

11-16/1299



Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Hendrik Hollender
Mainzer-Tor-Anlage 6
61169 Friedberg

Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
Stadtverordnetenversammlung Friedberg / Hessen

Fraktionsvorsitzender: Florian Uebelacker
61169 Friedberg/H, Wilhelm-Leuschner-Str. 24
Tel. +49 (0) 6031 / 4450 - eMail: fue@x3x.de

05.10.2015

Sehr geehrter Herr Hollender,

bitte setzen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Stadtverordnetenversammlung:

Ertüchtigung der Friedberger Wohnungsbau & Vergaberecht nach Erstzugriff

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen

- (1) Der Magistrat wird beauftragt zur Erhöhung der „Bewegungsfreiheit der Friedberger Wohnungsbaugesellschaft mbH bei der (Mit-) Entwicklung der Ray Barracks“ zu prüfen, ob die derzeitige Rechtsform in einen Gleichordnungskonzern zu erweitern ist. Hierzu ist der Stadtverordnetenversammlung geeignet darzulegen, welche Vorteile erwachsen können und welcher Verwaltungsaufwand zu berücksichtigen wäre.
- (2) Die Prüfung soll beinhalten, wie vorteilhaft in einer neuen Konzernstruktur die Besteuerung von Umsatzerlösen durch Abgeltungsteuer (z.B. aus Grundstücksverkäufen in den Ray Barracks) erfolgen können.
- (3) Die Stadtverordnetenversammlung kann ggf. abweichend zur derzeitigen Beschlusslage des Magistrates in der Entwicklung der Ray Barracks ein Entwicklungsmodell „Erstzugriff“ in Erwägung ziehen. Daher ist durch den Magistrat zu prüfen, wie bei rechtzeitiger Ertüchtigung der Wohnungsbau entsprechend Absatz 1 eine geeignete Eigenkapitalausstattung und Bürgschaften hergestellt bzw. verlagert werden können, um zu ermöglichen dass in größerem Umfang als in der „Housing Area“, Grundstücke der Ray Barracks durch die Friedberger Wohnungsbau entwickelt werden können. Hierzu ist der Stadtverordnetenversammlung bis 15. Januar 2016 ein rechtlich durchführbares Konzept „Ertüchtigung Wobau“ vorzulegen.

- (4) Der Magistrat wird beauftragt der Stadtverordnetenversammlung darzulegen, welche Vorschriften (z.B. Vergabe- und EU-Beihilferecht) nach einer Erstzugriffsregelung durch die Stadt Friedberg bezüglich der Weiterveräußerung zu beachten wären.

Begründung

Ein strategischer Beitrag zur Entwicklung der Kaserne kann durch die Stärkung der Friedberger Wohnungsbaugesellschaft erreicht werden. Hierzu ist die derzeitige Rechtsform in einen Gleichordnungskonzern zu erweitern und zum richtigen Zeitpunkt eine geeignete Eigenkapitalausstattung zu erreichen. Es bestehen gute Beratungskompetenzen aus den Verbänden der Wohnungswirtschaft zu Verfügung die sowohl den Aufsichtsrat, als auch den Magistrat beraten können. Daher können die im Beschluss genannten Aufträge am besten gemeinsam von dem Gesellschafter Magistrat und dem derzeitigem Aufsichtsrat erledigt werden.

Die Rechtsform Gleichordnungskonzern ist in vielen Gemeinden auch mittlerer Größe erprobt. Aufsichtsrat, Verwaltung, Geschäftsführer können in Personalunion zwei Gesellschaften führen und betreiben, steuerlich jedoch ist jedes Unternehmen einzeln zu betrachten. Auch die derzeitige Struktur die Aufsichtsratsmitglieder unter Beteiligung der Stadtverordnetenversammlung zu benennen sichert eine demokratisch kontrollierte Grundstruktur ab und bindet wie heute auch den Gleichordnungskonzern an die Interessen der Stadt Friedberg.

Der Begriff „Verwertung“ der Ray Barracks ist falsch. Geht es doch im Kern um die Entwicklung einer Neustadt Friedbergs welche auf das Leben in der ganzen Stadt und Region positiv wirken soll.

Ein wesentliches Ziel im Eckpunkte-Papier (Eck- und Rahmendaten für einen mit dem zukünftigen Investor/Konsortium für die Ray Barracks abzuschließenden städtebaulichen Vertrages, vergl. Vorlage DS-Nr. 11-16/1165, Top II.1) ist die Vorstellung des Magistrates, dass die Stadt Friedberg (geeignet) an der Wertschöpfung zu beteiligen sei. Die Grünen Friedberg gehen davon aus das dieses Ziel sozialorientiert motiviert ist.

Die Umsetzung dieser Vorstellung ist faktisch daran gebunden, dass eine Beteiligung einer privatrechtlichen Gesellschaft möglich wird. Dazu muss die Rechtsform unserer Wohnungsbau, die historisch aus einer gemeinnützigen Gesellschaft hervorgegangen ist, entsprechend ertüchtigt werden.

Auch die aktuelle Situation Angebote für Flüchtlinge bereitstellen, bedeutet dass die Friedberger Wobau ggf. kurzfristig Entscheidungen treffen muss die nur wenig planbar sind. Dies kann auch mal bedeuten das erworbene Grundstücke auch wieder kurzfristig zu veräußern sind.

Die Entwicklung der „Housing Area“ unter maßgeblicher Führung der Wohnungsbau Friedberg ist als ein gelungenes Beispiel zu betrachten, den Mietwohnungsbau zu fördern, soziales Wohnen zu platzieren, barrierefreien Zugang zu organisieren und energetische Ziele oberhalb des jeweils aktuellen Mindestbaustandards

(Energieeinsparverordnung (EnEV) zu definieren und durchzusetzen.

Ebenfalls gelungen erscheint eine teils kleinteilig entwickelte Struktur die sicherstellt, dass keine durch Verwertungsinteressen dominierte Monostruktur entstehen wird und lokale Investoren ebenfalls eingebunden werden. Bei dem Verkauf von Flächen für den Mietwohnungsbau „Auf den See“ (2014) wurde deutlich dass die Nachfrage regionaler Investoren die teils auch soziale Interessen formulierten größer war, als das Angebot. Es wäre hier Aufgabe der Friedberger Wobau einen Rahmen zu bilden auch kleinere Investoren einzubinden.

Nur eine im Interesse der Stadt Friedberg geführte Friedberger Wohnungsbau ist geeignet in einem Konsortium „Ray Barracks“ in einem rechtlich privatwirtschaftlichen Verbund/Kooperation Einblick zu nehmen und Einfluss auszuüben, um die beschriebenen Ziele zu unterstützen.



(Fraktionsvorsitzender)