

Stuttgart, 26.04.2013

Neustrukturierung der Wohnanlage Fasanenhof gGmbH

Beschlußvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	nicht öffentlich	03.05.2013
Sozial- und Gesundheitsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	13.05.2013
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	15.05.2013
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	16.05.2013

Beschlußantrag:

1. Die Landeshauptstadt Stuttgart stimmt dem Abschluss der Vereinbarung mit der Wohnanlage Fasanenhof gGmbH, dem bhz Stuttgart e.V., der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH sowie dem Körperbehinderten-Verein Stuttgart e.V. (vgl. Anlage) zu.
2. Die Landeshauptstadt Stuttgart bringt das im Grundbuch von Stuttgart-Möhringen, eingetragene und mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück der Gemarkung Stuttgart-Möhringen, Flurstück 7538, Laubeweg 1, mit einem Wert von 725.000,00 EUR als Gesellschafterin im Wege der Sacheinlage in die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH ein.
3. Zum Ausgleich des sich bei der Wohnanlage Fasanenhof gGmbH bis 31.12.2016 ergebenden Umstrukturierungsaufwandes wird der Kapitalrücklage der Gesellschaft - nach Anrechnung einer Überzahlung auf den städtischen Verlustausgleich 2012 in Höhe von 65.137,38 EUR - ein Betrag in Höhe von 321.000,00 EUR von der Landeshauptstadt Stuttgart zugeführt. Der Aufwand ist im Teilergebnishaushalt 2013 THH 200 - Stadtkämmerei, Kontengruppe 43100 - gedeckt.
4. Der Gemeinderat stimmt für einen Zeitraum von maximal 10 Jahren der Übernahme von 50 % der nicht förderfähigen und nicht refinanzierbaren Kosten für die Erweiterung der Wohngruppe für Kinder und Jugendliche (Vollzeitunterbringung) in der Wohnanlage Fasanenhof gGmbH zu. Die Mittel sind im Bedarfsfall im Stadthaushalt entsprechend bereitzustellen.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, den vorgelegten Vertragsentwurf anzupassen,

soweit dies aus steuer-, handels- oder kommunalrechtlichen sowie aus notariellen Gründen erforderlich sein sollte und dadurch keine wesentlichen inhaltlichen Änderungen bedingt sind.

Begründung:

Entsprechend der GRDRs 349/2010 und der GRDRs 801/2012 wurde dem bhz Stuttgart e.V. (bhz) ein Optionsrecht für den Kauf der städtischen Gesellschaftsanteile an der Wohnanlage Fasanenhof gGmbH (WAF) eingeräumt. Nachdem das Optionsrecht des bhz am 15. Mai 2013 ausläuft, hat die Landeshauptstadt Stuttgart im Hinblick auf die Beratungsfolge für diese Vorlage das Ankaufsrecht des bhz für die städtischen Gesellschaftsanteile bis zum 30.06.2013 verlängert. Sollte der Gemeinderat die vorgesehenen Beschlüsse für die Neuausrichtung der WAF fassen, wird das bhz das Optionsrecht ziehen und damit ab 30.06.2013/ 01.07.2013 die Gesellschaftsanteile der Landeshauptstadt Stuttgart an der WAF übernehmen. Als Kaufpreis für die städtischen Anteile an der WAF ist wie bisher der Nennbetrag in Höhe von 13.000,00 EUR angesetzt.

Nach der aktuellen Konstellation ist die WAF sowohl für den Betrieb der Einrichtung wie auch die Immobilie zuständig. Wie bereits in Verbindung mit der GRDRs 801/2012 dargelegt, sind die Kompetenzen des bhz auf die fachlichen und betrieblichen Aufgaben im Zusammenhang mit der Pflege und Betreuung von behinderten Menschen und weniger auf das Management einer großen Immobilie mit einer Gesamtnutzfläche von 6.008 m², 56 Wohnungen, gewerblichen Mietern und der Umsetzung eines umfangreichen Sanierungs- und Renovierungsbedarfs ausgerichtet. Unter diesem Aspekt war dem bhz eine Ausübung des Optionsrechtes bisher auch nicht möglich. Deshalb wurde von der Verwaltung in den vergangenen Monaten eine für alle Seiten tragfähige Lösung verhandelt, bei der die WAF im Schwerpunkt nur noch für die Bereiche Pflege und Betreuung, aber nicht mehr für das Immobilienmanagement zuständig ist. Aufgrund der Gespräche mit der WAF, dem bhz und der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG) konnte die folgende Vereinbarung (vgl. Anlage) erzielt werden.

