

An den
Vorsitzenden der Gemeindevertretung
der Gemeinde Biebergemünd
Herrn Burkhard Steigerwald
Mühlgasse 63
63599 Biebergemünd

Biebergemünd, 26.04.2019

Antrag der CDU-Fraktion zur Gemeindevertreterversammlung am 07.05.2019

„Gründung einer kommunalen Immobiliengesellschaft, eines kommunalen Eigenbetriebs oder einer anderen geeigneten Alternativlösung für Biebergemünd“

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

wir möchten Sie hiermit bitten, über folgenden Antrag abstimmen zu lassen:

- 1. Der Gemeindevorstand wird beauftragt, die wirtschaftlichen und rechtlichen Voraussetzungen der Gründung**
 - a) einer kommunalen Immobiliengesellschaft
 - b) eines kommunalen Eigenbetriebs
 - c) einer Struktur innerhalb der Gemeindeverwaltung
(nachfolgend „Organisation“ genannt) vergleichend vorzubereiten.
- 2. Die zu gründende Organisation soll zur Aufgabe gestellt bekommen:**
 - bedarfsgerechte Entwicklung von Grundstücken, Gebäuden und Räumlichkeiten im kommunalen Eigentum
 - Verwaltung, Betrieb, Unterhaltung und Verwertung von Immobilien im kommunalen Eigentum
 - Entwicklung von Perspektiven hinsichtlich für die kommunale Entwicklung relevanter Immobilien im privaten Eigentum
- 3. Die zu gründende Organisation soll dabei folgende Grundsätze beachten:**
 - Nachhaltige sowie wertsichernde Entwicklung und Erhaltung des für die kommunale Aufgabenerledigung notwendigen Immobilienbestands
 - Ankauf und Verkauf von Grundstücken, ggf. deren Bebauung und Veräußerung sowie die Verwaltung von gemeindeeigenen Immobilien
 - Förderung der von verabschiedeten Konzepten zur Gemeindeentwicklung und Umsetzung der Infrastrukturplanungen der Gemeinde
 - Bewahrung eines lebenswerten Dorfklimas in den Ortsteilen von Biebergemünd
 - möglichst umweltgerechte Entwicklung neuer Siedlungs- und Gewerbegebiete
 - Beachtung von vorgegebenen Kriterien einer sozialen Gemeindeentwicklung
 - Herstellung voller Kostentransparenz zu allen Aktivitäten und Immobilien
 - Minimierung der laufenden Betriebskosten
 - Realisierung von Kosteneinsparungen und Synergien zu prüfen

Antragsbegründung:

Unser Antrag zur „Gründung einer kommunalen Immobiliengesellschaft, eines kommunalen Eigenbetriebs oder einer anderen geeigneten Alternativlösung für Biebergemünd“ ist ein sehr komplexes und umfangreiches Thema. Dessen sind wir uns bei der Antragsstellung bewusst.

Die Aufgabenstellung bzw. den Betriebszweck einer solchen Organisation sehen wir zunächst darin, dass die im Eigentum der Gemeinde Biebergemünd stehenden Gebäude und die dazugehörigen Grundstücke zum Zweck der Bewirtschaftung auf diese Organisation übertragen bzw. ihr anvertraut werden.

Wir sehen den Aufgabenschwerpunkt einer solchen Organisation für Biebergemünd darin, die Unterhaltung der Gebäude, die zur Umsetzung der vielfältigen Aufgaben einer Kommune notwendig sind, sicherzustellen. Hierzu zählen wir u.a. Feuerwehrrhäuser, Kindergärten, Dorfgemeinschaftshäuser, Sporthallen, Friedhöfe. Hinzu kommen die von der Gemeinde Biebergemünd angemieteten Gebäude und Räumlichkeiten (z.B. alte Kita Kassel) einschließlich des dazugehörigen Grundbesitzes. Der Auftrag einer solchen Organisation ist diese Grundstücke und Gebäude zu verwalten, zu unterhalten und ggf. zu vermarkten, wobei der An- und Verkauf von Grundstücken oder Gebäuden unter Berücksichtigung der Richtlinien der Gemeinde Biebergemünd zu erfolgen hat.

