STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **Ref.4/008/2016**

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Referat für Stadtplanung und Bauwesen

Sachbearbeiter/in:	Ricus Kerckhoff

Geförderter Wohnungsbau Fürther Straße

Anlagen:
1. Lageplan Wohnungsbau Fürther Straße

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Hauptausschuss	26.07.2016	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.07.2016	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt plant ein förderfähiges soziales Wohnbauprojekt auf den Grundstücken Fl.-Nr.: 710/3 und 711/26 (Teilfläche), Gemarkung Penzendorf. Die bestehenden Erbbaurechte müssen angepasst werden.

2. Zur Anpassung der derzeit zugunsten der GEWOBAU bestehenden Erbbaurechte wird die Verwaltung ermächtigt, erforderliche Änderungen der Erbbaurechtsvereinbarungen zur Umsetzung der Planungen vorzunehmen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, ein europaweites Vergabeverfahren für die Architektenleistungen, Tragwerksplanung und Haustechnikprojektierung durchzuführen sowie einen Auftrag zur Betreuung des Vergabeverfahrens zu vergeben.
   Die Haushaltsmittel für die Verfahrensbetreuung in Höhe von 35.000 € sind außerplanmäßig bereitzustellen und im Nachtragshaushalt für 2016 zu veranschlagen. Für die Honorierung der Planungsleistungen wird eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von insgesamt 680.000 € zu Lasten des Haushalts 2017 beschlossen.

4. Zur Umsetzung der Maßnahme ist ein Geschäftsbesorgungsvertrag mit der GEWOBAU abzustimmen.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Kosten für Verfahrensbetreuung: 35.000,- Kosten für Planungsleistungen 680.000,-€			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	ca. 4.250.000,- € (Einnahmen aus Förderung 30%: 1.275.000)			
Haushaltsmittel vorhanden?	nein (Berücksichtigung im Nachtragshaushalt 2016) Verpflichtungsermächtigung (HH 2017): 680.000 €			
Folgekosten?	10.000,- jährlich (Kosten für Vermietung und Verwaltung)			

I. Zusammenfassung

Die Errichtung eines förderfähigen sozialen Wohnbauprojektes mit ca. 25 Wohneinheiten kann auf dem städtischen Grundstück an der Fürther Straße / Kreuzwegstraße erfolgen. Die Investitionskosten betragen ca. 4,250 Mio €, die Planungsleistungen müssen europaweit ausgeschrieben werden.

II. Sachvortrag

In der Sitzung des Stadtrates am 22.04.2016 ist die Verwaltung beauftragt worden, die Grundlagen zur Umsetzung eines geförderten sozialen Wohnbauprojektes zu ermitteln.

Grundstück
Aus der städtebaulichen Studie der GEWOBAU wurde das Projekt 7: Grundstücke Fürther Straße / Kreuzwegstraße (Fl.-Nr.: 710/3 und Teilfläche von 711/26, Gemarkung Penzendorf) als geeignet und städtebaulich sinnvoll eingestuft.
Angrenzend an den im Bau befindlichen Wohngebäuderiegel der GEWOBAU, in dem 34 Wohneinheiten entstehen, kann die Bebauung entlang der Fürther Straße fortgesetzt werden.
Neben der Schaffung von benötigtem Wohnraum ergibt sich die Möglichkeit, an der Fürther Straße die fehlende Bauflucht zu schließen und für die dahinter liegenden Wohngebäude Vorteile hinsichtlich des Schallschutzes zu erwirken.
Die Grundstücke sind im Eigentum der Stadt Schwabach. Es besteht ein Erbbaurecht für die GEWOBAU, das angepasst werden muss.
Für die Umsetzung des Projekts ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Baukosten:
Auf dem Grundstück ist ein Gebäude mit ca. 25 Wohneinheiten, 1600 m² Wohnfläche und ca. 9.000 m³ umbauten Raum umsetzbar. Die Gesamtbaukosten werden auf ca. 4,250 Mio € geschätzt.
Die in den Gesamtbaukosten enthaltenen Planungsleistungen werden auf ca. 680 T€, die Aufwendungen für den Geschäftsbesorgungsvertrag auf 70 bis 100 T€ geschätzt.