Sacheinlage des städtischen Grundstückes in die SWSG

Die Landeshauptstadt Stuttgart bringt das mit dem Erbbaurecht WAF belastete Grundstück auf der Gemarkung Stuttgart-Möhringen, Flurstück 7538, als Gesellschafterin im Wege der Sacheinlage in die SWSG ein. Das Grundstück wurde vom Stadtmessungsamt bewertet. Danach ergibt sich ein mit dem Erbbaurecht belasteter Bodenwert in Höhe von 725.000,00 EUR. Das Grundstück soll mit diesem Wert in der Kapitalrücklage der SWSG verbucht werden. Darüber hinaus soll die dazugehörige Sacheinlagevereinbarung folgende Verpflichtungen der SWSG gegenüber der LHS bezüglich des Belegungsrechtes für die Wohnungen sowie die Mietpreisbindung enthalten.

Die Belegung der öffentlich geförderten Wohnungen soll weiterhin nur nach Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart vorgenommen werden. Der SWSG obliegt nach Absprache mit der WAF ein Vorschlagsrecht für die Belegung der

Wohnungen. Voraussetzung für die Belegung der Wohnungen ist, dass entweder der Mieter selbst oder bei mehreren Mietern mindestens ein Mieter so schwerbehindert im Sinne des SGB IX ist, dass er auf eine behinderten- und rollstuhlgerechte Wohnung angewiesen ist. Fällt der Belegungsgrund weg, ist von der SWSG auf unverzügliche Freimachung der Wohnung hinzuwirken. Ein Wegfall des Belegungsgrundes liegt vor, wenn kein ständiger Bewohner mehr die Voraussetzungen für die Vergabe der Wohnung erfüllt.

Des Weiteren hat die SWSG die Mietpreisbindung, die sich aus dem Bewilligungsbescheid in Verbindung mit dem Förderprogramm des Landes ergibt, zu beachten. Die Satzung der Landeshauptstadt Stuttgart über die Höhe der zulässigen Mieten für öffentlich geförderte Wohnungen und Personalfürsorgewohnungen findet entsprechende Anwendung.

Sowohl das Belegungsrecht für die Wohnungen wie auch die Mietpreisbindung sind zugunsten der LHS durch Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch abzusichern. Diese Verpflichtungen gelten bis zu planmäßigen Tilgung der öffentlichen Förderdarlehen. Die Förderdarlehen haben noch eine Laufzeit bis Juni 2057.

Verkauf des Gebäudes von der WAF an die SWSG und Abschluss eines Mietvertrages zwischen SWSG und WAF

Die WAF wird das bebaute Erbbaurecht, Laubweg 1, eingetragen im Erbbaugrundbuch von Stuttgart-Möhringen, zum Kaufpreis von 1.080.000,00 EUR (Gebäudewert) an die SWSG verkaufen und auf diese übertragen. Unter Anrechnung auf den Kaufpreis wird die SWSG hierbei Darlehen bei der L-Bank in Höhe von 684.286,04 EUR und bei der BW-Bank in Höhe von 127.251,57 EUR mit schuldbefreiender Wirkung für die WAF übernehmen.

Mit der Übertragung des bebauten Erbbaurechtes geht auch das Immobilienmanagement für das auf dem Erbbaurecht errichtete Gebäude auf die SWSG über. Insoweit wird die SWSG zukünftig die Gebäudebewirtschaftung und damit auch die laufende Instandhaltung des Gebäudes übernehmen. Die Gebäudebewirtschaftung umfasst neben der Verwaltung der 56 behindertengerechten Wohnungen und der gewerblichen Einheiten zukünftig auch die Vermietung der Büroräume und der Räume für die Betreuung von Menschen mit Behinderung an die WAF. Die von der WAF an die SWSG zu entrichtende Miete soll jährlich rund 47.000,00 EUR betragen und marktüblich indexiert sein. Die Laufzeit des Mietvertrages für die Räume im Erd- und Untergeschoss des Hauses soll 10 Jahre mit einer Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre betragen. Die Konditionen wurden mit dem bhz als künftigem Mehrheitsgesellschafter der WAF abgestimmt.

Die SWSG plant gegebenenfalls Modernisierungsmaßnahmen am ganzen Gebäude. Die SWSG hat sich gegenüber der LHS verpflichtet, dass die modernisierungsbedingte Mieterhöhung den Betrag von 1,00 EUR pro m² Mietfläche im Monat nicht übersteigt.

