Ortsverband Emmering

Artikel vom 26.04.2022

Kauf eines Gebäudes im Amperpark abgelehnt

Stellungnahme Hauskauf Amperpark

Mehrfach beschäftigten sich Haushaltsausschuss und Gemeinderat bei den diesjährigen Haushaltsverhandlungen mit der geplanten Bebauung am Amperpark. Anlass war ein Antrag der FW- Fraktion zum Erwerb eines der acht Gebäude durch die Gemeinde. Hierfür sollten 6,3 Millionen Euro in die Finanzplanung der Gemeinde eingestellt werden. Zugleich sollte die Verwaltung mit der Prüfung der Förderfähigkeit durch das Kommunale Wohnbauförderprogramm des Freistaats Bayern beauftragt werden. Nach mehreren kontrovers geführten Debatten wurde der Antrag schließlich abgelehnt. Wichtigstes Argument der CSU-Fraktion hierfür: die fehlende Verhältnismäßigkeit von Kosten und Nutzen sowie die notwendige massive Verschuldung der Gemeinde. Diese hätte den Spielraum des Gemeindehaushalts auf Jahrzehnte eingeschränkt.

Der Antrag war in einer Grobkalkulation von einem Preis von 7.500 €/qm ausgegangen. Beim Kauf eines der Gebäude mit einer Wohnfläche von gesamt 830 qm hätten sich daraus die 6,3 Mio. € an Investitionen ergeben. Die Schätzungen von den Antragsgegnern, die sich am Beispiel vergleichbarer Objekte orientierten und von einem externen Gutachten bestätig wurden, landeten freilich bei einem deutlich höheren Kaufpreis – bis zu 9.000 €/qm. Dabei wurde auf die relativ hochwertige Bauweise und Ausstattung der Wohnanlage verwiesen, deren Planung praktisch abgeschlossen sei. Auch die kostspielige Tiefgarage wurde in diesem Zusammenhang genannt. Ein Sprecher der CSU-Fraktion resümierte: Damit würde man Wohnungen zum Marktpreis relativ teuer kaufen und bei der Umwandlung in günstigen Wohnraum entweder gehörig draufzahlen oder letztlich doch bei einem Mietpreis landen, der dem Ansinnen eines sogenannten „bezahlbaren

Wohnraums" keinesfalls entspräche.

Keine Angaben wurden im Antrag gemacht, welche Nutzer in den Vorzug einer günstigeren Vermietung kommen würden. In den Regularien des staatlichen Förderprogramms heißt es dazu: 1) Die geförderten Wohnungen sind entsprechend dem Zweck der Zuwendung an einkommensschwache Haushalte zu vermieten; dabei sollen anerkannte Flüchtlinge angemessen berücksichtigt werden. 2) Bei der Auswahl der berechtigten Haushalte soll sich der Zuwendungsempfänger an den Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung (vgl. Art. 11 des Bayerischen Wohnraumförderungsgesetzes – BayWoFG) orientieren. 3) Die Belegung erfolgt durch den Zuwendungsempfänger. Ob damit allerdings das Ziel erreicht werden könne, „bezahlbaren Wohnraum" für Emmeringer Bürger/innen zu schaffen, wurde im Hauptausschuss in Frage gestellt.

Grundsätzlich ist zur Thematik Folgendes anzumerken: Ist es nicht jedem politisch Verantwortlichen ein Anliegen, dass Menschen in der Lage sein sollten, die Kosten ihrer Daseinsvorsorge tragen zu können? Mieten, Lebenshaltungs-, Energiekosten und manches mehr machen es gerade Menschen mit kleinem Geldbeutel besonders schwer. In diesem Kontext an die Schaffung von bezahlbarerem Wohnraum zu denken, ist ein guter und unterstützenswerter Gedanke, dem sich auch die Emmeringer CSU keineswegs verschließen will. Die Mitglieder des Gemeinderates haben aber eine Verantwortung für das Wohl der gesamten Gemeinde und alle dort lebenden Bürgerinnen und Bürger. Deshalb muss bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum – zumal es sich um eine „freiwillige Leistung" der Gemeinde handelt – die Verhältnismäßigkeit gewahrt werden. Dies wäre bei diesem Projekt nicht gegeben gewesen. Ganz abgesehen von der Frage, inwiefern eine Gemeinde von der Größe Emmerings wirklich zur Lösung der Mietproblematik in der 3 Millionen Einwohner umfassenden Metropolregion beitragen kann, wie es im Antrag hieß. Muss es nicht vielmehr ein Anliegen sein, dass möglichst viele Emmeringer Bürger/innen an den Investitionen der verfügbaren kommunalen Mittel in die gemeindliche Infrastruktur partizipieren?

Und wenn man sich im Rahmen dieser Möglichkeiten für die Schaffung von günstigeren Wohnraum entscheidet: Müssen die Mittel dann nicht möglichst effizient eingesetzt werden, indem Voraussetzungen wie eigener Grundbesitz, vorausschauendes Planen und Bauen sowie angemessene Ausstattung vorliegen? In anderen Projekten im Rahmen der Kommunalen Wohnbauförderung scheint dies jedenfalls beherzigt worden zu sein, bei dem beantragen „Emmeringer Projekt" jedoch nicht.

Mehr noch: Abgesehen von den in der Kalkulation unberücksichtigten Folgekosten hätte die Gemeinde bei der späteren Bewirtschaftung als Mitglied einer Eigentümergemeinschaft am „Amperpark" keine „freie Hand" gehabt.

Diese und weitere in den Sitzungen genannte Gründe führten letztlich zur Ablehnung des Antrags. Aus Sicht der CSU-Fraktion ging es dabei zu keinem Zeitpunkt darum, dass man sich „gegen den Kauf von bezahlbaren Wohnungen" ausgesprochen hätte. So hatte es die Lokalpresse - vermutlich in „dichterischer Freiheit" – formuliert. Wogegen sich die CSU-Fraktion wendete, war der beabsichtigte Kauf von teuren Wohnungen am Markt und der unverhältnismäßig hohe Aufwand zur Umwandlung in sog. „bezahlbaren" Wohnraum. Dagegen forderte man seitens der CSU im Hauptausschuss die Prüfung, bei welchen gemeindeeigenen Liegenschaften und Standorten – wie z.B. auf dem Areal des ehemaligen Lehrerwohnhauses – die Voraussetzungen für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum vorliegen. Auf Antrag der Freien Wähler und mit Zustimmung der CSU-Fraktion wurden hierfür bei der Verabschiedung des Haushaltsplans 40.000 Euro eingestellt.

Die Fraktion und der Vorstand des CSU-Ortsverbands Emmering.