

S i t z u n g
der Gemeindevertretung der Gemeinde G r ö m i t z

Sitzungstag: 19. April 2016

Sitzungslokal: Strandhalle Grömitz

Sitzungsbeginn: 19.30 Uhr

Bei Beginn der Sitzung sind anwesend:

Die Vorsitzende stellv. Bürgervorsteherin	Piechulla, Mechtild
Die Gemeindevertreter/innen	Ansohn, Wolf-Gerhard
	Bäker, Heinz
	Dammer, Matthias
	Faasel, Henning
	Kapp, Siegfried
	Krell, Manfred
	Künzel, Rolf
	Lenz, Heiko
	Lindner, Marion
	Piechulla, Johann
	Pundt, Manfred
	Sachau, Jochen
	Sachau, Karsten
	Sager, Peter
	Steensen, Eike
	Stendel, Arnold
	Weber, Joachim
	Wilhelm, Ingo

Außerdem anwesend:

Bürgermeister Mark Burmeister
Betriebsleiter Marketing Olaf Dose-Miekley
Betriebsleiter Verwaltung & Finanzen Karl-Heinz Stein
Assistenz der Betriebsleitung/Marketing Janina Kononov
Amtsrätin Silke Sommer, Abgaben und Beiträge
Seniorenbeiratsvorsitzender Rainer Figgen
Dipl.-Ing. Gabriele Teske, PLANUNG kompakt *STADT* (zu TOP 18)
Büroleiter Bernd Prüß - als Protokollführer

3. Der Wahl des Herrn Andreas Lafrentz zum stellvertretenden Ortswehrführer der Freiwilligen Feuerwehr Suxdorf-Nienhagen wird zugestimmt.

Abstimmung: 19 Ja-Stimmen (einstimmig)

Zu Punkt 17: Grundstücksangelegenheit

17.1 Mietwohnungsbau Grundstück Mühlenstraße 41

Im Haushaltsplan 2016 ist für den Bau von Mietwohnungen auf dem Grundstück des ehemaligen Altenheims Mühlenstraße 41 ein Haushaltsansatz von 2.100.000 € veranschlagt. Dieser Haushaltsansatz ist mit einem Sperrvermerk versehen, da bei der Haushaltsplanung noch nicht feststand, ob die Gemeinde die Wohnungen selbst oder durch eine Baugenossenschaft errichten und vermieten lassen wird.

Zwischenzeitlich hat eine Baugenossenschaft grundsätzlich ihre grundsätzliche Bereitschaft zum Mietwohnungsbau ausgesprochen und in der Sitzung des Ältestenrates am 19.02.2016 Einzelheiten hierzu erläutert.

Angestrebt wird der Bau von 18 Wohnungen (3 Gebäude mit jeweils 6 Wohnungen) mit 3, 2 und 1,5 Zimmern.

Nach den Berechnungen der Baugenossenschaft ist ein Sozialer Wohnungsbau, bei dem eine Kaltmiete von höchstens 5,20 €/qm erhoben werden darf, wirtschaftlich auf diesem Grundstück nicht darstellbar.

Bei einem frei finanzierten Wohnungsbau mit einem banküblichen Darlehen und Eigengeld der Baugenossenschaft in Verbindung mit den derzeit sehr hohen Baupreisen ergäbe sich eine Kaltmiete von 8,26 €/qm, was als zu hoch anzusehen ist. Eine sozialverträglichere Miete zwischen 6,55 €/qm und 7,20 €/qm lässt sich nur realisieren, wenn die Gemeinde Grömitz der Baugenossenschaft das Grundstück unentgeltlich bzw. als Erbbaurecht mit einem symbolischen Erbbauzins überlässt und ein Darlehen in Höhe von rund 1,9 Mio. €, rückzahlbar in 8 bis 10 Jahren und mit einem Zinssatz von 0,50 %, gewährt.

Die Überlassung des Grundstückes zu einem Preis unter dem Verkehrswert und die Darlehensgewährung wäre nach der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein und nach dem Haushaltsrecht ausdrücklich zulässig, jedoch nach dem EU-Recht grundsätzlich verboten. Nach den Regelungen des EG-Vertrages darf die Gemeinde (als staatliche Stelle) keine Subventionen an Unternehmen leisten. Fraglich ist, ob sie es im vorliegenden Fall z. B. nach den DEMINIMIS-Grundsätzen trotzdem darf. Wegen der Komplexität dieser Frage sieht sich zurzeit keine staatliche Stelle in der Lage hierauf eine abschließende rechtssichere Antwort zu geben. Der Sachverhalt kann nur von einem Fachanwalt beurteilt werden, der auch eingeschaltet worden ist und derzeit seinen möglichen Kostenaufwand errechnet und zurzeit ein entsprechendes Honorarangebot erarbeitet. Nach erster unverbindlicher telefonischer Einschätzung handelt es sich aber wohl zwingend um eine von der EU zu genehmigenden Beihilfe.