Gerade die Themen Kommunale Hausverwaltung und gemeindespezifisches Immobilienmanagement rücken immer mehr in den Vordergrund. Bei der mittlerweile recht hohen Anzahl von gemeindeeigenen Immobilien sollten wir mit dem Einsatz eines professionellen Managements unsere Verwaltung entlasten und auf eine maßgeschneiderte Lösung hinarbeiten. Neben der Organisation und Führung der Immobiliengesellschaft kommen Aufgaben wie Hausverwaltung, Facility Management, Energieoptimierung und Bauherrenvertretung zum Tragen.

Darüber hinaus sind wir davon überzeugt, dass die Gemeinde Biebergemünd dem Strukturwandel und dem Wandel im Grundstücks- und Wohnungsmarkt nicht tatenlos zusehen sollte. Gerade die Funktion des Wohnens ist der zentrale Baustein in der Dorfentwicklung. Deshalb sollte sich die Gemeinde Biebergemünd mit der Gründung einer solchen Organisation die notwendigen Handlungsspielräume schaffen, um steuernd im Bereich der Dorfentwicklung und bei Bedarf auch im Wohnungsmarkt tätig werden zu können. Beispielhaft sei hier der Erwerb leerstehender Gebäude, deren Abriss und die gleichzeitige Neuerrichtung und Vermarktung genannt. Es ist damit nicht beabsichtigt, diese Immobilien dauerhaft im Bestand der Gemeinde zu belassen.

Den sich vollziehenden wirtschaftlichen Strukturwandel erleben wir gerade in Biebergemünd in den letzten Jahren sehr intensiv. Der angespannte Wohnungsmarkt und die große Nachfrage nach Baugrundstücken im Ballungsgebiet Rhein-Main treibt die Preise für Mietwohnungen und für Baugrundstücke auch bei uns in die Höhe, so dass es mitunter gerade für junge Familien schwierig ist, den Wunsch nach Eigentum zu realisieren. Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum ist ein großes Thema für die Menschen.

Ergänzend sind hier auch noch Themen wie Unterbringung von Flüchtlingen, Energiewende, Mangel an altengerechten Wohnungen, Mietpreisbremse zu nennen, die man mittlerweile als Alltagsprobleme erkannt hat.

Deshalb macht es auch Sinn, die neu zu gründende bzw. zu schaffende Organisation in verschiedene Geschäftsfelder aufzuteilen, z.B.:

- a) Geschäftsfeld 1: Immobilienbewirtschaftung, d.h. die Bewirtschaftung und Verwaltung der Gebäude und die Verwaltung von gemeindeeigenen bzw. angemieteten Wohnungen.
- b) Geschäftsfeld 2: Wohnimmobilien- und Flächenmanagement, d.h. Bau, Ankauf und Veräußerung von Wohnungen/ Wohnbauflächen im Sinne der Dorfentwicklung
- c) Geschäftsfeld 3: Dorferneuerung /Dorfkernerhaltung

Unseren Antrag auf Gründung einer solchen Organisation für Biebergemünd sehen wir unter dem Stichwort „Handeln für die Zukunft von Biebergemünd“. Mit der Realisierung einer solchen Maßnahme stellen wir die Weichen für eine moderne und äußerst stringente Verwaltungsarbeit, die uns neue Steuerungsmöglichkeiten eröffnet. Wir können damit den Schwerpunktthemen wie die Ausweisung familienfreundlicher Baugebiete und die Schaffung eines familienfreundlichen Wohnumfeldes, der Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum und generationsübergreifenden Wohnformen sowie dem Aufbau und der jährlichen Fortschreibung eines Monitorings zum demographischen Wandel Rechnung tragen.

Unser Antrag ist auch unter dem absehbaren Wechsel an der Spitze des Bauamtes zu sehen. Die oben erwähnten zu leistenden Vorarbeiten des Gemeindevorstandes in der Sache sollten daher darauf abgestimmt werden auf die Erfordernisse, die sich aus einer sinnvollen Nachfolgeplanung ergeben.

Wir bitten Sie um Zustimmung zu unserem Antrag und gehen davon aus, dass die für die Behandlung dieses komplexen Themas notwendige Vorarbeit durch den Gemeindevorstand bzw. die Gemeindeverwaltung mit entsprechenden, vergleichenden Vorschlägen erfolgt.

Insofern möchten wir den Antrag zur weiteren Bearbeitung in den Haupt- und Finanzausschuss sowie in den Planungs-, Bau- und Grundstücksausschuss verweisen.

Wir bitten um Ihre Zustimmung.

S. Buch

Sébastien Buch
Fraktionsvorsitzender CDU Biebergemünd

M. Kunkel

Michael Kunkel
Gemeindevertreter