

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 28.02.2025	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat II Amt für Wohnungswesen Frauenbüro	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. 2025/0035 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 111410 Kostenstelle: 530-010-1000 Kostenträger: 1114-10 Investitionsnummer: Sachkonto: 7128000		

Betreff: Neubau eines Frauenhauses

Vorlage vom: 03.02.2025

Beschlussvorschlag:

1. Die BVD Quartier GmbH & Co. KG wird mit dem Neubau eines Frauenhauses (gem. MV 2020/0318 „Istanbul-Konvention umsetzen“ und MV 2023/0112 – „Zweiter Aktionsplan der Wissenschaftsstadt Darmstadt zur Umsetzung der Europäischen Charta für die Gleichstellung von Frauen und Männern auf lokaler Ebene“) beauftragt.
2. Die Kosten für Miete und Nebenkosten werden dem Träger über den städtischen Haushalt/Betriebskostenzuschuss erstattet.
3. Nach den Bemühungen der Wissenschaftsstadt Darmstadt beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum um die Möglichkeit, diesen Neubau mit Mitteln des sozial geförderten Wohnungsbaues zu fördern, hat das Land Hessen mit Erlass vom 05.02.2025 über die Mittelreservierung für 61 sozial geförderte Wohnungen zu einer Einstiegsrente mit 7,40 Euro/qm dem städtischen Antrag entsprochen und entsprechende Fördermittel reserviert. Die hierzu erforderliche und in der Anmeldung angegebene kommunalen Finanzierungsbeiträge ist durch die

Wissenschaftsstadt Darmstadt zu Verfügung zu stellen und in der Haushaltsmittelplanung bereits eingestellt.

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

Im Jahr 2017 wurde das Übereinkommen des Europarates zur Bekämpfung von Gewalt gegen Frauen und häuslicher Gewalt (sog. „Istanbul-Konvention“- IK) durch die Bundesrepublik Deutschland ratifiziert. Dieser Menschenrechtsvertrag ist am 1. Februar 2018 in Deutschland in Kraft getreten, hat den Rang eines Bundesgesetzes und verpflichtet Bund, Länder und Kommunen in einer tiefgehenden und systematischen Strategie, die Vorgaben der Konvention zum Schutz von Frauen vor Gewalt und häuslicher Gewalt umzusetzen.

Am 14.2.25 hat der Bundesrat das Gewalthilfegesetz beschlossen, um den Forderungen der IK zum Ausbau des Hilfesystems Rechnung zu tragen. Ab 2027 erhalten die Länder (und darüber die Kommunen) zur Finanzierung vom Bund im Wege der Umsatzsteuerverteilung insgesamt 2,6 Milliarden Euro für 2027 bis 2036. Bis 2027 müssen die Länder eine Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse vorlegen. Ab 2027 ist daher mit Mitteln aus dem Regelungsbereich des Gewalthilfegesetzes zu rechnen. Die Stadt ist diesbezüglich bereits im Kontakt mit dem Land Hessen.

In Artikel 23 IK wird gefordert, die Einrichtung von geeigneten, leicht zugänglichen Schutzunterkünften in ausreichender Zahl zu ermöglichen. So soll pro 10.000 Einwohnerinnen 1 Familienplatz (= 2,5 Plätze für eine Frau mit durchschnittlich 1,5 Kindern) zur Verfügung stehen.

Darmstadt hat zu diesem Zeitpunkt im derzeitigen Frauenhaus (städtische Liegenschaft) 10 Plätze und muss diese Zahl gemäß IK auf 17 Familienplätze erweitern. Als Zwischenlösung, bis ein neues, erweitertes Frauenhaus für Darmstadt zur Verfügung steht, wurden externe Schutzwohnungen angemietet und so das Angebot auf insgesamt 13 Schutzplätze erhöht. Die Kosten für diese 13 vorhandenen Plätze (Miete und Nebenkosten) fallen zugunsten der aufzuplanenden Betriebskosten für den Neubau weg. Auch die städtische Liegenschaft steht dann für anderweitige Nutzung wieder zur Verfügung.

Der Ausbau auf 17 Plätze und die geforderte Barrierefreiheit ist am jetzigen Standort aus Raumgründen nicht realisierbar und generell müsste die Bausubstanz grundlegend saniert und modernisiert werden. Unter dem Schutz- und Betreuungsaspekt sollte diese Platzzahl auch nicht durch Anmietung weiterer Schutzwohnungen erreicht werden.

Nach Überprüfung von verschiedenen Bestandsimmobilien sowie von Neubaustandorten hat sich die Stadt Darmstadt für einen Frauenhaus-Neubau entschieden und gemeinsam mit dem Träger Frauenhaus Darmstadt e.V. ein Konzept mit Raumprogramm entwickelt, das insbesondere die Anforderungen an Familienzimmer, Barrierefreiheit und Modularität zur Aufnahme auch von Frauen mit Söhnen älter als 12 Jahre erfüllt.

Dieses Konzept wurde an verschiedenen Projektstandorten planerisch überprüft, denn der besondere Schutzbedarf eines Frauenhauses muss auch sozialräumlich berücksichtigt werden. Die generell starke Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken in Darmstadt schränken die Standortwahl weiter ein. Erschwerend kam die durch Krisenereignisse und Kostensteigerung bedingte allgemeine Stagnation der Bautätigkeiten hinzu.

