Stadt Fürth

**Beschlussvorlage**

*SpA/305/2015*

# I. Vorlage

| Beratungsfolge - Gremium | Termin | Status | Ergebnis |
|---|---|---|---|
| Finanz- und Verwaltungsausschuss | 25.02.2015 | öffentlich - Vorberatung | |
| Stadtrat | 25.02.2015 | öffentlich - Beschluss | |

**Soziale Stadt: Investitionen im Quartier; Sanierung des Anwesens Hirschenstraße 37 und Schaffung einer Gemeinbedarfseinrichtung**

| Aktenzeichen / Geschäftszeichen | |
|---|---|

**Anlagen:**
Planung
Konzept- und Betriebsbeschreibung

**Beschlussvorschlag:**

1. Von den Ausführungen der Verwaltung wird Kenntnis genommen.

2. Der Finanz- und Verwaltungsausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt, der „Soziales Wohnen Fürth“ die nach Städtebauförderungsrichtlinien förderfähigen Kosten der für die Schaffung der sozialen Einrichtung **„Soziales Zentrum Fürth“** erforderlichen Baumaßnahmen bis zu einem Betrag von 1.135.100,-- € nach folgenden Maßgaben zu erstatten:

a) Die Flächen des **„Sozialen Zentrums“** werden der Stadt Fürth dauerhaft mietfrei überlassen, die Verrechnung von Betriebs- und Verwaltungskosten ist zulässig.

b) Auf die Begründung von Sondereigentum wird seitens der Stadt Fürth verzichtet. Das Nutzungsrecht für die Flächen des „Sozialen Zentrums“ ist dinglich (grundbuchrechtlich) zu sichern.

3. Der Finanz- und Verwaltungsausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt die die vorzeitige Mittelfreigabe bei HSt. 6108.9410 (2015) sowie die Freigabe der Verpflichtungsermächtigung für HSt. 6108.9410 (2016).

4. Der Beschluss ergeht vorbehaltlich der Bewilligung entsprechender Zuwendungen zugunsten der Stadt Fürth.

**Sachverhalt:**

Im Februar 2014 hat die KIB Gruppe der Wärmestube/Fürther Treffpunkt ein Angebot zur unentgeltlichen Überlassung eines Gebäudes in der Hirschenstr. 37 unterbreitet, da dem verstorbenen vorherigen Eigentümer eine zukünftige Nutzung zu sozialen Zwecken sehr wichtig war. Nach einer Kontaktaufnahme zwischen dem Referat IV und der KIB Gruppe wurde das Interesse der Stadt Fürth an der Schenkung bekundet.

Nach weiteren Gesprächsrunden mit den verschiedenen Fachämtern und Referaten wurde in der Referentenrunde vom 29.07.2014 die Einbeziehung der WBG, mit dem Ziel der Übernahme des Gebäudes durch die WBG, für sinnvoll erachtet.

Nach einer gemeinsamen Besichtigung des Gebäudes und nach Auslotung der Fördermöglichkeiten erklärte sich die WBG, hier das Tochterunternehmen „Soziales Wohnen“ bereit, das unter Denkmalschutz stehende Gebäude unter Inanspruchnahme aller Fördermöglichkeiten zu übernehmen und zu sanieren.

Im Zuge dieser Generalsanierung sollen im Vorderhaus u.a. 8 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 513 m² entstehen und unter sozialen Gesichtspunkten vermietet werden.

In den ehemaligen Gewerberäumen im Erdgeschoss und Rückgebäude soll auf ca. 305 m² die bisher in der Hirschenstr. 41 untergebrachte Wärmestube/Fürther Treffpunkt mit ihren Angeboten (Fundgrube, Nachbarschaftshilfe, sozialer Beratung, Küche, offener Treffpunkt,…) **dauerhaft mietfrei** untergebracht werden. Im Hintergebäude soll auch eine Notfallwohnung entstehen, die z.B. eine Unterbringung von Familien in Brandfällen oder anderen Notsituationen ermöglicht.

Da der Mietvertrag Hirschenstr. 41 zum 31.12.2017 ausläuft und nach einem Eigentümerwechsel wegen Eigenbedarfs nicht mehr verlängert werden wird, musste ein alternativer Standort für die Einrichtung Wärmestube/Fürther Treffpunkt gefunden werden. Das Anwesen Hirschenstraße 37 in der unmittelbaren Nachbarschaft mit seinen Entwicklungsmöglichkeiten bietet sich hier als die optimale Alternative an. Hierfür wurde beigefügtes neues Betriebskonzept **„Soziales Zentrum“** entwickelt.

Die Eigentumsübertragung auf die WBG „Soziales Wohnen“ erfolgte im Oktober 2014.

Durch eine mietfreie Überlassung der Erdgeschoss-Räume an die Wärmestube/Fürther Treffpunkt ergeben sich auf städtischer Seite folgende Kosteneinsparungen (bisherige Mietkosten der Wärmestube):

| | | |
|---|---|---|
| Hirschenstr. 41, EG/Vorderhaus | mtl./kalt | 500,00 € |
| Hirschenstr. 41, EG/Hinterhaus | mtl./kalt | 370,00 € |
| Hirschenstr. 41, EG/1.OG/Lager | mtl./kalt | 300,00 € |
| gesamt | mtl/kalt | 1.170,00 € |
| jährl. | | 14.040,00 € |
| **25 Jahre** | | **351.000,00 €** |

Ergänzend erhält das **Quartiersmanagement** einen eigenen Raum zur Verfügung gestellt.

