

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 18.12.2023	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat II Amt: Amt für Wohnungswesen	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2023/0417 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 522020 Kostenstelle: 064-003-1000 Kostenträger: 5220-21 Investitionsnummer: 17064-8002 Sachkonto: 0355010		

Betreff: Bereitstellung eines Zuschusses im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für
das Projekt der bauverein AG auf dem Grundstück Schwarzer Weg 22 in 64287
Darmstadt

Vorlage vom: 14.12.2023

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung beschließen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau der Wissenschaftsstadt Darmstadt die Fördermaßnahme der bauverein AG auf dem Grundstück Schwarzer Weg 22 in 64287 Darmstadt mit 23 sozial geförderten Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und 10 sozial geförderten Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen durch die Bereitstellung eines Zuschusses in Höhe von

810.000,00 Euro.

2. Durch die Finanzierungsbeteiligung sichert sich die Wissenschaftsstadt Darmstadt das Belegungsrecht für die 33 sozial geförderten Wohnungen für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung von 30 Jahren.
3. Die erforderlichen Mittel sind haushaltsrechtlich unter der Kostenstelle 064-003-1000 und unter der Investitionsnummer 17064-8002 etatisiert.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:

Auswirkungen auf Stadtklima:	☐ ja	☐ nein
Auswirkungen auf THG-Emissionen:	☐ gering ¹⁾	☐ mittel/groß ²⁾
Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung:	☐ ja	☐ nein

Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:

Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft?	☐ ja	☐ nein
Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt?	☐ ja	☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 14.12.2023

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 23.01.2013 und die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 19.02.2013 (Vorlage Nr. 2013/0008) den Abschluss eines Kooperationsvertrages mit der bauverein AG beschlossen. Zweck dieser Vereinbarung ist bis zum Jahr 2020 die Begründung oder die Verlängerung von mindestens 100 Belegungs- und Mietpreisbindungen pro Jahr zu Gunsten der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur Wohnungsversorgung wirtschaftlich und sozial benachteiligter Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind.

Im Rahmen dieses Kooperationsvertrages wird das Neubauvorhaben in Darmstadt im Schwarzer Weg 22 mit insgesamt 33 Wohneinheiten realisiert. Davon werden 23 Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen und 10 Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen im Rahmen des Wohnungsförderungsprogramms des Landes Hessen im Wohnungsbauprogramm für das Jahr 2023 gefördert.

Die Einteilung der Wohnungen erfolgt wie folgt:

- 11 mal Ein-Zimmer-Wohnungen mit 398,86 qm
- 11 mal Zwei-Zimmer-Wohnungen mit 495,00 qm
- 11 mal Drei-Zimmer-Wohnungen mit 792,00 qm

Insgesamt werden 33 Wohneinheiten mit insgesamt 1.685,86 qm Wohnfläche errichtet. Das Projekt wird zu 100 % gefördert. Im Einzelnen entstehen Wohnungen mit Größen zwischen 36,26 qm und 77,08 qm. Die Zwei-Zimmer-Wohnungen, sowie die Drei-Zimmer-Wohnungen übersteigen die förderfähige Wohnfläche. In diesen Fällen wird die Miete entsprechend der Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung durch die bauverein AG heruntergerechnet. Alle 33 Wohnungen werden barrierefrei errichtet.

Die Projektkosten in Höhe von rund 9.540.000,00 Euro werden finanziert über ein Landesbaudarlehen in Höhe von 4.082.000,00 Euro, einem Finanzierungszuschuss des Landes Hessen in Höhe von rund 1.782.979,00 Euro, einem KFW-Zuschuss in Höhe von 1.133.750,00 Euro, Eigenmitteln von rund 1.441.271,00 Euro, sowie einer Beteiligung der Wissenschaftsstadt Darmstadt in Höhe von 810.000,00 Euro. Da es sich hier um ein Projekt des Großen Frankfurter Bogens handelt, werden 290.000,00 Euro in Form eines Förderdarlehens im Rahmen der Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung übernommen und direkt an die bauverein AG als Darlehen ausgezahlt, welche direkt die städtische Finanzierungsbeitrag reduzieren.

Bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen wurden mit Datum vom 20.09.2023 die Landesmittel beantragt. Bedingung des Landes Hessen ist, dass sich die Kommune angemessen an der Finanzierung beteiligt.

Die städtische Förderung in Höhe von 810.000,00 Euro erfolgt über die Regelungen der Kooperationsvereinbarung vom 02.04.2013. Sie errechnet sich nach den Richtlinien zur Förderung des Mietwohnungsbaus vom 12.10.2022 der Wissenschaftsstadt Darmstadt, die der Magistrat in seiner Sitzung am 02.11.2022 und die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 13.12.2022 (Vorlage Nr. 2022/0325) beschlossen haben.

Die Wohnungen unterliegen einer Belegungsbindung. Durch ihre Beteiligung sichert sich die Wissenschaftsstadt Darmstadt ab Bezugsfertigkeit der Wohnungen ein Belegungsrecht auf die Dauer von 30 Jahren für wohnungssuchende Haushalte, die die jeweilige Einkommensgrenze nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz nicht überschreiten. Für die Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen wird eine Durchschnittsmiete in Höhe von 6,32 Euro/qm und für die Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen eine Durchschnittsmiete in Höhe von 7,63 Euro/qm verlangt. Dies entspricht den Richtlinien der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur Förderung des Mietwohnungsbaus.

Darmstadt, 14.12.2023

Dezernat II

Dezernat IV

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

André Schellenberg
Stadtkämmerer