

# Beschlussvorlage

**Tagesordnungspunkt: 8**

**Tagesordnungspunkt: 8**

Fachbereich:	FB Z3 Finanzen	Datum:	15.06.2011
Berichtersteller:	Gerhard Lehrfeld	AZ:	664-13/1=Z3
		<b>Vorlage Nr.:</b>	<b>238/2011</b>

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Bauausschuss	28.06.2011	öffentlich - Entscheidung
Kreisausschuss	28.06.2011	öffentlich - Entscheidung

## **Förderung des Sozialen Wohnungsbaues; Gewährung eines Darlehens an die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH für die grundlegende Modernisierung der Wohnungen im Hochhaus Danziger Straße 19 in Rödental**

### **I. Sachverhalt**

Derzeit stehen im Landkreishaushalt für 2011 einschließlich bislang noch nicht ausgeschöpfter Haushaltsreste aus früheren Jahren für entsprechende Darlehen an die WBG und die BG insgesamt knapp 657.000,00 € zur Verfügung. Dieser Betrag war wie folgt verplant bzw. für folgende noch auszahlende Förderdarlehen vorgesehen:

#### WBG:

Rödental, Ostlandstr. 11 a + b	61.380,00 €
Rödental, Schlesierstr. 24 a + b , 26 a + b	122.760,00 €
Rödental, Sudetenstr. 2 a + b, Schlesierstr. 25 a + b	112.000,00 €
Bad Rodach, Ludwig-Strecker-Str. 6 und 6a	<u>96.000,00 €</u>
	392.140,00 €

#### BG:

Ebersdorf, Raiffeisenstr. 9, 11 und 13	96.000,00 €
Weidhausen, An der Wiede 6	32.000,00 €
Dörfles-Esbach, Jenaer Str. 9 und 9a	<u>96.000,00 €</u>
	224.000,00 €

Die verbleibende freie Spanne für Unvorhergesehenes etc. beläuft sich somit auf rd. 41.000,00 €.

Durch den harten Winter 2010/2011 sind an der Fassade des Hochhauses Danziger Str. 19 in Rödental irreversible Schäden entstanden, die es dringend erforderlich machen, das 1966 bezogene Hochhaus zu sanieren. Dabei wird der durch die ENEV 2009 und die Förderrichtlinien vorgeschriebene Modernisierungsumfang so umfassend, dass sich nur eine grundlegende Modernisierung wirtschaftlich umsetzen lässt, ohne die Förderung durch das BayMod-Programm komplett zu verwirken.

Das 1966 erstbezogene Wohnhaus mit 8 Zweizimmer-Wohnungen und 16 Dreizimmer-Wohnungen und dem Aufzug in der recht guten Lage im Zentrum Alt-Oeslaus bietet durch seine unterschiedlichen Grundrisse und Wohnungsgrößen nach der Modernisierung nachhaltig vermietbaren Wohnraum für sehr unterschiedliche Haushaltsgrößen (Senioren, Senioren-Paare, Familien mit bis zu zwei Kindern). Die wünschenswerte soziale Durchmischung der Mieter findet somit automatisch statt.

Allerdings entsprechen die Wohnungen aufgrund fehlender Dämmung und Isolierglasfenster, fehlender zentraler Warmwasserversorgung (Versorgung derzeit über elektrische Warmwasserboiler) und nicht mehr zeitgemäßer Badausstattung sowie Elektroinstallation nicht mehr dem heute üblichen und marktgängigen Standard.

Im einzelnen sind folgende Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Einbau einer Zentralheizung (die ENEV erfordert die Trennung von dem vorhandenen mit Gas betriebenen Nahwärmenetz)
- Einbau einer zentralen Warmwasserversorgung
- Erneuerung der Bäder
- zeitgemäßer baulicher Wärmeschutz
- Erneuerung der Fenster (Isolierglasfenster mit ENEV-gerechtem Wärmedämmwert)
- Erneuerung des Hauszugangselementes
- teilweise Erneuerung der Elektroinstallation

Aufgrund der Erfahrungen mit der Modernisierung der beiden anderen Hochhäuser und unter Berücksichtigung der aktuellen Energieeinsparvorschriften geht die WBG von einem Investitionsaufwand von ca. 1.000,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche aus, was bei einer Wohnfläche von 1.595,52 m<sup>2</sup> einem Gesamtinvestitionsaufwand von 1,6 Mio. € entspricht. Hierfür erbittet die WBG von der Stadt Rödentel und vom Landkreis Coburg entsprechend dem am 22.07.2010 vom Kreistag geänderten Förderrichtlinien ein anteiliges Förderdarlehen (0% Zins, 2,75% Tilgung) in Höhe von je 8.000,00 € pro Wohnung, mithin insgesamt je 192.000,00 €.

