



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 29.01.2016	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat V 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 I Dezernat III Dezernat IV ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2016/0036 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 522020 Kostenstelle: 064-003-1000 Kostenträger: 5220-21		
Investitionsnummer: 08020-9001 Sachkonto: 1618010		

Betreff: Förder- und Verfahrensgrundsätze im Konversionsgebiet Lincoln-Siedlung**Vorlage vom: 25.01.2016****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt den Förder- und Verfahrensgrundsätzen im Konversionsgebiet Lincoln-Siedlung zu und beauftragt den Magistrat den Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der BVD New Living GmbH & Co. KG entsprechend zu ergänzen.

Anlagen:**Datenschutzrelevante Anlage:** ☐**Folgekosten:** ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 25. Januar 2016

Im Rahmen der Beschlussfassung des Städtebaulichen Vertrages zur Konversion Lincoln-Siedlung (V-Nr. 2015/455) wurden Festlegungen in § 11 zum Bereich Öffentlich gefördertes Wohnen und Zielgruppenorientiertes Wohnen gemacht. Der Vorlage wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2015 zugestimmt, ergänzende Anträge wurden in die geschäftsordnungsgemäße Behandlung gegeben.

Mit dieser Vorlage werden Förder- und Verfahrensgrundsätze konkretisiert, die auf der Basis des Vertrages mit der BVD New Living GmbH & Co. KG – in Abstimmung mit der bauverein AG – folgende Punkte konkretisiert.

1. Wohngruppen

Nach Ziffer 4 c) des städtebaulichen Vertrages ist eine 3-monatige Bewerbungsphase vorgesehen, nach der die Entscheidung über ein Projekt getroffen wird. Für die Entscheidung über konkurrierende Bewerbungen wird die Konzeptqualität zu Grunde gelegt. Hieran anschließend folgt eine Konkretisierungsphase von 6 Monaten.

In der Durchführung des städtebaulichen Vertrages wird diese Frist auf 9 Monate erweitert. In dieser Zeit wird das Grundstück für das Wohnprojekt reserviert. Nach jeweils 4 und 7 Monaten wird das nach Ziffer 4 f) zu bildende Auswahlgremium evaluieren, ob es seitens der Projekte einen weitergehenden Unterstützungs- oder Klärungsbedarf gibt. Falls dies gegeben ist, wird ein moderierendes, fachlich-unterstützendes Angebot zur Seite gestellt, um die Projekte positiv zu begleiten. Damit soll sichergestellt werden, dass die Wohngruppen innerhalb der 9-monatigen Konzept- bzw. Konkretisierungsphase die erforderlichen Unterlagen beschaffen und erarbeiten können und mit Hilfe dieses Risikomanagement die Verwirklichung der Wohnprojekte erreicht wird.

2. Geförderter Wohnungsbau

- a) In den Baufeldern B 3.1 und B 3.2 sind bisher 110 öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehen. Diese Gebiete werden von der Bauverein AG entwickelt. Durch Um- und Aufbauten können dort zusätzlich 50 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen.
- b) Im Baufeld B 2.1 sind 50 öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehen. Es besteht Einigkeit, dort das Modellprojekt der Neuen Wohnraumhilfe „SozialSolarPlus“, das gegenwärtig die Schaffung von 48 geförderten Wohnungen vorsieht, zu realisieren. Dieses Projekt wird nicht auf die geltende 15%-Quote angerechnet. Die bisher geplanten 50 Wohneinheiten sind an anderer Stelle im Gebiet zu schaffen.
- c) Die im Rahmen des Zielgruppenorientierten Wohnens entstehenden öffentlich geförderten Wohnungen werden nicht auf die geltende 15%-Quote angerechnet. Das sind nach der gegenwärtigen Planung 29 Wohnungen der Wohngruppen im generationsübergreifenden Wohnen und 35 Wohnungen für das integrative Wohnen.
- d) Durch die unter a) bis c) genannten Vorgaben werden über die seither geplanten 240 Wohnungen, die der 15%-Quote entsprechen, weitere voraussichtlich 162 öffentlich geförderte Wohnungen entstehen. In der Summe ist davon auszugehen, dass eine Realisierung von 402 Wohnungen möglich sein wird.
- e) Ziel ist es nach wie vor, die im Städtebaulichen Vertrag (§ 11 Ziff. 2b) geregelte Zielmiete im geförderten Wohnungsbau von 6,00 € bis 6,50 € und einen Mix aus kleinen, mittleren und großen Wohnungen zu erreichen.
- f) Die Zielvorgaben für den geförderten Wohnungsbau gelten für die bvAG, die bv New Living und jeden dritten Investor der Flächen auf Lincoln erwirbt. Sie sind rechtswirksam (Grundbuchrechtliche Sicherung) an dritte Investoren weiterzugeben.

