

Beschlussvorlage

Fachbereich:	FB Z3 Finanzen	Datum:	27.08.2014
Berichterstatter:	Herr Gerhard Lehrfeld Dr. Rainer Mayerbacher	AZ:	916-01=Z3
		Vorlage Nr.:	121/2014

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Kreis- und Strategieausschuss	24.09.2014	öffentlich - Vorberatung
Kreistag	30.09.2014	öffentlich - Entscheidung

Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH; Gewährung einer Ausfallbürgschaft für die Sanierung und Modernisierung von 12 Wohnungen im Rahmen des IV. Bauabschnittes des WAL-Projektes (Wohnen in allen Lebensphasen) in Rödental

Anlage: Lageplan

I. Sachverhalt

Die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises hat im Zeitraum von 2008 bis 2012 mit den WAL-Projekten I – III bereits insgesamt 73 Wohnanlagen in Rödental saniert und modernisiert. Gemäß den Beschlüssen des Bauausschusses des Landkreises vom 21.10.2008, 30.04.2009 und 27.06.2012 hat der Landkreis hierfür folgende Darlehen ausgereicht:

– WAL I, Schlesierstraße 18 a, b, 20, 22 a, b 27 Wohneinheiten á 5.115 €	138.105 €
– WAL II, Schlesierstraße 24 a,b,26 a, b 24 Wohneinheiten á 5.115 €	122.760 €
– WAL III, Schlesierstraße 21 a,b,23 a, b 22 Wohneinheiten á 8.000 €	176.000 €
	436.865 €

Die Stadt Rödental hat Darlehen in gleicher Höhe ausgereicht. Diese Darlehen sind allesamt ausgezahlt, die WAL-Projekte I –III insgesamt auch bereits abgeschlossen.

Nunmehr steht der IV. Bauabschnitt des WAL-Projektes (Wohnen in allen Lebensphasen) an. Dabei ist geplant, das Haus Schlesierstraße 25 a+b analog zu den Häusern Schlesierstraße 21 und 23 umzubauen und zu modernisieren. Diese grundlegende Modernisierung stellt zugleich auch den Abschluss des gesamten WAL-Projektes dar, dessen Umfang auf dem beiliegenden Lageplan ersichtlich ist. Die verbleibenden Gebäude Sudetenstraße 2 und Sandleite 17 werden mittelfristig zurückgebaut.

Im Zuge des bevorstehenden Umbaus werden neben der EnEV-gerechten Modernisierung (zum KfW Effizienzhaus 85) und der Erneuerung aller Installationen auch drei weitere barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss hergestellt. Die restlichen acht Wohnungen werden seniorengerecht umgebaut. Das Foyerkonzept wird dabei beibehalten, ebenso die Anbauten des III. Bauabschnittes. Das Bauvorhaben soll im Winter 2014/2015 begonnen werden und voraussichtlich im Herbst 2015 bezugsfertig sein.

Den geschätzten Gesamtinvestitionskosten von 1.232.241 € liegt folgende von der Regierung von Oberfranken bereits geprüfte und genehmigte Finanzierung zu Grunde:

– Förderdarlehen Stadt Rödentel	96.000 €
– Förderdarlehen Landkreis Coburg	96.000 €
– Zinsverbilligtes Darlehen BayernLabo, Modernisieren Wohnen	286.500 €
– Zinsverbilligtes Darlehen BayernLabo, KfW Effizienzhaus 85	489.000 €
– Eigenanteil WBG	264.741 €
	1.232.241 €

Die Bewilligungen der Fördergeber Stadt Rödentel, Landkreis Coburg und Regierung von Oberfranken liegen allesamt vor. Für das vom Landkreis zu gewährende Förderdarlehen war aufgrund der Wertgrenze der Geschäftsordnung (unter 100.000 €) der Beschluss eines Gremiums des Landkreises nicht erforderlich. Diese Mittel stehen als Haushaltsausgabereserve bei der HHSt. 6200.9250 im ausreichenden Maße zur Verfügung.

Das neuerliche Bauvorhaben liegt ebenso wie die vorhergehenden drei Bauabschnitte auf einem Erbbaurechtsgrundstück der Immobilien Freistaat Bayern (Bayerische Staatsforsten). Diesbezüglich musste die WBG in der Vergangenheit bereits sehr negative Erfahrungen machen.

Der Gesamtanteil der Förderdarlehen bei der BayernLabo über 775.500 € muss entsprechend abgesichert werden. In den drei ersten Bauabschnitten erfolgte dies durch eine entsprechende Belastung der Erbbaurechtsgrundstücke. Die Immobilien Freistaat Bayern hat hierzu schriftlich mitgeteilt, dass sie erneut ein sehr zeitaufwändiges und teures Wertermittlungsverfahren verlangt, bevor eine Entscheidung über die erneute Belastung des Erbbaurechtsgrundstückes überhaupt geprüft werden kann.

Grundsätzlich kann die Absicherung der Förderdarlehen anstatt einer Belastung des Erbbaugrundstückes auch über eine entsprechende Bürgschaft des Landkreises erfolgen. Um die Kosten eines teuren Wertermittlungsverfahrens und die zu erwartenden Zeitverzögerungen bei diesem wirtschaftlich ohnehin schwierig darstellbaren Projekt zu vermeiden, hat die WBG auch um eine entsprechende Ausfallbürgschaft des Landkreises für die BayernLabo über 775.500 € gebeten. Die BayernLabo würde einer solchen Vorgehensweise auch zustimmen.

Um der WBG sowohl Zeit als auch Kosten zu ersparen, sollte dieser Bitte auch entsprochen werden.

Gemäß Art. 66 Abs. 2 der LKrO bedarf die Übernahme einer solchen Bürgschaft der rechtsaufsichtlichen Genehmigung durch die Regierung von Oberfranken. Demzufolge bedarf es auch eines Beschlusses des Kreistages nach entsprechender Vorberatung im Kreis- und Strategieausschuss.

II. Beschlussvorschlag

Dem Kreistag wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Der Landkreis Coburg übernimmt vorbehaltlich der rechtsaufsichtlichen Genehmigung durch die Regierung von Oberfranken die Ausfallbürgschaft für die von der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg im Zuge der Sanierung und Modernisierung von 12 Wohnungen im Rahmen des IV. Bauabschnittes des WAL-Projektes in Rödental bei der BayernLabo aufzunehmenden Förderdarlehens über 775.500 €.

III. An FB Z3
mit der Bitte um Mitzeichnung.

IV. An GBL 2
mit der Bitte um Mitzeichnung.

V. An GB Z
mit der Bitte um Mitzeichnung.

VI. WV bei Z3

VII. Zum Akt/Vorgang

Landratsamt Coburg

Michael Busch
Landrat