

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungs- termin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja- Stimmen	Nein- Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Stadtrat	06.12.2006		X			3
2	Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten	23.03.2007	X				
3	Stadtrat	16.05.2007	X				
4	Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten	20.07.2007		X			1
5	Stadtrat	17.10.2007	X				
6	Beirat für Sozialhilfe, Sozial- und Seniorenangelegenheiten	23.11.2007	X				
7	Finanz- und Verwaltungsausschuss/Stadtrat	12.03.2008	X				
8	Finanz- und Verwaltungsausschuss	23.04.2008					

Betreff

Sanierungs-/Bauvorhaben Oststraße 108a, 108b und 112

hier: Bürgschaft für die (gemeinnützige) Soziales Wohnen Fürth GmbH i.G.

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen

1 (Wirtschaftsplan 2008 – 2013 für die Soziales Wohnen Fürth GmbH i.G.)

Beschlussvorschlag

- Die Stadt bestellt zugunsten der Soziales Wohnen Fürth GmbH i.G. einen (Zuwendungs-) Nießbrauch an den betreffenden Grundstücken der Oststraße. Von einem gesonderten Entgelt für den Nießbrauch wird abgesehen.
- Unter der Voraussetzung, dass die Soziales Wohnen Fürth GmbH i.G. als Nießbraucher objekt- und belegungsabhängige Förderdarlehen in Höhe von insgesamt (ca.) 1,7 Mio. € erhält, stimmt der Stadtrat der Übernahme einer modifizierten Ausfallbürgschaft für ein zusätzlich von der Soziales Wohnen Fürth GmbH i.G. aufzunehmendes Darlehen bis zu einem Betrag von 1,5 Mio. € bzw. bis zum beihilferechtlich zulässigen Höchstbetrag zu.

3. Die Stadt berechnet – sofern notwendig – für die Dauer ihres Haftungsrisikos aus der Bürgschaft eine jährliche Avalprovision in Höhe eines unter beihilferechtlichen Erfordernissen festzulegenden Entgelts..

Sachverhalt

Auf den StR-Beschluss vom 12.03.2008 (dort TOP 8 öffentlich) sowie die zugrunde liegende Beschlussvorlage wird verwiesen.

Das **Ausgabenvolumen** für Neubau und Sanierung der Oststraße wird sich nach den aktuellen Schätzungen (vgl. Finanzplan in der Anlage) auf **3,148 Mio. €** belaufen. Hiervon sollen 3,023 Mio. € auf die Oststraße 112 (Neubau) und 125 Tsd. € auf die Sanierung der Oststraße 108a und 108b entfallen.

1.

Im (geschätzten) Umfang von insgesamt **1.667.376 €** (962.276 € für ein objektabhängiges Darlehen und ein Betrag von 705.100 € für ein belegungsabhängiges Darlehen) werden **öffentliche Förderdarlehen** angestrebt.

Im Normalfall erhält der Grundstückseigentümer diese Förderdarlehen – dieser ist (und bleibt) jedoch die Stadt Fürth. Der neu gegründeten Gesellschaft soll (seitens der Stadt) lediglich die unentgeltliche Nutzung eingeräumt werden (vgl. Ziffer 2. des StR-Beschlusses vom 12.03.2008).

Die WBG erarbeitet zusammen mit ihren Beratern aktuell ein Konzept, das dem StR-Beschluss einerseits und den Modalitäten für die Förderdarlehen andererseits gerecht wird, verbunden mit dem Ziel, dass die (gemeinnützige) Soziales Wohnen Fürth GmbH i.G. als Darlehensnehmer bzw. Zuwendungsempfänger in Frage kommen kann.

Hierfür bietet sich insbesondere der **Nießbrauch** an, da die Regierung von Mittelfranken unter Hinweis auf das Bayerische Wohnraumförderungsgesetz jüngst darauf hinwies, dass (neben dem Grundstückseigentümer oder dem Erbbauberechtigten) auch der Nießbraucher Zuwendungsempfänger sein kann.

Nach § 1030 Abs. 1 BGB würden die betreffenden Grundstücke in der Oststraße dann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt (also die Soziales Wohnen Fürth GmbH i.G.) berechtigt ist, die Nutzungen der Sache zu ziehen.

Es wird daher empfohlen, den StR-Beschluss vom 12.03.2008 (dort Ziffer 2) dergestalt zu konkretisieren, dass die Stadt einen (Zuwendungs-)Nießbrauch zugunsten der Soziales Wohnen Fürth GmbH i.G. für die Dauer von 30 Jahren (voraussichtliche Laufzeit des Überlassungsmodells) bestellt. Unter Berücksichtigung von Art. 75 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 GO sieht es die Verwaltung als zulässig an, auf ein Entgelt für den Nießbrauch zu verzichten. Auf die Ziffer 1. des Beschlussvorschlags wird verwiesen.

2.

Unter der Voraussetzung, dass obige Förderfinanzierung zustande kommt, bedarf es – zur auffüllenden Fremdfinanzierung der geplanten Baumaßnahmen (vgl. oben) – noch eines **weiteren Darlehens** in Höhe von (derzeit angesetzten) **1.480.624 €**. Der tatsächliche Betrag hängt vom genauen Volumen der Förderdarlehen ab, deren Höhe (vgl. oben) noch nicht endgültig feststeht. Insoweit können sich hier noch Änderungen ergeben.

Damit die gemeinnützige GmbH ein Darlehen angelehnt an Kommunalkreditkonditionen erhält, soll die Stadt – vorbehaltlich der rechtsaufsichtlichen Genehmigung – eine entsprechende **Ausfallbürgschaft** übernehmen. Da der Kreditbetrag noch nicht abschließend quantifiziert werden kann, muss auch die Bürgschaftssumme (abgesehen von ihrer Höchstgrenze) in einer gewissen Bandbreite offen bleiben. Gleichfalls besteht natürlich die Intention, das Darlehen, also die ca.

1,5 Mio. €, soweit als möglich durch die Bürgschaft abzusichern. Hier sind dann auch **beihilfe-rechtliche Erfordernisse** zu beachten, die aber dazu führen werden, dass der genannte Höchstbetrag in keiner Weise überschritten wird. Auch die u.U. notwendige **Avalvereinbarung** steht im beihilferechtlichen Kontext.

Der Beschlussvorschlag, dort Ziffern 2. und 3., versucht den thematisierten, gegenwärtigen Unsicherheiten Rechnung zu tragen und ermächtigt die Verwaltung, entsprechende Anpassungen (Bürgschaftshöhe, Avalprovision) vorzunehmen, sofern dies unter wirtschaftlichen und/oder beihilferechtlichen Aspekten geboten sein sollte.

Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja Gesamtkosten €		jährliche Folgekosten <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja		Sie sind im von der Stadt an die GmbH zu zahlenden Entgelt ein- gepreist. €
Veranschlagung im Haushalt <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja bei Hst.		Budget-Nr. 50100 im <input checked="" type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh		
wenn nein, Deckungsvorschlag: Die entsprechenden Ausgaben im Budget 50100 sind im Rahmen der zukünftigen Haushaltsplanungen entsprechend anzupassen.				
Zustimmung der Käm liegt vor: <input type="checkbox"/>		Beteiligte Dienststellen: RA <input type="checkbox"/> RpA <input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>		

II. BMPA/StR Zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. II/Käm

Fürth, 15.04.2008
Ref. II

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Wolf	Tel.: -1379
-------------------------	----------------