

## Protokoll

über die **Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses des Kreistages**

vom 18.06.2019

im Kreishaus in Wittmund, Am Markt 9, Großer Sitzungssaal

### **Anwesend:**

#### **Vorsitzender**

Behrends, Hermann

#### **Mitglieder**

Buss, Heinz

Heeren, Wilhelm

Hildebrandt, Elke

Mammen, Martin

Peters, Jürgen

Saathoff, Fokko

Siebelts, Siebo

Stehle, Doris

Tooren, Johannes

Vertretung für Herrn Herbert Potzler

Vertretung für Herrn Holger Kirchhoff

Vertretung für Herrn Günther Theesfeld

Vertretung für Herrn Werner Ihnken

Vertretung für Herrn Olaf Gierszewski

#### **Mitglied mit beratender Stimme**

Kube, Horst

#### **Gäste**

Könner, Stefan, GSG Oldenburg Bau- und

Wohngesellschaft

Strubelt, Ilka

#### **von der Verwaltung**

Heymann, Holger

Cassens, Uwe

Hillie, Werner

Stigler, Hermann

Tammeus, Malte

Ahrens, Finn

Klöker, Ralf

### **Fehlend:**

#### **Mitglieder**

Dirks, Gerhard

## **Öffentlicher Teil**

### **TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

Der stellvertretende Vorsitzende Behrends eröffnet die Sitzung um 16:00 Uhr. Er erklärt, dass er die Leitung für diese Sitzung übernimmt, da der Vorsitzende Dirks krankheitsbedingt nicht an der Sitzung teilnehmen kann. Der Vorsitzende begrüßt die Gäste, Herrn Stefan Könner und Frau Ilka Strubelt, und die beiwohnenden Zuhörer.

### **TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit**

Der Vorsitzende stellt fest, dass die Ladung ordnungsgemäß ergangen und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

### **TOP 3 Feststellung der Tagesordnung**

Der Vorsitzende stellt die Tagesordnung fest.

### **TOP 4 Genehmigung des Protokolls der vorhergegangenen Sitzung vom 21.03.2019**

Das Protokoll der vorhergegangenen Sitzung vom 21.03.2019 wird einstimmig genehmigt.

### **TOP 5 Einwohnerfragestunde**

Es werden seitens der Zuhörer keine Fragen gestellt.

### **TOP 6 Antrag der CDU/FDP-Gruppe: Soziale und wirtschaftliche Verantwortung übernehmen durch Bereitstellung von nachhaltig gutem und bezahlbarem Wohnraum im Landkreis Wittmund Vorlage: 0011/2019**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage.  
Kreistagsabgeordneter Peters führt kurz in das Thema ein.

Herr Könner stellt sich und die Bau- und Wohnungsgesellschaft Oldenburg kurz vor. Er erwähnt dabei, dass er auch im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) tätig ist und somit die Probleme, Nöte und Anforderungen auf dem Gebiet des bezahlbaren Wohnraums kennt. Er möchte Anregungen für eine Diskussion zu diesem Thema geben, bietet aber auch seine Hilfe als neutraler Berater und Beobachter an. Die GSG Oldenburg hat ca. 10.000 Wohnungen im Bestand, die sich vor allem in Oldenburg befinden. Es handelt sich nicht um eine rein kommunale Gesellschaft, neben den Kommunen Stadt und Landkreis Oldenburg sind noch die LZO, die Nord/LB und die Deutsche Rentenversicherung Oldenburg-Bremen Gesellschafter der GSG Oldenburg. Im Gesellschaftervertrag ist die freiwillige Beachtung gemeinnütziger Zielsetzungen festgeschrieben. Zurzeit baut die GSG Oldenburg 600 Wohnungen. Dabei handelt es sich um Neubauten, die zu 80 % gefördert werden. Die durchschnittliche Wohnungsmiete im gesamten Wohnungsbestand der Bau- und Wohnungsgesellschaft beträgt zurzeit 5,75 €/m<sup>2</sup>. Ziel ist es, die Mietpreise günstig zu halten. Der Bedarf an Neubauten auf dem Wohnungsmarkt ist vorhanden,

problematisch ist der Mangel an Baugrundstücken und die daraus resultierenden hohen Grundstückskosten.

