

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 18.11.2015	an den Magistrat ☒ zur Kenntnis ☐ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat V 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 Dezernat I ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2015/0504 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Kooperationsvertrag mit der Bauverein AG
hier: Modernisierung des Objektes Kurt-Schumacher-Str. 5

Vorlage vom: 09.11.2015

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat nimmt von nachstehendem Bericht Kenntnis und legt ihn der Stadtverordnetenversammlung zur Kenntnis vor.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 09.11.2015

Der Magistrat hat in seiner Sitzung am 23.01.2013 und die Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 19.02.2013 (Vorlage Nr. 2013/0008) den Abschluss eines Kooperationsvertrages mit der Bauverein AG beschlossen. Zweck dieser Vereinbarung ist bis zum Jahr 2020 die Begründung oder die Verlängerung von mindestens 100 Belegungs- und Mietpreisbindungen pro Jahr zu Gunsten der Stadt 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 Modernisierungsvorhaben Kurt-Schumacher-Str. 5 in Darmstadt mit 48 Wohnungen durch einen Zuschuss in Höhe von 1.200.000,00 EUR realisiert. Das in Eberstadt befindliche 8-geschossige Mehrfamilienhaus wurde im Jahr 1967 fertiggestellt. Das Gebäude war mit öffentlichen Mitteln errichtet, die mittlerweile planmäßig getilgt wurden. Mit der Rückzahlung der Darlehen haben die Wohnungen die Eigenschaft „öffentlich gefördert“ zum 31.12.2014 verloren. Durch ihre Beteiligung sichert sich die Stadt Darmstadt für die nächsten 15 Jahre ein Belegungsrecht für Wohnungssuchende, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach dem Hessischen Wohnraumförderungsgesetz nicht überschreiten. Bedingung der Stadt für die Beteiligung an der Modernisierungsmaßnahme war die Inanspruchnahme der Landesförderung und der KfW-Förderung. Durch die verschiedenen Förderungen können die Mieten trotz der aufwendigen Maßnahmen auf einem niedrigen Niveau gehalten werden.

Nach der Modernisierung ergibt sich eine Durchschnittsmiete von 5,14 Euro pro m² Wohnfläche monatlich, ohne Betriebskosten. Um die Eingrifftiefe der bewohnten Wohnungen erträglich für die Mietparteien zu gestalten, werden erst bei einem Mieterwechsel in den jeweiligen Wohnungen vor einer Neuvermietung Einzelsanierungen durchgeführt. Hierbei werden die Elektroleitungen in der Wohnung erneuert, die Küche wird neu gefliest und der Bodenbelag wird erneuert. Die Miete wird dann bei 5,64 Euro pro m² Wohnfläche monatlich ohne Betriebskosten liegen.

Demgegenüber stehen Einsparungen bei den Heizkosten, die durch die Bauverein AG bei 0,50 Euro/qm/Monat gesehen werden.

Das Gebäude wird modernisiert und energetisch saniert, insbesondere sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Energetische Sanierung der Aussenfassade durch den Tausch aller Fenster
- Erneuerung der Treppenhausverglasung
- Erneuerung der Balkone
- Erneuerung aller Technikzentralen im Keller
- Innensanierung der Treppenhäuser und Flure
- Verlegung der Elektrozähleranlagen aus den Fluren in den Keller und Erneuerung der Elektro-Zuleitungen vom Keller in die Wohnungen
- Demontage und Entsorgung aller Gefahrstoffbelasteten Dämm- und Baustoffe
- Innensanierung der Steigleitungen in den Wohnungen
- Innensanierung der Bäder aller Wohnungen

Das Projekt wurde im Rahmen des Wohnungsbauprogramms für das Jahr 2014 beim Land Hessen zur Förderung angemeldet und in das Programm aufgenommen.

Die Projektkosten von 5.466.000,00 Euro werden finanziert über ein Landesdarlehen in Höhe von voraussichtlich 725.000,00 Euro, KfW-Mitteln in Höhe von 1.802.000,00 Euro und Eigenmitteln der Bauverein AG in Höhe von 2.939.000,00 Euro.

Die kommunale Finanzierungsbeteiligung von 1.200.000,00 Euro wird über die einbehaltene Gewinnausschüttung der Bauverein AG aus dem Jahr 2014 in der Form des entsprechend erhöhten Eigenkapitalanteils dargestellt.

Darmstadt, 09. November 2015
64/I jo

Dezernat I

Dezernat IV

Dezernat V

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz
Stadträtin