Die Kosten für die Gesamt-Baumaßnahme Hirschenstraße 37 belaufen sich auf ~ 2.057.100,-- €, hiervon entfallen ~ 922.000,-- € auf die Generalsanierung des Wohnraums, die Kosten für die Schaffung der Sozialen Einrichtung belaufen sich auf ~ 1.135.100,-- €.

Durch die die tatkräftige Mithilfe der Wärmestube konnten bereits jetzt folgende Arbeiten „unentgeltlich“ erledigt werden:

- Durchführung der Wohnungsumzüge der beiden noch vorhanden gewesenen Mieter
- Entrümpelung der Wohnungen im gesamten Vordergebäude

- Entfernung und Entsorgung sämtlicher Bodenbelege
- Abbau und Entsorgung aller vorhandenen Kohleöfen bzw. Kachelöfen
- Entsorgung der vorhandenen Möbelstücke in den Verkaufsräumen.

Folgende Arbeiten stehen noch an:

- Abriss der vorhandenen Bäder und Entsorgung des Bauschutts (5 Wohnungen).
- Demontage der vorhanden Gasöfen und Durchlauferhitzer sowie entsprechende Entsorgung

Die Wärmestube wird auch in der Umbauphase einfache Tätigkeiten unter Anleitung des Architekten übernehmen und somit insbesondere Einsparungen bei den Lohnkosten erzielen, die sich dann auf die Gesamtkosten zusätzlich positiv auswirken werden.

**Finanzierungsmodell:**

Die Sanierung des Wohngebäudes erfolgt durch Soziales Wohnen Fürth unter Förderung aus dem bayerischen Modernisierungsprogramm.

Die Flächen des **„Sozialen Zentrums“** werden durch die „Soziales Wohnen Fürth“ saniert und bedarfsgerecht umgebaut und der Stadt Fürth dauerhaft mietfrei überlassen. Für die Dauer der Überlassung darf kein Mietzins erhoben werden, die Weiterreichung von Betriebs- und Verwaltungskosten durch die „Soziales Wohnen Fürth“ ist zulässig und in einem gesonderten Vertrag zu regeln.

Die Begründung von Sondereigentum für die Stadt Fürth soll nicht erfolgen, ebenso soll aufgrund der Beziehungen Stadt Fürth/Soziales Wohnen Fürth/WBG auf eine dingliche Sicherung der Fördermittel verzichtet werden. Das Nutzungsrecht soll dinglich gesichert werden.

Die Finanzierung der für die Unterbringung des **„Sozialen Zentrums“** erforderlichen Baukosten soll mit Städtebauförderungsmitteln mit einer Refinanzierungsrate (Zuschüsse) von 60 % erfolgen: Die Stadt Fürth würde hierbei der „Soziales Wohnen Fürth“ die förderfähigen Kosten in Höhe von 1.135.100,-- € erstatten.

**Haushaltsrechtliche Mittelbereitstellung:**
Die erforderlichen Haushaltsmittel konnten aus HSt. 6108.9410 (Soziale Stadt) bereitgestellt werden, allerdings ist aufgrund des noch nicht genehmigten Haushalts eine vorzeitige Mittelfreigabe für 2015 erforderlich. Darüber hinaus wird für die Finanzierung die zusätzliche Freigabe einer Verpflichtungsermächtigung erforderlich:

| | |
|---|---|
| Haushaltsansatz 6108.9410 (2015): | 1.000.000,-- € |
| Verpflichtungsermächtigung 6108.9410 (2016) | 500.000,-- € |

Jährliche Folgelasten entstehen für die laufenden Betriebs- und Verwaltungskosten, die an die WBG / Soziales Wohnen Fürth zu entrichten sind.

Hinsichtlich der kassenmäßigen Abwicklung ist beabsichtigt, in 2015 einen Betrag von max. 756.800 € auszuzahlen, in 2016 369.373 €.

Hinsichtlich der Gesamtfinanzierung des „Sozialen Zentrums“ durch die Stadt wird ergänzend auf den durch die Mieteinsparung sowie den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln geringen kommunalen Eigenmitteleinsatz verwiesen:

| | |
|---|---|
| Herstellungskosten (förderfähig) | 1.135.100,--€ |
| ./. 60% Städtebauförderung | 681.100,--€ |
| = Kommunaler Eigenanteil (40%) | 454.000,--€ |

| | |
|---|---|
| ./. Mietersparnis (25 Jahre) | 350.000,--€ |
| = | 104.000,--€ |

## Finanzierung:

| | |
|---|---|
| Finanzielle Auswirkungen<br>☐ nein ☒ ja Gesamtkosten 1.135.100 € | jährliche Folgelasten<br>☐ nein ☒ ja € |
| Veranschlagung im Haushalt<br>☐ nein ☒ ja Hst. 6108.9410 Budget-Nr. im ☐ Vwhh ☒ Vmhh | |
| wenn nein, Deckungsvorschlag: | |

## Beteiligungen

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 18.02.2015

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

| | |
|---|---|
| Stadtplanungsamt<br>Kunz, Stefan | Telefon:<br>(0911) 974-3340 |