

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 30.04.2025	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. 2025/0134 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 auf dem Grundstück Kranichsteiner Straße 33-37 in 64289 Darmstadt

Vorlage vom: 28.04.2025

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 Kranichsteiner Straße 33-37 in 64289 Darmstadt mit 4 sozial geförderten Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen und 3 sozial geförderten Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen durch die Bereitstellung eines Zuschusses in Höhe von

217.000,00 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: ☐ 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 28.04.2025

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 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 Projekt in Darmstadt in der Kranichsteiner Straße 33-37 mit insgesamt 13 Wohneinheiten realisiert. Davon werden 4 Wohnungen für Haushalte mit geringen Einkommen und 3 Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen im Rahmen des Wohnungsförderungsprogramms des Landes Hessen im Wohnungsbauprogramm für das Jahr 2023 gefördert. Für die Haushalte von Studierenden und Auszubildenden werden 6 Wohneinheiten mit 12 Wohnplätzen geschaffen.

Die Einteilung der Wohnungen erfolgt wie folgt:

- 1 mal Zwei-Zimmer-Wohnung mit 41,50 qm
- 1 mal Drei-Zimmer-Wohnungen mit 72,90 qm
- 4 mal Vier-Zimmer-Wohnungen mit 354,70 qm
- 1 mal Fünf-Zimmer-Wohnung mit 119,30 qm

Im sozial geförderten Wohnungsbau werden insgesamt 7 Wohneinheiten mit insgesamt 588,40 qm Wohnfläche errichtet. Im Einzelnen entstehen Wohnungen mit Größen zwischen 41,50 qm und 119,30 qm. 1 Wohneinheit übersteigt teilweise die förderfähige Wohnfläche aus bautechnischen Gründen und ist in diesem Fall entsprechend der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ durch die bauverein AG nicht herunter zu rechnen, da es sich hier um eine Baulückenschließung handelt, somit kann die Wohnungsgröße voll angerechnet werden. Das Bauvorhaben entspricht mindestens dem Effizienzhausstandard 40. Demnach kann die Einstiegsrente nach der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietraumförderung“ um bis zu 0,30 Euro je qm Wohnfläche und Monat erhöht werden. Alle 7 Wohnungen werden barrierefrei errichtet.

Die Projektkosten in Höhe von rund 10.450.000,00 Euro werden finanziert über ein Landesbaudarlehen einschließlich „Großer Frankfurter Bogen“ in Höhe von 1.445.200,00 Euro, ein Kapitalmarktdarlehen in Höhe von 3.890.000,00 Euro, einem Finanzierungszuschuss des Landes Hessen in Höhe von rund 510.530,00 Euro, einem Landesbaudarlehen für Studenten in Höhe von 780.000,00 Euro, einem Finanzierungszuschuss für Studenten in Höhe von 312.000,00 Euro, Bargeld und Guthaben im Wert von 1.428.570,00, den Wert des Baugrundstücks in Höhe von 1.866.700,00 Euro, sowie einer Beteiligung der Wissenschaftsstadt Darmstadt in Höhe von 217.000,00 Euro. Da es sich hier um ein Projekt des „Großen Frankfurter Bogens“ handelt, werden 58.000,00 Euro in Form eines Förderdarlehens im Rahmen der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung vom Land Hessen“ übernommen und direkt an die bauverein AG als Darlehen ausgezahlt, welche die städtische Finanzierungsbeitrag reduzieren, da sonst 275.000,00 Euro zu zahlen wären.

Bei der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen wurden mit Datum vom 05.11.2024 die Landesmittel beantragt. Bedingung des Landes Hessen ist, dass sich die Kommune angemessen an der Finanzierung beteiligt.

Die städtische Förderung in Höhe von 217.000,00 Euro errechnet sich nach der Richtlinie zur Förderung des Mietwohnungsbaus vom 29.05.2024 der Wissenschaftsstadt Darmstadt, die der Magistrat in seiner Sitzung am 29.05.2024 und die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 20.06.2024 (Vorlage Nr. 2024/0120) 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 6,91 Euro/qm und für die Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen eine Durchschnittsmiete in Höhe von 8,29 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, 28.04.2025

Dezernat II

Dezernat IV

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

André Schellenberg
Stadtkämmerer