

# Stadt Schwetzingen

Amt: 20 Kämmereiamt  
Datum: 11.06.2018  
Drucksache Nr. 2075/2018

## Beschlussvorlage

**Sitzung Gemeinderat am 21.06.2018**

**- nicht öffentlich -**

**Sitzung Gemeinderat am 19.07.2018**

**- öffentlich -**

---

## Gründung einer Schwetzinger Wohnbaugesellschaft

### Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Schwetzingen gründet eine Schwetzinger Wohnbaugesellschaft.
2. Bei der Gründung der Wohnbaugesellschaft wird per Satzungsrecht ein Aufsichtsrat vorgesehen, in dem Vertreter des Schwetzinger Gemeinderats sitzen. Durch die Ausgestaltung der Gesellschaftsverträge ist sicherzustellen, dass die grundlegenden Entscheidungen zur Ausgestaltung der Mieten und zur Schaffung neuen Wohnraums bei der Stadt Schwetzingen (Gemeinderat) als Gesellschafterin verbleiben.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, alle Vorbereitungen zur umgehenden Gründung der Wohnbaugesellschaft zu treffen und dem Gemeinderat zur abschließenden Entscheidung vorzulegen.

### Erläuterungen:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.05.2016 (Drs. Nr. 1800/2016) beschlossen, dass die Stadt Schwetzingen eine Entwicklungs- und Wohnbaugesellschaft gründet. Hauptgrund und Anknüpfungspunkt für diese Entscheidung war die anstehende Entwicklung des Konversionsgeländes der ehemaligen US-Kasernen.

Das Thema der Gesellschaftsgründung ist immer noch aktuell, hat sich aber verzögert, weil nach wie vor nicht klar ist, ob und wann die Stadt Schwetzingen das Konversionsgelände von der BImA erwerben kann und wann dieses ggf. in die weitere Entwicklung gehen wird. Voraussetzung für abschließende Kaufverhandlungen ist das Vorliegen der von BImA und Stadt Schwetzingen gemeinsam beauftragten Machbarkeitsstudie, die wegen noch nicht geklärter Detailfragen zum Naturschutz noch nicht vorliegt. Die Gründung der Gesellschaft mit Einstellung eines Geschäftsführers und weiterer Mitarbeiter macht aber erst Sinn, wenn die inhaltlichen Aufgaben feststehen und alsbald anfallen.

Seit dem Beschluss vom 12.05.2016 haben sich die Fakten grundlegend verändert. Aufgrund der Verlagerung der Firma Pfaudler und des Erwerbs des Firmengeländes durch einen Privatinvestor hat der Gemeinderat beschlossen, dass die dortige Entwicklung dringend benötigten Wohnraums Priorität besitzt und gemeinsam mit dem Eigentümer und Investor umgehend angegangen wird. Die entsprechenden Planungsvorbereitungen laufen bereits. Zudem sind sich Gemeinderat und Oberbürgermeister einig, dass die Stadt Schwetzingen selbst aktiv werden soll, um im Bereich des günstigen Wohnens zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt Schwetzingen hat bereits heute rund 350 eigene kommunale Wohnungen, die zu günstigen Konditionen vermietet werden. Dieser Bestand soll weiter erhöht werden, indem an verschiedenen geeigneten Stellen im Stadtgebiet neue Wohnungen geschaffen werden. Dies soll zeitnah geschehen, u. A. auf dem Pfaudler-Areal und am Alten Messeplatz auf dem früheren Gelände der Spargelgenossenschaft.

Offen ist aktuell noch, wie nach Gründung der Wohnbaugesellschaft in den kommenden Jahren mit dem vorhandenen Wohnungsbestand der Stadt Schwetzingen umgegangen wird. Auf längere Sicht wird eine parallele Verwaltungsstruktur durch die Stadtverwaltung und die Wohnbaugesellschaft keinen Sinn machen, zumal die Wirtschaftlichkeit der Arbeit in der Gesellschaft auch von der Anzahl der dort vorhandenen Wohnungen abhängen wird. Deshalb wird zu gegebener Zeit zu prüfen und zu diskutieren sein, ob der kommunale Wohnungsbestand insgesamt in die Wohnbaugesellschaft überführt wird. In den Anfangsjahren der Gesellschaft wird dies wegen der wichtigen und prioritären Aufgabe der Schaffung neuen Wohnraums noch nicht möglich sein. Die Liegenschaftsverwaltung innerhalb der Stadtverwaltung wird in diesem Jahr personell wie inhaltlich stark verbessert und wird bei Bedarf die Wohnbaugesellschaft bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch unterstützen können.

Durch die gesellschaftsrechtliche Konstruktion der Wohnbaugesellschaft wird sichergestellt, dass der dortige Wohnungsbestand unter gesicherten kommunalen Bedingungen verwaltet und entwickelt wird. Die Mieter der kommunalen Wohnungen können sicher sein, dass ihre Interessen über die Stadt Schwetzingen weiterhin gewahrt bleiben. Die grundlegenden Entscheidungen – vor allem über die Miethöhe und die Schaffung neuen Wohnraums – werden weiterhin dem Gemeinderat als Hauptorgan obliegen. In den Gesellschaftsverträgen wird durch entsprechende Regelungen sichergestellt sein, dass die Stadt Schwetzingen als Alleingesellschafterin die grundlegenden kommunalpolitischen Entscheidungen trifft. Daneben wird es einen Aufsichtsrat geben, in dem neben dem Oberbürgermeister als Vorsitzendem auch Vertreter des Gemeinderats sitzen. Dem Aufsichtsrat werden weitere wichtige Entscheidungen innerhalb der Gesellschaft obliegen. Darüber hinaus muss sichergestellt sein, dass die Geschäftsführung bei den ihr obliegenden Aufgaben die notwendigen Entscheidungs- und Gestaltungsfreiheiten hat. Die Verträge werden dem Gemeinderat mit dem abschließenden Gründungsbeschluss zur Beratung und Entscheidung vorliegen.

Für die Gründung der Wohnbaugesellschaft soll die nicht mehr benötigte Gesellschaft genutzt werden, die bislang die Schwetzingener Erdgasstelle betrieben hat. Der Betrieb der Erdgastankstelle erfolgt nunmehr unmittelbar durch die Stadtwerke Schwetzingen. Die bisherige Gesellschaft zum Betrieb der Erdgastankstelle wurde nicht gelöscht, um sie ggf. umnutzen zu können. Dies würde die Gründung der Gesellschaft deutlich erleichtern.

Die Gesellschaft muss von Anfang mit einer/einem kompetenten Geschäftsführer/in und ausreichend Personal ausgestattet werden. Es ist grundsätzlich denkbar, hier auch mit Personalgestellungen der Stadt Schwetzingen zu arbeiten, da hier im Bereich der Liegenschaftsverwaltung innerhalb der Verwaltung bereits ausgewiesener Sachverstand vorhanden ist.

Der Gemeinderat wird die abschließende Entscheidung über die zeitnahe Gründung der Wohnbaugesellschaft treffen. Die notwendigen gesellschaftsrechtlichen Grundlagen werden durch ein beauftragtes Fachbüro mit dem Oberbürgermeister und der Verwaltung erarbeitet und dem Gemeinderat zur Vorberatung und abschließenden Entscheidung möglichst frühzeitig zur Verfügung gestellt.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Gründung der Wohnbaugesellschaft entstehen Kosten. Diese werden im Haushalt 2019 und bei weiterem Bedarf im Nachtragshaushalt 2018 und 2019 bereitgestellt.

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: