ergebnis wurde der Beschlussvorschlag, dass das Grundstück nicht verkauft werden soll, mehrheitlich abgelehnt. Verwaltungsseitig wurden daher weitere Gespräche mit den möglichen Vertragspartnern (analog der Aufstellung aus der Sitzung am 18.12.2018) geführt.

Bei diesen Gesprächen wurde neben der noch möglichen baulichen Ausnutzung im Bereich der Oldenburger Straße von ca. 3.840 m<sup>2</sup> Geschossfläche auch das im Eigentum der Gemeinde Grömitz befindliche Grundstück Trift 20 – 24 (Schlichtwohnungen) in mögliche Überlegungen zum Mietwohnungsbau einbezogen. In den insgesamt 10 Wohnungen in der Oldenburger Straße 2-8, 10-16 und 18 a / b sind derzeit drei Wohnungen per Mietvertrag vermietet; in den weiteren sieben Wohnungen sind Asylbegehrende per Zuweisungsbescheid untergebracht. Auf dem Grundstück Trift 20 – 24 befinden sich aufgeteilt auf drei Gebäude insgesamt zehn Schlichtwohnungen; derzeit sind hiervon drei Wohnungen belegt für Obdachlose bzw. Asylbegehrende. Die übrigen sieben Wohnungen stehen derzeit leer. Dieses Grundstück weist eine Größe von rund 2.283 m<sup>2</sup> auf; bei einer zulässigen GRZ von 0,3 ergibt sich eine überbaubare Fläche von 685 m<sup>2</sup> und einer GFZ von 0,5 eine Geschossfläche von 1.142 m<sup>2</sup>. In diesem Zusammenhang ist bei einem Wegfall der Schlichtwohnungen in der Trift über alternative Unterbringungsmöglichkeiten für Obdachlose nachzudenken. Hier könnte in Frage kommen, die derzeit aufgrund des baulichen Zustandes nicht nutzbaren Schlichtwohnungen im Block 1 im Ostlandweg in Cismarfelde entweder zu sanieren oder abzureißen und durch veredelte Containerlösungen auf den bestehenden Fundamenten zu ersetzen. Ergänzender Hinweis zu den Schlichtwohnungen in Cismarfelde, dass von den weiteren dort vorhandenen vier Schlichtwohnungen im Block 2 derzeit drei Wohnungen belegt sind.

Im Ergebnis wäre neben der derzeit im Bau befindlichen Mietwohnungen mit einer Geschossfläche von insgesamt 1.571 m<sup>2</sup> weiterer Mietwohnungsbau mit einer Gesamtfläche von ca. 4.975 m<sup>2</sup> auf den oben genannten gemeindeeigenen Grundstücken möglich.

Nunmehr liegen zwei Angebote vor; zum einen von der WHM-Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. KG (Herr Mike Hemmerich) als auch von der Neuen Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG. Beide Unternehmen haben der Beratung in öffentlicher Sitzung zugestimmt.

Bei dem Angebot der WHM sind zwei Varianten dargestellt. Bei der Variante I wird im Ergebnis angeboten, auf den weiteren Flächen an der Oldenburger Straße und dem Grundstück in der Trift insgesamt 59 Wohnungen neu zu bauen; hiervon zwölf Wohnungen über den 2. Förderweg. Außerdem würden die 18 im Bau befindlichen Wohnungen der Gemeinde zum Herstellungspreis angekauft werden, wobei die Förderung im 1. Förderweg für die neun Wohnungen bestehen bleibt. In der Summe wären somit 21 Wohnungen im 1. bzw. 2. Förderweg. Für die Grundstücke wird ein Kaufpreis von 180,00 EUR je m<sup>2</sup> Wohnraum gezahlt werden.

In der Variante II ist dargestellt, dass die im Bau befindlichen 18 Wohnungen im Eigentum der Gemeinde verbleiben und lediglich mitverwaltet werden. Auf den weiteren Flächen an der Oldenburger Straße würden 39 Mietwohnungen entstehen, davon sechs Wohnungen im 2. Förderweg. Auf dem Grundstück in der Trift würden weitere 20 Wohnungen entstehen. Im Ergebnis würden somit 59 Wohnungen gebaut werden.

Die detaillierten Informationen zu den Varianten einschließlich einer ersten Planungs idee für die Oldenburger Straße ist als Anlage beigefügt.

Seitens der Neuen Lübecker wurde zwischenzeitlich als Ergänzung zu den in der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.12.2018 bereits übersandten Informationen und Planunterlagen zur Oldenburger Straße zwischenzeitlich per E-Mail vom 20.02.2019 auch Planungs ideen für das Grundstück in der Trift hergereicht. Sowohl die Planunterlagen für die Oldenburger Straße als auch die neuen Planunterlagen für die Trift sind als Anlage beigefügt. Im Rahmen eines Gespräches wurde seitens der Neuen Lübecker signalisiert, dass auch ihrer Sicht bei einer Umsetzung der Erwerb der im Bau befindlichen Mietwohnungen geboten wäre. Hierbei wurde in Aussicht gestellt, dass als Kaufpreis die Herstellungskosten der beiden Gebäude denkbar wären. Als Grundstückskaufpreise für die Oldenburger Straße und die Trift würden die aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses dargelegten Werte als möglich erscheinen. Diese liegen derzeit bei 190,00 EUR je m<sup>2</sup> für MFH.

