



Vorlage der Verwaltung für:	Abstimmergebnis		
	Ja	Nein	Enth.
Technischer Ausschuss			
Stadtvertretung			

<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	<input type="checkbox"/> nichtöffentliche Sitzung
---	---

Dezernat: III	Amt: Gebäudemanagement/Technischer Bereich Hochbau	Sachbearb.: Frau Brockmann
------------------	--	-------------------------------

Beteiligte Ämter:	Sichtvermerk:
Finanzabteilung	
Gebäudemanagement/Technischer Bereich Hochbau	
Sozialamt	

gesehen:	I	III

TOP: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten nach Abbruch des Gebäudebestandes "Am Kurhaus 7" in Bad Fredeburg - Beschlussfassung über das Bauprogramm

Produktgruppe: 31.01 Unterstützungsleistungen

1. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss schlägt der Stadtvertretung folgende Beschlussfassung vor:

Die Flüchtlingsunterkunft „Am Kurhaus 7“ in Bad Fredeburg wird abgerissen und durch den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechend der unter Punkt 3. aufgeführten Maßnahmenbeschreibung ersetzt. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Maßnahme Wohnungsbauförderungsmittel und KfW-Zuschüsse zu beantragen.

2. Auswirkungen auf den Haushalt:

Aufwand/Auszahlung:	Produkt:		Verbuchung:				
1.870.000 €	Nr.	310104	<input type="checkbox"/> Ergebnisplan	Konto:	Jahr:		
	Text	Hilfen nach AsylBLG		<input checked="" type="checkbox"/> Finanzplan	78510	2022-2024	
Ertrag/Einzahlung:	Maßnahme: 405						
1.200.000 € (Darlehen)							
<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung <input type="checkbox"/> Mittel stehen nur mit zur Verfügung Deckungsvorschlag: Mittelbereitstellung im HH 2022-2024			Auswirkungen auf Folgejahre:				
			Ergebnisplan:		Finanzplan:		
			Abschreibung:	23.300 € (80 J.)			
			Folgekosten:				

3. Sachverhalt und Begründung:

a) Maßnahmenbeschreibung

Allgemein ist die Aufarbeitung der städtischen Flüchtlingsunterkünfte im Rahmen schrittweiser Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Die Flüchtlingsunterkunft "Am Kurhaus 7" in Bad Fredeburg befindet sich in einem verwohnten baulichen Zustand. Zudem erfüllt der vorhandene Grundriss des ehemaligen Feuerwehrgebäudes die Anforderungen zur Unterbringung von Familien nicht mehr. Neu geplant wurde daher die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingsfamilien bzw. an berechnigte Personen mit Wohnberechtigungsschein, da insbesondere ein Bedarf an familiengerechtem Wohnraum besteht.

2016 erfolgte die Planung eines 6-Familienhauses zur Unterbringung von Flüchtlingen "An der Robbecke" in Schmallenberg durch das Architekturbüro Thomas Richter, Schmallenberg. Die Planungen wurden seinerzeit nicht realisiert. Der Vorentwurf des Gebäudes wurde nun auf das bestehende Grundstück „Am Kurhaus 7“ in Bad Fredeburg angepasst.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten (jeweils rd. 77 m²) in Massivbauweise als dreigeschossiger Baukörper mit Satteldach (giebelständig zur Straße). Das Satteldach soll ohne Dachgauben mit einer Dachneigung von ca. 40° mit matter, anthrazit bis mittelgrauer Pfannendeckung und großflächiger Solaranlage auf der Südseite ausgeführt werden (soweit positiv entschieden im Gestaltungsbeirat). Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse bzw. Balkon. Die Wohnungen sind barrierefrei nach DIN 18040-2, jedoch wird, da die Höhe des Gebäudes dies zulässt, ohne Aufzug gebaut. Das Gebäude wird nicht unterkellert. Heizungszentrale, sowie Waschmaschinen- und Abstellräume werden im Dachgeschoss errichtet. Der aktuelle Planungsstand ist in der Anlage dargestellt. Als Beheizung des Gebäudes ist eine Luft-Wärmepumpe vorgesehen. Alle Wohnungen sollen mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung ausgestattet werden.

