

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 26.02.2024	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. 2024/0072 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 von Herrn David Wassef auf dem Grundstück Fünfkirchner Straße 27 in
64295 Darmstadt

Vorlage vom: 20.02.2024

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat und die Stadtverordnetenversammlung beschließen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau der Wissenschaftsstadt Darmstadt die Fördermaßnahme von Herrn David Wassef auf dem Grundstück Fünfkirchner Straße 27 in 64295 Darmstadt mit einer sozial geförderten Wohnung für Haushalte mit geringen Einkommen und eine sozial geförderte Wohnung für Haushalte mit mittleren Einkommen durch die Bereitstellung eines Zuschusses in Höhe von

54.000,00 Euro.

2. Durch die Finanzierungsbeteiligung sichert sich die Wissenschaftsstadt Darmstadt das Belegungsrecht für die zwei sozial geförderten Wohnungen für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung von 30 Jahren.

Die erforderlichen Mittel stehen haushaltsrechtlich unter der Kostenstelle 064-003-1000 und unter der Investitionsnummer 17064-8002 zur Verfügung.

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: ☐ gering¹⁾ ☐ mittel/groß²⁾

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 20.02.2024

Am Standort Fünfkirchner Straße 27 in 64295 Darmstadt errichtet Herr David Wassef insgesamt sechs Wohnungseinheiten durch Bestandsumbau sowie Neubau. Davon wird eine Wohnung für Haushalte mit geringen Einkommen und eine Wohnung 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:

- 1 mal 3-Zimmer-Wohnung mit 76,87 qm im Bestand
- 1 mal 3-Zimmer-Wohnung mit 71,39 qm im Neubau

Insgesamt werden sechs Wohneinheiten mit insgesamt 444,53 qm Wohnfläche errichtet, wovon zwei Wohneinheiten mit gesamt 148,26 qm gefördert werden. Die Erdgeschoss Wohnung im Bestandsgebäude überschreitet die förderfähige Fläche. Diese kann jedoch gemäß Punkt 4.4 nach den Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung im Gebäudebestand erhöht werden. Die Wohneinheit im Erdgeschoss ist barrierefrei erschlossen.

Die Projektkosten in Höhe von rund 1.809.702,50 Euro werden finanziert über Kapitalmarktmittel in Höhe von voraussichtlich 645.950,00 Euro, einem Landesdarlehen in Höhe von voraussichtlich 334.800,00 Euro, einem Finanzierungszuschuss des Landes Hessen in Höhe von voraussichtlich rund 130.350,00 Euro, Eigenmitteln von voraussichtlich rund 628.602,50 Euro sowie einer Beteiligung der Wissenschaftsstadt Darmstadt in Höhe von 54.000,00 Euro. Da es sich hier um ein Projekt des Großen Frankfurter Bogens handelt, werden 16.000,00 Euro in Form eines Förderdarlehens im Rahmen der Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung übernommen und direkt an Herrn Wassef als Darlehen ausgezahlt, welche direkt die städtische Finanzierungsbeitrag reduzieren.

Bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen wurden mit Datum vom 22.09.2023 die Landesmittel beantragt. Bedingung des Landes Hessen ist, dass sich die Kommune angemessen an der Finanzierung beteiligt.

Bei der finanziellen Beteiligung der Wissenschaftsstadt Darmstadt handelt es sich um einen Zuschuss. Dieser 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 Wohnung für Haushalte mit geringen Einkommen wird eine Miete in Höhe von 6,75 Euro/qm und für die Wohnung für Haushalte mit mittleren Einkommen eine Miete in Höhe von 8,10 Euro/qm verlangt. Dies entspricht den Richtlinien der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur Förderung des Mietwohnungsbaus.

Darmstadt, 20.02.2024
64/I ro

Dezernat II

Dezernat IV

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

André Schellenberg
Stadtkämmerer