

	Vorlagen-Nr.	
	0890-StR/2022	

Stadtverwaltung Eisenach

Beschlussvorlage Stadtrat

Fachbereich	Fachdienst	Aktenzeichen
Fachbereich 1	14.1	14.1 / 8101 10

Betreff
Städtische Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SWG) hier: Umsetzung Investitionsprogramm Sozialer Wohnungsbau

Beratungsfolge	Status	Sitzungstermin	
Ausschuss für Infrastruktur, Beteiligungen und Rechnungsprüfung	Ö	28.02.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	Ö	08.03.2022	
Stadtrat der Stadt Eisenach	Ö	15.03.2022	

Finanzielle Auswirkungen			
<input checked="" type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung <input type="checkbox"/> Einnahmen Haushaltsstelle: <input type="checkbox"/> Ausgaben Haushaltsstelle:			
HH-Mittel	Lt. HH / NTHH d. lfd. Jahres (aktueller Stand) -EUR-	Haushaltausgaberes -EUR-	Insgesamt -EUR-
Ansatz Haushalt / Jahresrechnung			
+ über-/außerplanmäßige Ausgaben			
+ Deckungsmittel			
Summe Haushaltsmittel			
./ . gesperrte Mittel			
./ . bereits verausgabte Mittel			
./ . gebundene Mittel			
verfügbare Mittel			
./ . erforderliche Mittel lt. Beschluss			
zusätzlich erforderliche Mittel / noch zur Verfügung stehende Mittel			

Frühere Beschlüsse:

Vorlagen-Nr.:

I. Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach beschließt:

Der Stadtrat der Stadt Eisenach stimmt den Investitionsvorhaben im Sozialen Wohnungsbau der Städtischen Wohnungsgesellschaft Eisenach mbH (SWG) mit einem Gesamtbauvolumen von ca. 58.196.762,00 EUR (brutto), inklusive einer geplanten Gesamtdarlehensaufnahme von 45.741.943,00 EUR, zu.

II. Begründung:

Die SWG plant im Rahmen des Förderprogramms Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISSP) die Errichtung von vier Neubauprojekten im Sozialen Wohnungsbau mit insgesamt 167 Wohneinheiten, davon 41 Apartments für betreute Wohngruppen.

Folgende Projekte sind vorgesehen:

- Georgenstraße 12, 14, 16 / Alexanderstraße 2a und b
- Wilhelm-Pieck-Straße 6a
- Fischerstadt
- Kasseler Straße 79

Mit den Neubauvorhaben sollen barrierefreie und teilweise behindertengerechte Wohnungen zu verträglichen Mietpreisen von 5,65 €/m² sowohl für Senioren aber auch für Familien errichtet werden. Die Wohnungen unterliegen zum großen Teil einer 15- bzw. 20-jährigen Belegungs- und Mietpreisbindung.

Ziel ist, in möglichst allen Stadtgebieten zeitgemäßen, heutigem Standard entsprechenden, barrierefreien und preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, um insbesondere den älteren Mietern der SWG die Möglichkeit zu geben, in ihrem gewohnten Umfeld und möglichst autark wohnen bleiben zu können.

Bei den Projekten Wilhelm-Pieck-Straße, Fischerstadt und Kasseler Straße sind zudem die Integrierung von ambulanten Sozial- bzw. Pflegestationen für Demenz- und Behindertengruppen vorgesehen. Zum einen wird damit auch ermöglicht, dass die Erkrankten in ihrem Umfeld und der Nähe ihrer Verwandten verbleiben können, zum anderen ergibt sich für die Mieter der Wohnungen die Möglichkeit der Inanspruchnahme von verschiedenen Leistungen der Sozial- und Pflegestationen im Hause.

Sowohl entsprechend dem 2. Wohnungsmarktbericht für Thüringen als auch der Fortschreibung der Wohnungsmarktanalyse und -prognose für die Stadt Eisenach, deren Ergebnisse sich auch im aktualisierten Strategiekonzept 2021 wiederfinden, als auch nicht zuletzt aus den Anfragen von Interessenten ergibt sich ein dringender Bedarf an derartigen Wohnungen.

Die Nachfrage nach „qualitativem“ Wohnraum steigt, diese kann ohne aufwendige und wirtschaftlich kaum darstellbare Sanierungen des Bestandes jedoch nicht abgedeckt werden, deshalb bedarf es des Neubaus.

Neben der Schaffung neuen qualitativ hochwertigen und barrierefreien Wohnraums erfolgen mit den Projekten insbesondere in der Georgenstraße und in der Fischerstadt stadtrepuratorische Maßnahmen, die stadtbildprägend sind und Lücken schließen.