Herr Könner betont, dass auch im sozialen Wohnungsbau wertig gebaut werden muss. Es besteht in der Bevölkerung ein Misstrauen gegenüber dem sozialen Wohnungsbau. Dabei handelt es sich um normalen Wohnungsbau, der jedoch anders finanziert wird.

Herr Könner zeigt verschiedene Wege zur Durchführung von sozialem Wohnungsbau für Kommunen auf:

#### **a. Gründung einer Kreiswohnungsbaugesellschaft**

(Bsp. Landkreis Harburg). Die Gemeinden können als Eigenkapital Grundstücke in die Wohnungsbaugesellschaft einbringen, damit erübrigt sich auch ein Vergabeverfahren für die Grundstücksankäufe. Für die Gemeinden bedeutete dies kein Wertverlust, da sie eine Rendite aus der Wohnungsbaugesellschaft erwirtschaften und außerdem eine Wertsteigerung der Wohnungsbaugesellschaft erfolgt.

**Vorteil:** die Steuerungsmöglichkeit der Kommune durch den Aufsichtsrat.

**Nachteil:** langer Zeitraum für den Aufbau einer Wohnungsbaugesellschaft, da für die Baumaßnahmen 25% der Investition an Eigenkapital eingebracht werden müssen, um die 75%ige zinsfreie Förderung zu erhalten.

#### **b. Die Gemeinden oder der Landkreis bauen eigene Wohnungen**

Dies erweist sich mangels freier Personalkapazitäten meist als schwierig.

**Vorteil:** direkte Steuerung durch die Kommune

**Nachteil:** finanzielle Abwicklung über den Kommunalhaushalt, auch das Eigenkapital in Höhe von 25 % der Baukosten muss im Haushalt der Kommune eingestellt werden.

#### **c. Festlegung von Quoten bei landkreiseigenen oder gemeindeeigenen Grundstücken**

(z.B. Oldenburg: 50% der von der Stadt Oldenburg verkauften Baugrundstücke müssen mit sozialem Wohnungsbau bebaut werden. Auch in Hamburg wird dieses Modell praktiziert.)

**Vorteil:** der einfachste, schnellste und effektivste Weg, um soziale Wohnungen zu errichten

#### **d. Gründung einer Genossenschaft**

(Bsp. Wohnungsbaugenossenschaft Baltrum)

**Nachteil:** der Anteil des erforderlichen Eigenkapitals muss durch den Verkauf der Geschäftsanteile angespart werden. (Bsp.: benötigtes Eigenkapital zum Bau einer Wohnung = 25.000 €, bei einem Wert je Geschäftsanteil von 250 € sind 100 verkaufte Geschäftsanteile erforderlich, beim Bau von 100 Wohnungen benötigt man 10.000 verkaufte Geschäftsanteile.) Geringe Einflussnahme durch die Kommune möglich

Nach Vorstellung dieser vier Varianten erläutert Herr Könner, warum eine Wohnbauförderung wichtig ist:

Eine Gesellschaft muss homogen wachsen. Bezahlbarer Wohnraum ist zwar zum einen eine soziale Frage (z.B. Renteneintritt und Altersarmut), bezahlbarer Wohnraum ist aber auch eine Frage des Gemeinwohls. Wohnraum muss den Dienstleistern unserer Gesellschaft zur

Verfügung gestellt werden. Der Fachkräftemangel schreitet weiter fort. Die Altersgruppe der 1955-65 geborenen Personen erreicht in den kommenden Jahren das Rentenalter, aber nur  $\frac{1}{4}$  des Anteils kommt an jüngeren Menschen nach. Dadurch entsteht ein großer Wettbewerb um die Fachkräfte. Nur Kommunen, die gut aufgestellt sind und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen, bleiben wettbewerbsfähig. Bei der Wohnraumförderung geht es um die Versorgung von Menschen mit normalem Einkommen mit Wohnraum und nicht nur um Versorgung der Hartz IV-Empfänger mit Wohnraum.