Als Zielmiete nach der Modernisierung wird unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Kapitalmarktsituation und unter Einbeziehung von Fördermitteln des Freistaates Bayern ein Betrag von 4,20 bis 4,30 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, abhängig von den Fördervorschriften des jeweiligen Förderweges, angestrebt. Im übrigen wird die endgültige Zielmiete wie bei allen geförderten Wohnungen von der Wohnungsbauförderstelle, der Regierung von Oberfranken, festgesetzt.

Da in den Wohnungen keine Grundrissänderungen notwendig sind, die Mieter also in ihren Wohnungen verbleiben können, ist seitens der WBG beabsichtigt, alle 24 Wohnungen noch in 2011 zu modernisieren.

Mittel hierfür sind im Landkreishaushalt für 2011 nicht veranschlagt. Diese können durch eine entsprechende Mittelverschiebung jedoch bereitgestellt werden.

Nach Rücksprache mit der Geschäftsführung und dem Vorstand der WBG bzw. BG können folgende in 2011 vorgesehene Förderdarlehen auf 2012 verschoben werden.

Rödentel, Ostlandstr. 11 a + b	61.380,00 €
Bad Rodach, Ludwig-Strecker- Str. 6 und 6a	96.000,00 €
Weidhausen, An der Wiede 6	<u>32.000,00 €</u>
	189.380,00 €

Die Finanzierung dieses Förderdarlehens in 2011 wäre damit sichergestellt ohne dass es einer Bewilligung einer überplanmäßigen Ausgabe bedarf.

Gemäß § 38 der Geschäftsordnung des Kreistages des Landkreises Coburg in der derzeit gültigen Fassung fällt die Bewilligung dieses Förderdarlehens aufgrund der Wertgrenze (über 100.000,00 €) in die Zuständigkeit des Bauausschusses. Nachdem eine solche Entscheidung jedoch weitreichende Auswirkungen auf die kommenden Haushaltsjahre hat, wird entsprechend der am 08.10.2009 geänderten Geschäftsordnung auch eine entsprechende Beschlussfassung im Kreisausschuss erforderlich.

Da ohne die zinsgünstigen Darlehen von Landkreis Coburg und Stadt Rödentel die grundlegenden Modernisierungsmaßnahmen nicht zu finanzieren sind, wird dem Bauausschuss und dem Kreisausschuss vorgeschlagen, folgenden Beschluss zu fassen

**II. Beschlussvorschlag**

Der Gewährung eines Förderdarlehens in Höhe von 192.000,00 € an die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Coburg mbH zur Mitfinanzierung der grundlegenden Modernisierung von 24 Wohnungen im Hochhaus Danziger Str. 19 in Rödental wird zugestimmt. Das Darlehen ist mit 0% zu verzinsen und mit 2,75% zu tilgen. Die Rückforderung des Landkreises ist dinglich zu sichern.

Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt, dass die Stadt Rödental ebenfalls ein entsprechendes Förderdarlehen in gleicher Höhe und zu den gleichen Konditionen gewährt.

Haushaltsmittel stehen durch eine Mittelverschiebung im Vermögenshaushalt 2011 bzw. als Haushaltsausgeberrest bei der Haushaltsstelle 6200.9250 zur Verfügung.

III. In Finanzangelegenheiten  
an FB Z3  
mit der Bitte um Mitzeichnung. ....

IV. An GBL Z  
mit der Bitte um Mitzeichnung. ....

V. WV bei Z 3

VI. Zum Akt/Vorgang

Landratsamt Coburg

Michael Busch  
Landrat