

Titel der Drucksache:

Änderungsantrag der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur DS 2671/19 "Antrag der Fraktionen SPD, CDU und DIE LINKE. zur Drucksache 2440/19 - KoWo

Drucksache	2699/19
Ä./E.-Antrag zur DS-Nr.:	2671/19
Stadtrat	öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	18.12.2019	öffentlich	Entscheidung

Änderungs/Ergänzungsantrag

Der Beschlussvorlage wird wie folgt **ersetzt**:

01

Der Beschlusspunkt 02 des Beschlusses zur Drucksache 0351/19, die Vorbereitung der Einlage der Geschäftsanteile an der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) in die Stadtwerke Erfurt, wird aufgehoben.

02

Der Verkauf der städtischen Grundstücke gemäß StR-Beschluss 2493/18 wird aufgehoben.

03

Der Stadtrat beschließt den Verkauf der Grundstücke:

- Blücherstraße 4; Gemarkung Melchendorf; Flur 1; Flurstück 346/5
- Anger 58; Gemarkung Erfurt-Mitte; Flur 135; Flurstück 71/2
- Schillerstraße 41; Gemarkung Erfurt-Süd; Flur 27; Flurstück 61/1
- Alfred-Delp-Ring 22/22a; Gemarkung Erfurt-Nord; Flur 64; Flurstück 456 & 457
- Moskauer Platz 15; Gemarkung Gispersleben; Flur 4; Flurstück 483

zum vollen Verkehrswert an die Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo).

Der volle Verkehrswert wird durch Wertgutachten von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt (die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf fließen vollständig in die Schulbaurücklage). Weitere Einnahmen von Grundstücksverkäufen, welche 2019 nicht realisiert werden konnten, werden der Schulbaurücklage zugeführt.

04

Die in der DS 2493/18 aufgeführten Flurstücke in der Eichenstraße und in der Lilienstraße sollen an verschiedene Investoren verkauft werden, um eine kleinteilige Bebauung des Areals zu ermöglichen, bei anteiligem sozialen Wohnungsbau.

05

Es wird eine Schulbaurücklage gebildet, in die zweckgebunden alle investiven Mittel, die im laufenden Jahr nicht ausgegeben werden, fließen. Eine Übertragung ins nächste Jahr ist zweckgebunden möglich.

06

Dem Stadtrat ist bis zum 31.05.2020 ein Konzept sowie ein Wirtschaftsplan, für einen Eigenbetrieb Immobilienmanagement/ Schulen der Stadt Erfurt, mit einer Vollkostenmiete über 50 Jahre, vorzulegen.

07

Die Finanzierung des Schulbaus erfolgt bis zum 30/31.12.2021 aus dem Haushalt mit den dazu vorgesehenen Mitteln (und den Mitteln aus der Schulbaurücklage) der Stadt Erfurt. Die dafür erforderlichen personellen Ressourcen sind im Eigenbetrieb einzustellen. Der Eigenbetrieb nimmt seine Arbeit ab dem 1.1.2022 auf. Dieser ist mit entsprechenden Finanzmitteln auszustatten.

08

Die Ausschüttung der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) fließt ab dem Haushaltsjahr 2020 (Geschäftsjahr 2019 der KoWo) zweckgebunden in die Schulbaurücklage.

09

Für die Grundstücke aus der DS 2493/18 (außer der in Punkt 3 und 4 benannten) werden unter Einbeziehung des Stadtrates, seiner Ausschüsse, den Erfurter Bürger*innen und ggf. der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo) bis Ende 2020 Entwicklungs- und Nutzungskonzepte entwickelt. Entsprechend dieser Konzepte erfolgt ein Verkauf am Markt, eine Eigenentwicklung oder ein Verkauf an Eigenbetriebe.

10

Zur Umsetzung des Schulbauprogramms beantragt die Stadtverwaltung alle möglichen Fördermittel, die von Land und Bund zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich zu den Fördermitteln, den Einnahmen aus den Grundstückverkäufen und der Schulbaurücklage sind Investitionsmittel in den Haushalt einzustellen.

Begründung:

Keine Belastung der KoWo ohne Konzept. Der Stadtrat ist sich einig, dem Schulbau und der Schulsanierung Priorität zu verleihen und deren Finanzierung zu sichern. Dazu schlägt die Verwaltung die Gründung eines Eigenbetriebes vor. Ab hier wird es ungenau. Die Summe von 70 Millionen, welche durch den Verkauf von Grundstücken an die KoWo und die Einlage der KoWo in die Stadtwerke, erzielt werden sollten, werden für die Gründung eines Eigenbetriebes veranschlagt. Diese Summe ist nicht durch ein entsprechendes Konzept gedeckt. Für Stadträt*innen und Bürger*innen ist es nicht erklärlich, wie und unter welchen Bedingungen, der Schulbau im Eigenbetrieb funktionieren soll. Auch macht es eine Debatte über die Finanzierung ohne einen Wirtschaftsplan beinahe unmöglich. Es zerstört das Vertrauen, dass der Grundstücksverkauf - die vermeintlich zu schluckende Kröte - tatsächlich dem Ziel dient, den Eigenbetrieb zu starten. Deshalb darf es keinen Schnellschuss geben, welcher (nach einem erfolgreichen Bürger*innenbegehren gegen die Einlage) die Grundstücke unwiderruflich der KoWo