Eigenkapitalausstattung der WAF, Einzahlung der LHS

Der Betrieb der WAF ist defizitär (vgl. GRDRs 349/2010 und GRDRs. 801/2012). Das bhz als künftiger Mehrheitsgesellschafter strebt einen kostendeckenden Betrieb der Gesellschaft an. Hierfür sind Umstrukturierungsmaßnahmen in der WAF erforderlich. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird noch einige Jahre in Anspruch nehmen. Vor diesem Hintergrund erwartet das bhz vom Altgesellschafter Landeshauptstadt Stuttgart einen Ausgleich für den in den Jahren 2013 bis 2016 anfallenden Umstrukturierungsaufwand bei der WAF. Der Umstrukturierungsaufwand wurde zwischen LHS und bhz geklärt und grundsätzlich anerkannt. Die WAF weist zum 31.12.2012 – ohne Berücksichtigung der Überzahlungen der Gesellschafter auf den Verlustausgleich 2012 - ein Eigenkapital in Höhe von rd. 594.000 EUR aus. Zum Ausgleich des in den kommenden Jahren anfallenden Umstrukturierungsaufwandes ist es aus Sicht des bhz erforderlich, dass das Eigenkapital der Gesellschaft zum 30.06.2013 durch die Landeshauptstadt Stuttgart auf einen Betrag von 980.000,00 EUR aufgestockt wird. Zu diesem Zweck soll die Überzahlung auf den städtischen Verlustausgleich 2012 an die WAF in Höhe von 65.137,38 EUR in der Gesellschaft stehen gelassen werden. Ergänzend soll eine Einzahlung der Landeshauptstadt Stuttgart in die Kapitalrücklage der WAF in Höhe von 321.000,00 EUR erfolgen. Die zuvor genannten Punkte wurden mit dem bhz im Ergebnis einvernehmlich geregelt. Der Aufwand für die Einzahlung der Landeshauptstadt Stuttgart in die Kapitalrücklage WAF in Höhe von 321.000,00 EUR kann im Teilergebnishaushalt 2013 THH 200 - Stadtkämmerei, Kontengruppe 43100 – gedeckt werden. Hier stehen Haushaltsmittel aus Vorjahren zur Verfügung.

Investitionszusage der LHS für nicht förderfähige und nicht refinanzierbare Kosten im Bereich der Vollzeitunterbringung

Die WAF plant auf eigene Rechnung eine Erweiterung der Wohngruppe für Kinder und Jugendliche (Vollzeitunterbringung). Die Gesamtkosten hierfür belaufen sich je nach Durchführungsvariante auf 140.000 EUR bis 480.000 EUR. Derzeit ist die Höhe der Förderung für das Projekt sowie die zeitliche Durchführung der Maßnahme noch nicht bekannt. Die Landeshauptstadt Stuttgart verpflichtet sich insoweit für den Zeitraum von 10 Jahren die nicht förderfähigen und nicht refinanzierbaren Kosten für die Erweiterung der Vollzeitunterbringung in Höhe von 50 % zu bezuschussen. Die hierfür benötigten Mittel sind im Bedarfsfall im Stadthaushalt entsprechenden bereitzustellen.

Sonstige Bestimmungen

Alle Gesellschafter waren sich einig, dass die Umstrukturierung der WAF nicht zu Lasten der derzeit beschäftigten Mitarbeiter durchgeführt werden soll. In der Vereinbarung wird deshalb geregelt, dass nach dem Erwerb der städtischen Geschäftsanteile durch das bhz betriebsbedingte Kündigungen bei der WAF bezüglich der am 30.06.2013 beschäftigten Mitarbeiter für die Dauer von 10 Jahren ausgeschlossen sind. Es sei denn, den Mitarbeitern wird ein gleichwertiges Angebot beim bhz vorgelegt.

Mit dem Erwerb der städtischen Gesellschaftsanteile durch das bhz wird eine Anpassung des Gesellschaftsvertrages WAF erforderlich. Insbesondere ist das in § 16 des Gesellschaftsvertrages zugunsten der Landeshauptstadt Stuttgart geregelte

Anfallsrecht für das Vermögen der WAF im Falle einer Liquidation der Gesellschaft bzw. bei Wegfall der steuerbegünstigten Zwecke, nach der Übertragung der städtischen Anteile auf das bhz, nicht mehr sachgerecht. Für den Fall, dass bhz das Optionsrecht ausübt und die städtischen Gesellschaftsanteile übergehen, sollte das bhz im Gesellschaftsvertrag WAF als Anfallsberechtigter bestimmt werden.

Zusammenfassung

Neue Anforderungen aber insbesondere auch das Alter des Gebäudes machen eine Weiterentwicklung des anfänglichen Modellprojektes Wohnanlage Fasanenhof erforderlich. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen im Bereich der Pflege und Betreuung von behinderten Menschen ist eine Trägerschaft der Landeshauptstadt Stuttgart für die WAF aus heutiger Sicht nicht mehr zwingend erforderlich. Das bhz als diakonische Einrichtung der Behindertenhilfe verfügt über eine langjährige Erfahrung im Bereich der Förderung und Betreuung von behinderten Menschen. Im Rahmen der langen Verhandlungen waren zwar Zusagen durch die Landeshauptstadt Stuttgart erforderlich, jedoch konnte im Ergebnis eine für alle Beteiligten tragfähige und zukunftsträchtige Lösung gefunden werden. Aus Sicht der Landeshauptstadt Stuttgart ist insoweit die Übertragung der unternehmerischen Führung der WAF auf das bhz und damit verbunden die Fortentwicklung der Einrichtung zu befürworten.

Finanzielle Auswirkungen

-

Beteiligte Stellen

Referat SJG hat der Vorlage zugestimmt.

Vorliegende Anträge/Anfragen

-

Erledigte Anträge/Anfragen

-

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Anlagen

Vereinbarung zwischen LHS, WAF, bhz, SWSG und KBV