

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 07.07.2009	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat V Amt: Amt für Wohnungs- wesen	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☐ ☒	Dezernat II ☐ OBW bei abschl. Beschluss- fassung Magistrat
Verteiler:	 Internetfähig Ja Nein ☐ ☒	Vorlage-Nr. 2009/0276 Magistratsbeschluss-Nr.

Betreff: Soziale Wohnraumförderung;
 Bereitstellung von zwei Darlehen für die Bauprojekte der Stiftung Hofgut Oberfeld in
 der Erbacher Straße 125 C + 125 D in Darmstadt

Vorlage vom: 29.06.2009

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Darmstadt fördert im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung die im Miet-
wohnungsbau von der Stiftung Hofgut Oberfeld geplanten Bauvorhaben in der Erbacher
Straße 125 C mit 2 Wohnungen und 125 D mit 5 Wohnungen durch die Bereitstellung
städtischer Darlehen in Höhe von 30.000,00 Euro und 75.000,00 Euro.
2. Die Stadt übernimmt in Höhe vorrangiger Förderungsmittel des Landes Hessen sowohl
von bis zu 121.400,00 Euro als auch von bis zu 289.700,00 Euro je eine Kommunalbürg-
schaft und stimmt der vorzeitigen Valutierung der Förderungsmittel durch die Lan-
destreuhandstelle Hessen zu.

Da es sich um eine Maßnahme des Städte- und Wohnungsbaus handelt, ist gemäß § 104
Abs. 2 in Verbindung mit § 104 Abs. 4 HGO zur Übernahme dieser Bürgschaften keine
Zustimmung des Regierungspräsidenten erforderlich.
3. Zur Sicherheit der städtischen Bürgschaften erfolgen die Grundbucheintragungen zu

Gunsten der Stadt in Höhe der beiden Baudarlehen des Landes Hessen an Stelle der Landestreuhandstelle Hessen an erster Stelle, wobei ein Vorrang von bis zu 775.000,00 Euro zu Gunsten erforderlicher Kapitalmarktmittel eingeräumt wird.

4. Im Zuge der Finanzierungsbeteiligung erhält die Stadt Darmstadt das Belegungsrecht an den geförderten Wohnungen für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung von 20 Jahren. Es ist vorgesehen dieses Belegungsrecht in Verbindung mit der Stiftung Hofgut Oberfeld und/oder dem Verein Heydenmühle e.V. - Ambulant betreutes Wohnen am Hofgut Oberfeld - wahrzunehmen.
5. Die Darlehen werden für die Dauer des Belegungsrechtes zinslos bei 100 %iger Auszahlung und mit einer jährlichen Tilgung von 1 % gewährt. Daneben wird ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag von 0,3 % der Darlehenssumme erhoben. Danach gelten die Darlehensbedingungen des Landesdarlehens auch als Grundlage für das städtische Darlehen.
6. Die erforderlichen Mittel stehen unter der Kostenstelle 910-020-1000 unter der Investitionsnummer 08020-9001 bereit.

Anlagen: Hofgut Oberfeld

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Beschluss des Magistrats vom

Begründungsseite zur Magistratsvorlage vom 29. Juni 2009

Begründung:

Die Stiftung Oberfeld und der Verein Heydenmühle e.V. planen auf dem Hofgut Oberfeld die Schaffung von insgesamt 24 Wohnplätzen und 30 Werkstättenplätzen für behinderte Menschen. Wegen der näheren Einzelheiten wird auf die beigelegte Konzeption verwiesen (Anlage).

Ein Teil dieser Wohnungen soll im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden. Dazu hat das Land Hessen mit Erlass vom 6. November 2008 für das Programmjahr 2008 Mittel zur Förderung der geplanten Bauvorhaben wie folgt bereitgestellt:

- für die Errichtung von 2 Wohnungen durch Ausbau des historischen Milchhauses ein Landesdarlehen von 121.400,00 Euro (Erbacher Straße 125 C)
- und für den Neubau von 5 geförderten Wohnung ein Landesdarlehen von 289.700,00 Euro (Erbacher Straße 125 D)

zusammen 7 geförderte Mietwohnungen mit Landesdarlehen über 411.100,00 Euro.

