

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: B 2020/082 freigegeben
--

Amt: Stabsstelle Beteiligungssteuerung Verfasser: Böhme, Jörg	Datum: 24.11.2020
--	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Finanz- und Verwaltungsausschuss	03.12.2020	öffentlich

Betreff:

Wohnungsgesellschaft Freital mbH - Neubauvorhaben Leßkestraße

Sach- und Rechtslage:

- Stadtratsbeschluss 028/2020 vom 16.04.2020 (Vorlage B 2020/004 - Verkauf des Flurstücks 109/a sowie jeweils Teilflächen der Flurstücke 110/e und 109/6 der Gemarkung Döhlen, Leßkestraße)

1. Einführung

Die Geschäftsführung der Wohnungsgesellschaft Freital mbH (WGF) hat gemäß § 14 Gesellschaftsvertrag den Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 aufgestellt. Schwerpunkt des Investitionsprogrammes für die kommenden Jahre ist der Neubau eines Gebäudekomplexes mit Wohn- und Geschäftshäusern an der Leßkestraße. Unter Berücksichtigung der bereits durchgeführten Maßnahmen der Stadt (z. B. Neugestaltung Neumarkt) und der WGF (z. B. Modernisierung City-Center) kann das Ziel der Attraktivierung des Stadtzentrums von Freital mit diesem Bauprojekt weiter fortgesetzt und damit zur Gestaltung eines schönen Stadtbildes beigetragen werden.

Hierzu sind im Vorfeld mit öffentlichem Beschluss des Stadtrates am 16.04.2020 das Flurstück 109/a und Teilflächen der Flurstücke 110/e und 109/6 mit insgesamt ca. 5.970 m² Grundstücksfläche zum Zwecke der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern an die WGF verkauft worden. Der Besitzübergang (Kaufpreiszahlung) erfolgte am 01.09.2020.

Die Finanzierung des Projektes soll über Eigenkapital sowie über die Aufnahme von Fremdkapital (Darlehensaufnahme) sichergestellt werden.

In der Sitzung des Aufsichtsrates der WGF am 04.11.2020 war u.a. der Wirtschaftsplan 2021 von der Geschäftsführung vorgelegt und für eine entsprechende Beschlussempfehlung an die Gesellschafterversammlung diskutiert worden. Als Ergebnis empfahl der Aufsichtsrat der Gesellschafterversammlung, dem Wirtschaftsplan 2021 in der Fassung vom 19.10.2020 zu zustimmen. Darüber hinaus wurde in einem separaten Tagesordnungspunkt über das Neubauprojekt informiert.

2. Neubauvorhaben Leßkestraße

Das Neubauvorhaben wurde mit folgenden Parametern (Stand: 10.11.2020) geplant:

- zwei Gebäude (drei- bis fünfgeschossig) mit Tiefgarage und Personenaufzügen
- Anzahl Wohneinheiten: 39 (ca. 4.164 m²)
- Anzahl Gewerbeeinheiten: 5 (ca. 1.207 m²)
- Anzahl Tiefgaragenstellplätze: 83
- Baukosten: ca. 15.536 TEUR brutto

Zur Finanzierung der Baukosten (2021: 6.000 TEUR, 2022: 6.000 TEUR, 2023: 3.536 TEUR) ist dazu im Wirtschaftsplan eine Kreditaufnahme von aktuell insgesamt 9.000 TEUR vorgesehen (2021: 4.000 TEUR, 2022: 4.000 TEUR, 2023: 1.000 TEUR). Um Planungssicherheit zur Umsetzung des Projektes zu erlangen wird vorgeschlagen, das Kreditvolumen auf insgesamt bis zu 12.000 TEUR auszuweiten. Damit wäre die Finanzierung von möglichen Baukostensteigerungen in der Zukunft abgedeckt. Die jährliche Inanspruchnahme ist in der Aufstellung der folgenden Wirtschaftsplanungen durch die Geschäftsführung der WGF zu berücksichtigen und wird auch nur in dieser Höhe erfolgen.

In der von der Geschäftsführung der WGF aufgestellten Projekt- bzw. Wirtschaftlichkeitsberechnung (Verfahren: Kapitalwertmethode) ergibt sich ein positiver Kapitalwert (siehe Anlage). Die Umsetzung des Investitionsprojektes ist somit aus Sicht der WGF und der Stadt Freital rentabel und vorteilhaft.

3. Satzungsrechtliche Vorgaben

Die Gesellschafterversammlung und der Aufsichtsrat haben gemäß den §§ 5, 11 und 14 Gesellschaftsvertrag WGF vor Beginn des Geschäftsjahres über den Wirtschaftsplan zu beschließen. Im Aufsichtsrat ist dies am 04.11.2020 erfolgt.

Die geplante Kreditaufnahme stellt gemäß § 5 Abs. 3 a Gesellschaftsvertrag WGF ein Rechtsgeschäft von erheblicher Bedeutung dar, wodurch ein Beschluss der Gesellschafterversammlung notwendig wird. Nach § 5 Abs. 2 Gesellschaftsvertrag WGF sind mit der Feststellung des Wirtschaftsplans durch die Gesellschafterversammlung auch die darin enthaltenen Maßnahmen (hier: Kreditaufnahme) beschlossen.

Auf Grund des hohen Investitionsvolumens und der Kreditaufnahme sowie des großen Stellenwertes für die Entwicklung des Stadtzentrums in Freital wird das Neubauprojekt der WGF gemäß § 15 Abs. 2 Hauptsatzung Stadt Freital als „Angelegenheit von besonderer Bedeutung“ eingestuft. Die Zuständigkeit zur Beratung und Entscheidung ist nach § 7 Abs. 2 Ziffer 11 Hauptsatzung Stadt Freital dem Finanz- und Verwaltungsausschuss zugewiesen.

Unter Berücksichtigung von § 96a Abs. 1 Nr. 2 b der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (Sächsische Gemeindeordnung - SächsGemO) ist die geplante Kreditaufnahme für die WGF von „erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung“. Daher sind die Beschlüsse des Finanz- und Verwaltungsausschusses sowie der Gesellschafterversammlung der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde gemäß § 102 Abs. 3 SächsGemO anzuzeigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit dem Neubauvorhaben der WGF ergeben sich keine direkten finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Finanz- und Verwaltungsausschuss der Großen Kreisstadt Freital stimmt der Umsetzung des Projektes „Neubauvorhaben Leßkestraße Freital“ durch die Wohnungsgesellschaft Freital mbH zu.**
- 2. Der Finanz- und Verwaltungsausschuss der Großen Kreisstadt Freital beauftragt den Oberbürgermeister in einer Gesellschafterversammlung der Wohnungsgesellschaft Freital mbH folgenden Beschluss zu fassen:**

- Die Geschäftsführung der Wohnungsgesellschaft Freital mbH wird ermächtigt, für die Realisierung des „Neubauvorhabens Leßkestraße Freital“ Darlehensverträge mit einem Gesamtvolumen von bis zu 12.000.000,00 EUR abzuschließen. Die geplanten Darlehensabrufe sind in den jährlichen Wirtschaftsplänen einzustellen.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:

Wirtschaftlichkeitsberechnung "Neubau Leßkestraße" (nicht öffentlich)