aufbürdet. Die KoWo hat über die angebotenen Grundstücke hinaus, eigene, unentwickelte Grundstücke. Diese schleppt die KoWo bereits neben einem hohen Investitionsstau neben sich her. Stadtverwaltung und Stadtrat müssen aufhören, die KoWo wie eine Zitrone zu sehen, welche man immer weiter ausquetschen kann. Bisher liegen für die Grundstücke weder Konzepte, noch der Bedarf vor, oder gar die Ressourcen, die Grundstücke zu bespielen. Im Gegenteil, der Grundstücksverkauf stellt eine finanzielle Belastung für das Unternehmen dar, während die Grundstücke keine Verwendung finden. Zusätzlich entstehen alleine für diesen Grundstücksdeal Transaktionskosten von bis zu 10 Millionen. Diese Summe entsteht aus Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Zinsen von 10 – 20 Jahren. Bei Weiterverkauf entstünden Mehrkosten im Vergleich zu einem direkten Verkauf durch die Stadt, während jedoch die Möglichkeit einer Einflussnahme im demokratischen Prozess des Stadtrates, mit einer Konzeption im Sinne der Erfurter Stadtentwicklungsziele, nicht mehr möglich ist. Das reine Verwalten stellt aus finanzieller Sicht jedoch auch eine Unzumutbarkeit dar. Schwerer noch, die finanzielle Belastung bedroht die Leistungsfähigkeit der KoWo, im bezahlbaren Segment Wohnraum anzubieten, sowie die sozialen Angebote mit ihrem Wert für die Integration, gegen Vereinsamung im Alter und für den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Deshalb müssen bessere Lösungen gefunden werden, welche den konkurrierenden Interessen entsprechen.

Mit unserem Antrag sollen die Beschlüsse 0351/19 und 2493/18 aufgehoben werden, um sie durch geeignete Beschlusspunkte zu ersetzen. Wir beantragen stattdessen nur den Verkauf der Ärztehäuser an die KoWo. Entgegen der sonstigen Grundstücke liegen für die Ärztehäuser bereits Konzepte vor. Hierbei gilt es auch zu beachten, dass die Ärztehäuser bereits bebaut sind und entsprechende Mieten generiert werden. Die Verwaltung der Gebäude und die anstehenden Sanierungen passen von ihren Herausforderungen gut zu den aktuellen Aufgaben der KoWo und den vorhandenen Ressourcen. Auch können sich Synergien ergeben, da sich die Ärztehäuser teilweise in Vierteln befinden, wo die KoWo bereits stark aktiv ist. Die Eichenstraße wird zur Zeit als Parkplatz genutzt und es ist absehbar, dass dies bis zum Bau des Parkhauses am Löbertor, oder ersatzweise einer Parkpalette in der Rosengasse so bleiben wird. Die Flurstücke in der Eichenstraße und in der Lilienstraße sollen schnellstmöglich an verschiedene Investoren verkauft werden, um eine kleinteilige Bebauung des Areals zu ermöglichen. Diese Variante würde von den geplanten Grundstücksverkäufen immerhin bis zu 14 Millionen (ca. 3,5 Mio Eichenstraße, 8 – 10,5 Mio Ärztehäuser) einbringen. Mit diesen Einnahmen ist eine sofortige Haushaltssperre abzuwenden.

Die weiteren Grundstücke sollen von Stadt, Stadtrat, Bürger*innen, ggf. KoWo mit Konzepten für die Entwicklung versehen werden. Auf Basis derer können dann Verkäufe unter voller Kontrolle des Stadtrates, sowie Aspekten wie Erbbaurecht, Konzeptvergabe, sozialen Wohnungsbaus, weiterer Vorgaben auch am Markt verkauft werden, oder anders vergeben werden, um weitere 15 Millionen zu erzielen.

Um sicherzustellen, dass der Verkauf von Filetstücken tatsächlich der Gründung des Eigenbetriebes zu Gute kommt, hat die Stadtverwaltung ein Konzept bis zum 31.05.2020 vorzulegen und alle erzielten Einnahmen in einer Schulbaurücklage zweckzubinden. Ein weiterer Grundstücksverkauf soll erst erfolgen, wenn die Gründung eines Eigenbetriebs konzeptionell gesichert und belastbare Zahlen zur Finanzierungsbedarfen vorliegen. Ergänzt werden sollen diese Einnahmen durch die Rücklage nicht ausgegebener investiver Mittel. Ggf. ist auf Basis des Konzeptes für den Eigenbetrieb und guter Einnahmesituationen von weiteren Grundstücksverkäufen abzusehen. Ein weiterer Baustein in der Finanzierung ist die Bereitstellung

von Investitionsmitteln im Haushalt der Stadt. Bis zum Start des Eigenbetriebs sollen die Schulen aus dem laufenden Haushalt saniert und gebaut werden. Darüber hinaus werden Anträge für alle möglichen Förderprogramme bei Bund und Land gestellt.

Anlagenverzeichnis

18.12.2019, gez. Büchner

Datum, Unterschrift