Für die Gewährung eines Darlehens an die Baugenossenschaft benötigt die Gemeinde außerdem eine Genehmigung oder eine Negativbescheinigung der BAFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht), da es sich bei der Darlehensgewährung um ein bankähnliches Geschäft handeln könnte. Andererseits kann die Gemeinde nach dem Wohnraumförderungsgesetz des Bundes und dem Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein ausdrücklich den Mietwohnungsbau mit eigenen Mitteln fördern. Die BAFin hat mit Schreiben vom 30.03.2016 bestätigt, dass ein erlaubnispflichtiges Kreditgeschäft im vorliegenden Fall nicht betrieben wird.

Unabhängig von den vorstehenden Rechtsfragen wurde inzwischen der Bedarf bei möglichen Wohnungssuchenden erfragt. Es sind 79 Fragebögen eingegangen. Das Ergebnis der Umfrage ist als **nicht öffentliche Anlage 11 des Originalprotokolls** (aufsteigend sortiert nach „Warmmiete bis“) beigefügt.

Zwischenzeitlich ist ein Antrag der SPD-Fraktion Grömitz vom 06.04.2016 - **Anlage 12 des Originalprotokolls** - eingegangen, welcher vom Fraktionsvorsitzenden Gemeindevertreter Pundt vorgestellt und begründet wird.

Im Zuge der sich anschließenden eingehenden Aussprache wird zunächst seitens der CDU für die bereits diskutierte Lösung eines frei finanzierten Wohnungsbaus über bankübliche Darlehen und Eigengeld der Baugenossenschaft befürwortet. Dem wird allerdings entgegengehalten, dass dann keine günstigen Mietpreise realisiert werden können.

Bürgermeister Burmeister stellt sodann den weiteren Ablauf im Falle einer Finanzierung über die Investitionsbank dar. Danach müsste zunächst ein Vergabeverfahren für Architektenleistungen zwecks Erarbeitung einer ersten Kostenplanung erfolgen, welche dann von der Investitionsbank geprüft würde.

Im Verlaufe der weiteren Aussprache wird auf die bestehenden Wohnungsbedarfe sowohl für den Personenkreis mit geringen als auch den mit mittleren und höheren Einkommen verwiesen.

Um beiden Interessengruppen gerecht zu werden, regt Gemeindevertreter Künzel eine Kombination der Finanzierung sowohl über die Investitionsbank als auch den freien Markt an. Auf diese Weise könnte auch Personen mit einem Einkommen über der Einkommensgrenze nach dem Wohnungsbindungsgesetz entsprechender Wohnraum angeboten werden.

Die CDU Fraktion beantragt daraufhin eine Sitzungsunterbrechung, welche von 21.27 Uhr bis 21.35 Uhr andauert.

Danach ergeht folgende Beschlussfassung:

Die Gemeinde beabsichtigt, auf dem Grundstück, Mühlenstraße 41, 18 bis 20 Mietwohnungen in den Größen von 35 qm bis 80 qm zu errichten. Die Wohnungen sollen in drei Gebäuden entstehen.

Jeweils die Hälfte der Wohnungen ist über die Investitionsbank Schleswig-Holstein und den freien Finanzmarkt zu finanzieren.

Nach Fertigstellung der neuen Wohnungen soll ein Abriss der übrigen Flachbauten Oldenburger Straße 2 bis 18 erfolgen, um auch dort neuen zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen.

Der Sperrvermerk über die im Haushaltsplan 2016 eingestellten 2,1 Mio. € für den Wohnungsbau wird aufgehoben.

Eine Veräußerung des gemeindeeigenen Grundstücks Mühlenstraße 41 erfolgt nicht.

Abstimmung: 19 Ja-Stimmen (einstimmig)

Bürgermeister Burmeister weist daraufhin, dass aufgrund des vorstehenden Beschlusses nunmehr Seitens der Verwaltung in dessen Umsetzung eingetreten und das Vergabeverfahren für die erforderlichen Architektenleistungen eingeleitet wird. In diesem

Zusammenhang ergeht die Bitte an die Fraktionen, innerhalb der kommenden 14 Tage Vorschläge für zu beteiligende Architekturbüros zu benennen.

Aufgrund der Beschlussfassung zu Beginn der Sitzung werden die nachstehenden Punkte unter Ausschluss der Öffentlichkeit beraten.

Die Zuhörerinnen und Zuhörer verlassen den Sitzungsraum.

Zu Punkt 22: Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Nach Wiederherstellung der Öffentlichkeit ist festzustellen, dass keine Zuhörerinnen und Zuhörer mehr anwesend sind. Die Bekanntgabe der Beschlüsse erfolgt daher - soweit rechtlich zulässig - zu Beginn der nächsten Sitzung der Gemeindevertretung.

Ende der Sitzung: 22.50 Uhr

Vorsitzender

Protokollführer