



## Beschlussauszug

Konstituierende Sitzung des Finanzausschusses vom 10.09.2024

---

**Top 7      Antrag der Noveg mbH auf finanzielle Unterstützung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn als Zuschuss zur Finanzierung des Bauvorhabens Waldstraße 14-28, 18225 Kühlungsborn**

Herr Lahser führt im Vorfeld aus, dass diese Vorlage als erste Information der Ausschussmitglieder zum geplanten Vorhaben der NOVEG dienen soll. Ein Beschlussreife über die beantragte Zuwendung ist noch nicht gegeben.

Herr Grohmann von der NOVEG stellt das neue Projekt vor, insbesondere die Modernisierung von 3 Mehrfamilienhäusern in der Waldstraße 14 - 28. Dort sollen neue Geschosse auf vorhandene Gebäude gesetzt werden, um Wohnraum zu schaffen. Balkone sollen angebaut werden. Der Bauantrag wurde bereits eingereicht

Eine energetische Sanierung wird auch vorgenommen, eine Wärmepumpen-Gas-Hybrid-Anlage ist geplant. Die Grundrisse der Wohnungen werden geändert, um größere 3-Raum-Wohnungen für Familien mit Kindern zu schaffen. Die Außenanlagen werden für die Mieter-Parkplätze umgestaltet. Es sind drei Bauabschnitte vorgesehen.

Herr Grohmann stellt den Finanzierungsplan vor. 7,1 Mio – 1. Bauabschnitt; Eigenkapital von 1,5 Mio ist erforderlich. Herr Grohmann hat einen Antrag bei der Stadt Kühlungsborn auf finanziellen Zuschuss zur Finanzierung gestellt, um das Projekt verwirklichen zu können.

Frau Manske fragt, ob die Wohnungen behinderten- und altersgerecht sind, z. B. ob Aufzüge geplant sind. Laut Herrn Grohmann ist eine barrierefreie Sanierung nicht geplant, da dadurch zu hohe Kosten entstehen.

Frau Jacob fragt nach geplanten Kosten im 2. und 3. Bauabschnitt. Herr Grohmann erläutert, dass dies im 2. Bauabschnitt 1,5 Mio Euro sind und im 3. Abschnitt 500.000,00 Euro.

Herr Zacher fragt, ob der 2. und 3. Bauabschnitt auch durch die Stadt unterstützt werden soll. Herr Grohmann stimmt dem zu.

Herr Grohmann erläutert weiterhin, dass die Mieter der Bestandswohnungen zurzeit 6,30 € – 6,50 € Netto-Kaltmiete zahlen (bei Bestandsmietern kann die Kaltmiete um 2,00 € pro m<sup>2</sup> erhöht werden). Herr Grohmann führt weiter aus, dass neue Mieter 12,00 € pro m<sup>2</sup> Netto-Kaltmiete zahlen müssen.

Frau Arndt fragt, ob der Umbau von allen drei Bauabschnitten gleichzeitig möglich wäre, um damit eine kostengünstigere Variante zu schaffen. Frau Arndt fragt weiterhin, ob es für die Mieter der Bestandswohnungen eine Mietminderung während der Bauphase gibt.

Laut Herrn Grohmann gibt es Mietminderung, welche 50 Prozent der Kaltmiete beträgt. Weiterhin führt Herr Grohmann aus, dass die gleichzeitige Durchführung aller 3 Bauabschnitte nicht möglich ist, da dadurch die Mieterbetreuung zu hoch sei. Aufgrund der Auftragssumme

muss dann auch eine europaweite Vergabe erfolgen.

Laut Herr Grohmann ist deshalb eine Finanzierung in Bauabschnitten einfacher. Die Bauzeit pro Bauabschnitt wird ca. 12 Monate dauern und wäre in den nächsten 3 Jahren umsetzbar.

Herr Ruß fragt Herrn Lahser, ob das Vorhaben von der NOVEG durch die Stadtkasse umsetzbar ist. Herr Lahser erklärt, dass es viele Investitionsvorhaben gibt und dass städtische Maßnahmen auch schon mit Fremdkapital finanziert werden müssen. Die Stadt muss in Zukunft auch Fremdkapital aufnehmen. Laut Herrn Lahser ist die Stadt zurzeit nicht einmal in der Lage, etwaigen Kapitaldienst aus einem laufenden Einzahlungsüberschuss zu decken.

Frau Jacob fragt, ob es möglich ist, über die KFW einen Kredit aufzunehmen. Laut Herrn Lahser müsse dies geprüft werden. Herr Lahser führt weiterhin aus, dass die Noveg gegründet wurde um einen Ertrag für die Stadt zu bringen und nicht umgekehrt. Grundsätzlich wäre es aber möglich, einen KFW Kredit für so ein Projekt anzusetzen.

Herr Zacher fasst nochmal zusammen, dass es positiv wäre, in diese Häuser zu investieren. In den nächsten Ausschüssen wird nochmal ausführlicher über diese Investition gesprochen.

Es wird beschlossen, bei der nächsten Sitzung genauer über die vorgenannte Investition zu sprechen und der Beschluss in den nächsten Sitzung gefasst wird.

Herr Grohmann verlässt um 19:12 Uhr die Sitzung.

#### **Beschluss:**

Die Stadtvertreterversammlung beschließt dem Antrag der Nordbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH stattzugeben und zur Finanzierung für das Bauvorhaben in der Waldstraße 14-28, 18225 Kühlungsborn einen finanziellen Zuschuss wie folgt zu gewähren:

- für den 1. Bauabschnitt (Gebäude Waldstr. 14-15 und 21-24) TEUR 1.500,00,
- für den 2. Bauabschnitt (Gebäude Waldstr. 19-20 und 25-28) TEUR 1.500,00,
- für den 3. Bauabschnitt (Gebäude Waldstr. 16-17 und Außenanlagen) TEUR 500,00.

#### **Abstimmungsergebnis:**

**Der Beschluss wurde nicht gefasst, sondern auf die nächste Ausschusssrunde verschoben.**