

Stuttgart, 18.05.2011

Eigenbetrieb Leben und Wohnen
1. Übernahme des Gebäudes Ottostraße 11
2. Nachtragswirtschaftsplan 2011

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	27.05.2011
Betriebsausschuss Leben und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	30.05.2011
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	09.06.2011

Beschlußantrag:

1.1 Der Übertragung des bebauten Grundstücks

Gemarkung Stuttgart

Flurstück Nr. 761/1, Ottostr. 11

Gebäude- und Freifläche Wohnen

8 a 73 m²

in das Vermögen des Eigenbetriebs Leben und Wohnen gegen einen Wertausgleich von 1.242.000 € wird zugestimmt.

1.2 Der Erlös von 1.242.000 € wird im Finanzhaushalt 2011 bei dem PSP-Element 7.232000.002.230.01, Grundstücksverkaufserlöse, Sachkonto 68210000 vereinnahmt.

1.3 Der Wertausgleich von 1.242.000 € wird im Wirtschaftsplan 2011 des Eigenbetriebs Leben und Wohnen finanziert.

2. Der Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Leben & Wohnen für das Wirtschaftsjahr 2011 wird wie folgt geändert:

2.1 Es verändern sich im Vermögensplan die Einnahmen und Ausgaben je

EUR

um

+ 1.750.000

EUR

auf

8.855.000

2.2	Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen verändert sich	um	+ 1.750.000
	EUR		
		auf	2.860.000
	EUR		

Begründung:

1. Grundstücksübertragung

Im Jahr 2007 wurde das Grundstück Ottostr. 11 von der Landeshauptstadt an die Nestwerk Stiftung dbR veräußert (siehe GRDRs 446/2007, Kaufpreis 210.000 €), um dort 10 von der Landeshauptstadt und vom Land geförderte, betreute Seniorenwohnungen zu errichten. Für diesen Zweck sollte das Gebäude generalsaniert und komplett neu konzipiert werden. Das Sanierungsvorhaben wurde von der Nestwerk Stiftung begonnen und konnte bis zum Beginn des Insolvenzverfahrens zu rd. 75 % fertig gestellt werden.

Im Rahmen der Abwicklung des Insolvenzverfahrens der Nestwerk Stiftung dbR hat die Landeshauptstadt vier Nestwerk-Objekte zu einem Gesamtpreis von 3,1 Mio. € erworben, darunter das Gebäude Ottostr. 11. Auf die GRDRs 260/2011 wird verwiesen.

Als Teil des Gesamterwerbs wurde das Objekt zunächst durch das allgemeine Liegenschaftsvermögen der Landeshauptstadt erworben. Es ist nun in das Betriebsvermögen des Eigenbetriebs Leben und Wohnen zu übertragen. Der Übertragungswert von 1.242.000 € entspricht dem Erwerbspreis zuzüglich der Grunderwerbsteuer.

2. Fertigstellung und Nutzung

Der Eigenbetrieb Leben & Wohnen stellt das zu ca. 75% sanierte Gebäude bezugsfertig und betreibt dort 10 betreute Seniorinnen- und Seniorenwohnungen.

Die **aktuell** festgestellten Restkosten für die Fertigstellung belaufen sich nach einer aktualisierten Kostenberechnung auf rund 500.000 EUR (Baukosten, Baunebenkosten etc.). Daraus ergibt sich eine Gesamtsumme von 1.750.000 EUR.

Ottostraße 11 >> Kostenaufstellung	
Gebäude und Grundstück	1.242.000 €
<small>(incl. Grunderwerbssteuer)</small>	
Baukosten	
Sanitär	47.000 €
Elektroinstallation	28.000 €
Fassade	17.000 €
Fliessenarbeiten	35.000 €
Schreinerarbeiten	43.000 €
Schlosserarbeiten	68.000 €
Maler- und Tapezierarbeiten	30.000 €
Bodenbelagsarbeiten	64.000 €
Fahrstuhl	6.000 €
Sonstiges	53.000 €
Außenanlagen	28.000 €
Baunebenkosten	42.000 €
Aufschlag für Unvorhergesehenes	47.000 €
<small>(10% auf 2, 3 und 4)</small>	
	1.750.000 €

Dem Eigenbetrieb Leben & Wohnen standen drei Finanzierungsvarianten zur Entscheidung:

Variante 1:

Finanzierung über ein marktgerechtes Stadtdarlehen ohne Belegungsrechte zugunsten der Landeshauptstadt (Amt für Liegenschaften und Wohnen). Berechnet auf der Grundlage vergleichbar ausgestatteter Wohnungen des ELW, zum Beispiel Zamenhof. Der monatliche Mietzins wird zwischen 9 EUR und 10 EUR pro qm liegen.

Variante 2:

Finanzierung über ein zinsverbilligtes Darlehen der L-Bank und ein freies Bankdarlehen mit einer Belegungs- und Mietpreisbindung über 10 Jahre gem. § 30 Abs. 5 LWoFG.

Variante 3:

Finanzierung wie Variante 2 zuzüglich einem Baukostenzuschuss der Landeshauptstadt mit einer Belegungs- und Mietpreisbindung von 20 Jahren gem. § 30 Abs. 5 LWoFG.

Um die Immobilie wirtschaftlich und kostendeckend betreiben zu können, kommt nur die Variante 1 in Betracht. In den Varianten 2 und 3 würden selbst bei einer angenommenen Vollbelegung jährlich die Mieteinnahmen nicht ausreichen, um die

Finanzierungs- und Betriebskosten zu decken und es käme zu einer deutlichen Unterdeckung der Kosten.

Nach Fertigstellung ist mit einer raschen Auslastung von 100% zu rechnen, entsprechende Nachfragen liegen bereits vor. Bezugsfertig könnte das Objekt frühestens Ende 2011 sein. Die direkte räumliche Nähe zum Parkheim Berg verspricht viele Synergien für die Mieterinnen und Mieter der Ottostraße (offener Mittagstisch, Teilhabe am gesellschaftlichen Leben im Haus, Hausnotruf, Betreuung und Pflege im Krankheits- und Pflegefall u.a.).

Durch eine mögliche Nutzung des Aufzuges in der Ottostraße 11 könnte eine Anbindung des Baur-Areals vollzogen werden und somit das gesellschaftliche Leben dort ergänzen.

3. Nachtragswirtschaftsplan 2011-

Der Wirtschaftsplan 2010/2011 des Eigenbetriebes Leben & Wohnen wurde vom Gemeinderat am 18.12.2009 beschlossen (GRDRs. 723/2009). Zu diesem Zeitpunkt konnte die Entwicklung, welche das dargestellte Projekt betrifft, noch nicht abgesehen werden.

Die Kosten von 1.750.000 EUR werden komplett über ein Stadtdarlehen zu Marktkonditionen finanziert. Zum Ausgleich des Vermögensplans 2011 müssen daher weitere Kredite aufgenommen werden. Die bestehende Kreditermächtigung für das Jahr 2011 reicht hierfür nicht aus. Der Wirtschaftsplan 2011 muss daher wie beantragt geändert werden.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Isabel Fezer
Bürgermeisterin

Anlagen
A ELW-Vermögensplan 2011
B Schuldenstand

Finanzielle Auswirkungen

Beteiligte Stellen

Anlagen