

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 21.08.2024	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat II Amt: Amt für Wohnungswesen (64)	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. 2024/0248 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 522020 Kostenstelle: 064-003-1000 Kostenträger: 5220-21		
Investitionsnummer: 17064-8002 Sachkonto: 0358010		

Betreff: Bereitstellung eines Zuschusses im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für
das Projekt der bauverein AG im Ludwigshöhviertel, Cluster 2, Kalksteinstraße 4-10
in 64285 Darmstadt

Vorlage vom: 15.08.2024

Beschlussvorschlag:

- Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung beschließen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau der Wissenschaftsstadt Darmstadt die Fördermaßnahme der bauverein AG im Ludwigshöhviertel, Cluster 2, Kalksteinstraße 4-10 in 64285 Darmstadt mit 31 sozial geförderten Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen und 25 sozial geförderten Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen durch die Bereitstellung eines Zuschusses in Höhe von

1.780.000,00 Euro.

- 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
<i>Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:</i>		
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 15.08.2024:

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 einer Kooperationsvereinbarung (KOV) mit der bauverein AG beschlossen. Zweck der KOV ist, bis zum 31.12.2024 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 der KOV wird das Neubauvorhaben in Darmstadt im Ludwigshöviertel, Cluster 2 in der Kalksteinstraße 4 - 10 mit insgesamt 56 Wohneinheiten realisiert. Davon werden 31 Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen und 25 Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen im Rahmen des Wohnungsförderungsprogramms des Landes Hessen im Wohnungsbauprogramm für das Jahr 2023 gefördert.

Die Einteilung der Wohnungen erfolgt wie folgt:

10 mal Ein-Zimmer-Wohnungen mit 496,54 qm
6 mal Drei-Zimmer-Wohnungen mit 482,79 qm
20 mal Vier-Zimmer-Wohnungen mit 1785,06 qm
20 mal Fünf-Zimmer-Wohnungen mit 1988,33 qm

Das Projekt besteht zu 100% aus sozial geförderten Wohnungen. Insgesamt werden 56 Wohneinheiten mit insgesamt 4.752,72 qm Wohnfläche errichtet. Im Einzelnen entstehen Wohnungen mit Größen zwischen 49,79 qm und 100,33 qm. In den Fällen, wo die tatsächliche Wohnfläche einer Wohnung erheblich größer ist als die förderfähige Wohnfläche (mehr als fünf Quadratmeter), ist die Miete entsprechend der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ durch die bauverein AG herunterzurechnen. Dabei kann eine entsprechend geringere Miete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat festgelegt werden. Das Bauvorhaben entspricht mindestens dem Effizienzhausstandard 40. Demnach kann die Einstiegsrente nach der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ um bis zu 0,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und Monat erhöht werden. Alle 56 Wohnungen werden barrierefrei errichtet.

Die Projektkosten in Höhe von rund 20.974.000,00 Euro werden finanziert über ein Landesbaudarlehen in Höhe von 10.842.900,00 Euro, einem Finanzierungszuschuss des Landes Hessen in Höhe von rund 4.416.630,00 Euro, einem KfW-Zuschuss in Höhe von 1.344.000,00 Euro, einem Delta-Zuschuss in Höhe von 312.000,00 Euro sowie Eigenmitteln von 2.278.470,00 Euro. Durch eine Ausnahmegenehmigung der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen, darf der städtische Zuschuss einmalig bei den Eigenleistungen angerechnet werden. Die Beteiligung der Wissenschaftsstadt Darmstadt erfolgt in Höhe von 1.780.000,00 Euro. Da es sich hier um ein Projekt des „Großen Frankfurter Bogens“ handelt, werden 460.000,00 Euro in Form eines Förderdarlehens im Rahmen der „Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung vom Land Hessen“ übernommen und direkt an die bauverein AG als Darlehen ausgezahlt, welche die städtische Finanzierungsbeteiligung reduzieren, da sonst 2.240.000,00 Euro zu zahlen wären.

Bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen wurden mit Datum vom 21.12.2023 die Landesmittel beantragt. Bedingung des Landes Hessen ist, dass sich die Kommune angemessen an der Finanzierung beteiligt.

Die städtische Förderung in Höhe von 1.780.000,00 Euro 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 Wohnraumfördergesetz nicht überschreiten.

Für die Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen wird eine Durchschnittsmiete in Höhe von 7,02 Euro/qm und für die Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen eine Durchschnittsmiete in Höhe von 8,33 Euro/qm verlangt. Dies entspricht sowohl den „Richtlinien der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur Förderung des Mietwohnungsbaus“ als auch der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“.

Darmstadt, 15.08.2024

Dezernat II

Dezernat IV

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

André Schellenberg
Stadtkämmerer