

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 08.12.2016	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat Amt: Dezernat V	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. 2016/0489 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 522020 Kostenstelle: 064-003-1000 Kostenträger: 5220-21 Investitionsnummer: 17064-9001 Sachkonto: 1618010		

Betreff: Bereitstellung eines Darlehens im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung für das Projekt der Neuen Wohnraum gGmbH in der Lincoln-Siedlung

Vorlage vom: 08.12.2016

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Darmstadt fördert im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung das im Mietwohnungsbau von der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH zu realisierende Bauvorhaben in der Lincoln-Siedlung auf einem Teilstück des Baufeldes B2.1.1 in Darmstadt mit 42 geförderten Wohnungen durch die Bereitstellung eines nachrangigen Darlehens in Höhe von
1.920.000,00 EUR.
2. Durch die Finanzierungsbeteiligung sichert sich die Stadt Darmstadt das Belegungsrecht an den 42 geförderten Wohnungen für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung von 20 Jahren.
3. Die erforderlichen Mittel sind haushaltsrechtlich unter der Kostenstelle 064-003-1000 unter der Investitionsnummer 17064-9001 etatisiert.
4. Diese Magistratsvorlage bedarf der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 08.12.2016

Am Standort Lincoln-Siedlung errichtet die Neue Wohnraumhilfe gGmbH im Rahmen eines Modellprojektes „SozialSolarPlus“ auf einem Teilstück des Baufeldes B2.1.1 insgesamt 42 Wohnungen. Das ca. 3.860 qm große Grundstück ist derzeit noch mit einem 3-geschossigen Wohnblock mit 3 Hauseingängen bebaut. Die Grundrisse der Wohnungen können mit einigen Änderungen für die Neunutzung im geförderten Wohnungsbau verwendet werden. Daher ist der Erhalt von 2 Hauseingängen aus dem Bestand vorgesehen. Das vorhandene Satteldach soll abgerissen und durch ein neues Vollgeschoss ersetzt werden.

Der dritte Teil des Wohnblocks soll ebenfalls abgerissen und neu bebaut werden.

Alle 42 Wohnungen werden im Rahmen des Wohnungsförderungsprogramms des Landes Hessens im Wohnungsbauprogramm des Jahres 2015 gefördert.

Nach dem derzeitigen Planungsstand erfolgt die Einteilung der Wohnungen wie folgt:

Bestand	23 Wohnungen (nicht barrierefrei) insgesamt
	7 mal 2 Zimmer für 1 Person
	6 mal 3 Zimmer für 3 Personen
	8 mal 4 Zimmer für 4 Personen
	2 mal 4 Zimmer für 5 Personen
Neubau	19 Wohnungen (barrierefrei und teilweise rollstuhlgerecht) insgesamt
	7 mal 2 Zimmer für 1 Person
	3 mal 3 Zimmer für 3 Personen
	6 mal 4 Zimmer für 4 Personen
	2 mal 4 Zimmer für 5 Personen
	1 mal 5 Zimmer für 6 Personen

mit Größen zwischen 44,50 m² und 122,00 m², insgesamt 3.178,50 m² Wohnfläche, wovon 3.142,76 m² förderfähig sind.

Die Wohnungen in diesem Modellprojekt sollen mit allen notwendigen Einrichtungen zur Reduktion von Nebenkosten wie z. B. energieeffiziente Küchen, stromlose Trockenschränke, LED-Licht in allen Räumen, Toilettenspülung mit Regen- und gereinigtem Grauwasser sowie Wasserspararmaturen ausgestattet sein. Dadurch und durch den Passivhausstandard der Gebäude wird erreicht, dass die Nebenkosten bei nur 2,00 €/qm liegen. Hierin sind alle umlagefähigen Nebenkosten pauschal enthalten inklusive des privaten Wohnungsstroms und den Fernseh- und Rundfunkgebühren.

Die Projektkosten betragen nach dem derzeitigen Stand der Planung rund 10 Mio. Euro und werden finanziert über ein KfW-Darlehen, ein Landesdarlehen in Höhe von voraussichtlich 5.575.850,00 Euro und einer Beteiligung der Stadt in Höhe von 1.920.000,00 Euro.

Die finanzielle städtische Beteiligung wird durch 2 Darlehen dargestellt. Zum einen soll ein städtisches Darlehen in Höhe der Mindestförderung von 10.000,00 € pro Wohnung, also insgesamt 420.000,00 €, zur Verfügung gestellt werden.

Zum anderen soll ein Darlehen in Höhe von 1,5 Mio. € zur Darstellung des Eigenkapitals gewährt werden, welches im Rang nach dem Landesdarlehen im Grundbuch gesichert wird. Der Nachweis eines Eigenkapitals in Höhe von mindestens 15 % der Baukosten ist Voraussetzung für eine Landesförderung. Der Neuen Wohnraumhilfe gGmbH ist es auf Grund der Gemeinnützigkeit nicht möglich, diesen Betrag anzusparen und nachzuweisen. Allerdings besteht ein sehr großes Interesse seitens der Wissenschaftsstadt Darmstadt, dieses Modellprojekt zu realisieren. Mit der Vorlage Nr. 2016/0036 vom 03.02.2016 wurde beschlossen, das Projekt im Baufeld B.2.1 in Lincoln vorzusehen. Eine Anrechnung auf die dort geltende Quote an öffentlich geförderten Wohnungen findet nicht statt, es werden damit zusätzlich 42 Wohnungen generiert. Das Projekt kann als „Warmmietenmodell“ im geförderten Wohnungsbau bezeichnet werden und hat damit innovativen Charakter. Deshalb wird auch eine wissenschaftliche Begleitung des Projektes durch das Institut Wohnen und Umwelt angestrebt.

Beide Darlehen sind mit 1 % jährlich zu tilgen. Daneben wird ein jährlicher Verwaltungskostenbeitrag von 0,3% der ursprünglichen Darlehenssumme erhoben.

Die Wohnungen unterliegen einer Belegungsbindung. Durch ihre Beteiligung sichert sich die Stadt Darmstadt auf die Dauer von 20 Jahren ab Bezugsfertigkeit ein Belegungsrecht für Wohnungssuchende, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach dem Wohnraumförderungsgesetz nicht überschreiten.

Für die Wohnungen wird eine Durchschnittsmiete von 6,50 Euro pro m² Wohnfläche ohne Betriebskosten verlangt.

Darmstadt, 08. Dezember 2016
64/I

Dezernat IV

Dezernat V

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz
Stadträtin