Bedingung des Landes Hessen für die Bereitstellung der zinsgünstigen Baudarlehen ist, dass sich die Gemeinde angemessen an der Finanzierung beteiligt, mindestens mit 10.000,00 Euro je Wohneinheit, und zwar zu Konditionen, die gegenüber den Landesmitteln nicht ungünstiger sind.

Wie bereits bei früheren Projekten fordert die Landestreuhandstelle Hessen eine Kommunalbürgschaft in Höhe der Förderungsmittel des Landes Hessen als Sicherheit. Aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung für die Projekte ergibt sich, dass die Rückzahlung der Förderungsmittel des Landes als gesichert anzusehen ist. Gleiches gilt für vorrangige Darlehen der Banken und die städtischen Darlehen. Insoweit erscheint die Übernahme der Bürgschaften als unbedenklich. Sie sind notwendig, um die Finanzierung der Projekte zu sichern.

Durch die Zustimmung der Stadt zur vorzeitigen Valutierung der Baudarlehen des Landes können erhebliche Kosten, die sonst zur Zwischenfinanzierung erforderlich würden, eingespart werden.

Wegen der städtischen Kommunalbürgschaften verzichtet die Landesbank auf eine dingliche Sicherung ihrer Forderungen. Die Stiftung Hofgut Oberfeld hat der Stadt daher die Beleihung des Objektes an Stelle des Landes angeboten. Davon soll Gebrauch gemacht werden. Dabei sollen Fremdmittel der Banken von bis zu 775.000,00 Euro, die zur Finanzierung der freifinanzierten Wohnungen und Wohnheimplätze benötigt werden, den städtischen Forderungen im Grundbuch vorgehen.

Nach den Förderrichtlinien des Landes unterliegen die neu errichteten Wohnungen einer Mietpreisbindung. Die höchstzulässige Miete darf die ortsübliche Miete, abzüglich 15 % nicht überschreiten. Diese liegt bei dem geplanten Bauvorhaben bei durchschnittlich ca. 8,00 Euro monatlich pro Quadratmeter Wohnfläche. Durch die städti-

sche Finanzierungsbeteiligung in Höhe von 105.000,00 Euro wird diese Miete auf 6,00 Euro/qm gesenkt.

Daneben unterliegen die Wohnungen einer Belegungsbindung. Durch ihre Beteiligung sichert sich die Stadt Darmstadt auf die Dauer von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit ein Be-

gungsrecht für Wohnungssuchende, die die Einkommensgrenze nach dem Wohnraumförderungsgesetz nicht überschreiten.

Es ist vorgesehen, dieses Belegungsrecht in Verbindung mit der Stiftung Hofgut Oberfeld und dem Verein Heydenmühle e.V. - Ambulant Betreutes Wohnen am Hofgut Oberfeld - wahrzunehmen. Nach der Konzeption sollen die geförderten Wohnungen Menschen mit Behinderungen überlassen werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die Belegung der Wohnungen in erster Linie von dort erfolgt, wobei Bürgerinnen und Bürgern aus Darmstadt der Vorrang einzuräumen ist. Durch den Abschluss des Mietvertrages wird keine Verpflichtung zur Betreuung durch den Verein Heydenmühle e.V. begründet. Die Bewohnerinnen und Bewohner können diese Angebote annehmen, sind ansonsten aber frei in ihren Entscheidungen hinsichtlich der persönlichen Betreuung.

Ersatzweise können von der städtischen Wohnungsvermittlungsstelle, für die Dauer des Belegungsrechtes an den 7 geförderten Wohnungen, Wohnungssuchende benannt werden.

Die Darlehensbedingungen des Landes sehen nach Ablauf der Bindungen eine kapitalmarktübliche Verzinsung, mindestens jedoch 2,5 % p. a., vor. Diese Konditionen sollten auch dem städtischen Darlehen zugrunde gelegt werden. Sofern die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse es erfordern, kann zum gegebenen Zeitpunkt auch über eine Verlängerung der Laufzeit der Bindungen und die Verzinsung des städtischen Darlehens verhandelt werden.

Darmstadt, 29. Juni 2009
64 bin

Dezernat II

Dezernat V

Wolfgang Glenz
Bürgermeister

Jochen Partsch
Stadtrat