Der Vorsitzende bedankt sich für die Informationen bei Herrn Könner und stellt das Thema zur weiteren Diskussion.

Landrat Heymann bedankt sich ebenfalls für den Vortrag und erläutert, dass der Haushaltsausschuss sich bereits in seiner Sitzung vom 13.06.2018 mit dem Thema Wohnraumversorgungskonzept befasst habe. Er fragt Herrn Könner, ob ein Wohnraumversorgungskonzept erforderlich ist und ob es sich empfiehlt, sich einer bereits bestehenden Struktur mit langjähriger Erfahrung anzuschließen. Herr Könner erläutert, dass ein Wohnbauförderungskonzept zwingend erforderlich ist, da ohne ein solches Konzept keine Förderung durch die NBank möglich wird. Er gibt zu Bedenken, dass die in Frage kommenden Partner im sozialen Wohnungsbau zurzeit extrem belastet sind und auch die GSG Oldenburg diese Aufgabe für den Landkreis Wittmund nicht erfüllen kann.

Auf Nachfrage hinsichtlich einer Favorisierung einer der vier Varianten für die Durchführung des sozialen Wohnungsbaus empfiehlt Herr Könner die Festlegung einer Quote für den sozialen Wohnungsbau (Variante c.). Langfristig sollte eine Gesellschaft gegründet werden (Variante a.). Dabei ist es möglich, wie z.B. im Landkreis Harburg geschehen, neben den Kommunen eine Bank als Mitgesellschafterin mit aufzunehmen. Die Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft ist zwar langsam aber nachhaltig.

Kreistagsabgeordneter Peters appelliert, dass die Gemeinden sich über Grundstücke in eine Wohnungsbauförderung einbringen sollten. Die Tourismusbranche ist auf viele Dienstleister mit geringen Einkommen angewiesen. Wenn kein Wohnraum für die Dienstleister im Tourismus geschaffen wird, wird es bald keinen Tourismus mehr geben. Auch ist ein Bedarf an Wohnungen für mobile junge Menschen vorhanden. Kreistagsabgeordneter Peters beklagt den Verkauf des Wohnangebots an ausländische Investoren, da dies häufig einen Mangel an Pflege und Unterhaltung der Immobilien zur Folge hat.

Auch Herr Könner betont, dass es wichtig ist, junge Menschen zu halten. Es müssen Wohnungsangebote für junge Menschen, aber auch für ältere Menschen, z.B. Alleinstehende vorhanden sein.

Auf die Bedenken, dass ein Neuaufbau einer Wohnungsbaugesellschaft schwierig sei antwortet Herr Könner, dass die Quotierung bei gemeindeeigenen Grundstücken (Variante c.) insofern kostenlos sei, als dass die Beschlussfassung nichts koste. Die Grundstücke müssen jedoch von den Kommunen zur Verfügung gestellt werden, dies sind politische Entscheidungen.

In der weiteren Diskussion wird die nur 20-jährige Bindungsfrist kritisiert. Herr Könner verweist hierzu auf die gesetzlichen Regelungen.

## **TOP 7            Einführung eines Echtzeitdatensystems im ÖPNV im Landkreis Wittmund Vorlage: 0055/2019**

Herr Stigler führt kurz in das Thema ein und verweist auf die Vorlage. Er weist darauf hin, dass die Bereitschaft der Verkehrsunternehmen, das Echtzeitdatensystem auch umzusetzen, vorhanden sein muss.

Kreistagsabgeordneter Mammen befürwortet grundsätzlich die Einführung eines Echtzeitdatensystems. Er fordert, die dynamischen Fahrgastinformationsanzeigen parallel zum Echtzeitdatensystem einzuführen.

Herr Stigler weist darauf hin, dass die zweckentsprechende Verwendung der nach § 7b NNVG zugewiesenen Finanzhilfen innerhalb einer bestimmten Frist nachzuweisen ist und Rückforderungen drohen, wenn die Mittel zweckwidrig oder nicht fristgerecht verwendet werden. Daher soll es zu einer schnellen Umsetzung des Projektes kommen.