Für den nunmehr gefundenen geeigneten Standort hat die BVD Quartier GmbH & Co. KG (BVD Quartier) einen Systemhersteller gefunden, der die Anforderungen in besonders wirtschaftlicher modularer Bauweise erfüllen kann. Mit dem Träger und dem Frauenbüro der Wissenschaftsstadt Darmstadt wurde bereits die Anpassung des Raumprogramms an die modulare Bauweise mit insgesamt ca. 1300 m² erarbeitet.

Die Zeitschiene sieht vor, dass die BVD Quartier spätestens bis Anfang März 2025 den Auftrag an den Systemhersteller vergibt, Genehmigungsplanung bis April 2025, Genehmigungsphase und Ausführungsplanung bis Oktober 2025, Baustelleneinrichtung und Baubeginn im November/Dezember 2025, Baufertigstellung bis Dezember 2026.

Da der überwiegende Teil der Bewohnerinnen des Frauenhauses berechtigt sind, Sozialleistungen in Anspruch zu nehmen, bemühte sich die Stadt Darmstadt beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum um die Möglichkeit. Das Land Hessen hat mit Erlass vom 05.02.2025 über die Mittelreservierung für 61 sozial geförderte Wohnungen zu einer Einstiegsrente mit 7,40 Euro/qm dem städtischen Antrag entsprochen und entsprechende Fördermittel Darlehen: 10.963.500,- Euro, Finanzierungszuschuss: 5.030.400,- Euro und Darlehensmittel Großer-Frankfurter-Bogen (GFB): 610.000,- Euro reserviert. Die hierzu erforderliche und in der Anmeldung angegebene kommunalen Finanzierungsbeiträge iHv. 2.196.000,- Euro ist durch die Wissenschaftsstadt Darmstadt zu Verfügung zu stellen und in der Haushaltsmittelplanung durch das Amt für Wohnungswesen bereits in die MIP eingestellt.

Sollte diese Förderung abschließend zustande kommen, unterliegen die Familienzimmer (Preisgruppe a, ca. 880 m²) Mietpreis- und Belegungsbindungen. Es ist dann mit dem Träger und dem Amt für Wohnungswesen eine geeignete Form der Nachweise der Wohnberechtigung zu definieren, welches die Vorgaben der Fördermittelgebenden erfüllt und gleichzeitig den Schutz der Bewohnerinnen sicherstellt.

Sollte die Förderung durch derzeit nicht absehbare Tatsachen nicht zustande kommen, gelten diese Flächen als freifinanzierter Wohnraum (Preisgruppe b)

Weitere benötigte Flächen wie Büros, Beratungsräume usw. sind nicht förderfähig und gelten daher als frei finanzierter Wohnraum (Preisgruppe b, ca. 395 m²)

Nach Auskunft der BVD Quartier (Stand Jan. 2025) beträgt die Wohnungsmiete für die öffentlich geförderten Wohnflächen gemäß Preisgruppe a) monatlich 7,40 EUR/m² Wohnfläche, somit rd. 6.512 EUR im Monat.

Die Wohnungsmiete für die freifinanzierten Wohnflächen gemäß Preisgruppe b) beträgt monatlich 18,00 EUR/m² Wohnfläche, somit rd. 7.110 EUR im Monat.

Die Betriebskosten (einschließlich der Kosten für Kalt- und Warmwasser, sowie der Beheizung) werden derzeit mit 5,00 EUR/m² veranschlagt. Der monatliche Vorauszahlungsbetrag beträgt damit ca. 6.365 EUR. Die Betriebskosten werden jährlich abgerechnet und der Vorauszahlungsbetrag entsprechend angepasst.

Die Gesamtmiete beträgt damit rd. 19.987 EUR monatlich.

Für den Fall, dass die öffentliche Förderung des Landes Hessen und der Wissenschaftsstadt Darmstadt durch derzeit nicht absehbare Tatsachen unterbleibt, beträgt die monatliche Gesamtmiete, inklusive der Nebenkostenvorauszahlungen, ca. 29.279 EUR.

In diesem Mietpreis sind keine nutzerbedingten Sonderausstattungen enthalten. Diese sind im Einzelnen (Videoüberwachung, abschließbare Fenstergriffe, Sicherheitsglas im EG) noch mit dem Träger und der Wissenschaftsstadt Darmstadt abzustimmen und mit einem entsprechenden Aufschlag auf die Miete zu vereinbaren.

Sollte die BVD Quartier für die Flächen, die Gegenstand dieser Vereinbarung sind, andere, sich mietmindernd auswirkende öffentliche Fördermittel erhalten, so wird sie diese Förderung bei der Bemessung der Miethöhe entsprechend mindernd berücksichtigen.

Der Träger (Frauenhaus Darmstadt e.V.) wird den Mietvertrag mit BVD Quartier abschließen. Miete und Nebenkosten werden dem Träger über den städtischen Haushalt/Betriebskostenzuschuss (angepasst an jeweilige Steigerungen) erstattet.

Die für die Erfüllung dieser gesetzlichen Pflichtleistung benötigten Mittel müssen für den Haushalt 2027 ff. etatisiert werden.

Der Träger übernimmt die Kosten der Ausstattung (Küchen, Möbel, Waschmaschinen etc.)

Darmstadt, den 03.02.2025

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

André Schellenberg
Stadtkämmerer