Die Kostenberechnung liegt bei ca. 1.873.466,70 €/brutto inkl. 19 % Mehrwertsteuer.

KG 100	Grundstück	0,00 €
KG 200	Vorbereitende Maßnahmen (einschl. Abbruch) lt. Kostenberechnung Architekt Richter, 25.08.2021	130.900,00 €
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen lt. Kostenberechnung Architekt Richter, 25.08.2021	928.200,00 €
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen lt. Kostenberechnung LOGO Plan, 03.09.2021	400.822,25 €
KG 500	Außenanlagen und Freiflächen lt. Kostenberechnung Architekt Richter, 25.08.2021	83.300,00 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke Ausstattung Küchen	18.000,00 €
KG 700	Baunebenkosten 20 % von KG 200-600	312.244,45 €

Gesamtkosten **1.873.466,70 €**

brutto, inkl. 19 % Mehrwertsteuer

Preisstand für Ausführungsbeginn 2022

b) Beantragung Wohnbauförderungsmittel

Durch die öffentliche Wohnraumförderung soll preiswerter Wohnraum in NRW geschaffen werden, mit dem Ziel Haushalte zu bedienen, welche sich am Markt nicht ausreichend mit angemessenem Wohnraum versorgen können.

Die Fördermittel werden bei der Kreisverwaltung beantragt. Die Bewilligung von Fördermitteln setzt voraus, dass die Finanzierung der Gesamtkosten gesichert erscheint. Durch die Inanspruchnahme der Förderung entsteht eine Mietpreis- und Belegungsbindung für 20,25 oder 30 Jahre.

Gefördert wird der Wohnraum für Begünstigte, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenze nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum (WFNG NRW) nicht (=Einkommensgruppe A) oder um bis zu 40 % übersteigt (= Einkommensgruppe B). Schwerpunkt des Förderprogrammes ist jedoch die Verteilung der Fördermittel für Wohnungsberechtigte der Einkommensgruppe A.

Jede Kommune in NRW ist in ein Mietniveau M1-M4 eingestuft, welches die Investitionsstufen vor Ort abbildet. Die Stadt Schmallenberg gehört zum Mietniveau M1; im letzten Jahr wurde vom Land die Entscheidung getroffen, dass die Mietniveaustufen M1 und M2 die gleichen Förderkonditionen wie die Niveaustufe M3 erhalten, sodass das Förderprogramm grundsätzlich auch für die Kommunen wie die Stadt Schmallenberg wieder interessant geworden ist.

In Kombination mit diesem festgelegten Mietniveau für die Stadt Schmallenberg ergibt sich folgende Mietobergrenze pro Quadratmeter Wohnfläche:

Einkommensgruppe A = 5,90 € bzw. Einkommensgruppe B = 6,60 €

Eine Erhöhung jährlich um 1,5% bezogen auf die Ausgangsmiete sowie die Erhebung der Betriebskosten und einer Kautions sind möglich.

Für den Neubau bezahlbaren Mietwohnraums stellt das Land NRW zinsgünstige Förderdarlehen zur Verfügung, wobei Tilgungsnachlässe die Darlehensschuld verringern. Die Höhe des Grunddarlehens je Quadratmeter Wohnfläche richtet sich nach dem festgelegten Mietniveau (M1) und dem Einkommen der künftigen Mieter*innen (Einkommensgruppe A oder B).

Grunddarlehen

Mietniveau	Einkommensgruppe A	Einkommensgruppe B	Tilgungsnachlass
M1 – M3	2.180 €/m ²	1.320 €/m ²	15 %

Für besondere Qualitäten (z.B. städtebaulich bedingte Mehrkosten) können Zusatzdarlehen mit Tilgungsnachlässen über 50% beantragt werden.

Mindestens 20% der Gesamtkosten müssen als Eigenleistung erbracht werden, wobei neben eigenen Geldmitteln u.a. auch der Wert des nicht durch Fremdmittel finanzierten Baugrundstückes oder die Hälfte des Tilgungsnachlasses geltend gemacht werden können.