Planung:
Aufgrund des neuen Vergaberechts sind die Planungsleistungen Architektur, Tragwerksplanung und Haustechnik in einem europaweiten Verfahren auszuschreiben.
Für die Betreuung der Vergabeverfahren empfiehlt die Verwaltung die Einschaltung eines geeigneten Dienstleisters.

Förderung
Förderbedingungen im Kommunalen Wohnraumförderprogramm – KommWFP (Säule II des Wohnungspaktes Bayern) bei Ausführung durch die Stadt Schwabach:
Die Stadt muss für die Zeit der Belegungsbindung (20 Jahre) Grundstückseigentümerin sein und bleiben. Die gewährten Fördermittel dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.
Unterstützung bei der Umsetzung der Maßnahme ist durch die GEWOBAU als kommunales Wohnungsbauunternehmen über einen entsprechenden Geschäftsbesorgungsvertrags möglich.
Die Mietwohnungen sollen einen allgemein üblichen Wohnungsstandard aufweisen. Die angemessene Wohnfläche orientiert an den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012.
Die Miethöhe ist so zu bemessen, dass sie für einkommensschwache Wohnungssuchende tragbar ist. Sie soll sich an den nach § 22 Abs. 1 SGB II erstattungsfähigen Aufwendungen orientieren.
Die Förderung setzt sich wie folgt zusammen:

- Zuschuss in Höhe von 30 v.H. der förderfähigen Kosten
- zinsverbilligtes Darlehen in Höhe von bis zu 60 v.H. der förderfähigen Kosten
- 10-prozentiger Eigenanteil der Stadt

III. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Beitrag Ref. 3)

1. Rahmendaten und Ertragsprognose

Rahmendaten:		
Wohnfläche	1.600 m²	
Einheiten (Whg.)	25	
Investitionskosten	4.250.000 €	
Ertragsprognose:		
Mieterlöse p.a.		**107.500 €**
./. Instandhaltungspauschale	19.300 €	
./. Hausverwaltungskosten	7.500 €	
./. Mietausfallwagnis (2 %)	2.150 €	
Zinsen	12.750 €	
Ausgaben		**41.700 €**
Ergebnis (vor AfA)		68.800 €
./. AfA (2 % p.a.)		85.000 €
Ergebnis nach AfA		**-16.200 €**

Die Baukosten sind sehr grob geschätzt. Ihnen liegt ein Bauvorhaben mit insgesamt ca. 25 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von insgesamt ca. 1.600 m² zugrunde. Sie orientieren sich an den Baukosten der GEWOBAU für das derzeit im Bau befindliche Projekt Fürther Straße unter Berücksichtigung einer Baukostensteigerung von insgesamt weiteren 6%.
Als Zins ist eine Kondition von 0,50 % p.a. bei einem Finanzierungsanteil von 60% zugrunde gelegt. Die Abschreibung für Abnutzung ist linear mit 2% p.a. zugrunde gelegt.
Als Mietertrag ist ein Mittelwert der derzeit geltenden sog. Mietobergrenzen berücksichtigt.

Es ergibt sich damit ein zahlungswirksamer Überschuss in Höhe von jährlich ca. 68.800 €, der zur Darlehenstilgung verwendet werden kann.
Nach Abschreibung ergibt sich zwar ein negatives Ergebnis in Höhe von -16.200 €. Dabei wird allerdings von konstanten Mieterlösen ausgegangen. Über den hier zugrunde liegenden langen Prognosezeitraum dürfte sich das Niveau der Mietobergrenzen tendenziell ansteigen, mit der Folge einer Verbesserung des Ergebnisses.

2. Mögliche Finanzierung

In Anlehnung an die Förderkulisse könnte eine Finanzierung der Investitionskosten sich in Höhe von 10 % durch Eigenkapital, in Höhe von 30 % durch einen staatlichen Zuschuss erfolgen. Für den verbleibenden Restbetrag in Höhe von 60 % könnte in gefördertes zinsverbilligtes Darlehen in Anspruch genommen werden.

Für das zinsverbilligte Darlehen liegen die aktuellen Zinskonditionen bei 0,00 % (10-jährige Zinsbindung), 0,50 % (20-jährige Zinsbindung) sowie 0,99 % (30-jährige Zinsbindung), Stand 15.07.2016.