Die Priorisierung der Baumaßnahmen ist aufgrund der möglichen Zeitschienen bzw. Umsetzbarkeiten wie folgt geplant:

Georgenstraße 12, 14, 16 / Alexanderstraße 2a und b

Es ist ein Neubau von 19 barrierefreien und fünf behindertengerechten Wohnungen sowie 19

Tiefgaragenstellplätzen geplant. Im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die Baukosten belaufen sich auf insgesamt 9.762.911,00 EUR. Es ist eine Darlehensaufnahme von 7.748.011,00 EUR vorgesehen.

Wilhelm-Pieck-Straße 6a

Es ist ein Neubau von 52 barrierefreien und 15 behindertengerechten Wohnungen sowie 30 Tiefgaragenstellplätzen geplant. Darüber hinaus soll eine ambulante Pflegeeinrichtung integriert werden. Die Baukosten belaufen sich auf insgesamt 20.999.697,00 EUR. Es ist eine Darlehensaufnahme von 16.153.456,00 EUR vorgesehen.

Fischerstadt

Es ist ein Neubau von 38 barrierefreien und acht behindertengerechten Wohnungen sowie 33 Tiefgaragenstellplätzen geplant. Darüber hinaus soll eine ambulante Pflegestation integriert werden. Die Baukosten belaufen sich auf insgesamt 13.579.313,00 EUR. Es ist eine Darlehensaufnahme von 10.472.253,00 EUR vorgesehen.

Kasseler Straße 79

Es ist ein Neubau von 24 barrierefreien und sechs behindertengerechten Wohnungen sowie 22 Tiefgaragenstellplätzen und 40 Stellplätzen auf einer Freifläche um das Gebäude geplant. Im Untergeschoss soll ein Einkaufsmarkt nebst Poststelle, Bäcker, etc. einziehen. Die Baukosten belaufen sich auf insgesamt 13.854.841,00 EUR. Es ist eine Darlehensaufnahme von 11.368.223,00 EUR vorgesehen.

Die Gesamtdarlehensaufnahme mit Valutierung über mehrere Jahre für alle vier geplanten Bauvorhaben beläuft sich auf voraussichtlich 45.741.943,00 €.

Der Aufsichtsrat der SWG hat in seiner Sitzung am 10.02.2022 den geplanten Baumaßnahmen zugestimmt. Lediglich die Beschlussfassung zum Projekt Kasseler Straße 79 wurde bis zu nächsten Aufsichtsratssitzung zurückgestellt, da hier noch weiterer Diskussionsbedarf gesehen wurde.

Bereits im Geschäftsjahr 2022 sind Investitionen für die Baumaßnahmen Georgenstraße, Wilhelm-Pieck-Straße und Fischerstadt geplant. Der Stadtrat stimmte hierfür der Aufnahme von Krediten bis zur Höhe von 15.943 TEUR im laufenden Geschäftsjahr zu. Auf die Beschlussvorlage Nr. 0851-StR/2021 wird verwiesen. In dieser Beschlussvorlage wurde ferner die Vermögenslage der SWG umfassend dargestellt. Die in 2022 geplante Darlehensaufnahme war wirtschaftlich und finanziell darstellbar. Auch das Gesamtprojekt „Sozialer Wohnungsbau“ kann aufgrund der angeführten Kennzahlen als finanziell darstellbar abgebildet werden.

Die tatsächlichen Darlehensaufnahmen werden sich nach den Fortschritten der geplanten Investitionsmaßnahmen richten und in welcher Höhe das Land Thüringen Mittel für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen kann.

Das Gesamtprojekt „Sozialer Wohnungsbau“ ist aufgrund der Größe und finanziellen Relevanz sowohl für die SWG aber auch für die Stadt Eisenach von besonderer Bedeutung. Das gesamte Investitionsvorhaben ist daher nicht mehr als laufende Angelegenheit der Gesellschaft einzuordnen sondern vielmehr als wichtige Angelegenheit von grundsätzlicher Bedeutung. Solch wichtige Angelegenheiten, die neben einer betriebswirtschaftlichen auch eine kommunalpolitische Relevanz haben, bedürfen einer Zustimmung des Stadtrates, welche durch diesen Beschluss eingeholt werden soll.

Die in künftigen Geschäftsjahren im Rahmen des jeweiligen Wirtschaftsplans vorgesehenen Kreditaufnahmen werden dem Stadtrat, wie bisher gehandhabt, regelmäßig zur Beschlussfassung vorgelegt.

gez. Katja Wolf
Oberbürgermeisterin