3. Wohnraum für mittlere Einkommen

- a) Das Hessische Förderprogramm „Mietwohnungsbau für mittleres Einkommen“ geht von Einkommensgrenzen aus, die rd. 20% über den Grenzen der sozialen Wohnraumförderung liegen. Innerhalb dieser 20%-Spanne gibt es naturgemäß Haushalte mit unterschiedlich hohen Einkommen. Entsprechend unterschiedlich wird die Förderung von Wohnraum für mittlere Einkommen gestaffelt (siehe Beispiele unter 3 c).
- b) Ziel des Hessischen Förderprogramms sind Mieten, die höchstens 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietspiegel liegen. Das wären Mieten von 8,50 € bis 9,50 € pro Quadratmeter (ohne Betriebskosten). Ziel der städtischen Förderung soll allerdings sein, Mieten zwischen 6,00 € und 8,00 € zu erreichen.
- c) Die Höhe der Förderung ergibt sich aus der Zielmiete und der Einkommensstruktur des Zielhaushaltes.

Beispiel 1: der Haushalt liegt bis zu 10 % über der Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung, dann wird die Miete bis zu 10% über der Zielmiete der öffentlich geförderten Wohnungen liegen. Das wären Mieten zwischen 6,60 € und 7,15 €. Die Förderung ist entsprechend hoch.

Beispiel 2: der Haushalt liegt bis zu 20 % über der Einkommensgrenze der sozialen Wohnraumförderung, dann wird die Miete bis zu 20% über der Zielmiete der öffentlich geförderten Wohnungen liegen. Das wären Mieten zwischen 7,20 € und 7,80 €. Die Förderung ist geringer als bei Beispiel 1.

- d) In dem bestehenden Kooperationsvertrag mit der Bauverein AG ist auch der Ankauf von Belegungsrechten für Haushalte mit mittlerem Einkommen vereinbart. Diese bestehende Vereinbarung wird genutzt, um 10 bis 20 Wohnungen im Baufeld B 4.1 für diese Zielgruppe zu binden. Die unter Ziff. 3 c) erläuterten Rahmenbedingungen sind analog anzuwenden.

Grundlage der Planungen ist das Ziel, im Konversionsgebiet Lincoln-Siedlung 1.600 Wohnungen zu schaffen. Falls es unter Ausnutzung der Vorgaben des Bebauungsplanes möglich wird, mehr als 1.600 Wohnungen zu realisieren, sollen diese über das Planungsziel hinaus zu schaffenden Wohnungen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung als öffentlich geförderte Wohnungen, als Wohnungen für mittlere Einkommen im Mietwohnungsbau oder mittlere Einkommen Eigentum realisiert werden.

Zusammenfassung in Bezug auf die in § 11 des Städtebaulichen Vertrages ergänzten Verfahren:

1. Die Abläufe bei der Vergabe von Liegenschaften für gemeinschaftliche Wohnprojekte sollen so geregelt werden, dass eine risikoarme Bewerbungs- und Konkretisierungsphase ermöglicht wird und den Wohnprojekten bei Bedarf die notwendige Unterstützung an die Seite gestellt wird.
2. Der Anteil der Sozialwohnungen soll von 240 auf ca. 402 WE einschließlich zielgruppenorientiertes Wohnen erhöht werden.
3. Die Förderprogramme für mittlere Einkommen sollen so gestaffelt werden, dass sie den tatsächlichen Einkommensverhältnissen der künftigen Mieterinnen und Mieter durch kommunale Förderung angepasst werden.
4. Diese Vorgaben gelten für alle Investoren die Flächen entwickeln und werden durch rechtswirksame vertragliche Regelungen gesichert.

Die für die Umsetzung dieser Fördergrundsätze notwendigen Haushaltsmittel werden im Rahmen der etatisierten Mittel des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung gestellt.

Darmstadt, 25. Januar 2016

Dezernat I

Dezernat III

Dezernat IV

Dezernat V

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Andrè Schellenberg
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz
Stadträtin