

210/0199/2023

Sachbearbeiter: Abteilung 210
 Astrid Pillatzke
 Az: 210-Pil
 Datum: 27.06.2023

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit	Abstimmung
Magistrat	23.05.2023	Vorberatung	
Ausschuss für Sozial- und Jugendangelegenheiten	05.06.2023	Vorberatung	einstimmige Empfehlung
Haupt- und Finanzausschuss	15.06.2023	Vorberatung	ohne Beschlussempfehlung
Ausschuss für Sozial- und Jugendangelegenheiten	03.07.2023	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Landwirtschaft und Verkehr	11.07.2023	Vorberatung	
Haupt- und Finanzausschuss	13.07.2023	Vorberatung	
Stadtverordnetenversammlung	20.07.2023	Entscheidung	

Bebauungsplan "Alzheimer Straße 4" - Festlegung der kommunalen Finanzierungsbeteiligung

Beschlussvorschlag:

Die kommunale Finanzierungsbeteiligung gemäß der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ wird bei dem Bauvorhaben „Alzheimer Straße 4“ auf 40.000 Euro/Wohneinheit festgelegt.

Begründung:

Für die geplante Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten sowie 4 Doppelhaushälften auf dem Grundstück Altheimer Straße 4 ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

Nach einer intensiven mehrmonatigen Auseinandersetzung mit den Planungen in den Gremien sowie einer durchgeführten Stadtteilversammlung fand die Offenlage des Bebauungsplanes im Januar/Februar 2023 statt. Der Bebauungsplan könnte nun als Satzung beschlossen werden.

Aufgrund des Stadtverordnetenbeschlusses vom 21.06.2018 wurde von dem Projektentwickler gefordert, 30% der Wohnungen (das bedeutet 4 WE) so zu errichten, dass diese förderfähig und mit einer Mietpreisbindung versehen werden und die Stadt Groß-Umstadt die Belegungsrechte hierfür erhält.

Nach der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ hat sich die Stadt mit mindestens 10.000 Euro pro Wohneinheit an der Finanzierung zu beteiligen. Diese Beteiligung wurde dem Projektentwickler zugesagt und ist im Haushalt unter der I 194 berücksichtigt. Neben der gesetzlichen Vorschrift und Bereitstellung der Mittel im Haushalt, sollte diese kommunale Beteiligung auch, wie die Verpflichtung zur Errichtung von 4 geförderten Wohnungen, im städtebaulichen Vertrag manifestiert werden.

Von der ersten Planung bis zum jetzigen Zeitpunkt, wo der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden könnte, sind die Baupreise extrem gestiegen, ebenso die Zinsen zur notwendigen zusätzlichen Baufinanzierung.

Der Bauherr hat mittlerweile einen Förderantrag bei der WIBank für die 4 Wohneinheiten eingereicht. Allerdings sind die Gesamtkosten für das 12 Familienwohnhaus so hoch, dass es bei der Gesamt-Finanzierung (Fremdmittel, Fördermittel Land Hessen, Kommunaler Förderanteil) zu einer erheblichen Unterdeckung kommt, obwohl die Mieteinnahmen überdurchschnittlich hoch kalkuliert sind und in der Form die 8 frei finanzierten Wohnungen in Richten nicht vermietbar sind. Der Quadratmeterpreis der geförderten Wohnungen ist ebenfalls zu hoch und entspricht nicht den Vorgaben des Landkreises Darmstadt-Dieburg, wie hoch eine sozialgebundene Miete sein darf. Bei einer Unterdeckung gibt es keine Förderung.

Kurzfristig wird sich weder an den Baupreisen noch an den Konditionen für Baukredite etwas ändern und die Maßnahme kann im Ganzen nicht umgesetzt werden. In mehreren Gesprächen mit dem Investor und auch mit der Förderstelle des Landkreises Darmstadt-Dieburg wurden Lösungen gesucht, damit das Vorhaben mit den 4 förderfähigen Wohneinheiten gelingt. Selbst wenn die angekündigten neuen Förderrichtlinien kommen sollten, wäre immer noch eine Erhöhung des kommunalen Mindest-Zuschusses von 10.000 Euro/WE erforderlich.

Da die Schaffung von förderfähigem Wohnraum ein erklärtes Ziel der Groß-Umstädter Politik ist und mit der vorstehenden Baumaßnahme erstmalig der Beschluss aus 2018 umgesetzt werden könnte, wird vorgeschlagen, den städtischen Zuschuss auf 40.000 Euro/WE zu erhöhen. Die Mittel von insgesamt 160.000 Euro stehen auf der I 194 zur Verfügung. Hier sind 430.000 Euro für 43 Wohneinheiten eingeplant. Allerdings ist deren Umsetzungszeitpunkt derzeit nicht abzusehen. Evtl. gibt es bis zu deren Umsetzung andere Bestimmungen und Förderungen. Gegebenenfalls kann hier auch mit anderen Baukosten gerechnet werden, weil sich der Anteil an förderfähigen Wohnungen ausschließlich in einem von mehreren Geschosswohnungsbauten befinden. Bei dem Geschosswohnungsbau in Semd können gegebenenfalls auch andere zusätzliche kommunale

Förderungen einfließen – wie z.B. Grundstücksüberlassung im Erbbaurecht. Hier sollte die Stadtverordnetenversammlung im Einzelfall neu entscheiden. Die jetzt vorgeschlagene Erhöhung gilt nur für das jetzt zur Entscheidung stehende Vorhaben in der Altheimer Straße 4.

Damit der Bebauungsplan mit dem städtebaulichen Vertrag im Juli vor der Sommerpause noch beschlossen werden kann, wird gebeten, die kommunale Finanzierungsbeteiligung gemäß der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ bei dem Bauvorhaben „Altheimer Straße 4“ auf 40.000 Euro/Wohneinheit festzulegen.

Höhe der vorstehenden Vergabe	EURO
X Veranschlagung im HH-Plan 2023 Einschl. evtl. HAR	EURO
Haushaltsstelle: I-00000194	430.000,00 EURO
Vergabe bisher	0,00 EURO
noch verfügbare Mittel	430.000,00 EURO
<input type="checkbox"/> Über- u. außerplanmäßige Genehmigung erforderlich Gem. § 100 HGO mit	EURO

Deckungsvorschlag: