



SPD-Fraktion ■ Marina Freudenstein ■ Buchhoferstraße 34 ■ 82140 Olching
An den

1. Bürgermeister der Stadt Olching Andreas Magg
oder dessen VertreterIn im Amt

Olching, 31. August 2017

Antrag zur Behandlung des Projektes „Großer Berg / WohnGut Olching eG“
sowie zur mittelfristigen Wohnungspolitik der Stadt Olching

Auf Basis der Beschlüsse des Hauptausschusses vom 22. Juni 2017 fasst der Stadtrat folgende Beschlüsse:

1. **Herausnahme des Projektanteils KiTa** aus dem Projekt der „WohnGut eG“ und Mitteilung an die Genossenschaft, dass der ursprüngliche Wunsch der Stadt zur Errichtung der Kita nicht weiter verfolgt wird.
2. **Herausnahme des Projektanteils „EOF-Wohnungen“** aus dem Projekt „WohnGut eG“ und Mitteilung an die Genossenschaft, dass der ursprüngliche Wunsch der Stadt zur Errichtung von EOF-Wohnungen nicht weiter verfolgt wird und die Stadt selbst nach dem wirtschaftlich günstigeren Förderkonzept KommWFP (statt EOF) Bauherr wird.
3. **Klärungen mit „WohnGut eG“**, wie und zu welchen Konditionen diese ihr das Kernprojekt, die Errichtung freifinanzierter Genossenschafts-Wohnungen, auf dem Grundstück „Großer Berg“ im Erbbaurecht realisieren kann.
4. **Zusicherung an die „WohnGut eG“**; dass diese bei einem entsprechenden Angebot darauf vertrauen kann, mit ihrem Kernprojekt nicht aus dem Bauprojekt verdrängt zu werden, und das sie nach vier Jahren Zusammenarbeit **Vertrauensschutz** erwarten darf.
5. **Mit der „WohnGut eG“** werden **Abklärungen** getroffen, wie eine getrennte Baumaßnahme so koordiniert werden und so rechtzeitig erfolgen kann, dass die Stadt terminlich im Rahmen der Anforderungen des KommWFP (Auslauf per 31.12.2019) die Maßnahme beenden kann und möglichst viele Synergien genutzt werden können.
6. Die Stadt Olching beschließt ein **mittelfristiges Wohnungsbauprogramm (5 Jahre Planungshorizont) zur Errichtung von jährlich ca.15 Wohnungen, die zu Mieten im Rahmen der EOF-Vorgaben vermietet werden sollen**. Die dazu erforderlichen Eigenmittel werden im Haushalt in Form von Finanzen und wo möglich über die Bereitstellung von Bauland erbracht. Die **Finanzierung** soll, soweit zeitlich machbar, **vorrangig aus dem KommWFP** beantragt werden, danach gemäß den EOF-Richtlinien. Als Grundstücke sollen z.B. vorhandene Flächen an der Heckenstraße, im Bereich Bahnhof/Paulusgrube sowie evtl. Verdichtungsflächen im Wohnbaubestand der Stadt untersucht und dem Stadtrat bis Dezember 2017 dazu Vorschläge zur Realisierung vorgelegt werden (finanzielle, terminliche, qualitative Machbarkeit).

■ **Fraktionsvorsitzende:**

Marina Freudenstein
Buchhoferstraße 34
82140 Olching
Tel.: 08142 / 39 75
m.freudenstein@t-online.de

■ **Stv. Fraktionsvorsitzender**

Ralf Greim
Egerländer Weg 20
82140 Olching
08142 / 17 97 55
ralf.greim@dekra.com

■ Bankverbindung: Volksbank Raiffeisenbank Fürstentfeldbruck, BLZ 701 633 70, Konto-Nr. 42802902





Begründung

Zu 1 bis 5:

Die Grundsätze des Vorgehens wurden bereits durch den Stadtrat an die Verwaltung beauftragt, sind jedoch durch die jüngsten Angriffe der CSU und dort von Dr. Bauer auf das WohnGut-Projekt und angekündigte Anträge zur völligen Bebauung durch die Stadt in Frage gestellt.

Danach soll die WohnGut eG, die loyal seit mehreren Jahren alle Veränderungswünsche der Stadt mitgegangen ist, ganz aus dem Projekt gedrängt werden, auch mit ihrem freifinanzierten Konzeptanteil. Dies wäre im höchsten Maße vertrauensschädigend für jede denkbare Bürgerinitiative im Gemeinwesen. Solche Vertrauensbrüche darf sich keine verantwortliche Kommune leisten.

Die Stadt kann, wenn sie die selbst an die WohnGut eG heran getragenen Wünsche

- zum Bau der KiTa im Rahmen des Gesamtbauprogramms und zum
- zum Bau von EOF-Wohnungen

durch Eigenbau, zumindest im Wohnungsbereich, auf sehr viel günstigere Fördermittel zugreifen, als dies im EOF-Programm möglich ist. Im Interesse späterer Mieter und der Finanzen der Stadt macht dieses Vorgehen Sinn.

Die KiTa stellt baulich eine Einheit dar und sollte daher dann konsequent auch von der Stadt selbst errichtet werden.

Gleichzeitig bleibt es möglich, der „WohnGut eG“ ein ausreichend großes Grundstück für deren Kernprojekt zur Verfügung zu stellen. Und dies ist aus Vertrauensschutzgründen angebracht, sofern die wirtschaftlichen Randbedingungen, u.a. der Erbpachtzins für beide Seiten annehmbar sind.

Es ist bei Kenntnis der neuen, verbesserten Förderbedingungen unzweifelhaft günstiger, über KommWFP zu finanzieren, da dort nicht nur 30% = ca. 2 MIO € Eigenkapitalzuschuss, dazu noch 60% = ca. 4 Mio. verbilligte Darlehen, sondern auch eine Ausweitung der Förderung auf evtl. Bodensanierungen erreichbar sind. Als städtisches Eigenkapital wird zudem die Einbringung des vorhandenen Grundstückes anerkannt. So benötigt die Stadt im Grenzfall keinerlei Haushaltsmittel, um ein solches Projekt umzusetzen. Die Belegung kann sie anschließend selbst bestimmen. Im EOF-Falle läge diese beim LRA.

Zu 6:

Der Antrag ist dem im Ballungsraum München nicht mehr funktionierenden freien Wohnungsmarkt geschuldet. Der sieht aktuell keinen / kaum noch Platz für Normal- und Geringverdiener vor. Die Kommunen sind aufgerufen, durch schnelles Handeln lokal einen „zweiten sozial orientierten Wohnungsmarkt“ aufzubauen, der vom allgemeinen Preisdruck abgekoppelt wird.

Die Stadt Olching kann hier nur begrenzt, jedoch auch zügig, Abhilfe schaffen, indem sie

- a) das KommWFP zur Finanzierung nutzt, solange es noch gilt (bis längstens 31.12.2019), danach auf EOF oder Folgeprogramm zugreift;
- b) vorhandene baureife Grundstücke zügig mit Planungen versieht und zur Realisierung bringt, dazu dann auch evtl. notwendige ergänzenden Eigen-Finanzierungen erbringt
- c) eigene vorhandene Grundstücke planmäßig und anteilig nach Baureife mit Wohnungen bebaut, die den o.g. Maßstäben entsprechen
- d) ein auf vorerst fünf Jahre angelegtes Bauprogramm mit jährlich ca. 15 Wohnungen realisiert, das aus Sicht der Finanzsituation der Stadt und der absehbar vorhandenen Flächen machbar erscheint. Dies kann jederzeit angepasst werden, wenn Bedarf, Grundstücksverfügbarkeit und Finanzsituation dies erfordern bzw. erlauben.

Für die SPD-Stadtratsfraktion

gez.

Marina Freudenstein
Fraktionsvorsitzende

Alfred Münch

Referent für Stadtentwicklung, Umwelt, Energie und Klimaschutz