Zwischenzeitlich ist ein Antrag der CDU-Fraktion (Anlage) eingegangen, wonach u. a. eine Beratung über die weitere Vorgehensweise erfolgen soll.

Bürgermeister Bäder erläutert zunächst die Geschichte des Mietwohngrundstücks in der Mühlenstraße 41 / Oldenburger Straße 16 a / 16 b und den aktuellen Sachstand zum Mietwohnungsbau anhand von Folien - **Anlage** -. Das seinerzeit darauf befindliche Gebäude wurde zunächst als gemeindliches Altenheim und später während der ersten Flüchtlingswelle als Asylbewerberunterkunft genutzt. Nach dem Abriss des Gebäudes wurde zwischenzeitlich eine Bebauung mit Mitarbeiterwohnungen angedacht. Mittlerweile ist der Bau von 18 Mietwohnungen, von denen neun im sozialen Wohnungsbau erstellt werden, weit fortgeschritten. Er weist darauf hin, dass zusätzliche Wohnungen gebaut werden sollen. Bei den vorliegenden Angeboten ist insgesamt von einem Kostenvolumen von rd. 10 Mio EUR auszugehen.

Die weitere Vorgehensweise wird ausführlich beraten und die unterschiedlichen Standpunkte erläutert.

Die Fraktionen der SPD und der FWV sprechen sich gegen einen Verkauf der sich im Bau befindlichen 18 Wohnungen aus. Sie sind der Auffassung, dass nur die Gemeinde über die gesetzliche Sozialbindungsfrist von 20 bis 30 Jahren hinaus niedrige Mieten gewährleisten kann. Privatanbieter bieten Wohnungen bereits jetzt zu für viele Wohnungssuchende nicht bezahlbare Quadratmetermieten von mindestens 10,00 EUR an. Es besteht aus ihrer Sicht anders als bei gewerblichen Vermietungsgesellschaften für die Gemeinde dagegen keine Notwendigkeit zu einer Gewinnerzielung. Durch das Einwerben von Fördergeldern bei der Investitionsbank ist nach ihrer Auffassung eine günstige Finanzierung auch weiterer Wohnungsbauvorhaben gewährleistet. Gegebenenfalls könnten durch die Gründung einer gemeindeeigenen GmbH Steuervorteile ausgenutzt werden. Zudem stehen dann den Investitionen Sachwerte gegenüber. Der Vorteil der Wertsteigerung bleibt in dem Fall bei der Gemeinde.

Die Fraktionen der CDU und der FDP dagegen befürworten einen Verkauf der sich im Bau befindlichen 18 Wohnungen sowie weiterer Grundstücksflächen an der Oldenburger Straße und in der Trift an eine Wohnungsbaugesellschaft. Insgesamt mit den sich bereits im Bau befindlichen 18 Wohnungen sollen rd. 60 Wohnungen erstellt werden. Die Sozialbindung der geförderten neun Sozialwohnungen soll auch im Verkaufsfall zwingend fortbestehen, daneben sollen noch einige weitere Wohnungen zu einem Mietpreis von 7,30 EUR angeboten werden und die restlichen zu Wohnungen zum Marktpreis. Die Gemeinde ist nach ihrer Auffassung nicht in der Lage, kurzfristig insgesamt 60 Wohnungen zu einem Gesamtvolumen von 10 Mio. EUR zu erstellen und anschließend die Verwaltung dieser Wohnungen zu leisten.

Gemeindevertreter Ingo Wilhelm sieht noch erheblichen Beratungsbedarf und beantragt, die Angelegenheit an die Fraktionen zurückzuverweisen.

Zunächst wird über den diesen Antrag abgestimmt.

**Beschluss:**

Die Angelegenheit Mietwohnungsbau Oldenburger Straße und Trift wird zur weiteren Beratung an die Fraktionen zurückverwiesen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
7	10	0

Der Antrag ist somit abgewiesen.

Es folgt die Abstimmung über den Antrag der CDU-Fraktion.

**Beschluss:**

Der Bürgermeister wird ermächtigt, mit beiden Anbietern unterschriftsfähige Verträge über den Verkauf der im Bau befindlichen Wohnungen Mühlenstraße inkl. Grundstück und der Grundstücke Oldenburger Straße sowie Trift zum Zwecke des Baus von 60 Mietwohnungen auszuhandeln und der nächsten Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen.

**Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
10	7	0