Bei der Förderung handelt es sich um ein Annuitätendarlehen mit einer Zinsbindung von wahlweise 20, 25 oder 30 Jahren, wobei bei 30 Jahren 5% zusätzlicher Tilgungsnachlass gewährt wird. Für die ersten 15 Jahre beträgt der Zinssatz 0,0 % p.a. fest, danach 0,5 % p.a. für die restliche Zweckbindungsfrist fest. Nach Ablauf der Bindung erfolgt die Verzinsung zu marktüblichen Konditionen. Die Tilgung beträgt 1% p.a. oder wahlweise auch 2% p.a. und die Verwaltungskostenbeitragsberechnung (0,5 % p.a.) erfolgt auf das jeweilige Restkapital.

Die mögliche Höhe des Wohnungsbauförderdarlehens und die genauen Konditionen sind im weiteren Verfahren noch abzustimmen. Für die Haushaltsplanung wird zunächst von einem Darlehen in Höhe von 1,2 Mio. € ausgegangen.

c) Beantragung KfW- Zuschuss

Die KfW fördert den Bau von neu errichteten Effizienzhäusern (Baukosten und Kosten der förderfähigen Umfeldmaßnahmen). Wie hoch Ihr Zuschuss ist, hängt davon ab, wie energieeffizient der Neubau ist und wie hoch Ihre förderfähigen Kosten sind. Das Gebäude "Am Kurhaus 7" ist als Effizienzhaus 55 geplant. Die förderfähigen Kosten betragen max. 120.000 Euro je Wohneinheit. Der Zuschuss beträgt 15 % der förderfähigen Gesamtkosten (maximal 15% von 6 x 120.000 € = 108.000 €).

Eine Kumulierung der Wohnbauförderungsmittel und des KfW- Zuschusses ist möglich.

d) Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Für den Neubau des Gebäudes „Am Kurhaus 7“ ist die Bereitstellung nicht unerheblicher Haushaltsmittel in den Folgejahren erforderlich. Allerdings sollte der soziale Mietwohnungsbau auch als kommunale Aufgabe verstanden werden, die zumindest nicht ausnahmslos unter betriebswirtschaftlichen Grundsätzen betrachtet werden sollte.

Im vorliegenden Fall tragen die geplante Inanspruchnahme eines zinsgünstigsten Darlehens und weitere Zuschüsse dazu bei, dass sich das Vorhaben wirtschaftlich darstellen lässt. Die folgende (vereinfachte) Wirtschaftlichkeitsrechnung bezieht sich auf die in Folge der Gebäudeherstellung anfallenden jährlichen Haushaltsbelastungen sowie auf die zu erzielenden Mieterträge. Die Berechnung ist unter der Annahme der Gewährung eines Wohnungsbauförderdarlehens über 1,2 Mio. € mit 25-jähriger Laufzeit und gleichlanger Zweckbindung, 20 % Gesamt-Tilgungszuschuss und einer Tilgung von 2 % pro Jahr.

I. Jährliche Haushaltsbelastung:

Netto-Afa ¹	=	19.025 €
Kalk. Zinsen ²	=	9.550 €
<u>Kreditkosten³</u>	=	<u>4.684 €</u>
Gesamt⁴	=	33.259 €

II. Jährliche Mieterträge⁵:

4 x 77 qm x 5,90 € / qm x 12	=	21.806 €
<u>2 x 77 qm x 6,60 € / qm x 12</u>	=	<u>12.196 €</u>
Gesamtmieterträge:		34.002 €

¹ Gesamtkosten abzgl. Tilgungszuschuss 240.000 €, abzgl. KfW-Zuschuss 108.000 €, ND 80 J. lt Afa-Tabelle

² Gesamtkosten abzgl. Kreditfinanzierung abzgl. Zuschüsse, kalk. Zinssatz 2,5 %

³ Zins für die Jahre 16 – 25: 0,5 %, Verwaltungskostenbeitrag 0,5 % Jahr, Kreditkosten sind auf den Jahresdurchschnitt bei 25 jähriger Laufzeit gerechnet.

⁴ Instandhaltungen, soweit diese nicht über die Betriebskosten abgerechnet werden können, bleiben in dieser Betrachtung unberücksichtigt.

⁵ Annahme: Vermietung von 4 Wohnungen an Einkommensgruppe A und 2 Wohnungen an Gruppe B