

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3104/2023/2

52. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Immobilienangelegenheiten; Projekt "Am Waldfriedhof"			
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	nicht öffentlich	
AZ:		Erstelldatum	20.02.2024	
Verfasser	Eckert, Marcus	Zuständiges Amt	Amt 2	
Sachgebiet	20 Finanzen & Immobilien	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2./ 3. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung	09.04.2024	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	23.04.2024	Ö

Anlagen: 2024-03-18 Ergebnisbericht Baustein 2: Lph1-4 mit Anlagen

Beschlussvorschlag:

Der Haupt- und Finanzausschluss fasst folgenden Empfehlungsbeschluss:

1. Der Stadtrat billigt die vorgelegte Genehmigungsplanung, die konkretisierte Leistungsbeschreibung „Ausführung und Inbetriebnahme aller Gewerke“ und die vertragliche Kostenprognose auf der Grundlage der Kostenberechnung gem. DIN 276.
2. Bei der Förderung im Rahmen des KommWFP soll der erhöhte Fördersatz nach Ziff. 5.1 Satz 3 beantragt werden, mindestens 60% der Wohneinheiten werden für Berufsangehörige der Daseinsvorsorge oder zur Gewinnung solcher Berufsangehöriger bestimmt.
3. Unter dem Vorbehalt des Vorliegens des Förderbescheids (bzw. einer Zustimmung zum vorzeitigen Vorhabenbeginn) nach KommWFP wird die Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH mit der Realisierung des Projekts [Rest Baustein 2 (Ausführungsplanung bis Objektüberwachung) und Baustein 3 (Ausführung und Inbetriebnahme)] beauftragt.

Referent/in		Wollenberg, Prof	Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in	Bosch / CSU		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen				
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

Zur Sitzung werden anwesend sein:

Hr. Kammerl, Fr. Drax vom Architekturbüro Kammerl und Kollegen

Hr. Lohde vom Landschaftsarchitekturbüro Lohde

Hr. Dr. Maier, Fr. Faber von der Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises FFB

Entsprechend des Beschlusses des Stadtrats vom 24.10.2023 wurde die Wohnungsbaugesellschaft des Landkreises Fürstenfeldbruck GmbH mit Vertrag¹ vom 30.11.2023 mit dem Projekt Neubau des Wohn- und Verwaltungsgebäudes „Am Waldfriedhof“ basierend auf der Machbarkeitsstudie vom 25.09.2023 beauftragt.

Gem. Ziff. 3.4 des Vertrags ist nach Erstellung der Genehmigungsplanung die konkretisierte Leistungsbeschreibung „Ausführung und Inbetriebnahme aller Gewerke“ und eine vertragliche Kostenprognose auf der Grundlage einer Kostenberechnung gem. DIN 276 zu überlassen.

Auf der Grundlage dieser Planungen und der Kostenprognose kann die Stadt entscheiden, ob sie den Bauantrag einreichen lässt und das Bauvorhaben in der konkretisierten Weise baulich realisiert.

Förderung im KommWFP (Kommunales Wohnraumförderprogramm):

Die Förderbedingungen wurden Anfang 2024 nochmals verbessert: soweit mindestens 60 % der geförderten Wohneinheiten für Berufsangehörige der Daseinsvorsorge oder zur Gewinnung solcher Berufsangehöriger bestimmt sind, kann der Zuschuss um bis zu 5 %-Punkte (dann 35 %) erhöht werden, Ziff. 5.1 Satz 3 KommWFP.

https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/BayVV_2330_I_1190/true

Gegenüber der Machbarkeitsstudie haben sich auch die Zinsen für den Darlehensanteil reduziert.

Finanzierung:	100%	8.133.319,64 €
Fremdmittel:	70,84%	5.761.600,00 €
Zuschuss KommWFP (30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten)	23,61%	1.920.500,00 €
Darlehen KommWFP (bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten)	47,23%	3.841.100,00 €
Eigenleistungen (mind. 10 %)	29,16%	2.371.719,64 €
Grundstück	28,11%	2.286.250,00 €
zusätzlich benötigtes Bargeld/Guthaben	1,05%	85.469,64 €

Abbildung 27 - Auszug aus Kalkulation WBG (Projektdatenblatt, Stand 21.09.2023)

Eine Neuberechnung wurde noch nicht erstellt, da insbesondere auch die Wertermittlung des Grundstücks (bisher Friedhof ohne Bodenrichtwert) noch mit der Regierung von Oberbayern als Förderstelle geklärt werden muss.

¹ Vertrag im Ratsinfo als Anlage zur SR-Sitzung vom 24.10.2023 (nicht-öffentlich)