

## Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt  
Darmstadt



|                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eingang Magistrats-<br>geschäftsstelle:<br>21.08.2024                                                                                                                 | an den Magistrat<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung                                                                                                                                                                                                                                                                                | Beteiligt vor<br>Magistratsbeschlussfassung:                                              |
| Dezernat II<br><br>Amt: Amt für<br>Wohnungswesen (64)                                                                                                                 | an die Stadtverordnetenversammlung<br><input type="checkbox"/> OBW zur Befassung<br><input type="checkbox"/> zur Kenntnis<br><input checked="" type="checkbox"/> zur Beschlussfassung<br><input type="checkbox"/> zur abschließenden Beschluss-<br>fassung Fachausschuss<br><br><b>Behandlung in</b> Ja Nein<br><b>öffentl. Sitzung</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | Dezernat IV<br><br><input type="checkbox"/> OBW bei abschl.<br>Beschlussfassung Magistrat |
| Verteiler:                                                                                                                                                            | Ja Nein<br><b>Internetfähig</b> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Vorlage-Nr. 2024/0249</b><br><br>Magistratsbeschluss-Nr.                               |
| <b>Produkt-Nr.:</b> 522020<br><b>Kostenstelle:</b> 064-003-1000<br><b>Kostenträger:</b> 5220-21<br><b>Investitionsnummer:</b> 17064-8002<br><b>Sachkonto:</b> 0358010 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                           |

**Betreff:** Bereitstellung eines Zuschusses im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für  
das Projekt der bauverein AG im Ludwigshöhviertel, Cluster 2, Kalksteinstraße 12-14  
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 12-14 in 64285 Darmstadt mit 21 sozial geförderten Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen und 17 sozial geförderten Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen durch die Bereitstellung eines Zuschusses in Höhe von  
  
1.088.000,00 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<sup>1)</sup> ☐ mittel/groß<sup>2)</sup>

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<sub>2e</sub>) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO<sub>2e</sub> 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 in der Kalksteinstraße 12-14 mit insgesamt 38 Wohneinheiten realisiert. Davon werden 21 Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen und 17 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:

6 mal Ein-Zimmer-Wohnungen mit 298,06 qm  
18 mal Drei-Zimmer-Wohnungen mit 1447,97 qm  
12 mal Vier-Zimmer-Wohnungen mit 1069,94 qm  
2 mal Fünf-Zimmer-Wohnungen mit 200,68 qm

Das Projekt besteht zu 100% aus sozial geförderten Wohnungen. Insgesamt werden 38 Wohneinheiten mit insgesamt 3.016,65 qm Wohnfläche errichtet. Im Einzelnen entstehen Wohnungen mit Größen zwischen 49,62 qm und 100,35 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 38 Wohnungen werden barrierefrei errichtet.

Die Projektkosten in Höhe von rund 13.576.000,00 Euro werden finanziert über ein Landesbaudarlehen in Höhe von 6.677.900,00 Euro, einem Finanzierungszuschuss des Landes Hessen in Höhe von rund 2.701.640,00 Euro, einem KfW-Zuschuss in Höhe von 912.000,00 Euro, einem Deltazuschuss in Höhe von 181.000,00 Euro, Eigenmitteln von rund 2.015.460,00 Euro, sowie einer Beteiligung der Wissenschaftsstadt Darmstadt in Höhe von 1.088.000,00 Euro. Da es sich hier um ein Projekt des „Großen Frankfurter Bogens“ handelt, werden 312.000,00 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 1.400.000,00 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 1.088.000,00 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 Wohnraumförderungsgesetz nicht überschreiten.

Für die Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen wird eine Durchschnittsmiete in Höhe von 6,89 Euro/qm und für die Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen eine Durchschnittsmiete in Höhe von 8,24 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