Bedenken, dass die finanziellen Mittel nicht ausreichen, werden entkräftet, da noch ausreichende Mittel aktuell zur Verfügung stehen und nicht für andere Projekte gebunden sind.

Dem Kreisausschuss und dem Kreistag wird einstimmig empfohlen zu beschließen:

**Der Landkreis Wittmund erlässt die anliegende Richtlinie zur Förderung von Echtzeitinformationssystemen auf dem Gebiet des Landkreises Wittmund. Er fördert die Einführung des Systems und die Anschaffung der dazu erforderlichen Hardware mit 393.000 €. Außerdem beteiligt sich der Landkreis an den laufenden Kosten für die Anbindung an die Datendrehscheibe des Landes Niedersachsen mit anfangs 50.000 € jährlich, wobei evtl. Kostensteigerungen in den Haushalt aufzunehmen sind.**

**TOP 8          Marketingmaßnahmen im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)  
Vorlage: 0061/2019**

Herr Stigler führt kurz in das Thema ein und verweist auf die Vorlage.

Dem Kreisausschuss wird einstimmig empfohlen zu beschließen:

**Der Landkreis Wittmund gewährt der Fa. Edzards für die beabsichtigte Marketingmaßnahme eine Förderung von 75 % der entstehenden Kosten, max. 9.045,00 € aus den nach § 7 b NVVG zur Verfügung stehenden Mitteln.**

**TOP 9          Vorstellung der Geschäftsführerin der Naturschutzstiftung  
Vorlage: 0063/2019**

Der Vorsitzende verweist auf die Vorlage.

Frau Ilka Strubelt stellt sich als hauptamtliche Geschäftsführerin der Naturschutzstiftung und die Tätigkeit der Naturschutzstiftung vor. Sie betont, dass der Fokus ihrer Arbeit zunächst auf dem Umzug des Stiftungssitzes in die Gebäude des Naturschutzhofes im Wittmunder Wald und die Sichtung der Akten lag. Sie lädt alle Anwesenden herzlich ein, sich den Naturschutzhof und den Sitz der Stiftung anzuschauen.

Kreistagsabgeordneter Peters regt an, dass die Aufgabenbereiche Naturschutz und Klimaschutz mehr zusammengeführt werden müssten, da zur Zeit die öffentliche Wahrnehmung vermehrt auf den Klimaschutz gerichtet sei.

Kreistagsabgeordneter Buss erkundigt sich danach, warum im Mai der „Internationale Tag der biologischen Vielfalt“ nicht öffentlichkeitswirksam begangen wurde. Frau Strubelt erläutert, dass der Vertrag über die Mittelzuweisung und -verwendung zur Förderung der Biodiversität im Landkreis Wittmund zwischen dem Landkreis Wittmund und der Naturschutzstiftung in Arbeit aber noch nicht abschließend unterzeichnet sei. In diesem Vertrag wird auch die öffentlichkeitswirksame Begehung des „Internationalen Tages der biologischen Vielfalt“ festgeschrieben.

Der Vorsitzende bedankt sich bei Frau Strubelt für ihre Ausführungen.

**TOP 10      Verschiedenes**

Keine Meldungen.

**TOP 11      Einwohnerfragestunde**

Frau B. aus Ardorf-Hoheberg erkundigt sich danach, ob die in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 06.02.2019 vorgetragene Sorgen und Bedenken der Bürgerinitiative „Zukunft statt Sandabbau“ bezüglich des Sandabbaus in Ardorf-Hoheberg von Landrat Heymann dem LBEG ausgehändigt wurden.

Landrat Heymann antwortet, dass aufgrund von Terminüberschneidungen leider keine persönliche Vorsprache stattgefunden habe, die Unterlagen aber per Mail und auf dem Postwege dem LBEG übermittelt wurden.

**TOP 12      Schließung der Sitzung**

Der Vorsitzende schließt die Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses um 17:17 Uhr.

Hermann Behrends	Holger Heymann	Maria-Theresia Cassens
Vorsitzender	Landrat	Protokollführerin