



REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Steuerung und Verwaltung

Regierungspräsidium Stuttgart • Postfach 80 07 09 • 70507 Stuttgart

LFW Baden-Württemberg e. V.
Kronenstraße 51
70174 Stuttgart

Stuttgart, 07.06.2006
Durchwahl 0711 904- 11404
Name: Herr Schelberg
Aktenzeichen: 14-2261.-0 / LUDWIGSBURG

Kommunale Wirtschafts-
und Finanzaufsicht

Geplante Bauträgertätigkeit der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem Schreiben vom 24.05.2006, in dem Sie auf eine geplante Bauträgertätigkeit der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH hinweisen und um kommunalaufsichtliche Prüfung bitten, nimmt das Regierungspräsidium Stuttgart wie folgt Stellung:

Der Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg hat am 10.05.2006 beschlossen, die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH strategisch und organisatorisch dahingehend auszurichten, dass sie in Zukunft über die seitherige schwerpunktmäßige Wohnungsverwaltung hinaus weitere - bisher vom Gesellschaftsvertrag bereits mitumfasste - Aufgabenfelder wahrnehmen kann.

Der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH ist es nach dem im Gesellschaftsvertrag seit 1994 festgelegten Gesellschaftszweck möglich, im Rahmen ihrer kommunalen Aufgabenstellung vorrangig eine soziale und ökologische verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherzustellen. Soweit es zur Erreichung dieses Zweckes erforderlich ist, kann die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, Eigenheime sowie Eigentumswohnungen errichten, betreuen, bewirtschaften

Dienstgebäude:
Ruppmanstraße 21
70565 Stuttgart

Telefonzentrale:
0711 904-0

Telefax: **0711 904-11490**
0711 904-11190

E-Mail: poststelle@rps.bwl.de
Internet: www.rp.baden-wuerttemberg.de

 Vaihingen

Haltestelle Bahnhof Stuttgart-Vaihingen

Überweisungen an die Landesoberkasse BW:
BW-Bank Karlsruhe,
BLZ 660 200 20, Kto. 4 002 015 800

 Parkmöglichkeit Tiefgarage

 81 82 84 751 826   1-3  U1  U3  U6  U8

und verwalten. In der Vergangenheit wurden die Möglichkeiten, die der Gesellschaftsvertrag der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH bietet, nur eingeschränkt genutzt. Nur vereinzelt war die Gesellschaft bereits früher als Bauträgerin entweder selbst (z.B. Hirschbergzentrum, fertig gestellt 2004) oder über Beteiligungsgesellschaften als Vermieterin von Immobilienflächen (Luitpoldkaserne, seit 2000) oder als Sanierungsträgerin (Gänsfußallee, seit 2005) tätig.

Ausgangspunkt für die Neuausrichtung der Tätigkeit der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH war ein neu entwickeltes Konzept zur kommunalen Wohnungspolitik, das weit über die einfache Bereitstellung von Wohnraum hinaus geht. Die Stadt Ludwigsburg sucht - wie aus mehreren Gemeinderatsvorlagen hervorgeht - Wege, um insbesondere verstärkt junge Familien in Ludwigsburg anzusiedeln, stabile Sozialstrukturen zu schaffen und die Integration von Migranten aktiv zu unterstützen. Zur Realisierung dieser Ziele soll die Wohnungsbau die Stadt punktuell dort unterstützen, wo der freie Markt die gewünschten Effekte nicht erzielen kann.

Sie legen in Ihrem Schreiben vom 24.05.2006 nahe, dass eine Tätigkeit als Bauträger nicht Teil der kommunalen Daseinsvorsorge sein könne. Nach Auffassung des Regierungspräsidiums hat die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH in sozial schwierigen Gebieten ein besonderes Engagement bewiesen. In diesem Zusammenhang möchten wir insbesondere auf das Bauträgersgeschäft der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH im Stadtteil Eglosheim hinweisen. Dort hat die Wohnungsbau in einem sozial äußerst schwierigen Umfeld den Schritt gewagt, als Bauträgerin aufzutreten und Wohneigentum zu fördern. Unter dieser Zielsetzung war es zweifellos schwierig, Gewinne zu erzielen. Dennoch wird dieses Projekt aus städtischer Sicht als Erfolg gesehen, weil sich die Sozialstruktur und die Versorgungslage im Stadtteil deutlich verbessert haben.

Ein weiteres Beispiel ist das Gebiet Sonnenberg, wo die Wohnungsbau Ludwigsburg in einer gemeinsamen GbR mit einer weiteren Gesellschaft die Sanierung des ehemaligen Kasernengeländes übernommen hat. Die Wohnungsbau hat auch hier erfolglos privaten Anbietern den Erwerb von Wohnungen angeboten und war im Ergebnis gezwungen, das Projekt ebenfalls in Eigenregie durchführen.

Die sozialen Strukturen in Ludwigsburg - insbesondere die teilweise vorhandene Konzentration sozial auffälliger Personen in einzelnen Stadtteilen - führen nach Ansicht der Stadt auf Dauer zu gesellschaftlichen Problemen. Daher sieht die Stadt Ludwigsburg dringenden Handlungsbedarf, um eine bessere soziale Durchmischung zu erreichen. Die städtische Tochter Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH soll zukünftig in ausgewählten Neubaugebieten einen Anteil der Fläche erwerben. Ziel ist die bevorzugte Errichtung von Mehrfamilienhäusern, in denen einzelne Wohnungen verkauft werden und andere von der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH vermietet werden. Die Stadt Ludwigsburg sieht hierin eine wichtige Aufgabe der Daseinsvorsorge, deren öffentlicher Zweck sich in einer Entlastung bisheriger sozialer Brennpunkte und der Vermeidung künftiger sozialer Brennpunkte niederschlägt. Das Regierungspräsidium Stuttgart teilt die Auffassung der Stadt, dass es sich hier um Engagements handelt, die sich im Bereich der Daseinsvorsorge bewegen und die von der öffentlichen Zweckbestimmung abgedeckt sind.

Die vom Gesellschaftsvertrag in kommunalwirtschaftsrechtlich zulässiger Weise gestattete Tätigkeit der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH ist auch von der Neufassung des § 102 GemO nicht betroffen. Laut Gesetzesbegründung wirkt sich die Novellierung auf bereits vor dem 01.01.2006 rechtmäßig wahrgenommene Aufgaben sowie auf Aufgaben der kommunalen Daseinsvorsorge nicht aus.

Wie die Stadt dem Regierungspräsidium versichert hat, ist es ausdrücklich nicht Ziel der Stadt, flächendeckend neue Baugebiete über die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH zu erschließen. Die Vielfalt an privaten Wohnungsunternehmen in Ludwigsburg wird nachdrücklich geschätzt und soll auch keinesfalls gefährdet werden.

Die vorgenannte Betätigung der die Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH ist gemeindefirtschaftsrechtlich nicht zu beanstanden. Ein aufsichtsrechtliches Einschreiten ist daher nicht geboten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Ralph König