

<b>Gemeinde Kleinmachnow</b>						
<b>Beschlussvorlage</b>		<b>öffentlich</b>				
Datum: 15.06.2021		Einreicher: Der Bürgermeister			DS-Nr. 067/21	
Entgegennahme KSD:						
<b>Verfahrensvermerk:</b>						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
<input type="checkbox"/> Bekanntmachung						
<input type="checkbox"/> Auslage						
Beratungsfolge	Abstimmung			Sitzung		
	JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin	Bemerkung
Gemeindevertretung				22.06.2021		
<b>Betreff: Einlage in die Kapitalrücklage der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH</b>						
<b>Beschlussvorschlag:</b>						
Die Gemeinde Kleinmachnow leistet zur Förderung des Wohnungsbaus eine Einlage in die Kapitalrücklage der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH (gewog) in Höhe von 7,5 Mio €.						
Die Einlage soll durch Barmittel in folgenden Schritten erfolgen:						
<ol style="list-style-type: none"> <li>1.) Zum 1. April 2022 durch Einlage in Höhe von 2 Mio €,</li> <li>2.) zum 1. April 2023 durch Einlage in Höhe von 3 Mio €,</li> <li>3.) zum 1. April 2024 durch Einlage in Höhe von 2,5 Mio €.</li> </ol>						
Mit der Einzahlung soll der Bau von preiswerten, energetisch und ökologisch hochwertigen Wohnungen ermöglicht werden, die mit den Klimaschutzzielen der Bundesrepublik Deutschland und dem Klimaschutzprogramm der Gemeinde Kleinmachnow übereinstimmen.						
Als ökologisch hochwertig werden Bauwerke, die von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen zertifiziert sind, verstanden.						
Bei Bezug sollen 75 % der Wohnungen zu 8,00 Euro/m <sup>2</sup> und 25 % der Wohnungen zu 12,00 Euro/m <sup>2</sup> vermietet werden. Die Wohnungsvergabe wird durch eine Vergaberichtlinie geregelt.						
Anlagen Anlage 1 – Auszug aus dem B-Plan Anlage 2 - Modellrechnung						

Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:			Gremium:		Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter/in der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)					Mitzeichnung:  gez. B. Bültermann FV SPD/DIE LINKE/PRO	
Bürgermeister					 gez. A. Pichl FV B 90/Grüne	

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

### Problembeschreibung/Begründung:

Im Berliner Umland und insbesondere im Tätigkeitsbereich der Gemeindlichen Wohnungsgesellschaft Kleinmachnow mbH (gewog) besteht ein erheblicher Bedarf an preiswerten Wohnungen. Allein in Kleinmachnow gibt es zurzeit über 550 Anfragen von Wohnungssuchenden, davon 130 Anspruchsberechtigte mit einem Wohnberechtigungsschein und über 200 Anfragen nach altersgerechten Wohnungen.

Auf dem Gebiet des Bebauungsplanes KLM-BP-006-c-5 „Östlich Pascalstraße“ hat die Gemeinde mit den Baufeldern WA 2 und WA 3 die Grundlage zur Errichtung von preiswertem Wohnraum geschaffen (*Anlage 1*). Der Bebauungsplan ist 2019 durch die Gemeindevertretung beschlossen worden. Die gesamte Grundstücksfläche der beiden Baugebiete beträgt 10.100 m<sup>2</sup>. Unsere gemeindliche Projektentwicklungsgesellschaft P&E ist Eigentümer dieser Grundstücksflächen im Entwicklungsgebiet am Stahnsdorfer Damm. Auf Grund ihrer Bebaubarkeit hat die Gesamtfläche zurzeit einen Verkehrswert von 635,00 €/m<sup>2</sup>, mithin also beträgt der Gesamtpreis 6.413.500,00 €. Da die Grundstücksfläche sich im Entwicklungsgebiet befindet, kommen die Verkaufserlöse dem Entwicklungsgebiet zugute und stehen nach Berücksichtigung der sozialen Infrastrukturbeiträge in der Endabrechnung ausschließlich der Gemeinde Kleinmachnow zu.

Mit dieser Einlage in die Kapitalrücklage der Gesellschaft und damit der Erhöhung des Eigenkapitals soll die gewog die Möglichkeit erhalten, die Grundstücksflächen zu erwerben, um auf diesen ca. 116 Wohnungen zu errichten. Der Bau soll im Jahr 2022 begonnen und bis 2024 abgeschlossen werden.

Durch die Stärkung ihres Eigenkapitals wird die gewog in die Lage versetzt, folgende gemeinsame Ziele umzusetzen:

1. 75 % der Wohnungen sollen bei Einzug und in den ersten drei Jahren einen Mietpreis von 8,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht übersteigen,
2. 25 % der Wohnungen sollen bei Einzug und in den ersten drei Jahren einen Mietpreis von 12,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht übersteigen,
3. die errichteten Wohnhäuser sollen einen hohen ökologischen Stand haben.

Die Klimaziele der Gemeinde Kleinmachnow sind zu beachten, dabei sind insbesondere folgende Leitlinien zu untersuchen und soweit wie möglich zu berücksichtigen:

- a) Vorzugsweise Errichtung in Holzbauweise,
- b) Berücksichtigung eines ökologischen, regenerativen Heizsystems und Umsetzung,

- c)** Berücksichtigung eines ausgewogenen Mixes im Bereich der Erschließung und im Außenbereich, insbesondere bei der Schaffung von Stellplätzen für Fahrräder und Elektroautos.

Die wichtigste Leitlinie des Bauprojektes ist das Ziel eines nachhaltigen Bauens, welcher den Einsatz von Rohstoffen und Energien optimiert. Eine erste Berechnung (*Anlage 2*) zeigt, dass es mit der Stärkung des Eigenkapitals möglich ist, dieses Ziel bei der Errichtung der Wohnungen im Entwicklungsgebiet zu erreichen.

Bei Bezug sollen 75 % der Wohnungen zu 8,00 €/m<sup>2</sup> und 25 % der Wohnungen zu 12,00 €/m<sup>2</sup> vermietet werden, dabei wird die Wohnungsvergabe durch eine Vergaberichtlinie der Gemeinde Kleinmachnow mit mindestens 20-jähriger Gültigkeit geregelt sein.

Die Einlage in die Kapitalrücklage der gewog soll entsprechend der Quote der Beteiligungsverhältnisse erfolgen, der Bürgermeister wird beauftragt, sich mit den anderen Gesellschaftern abzustimmen.