



GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FiV/019/2019

Sachgebiet Finanzverwaltung	Sachbearbeiter Salzmann, Christian	Datum: 28.05.2019
--------------------------------	---------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Finanzausschuss	03.07.2019		öffentlich

Vorberatung Konzept zur Vergabe der 14 im Bau befindlichen Personalwohnungen

Sachverhalt:

Die Gemeinde Neufahrn hat mit dem Bau von Personalwohnungen im Zuge der Errichtung von Kindertagesstätten begonnen. Insgesamt werden 14 Personalwohnungen in verschiedenen Größen bereitgestellt. Diese 14 Wohnungen sollen zum einen an Träger der Kindereinrichtungen in Neufahrn und zum anderen an Mitarbeiter der Gemeinde Neufahrn vermietet werden.

Um eine sinnvolle Verteilung der Wohnungen vornehmen zu können, wurde durch die Liegenschaftsverwaltung eine Mitarbeiterumfrage zum Thema Personalwohnungen durchgeführt. Von insgesamt 196 angeschriebenen Beschäftigten haben 33 Personen ihr Interesse an der Anmietung einer Mitarbeiterwohnung bekundet. Im Nachgang zu diesem Umfrageergebnis wurde ein rathausinterner Besprechungstermin anberaumt, in dem ein grobes Konzept zur Vergabe dieser 14 Wohnungen besprochen und weiter konkretisiert wurde. Die bisherigen konzeptionellen Entwicklungen werden nachfolgend zusammengefasst und sollen in dieser Sitzung weiter besprochen werden.

- **Allgemeines zu den Wohnungen**
 - ❖ Kinderkrippe Keltenweg (10 Wohnungen):

Menge	Anzahl Zimmer	Größe
2	2	44,63 m ²
		44,70 m ²
4	2,5	51,85 m ²
		51,91 m ²
		56,23 m ²
		57,29 m ²
4	3,5	76,42 m ²
		77,02 m ²
		81,13 m ²
		81,73 m ²

❖ Kindergarten Am Sportplatz (4 Wohnungen):

Menge	Anzahl Zimmer	Größe
4	2	je 44,89 m ²

- **Mietbeginn**
voraussichtlich zum 01.09.2020
- **Miethöhe**
geplant sind 9,00 € je m² (Beschluss im Finanzausschuss erforderlich)
- **Verteilung der Wohnungen zwischen Trägern und Gemeinde**
Erste Überlegungen waren, dass die Träger insgesamt 6 Zwei-Zimmer-Wohnungen (ca. 44 m² je Wohnung; **blau markiert**) angeboten bekommen. Die Gemeinde behält sich 8 der 14 Wohnungen für eigenes Personal vor. Hierbei handelt es sich um die größeren Wohnungen mit 2,5 bis 3,5-Zimmern (ca. 51 m² - 81 m²; **grün markiert**)
- **Mietvertragsgestaltung**
Mietverträge werden direkt mit dem Träger abgeschlossen. Inhalt dieser Verträge werden unter anderem folgende Punkte sein:
 - ✓ Vermietung nur an Neufahrner Personal
 - ✓ Verpflichtung zum Abschluss eines Dienstwohnungsverhältnisses bei Untervermietung an Personal

Mietverträge mit Personal der Gemeinde:

 - ✓ Klausel zur Erhöhung der Miete (beispielsweise von normal 9,00 € je m² auf 11,00 € je m²) wenn Beschäftigungsverhältnis bei Gemeinde endet oder alternativ
 - ✓ Beendigung des Mietvertrages mit Kündigung / Aufhebung des Beschäftigungsverhältnisses bei der Gemeinde Neufahrn
- **Vorgehensweise bei drohendem Leerstand für Träger**
 1. Kündigung des Mietvertrages durch den Träger gegenüber der Gemeinde Neufahrn (gesetzliche Frist liegt bei 3 Monaten); keine Untervermietung an Personal außerhalb der Gemeinde Neufahrn
 2. Kontaktaufnahme mit anderen Trägern von Neufahrner Einrichtungen und Vermietung bei Bedarf
 3. Wenn kein Bedarf vorliegt, kann Wohnung an Mitarbeiter der Gemeinde vermietet werden; Nachteil: die Wohnung wird so schnell nicht mehr für Träger zur Anmietung zur Verfügung stehen

Nach Erstellung dieses Konzeptentwurfes wurde erneut ein Anschreiben an die Mitarbeiter gerichtet, die in der Umfrage einen Bedarf angemeldet hatten. Darin wurden genauere Informationen (Grundriss, Quadratmeter, voraussichtlicher Mietbeginn) und Konditionen (Preis je m²) für die 8 Wohnungen mitgeteilt mit der Bitte um Abgabe einer Bewerbung, sollte ein konkretes Interesse an der Anmietung einer dieser Wohnungen zum Fertigstellungszeitpunkt bestehen. Das Ergebnis ist als grafische Darstellung unter Anlage 1 angefügt.

Es zeigt sich deutlich, dass die Mitarbeiter der Gemeinde Neufahrn großes Interesse an der Anmietung einer Mitarbeiterwohnung haben. Vor allem ist die Resonanz auf Wohnungen ab 3-Zimmern bzw. ab 75 m² Wohnfläche sehr groß.

Die Liegenschaftsverwaltung empfiehlt deshalb, dass die Verteilung der Wohnungen, wie im Konzept genannt, beibehalten wird. Die Vergabe soll erfolgen, sobald eine Besichtigung der Wohnungen möglich ist, damit so früh als möglich Mietverträge ausgearbeitet und abgeschlossen werden können. Vorab können bereits konkrete Gespräche mit den Trägern der Kindertageseinrichtungen geführt werden, um hier ebenfalls Planungssicherheit zu schaffen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

nein ja

Gesamtkosten: € _____

Haushaltsmittel im laufenden Haushaltsjahr sind bereitgestellt und verfügbar:

nein ja, € _____ Haushaltsstelle: _____

Falls nein, sind außerplanmäßige Mittel erforderlich?

nein ja, € _____ Haushaltsstelle: _____

Jährliche Folgekosten: nein ja, voraussichtliche Höhe € _____

Gegenfinanzierung / Zuschüsse: nein ja, voraussichtliche Höhe € _____

Ergänzende Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen:

--

Beschlussvorschlag:

Der Finanzausschuss erteilt die Zustimmung zum vorgestellten Konzept zur Vergabe der 14 im Bau befindlichen Personalwohnungen und beauftragt die Liegenschaftsverwaltung mit der Umsetzung der genannten Punkte und der Vermietung der Wohneinheiten.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

Anlagen:

Auswertung Mitarbeiterumfrage (Anlage 1)