

210/0246/2024

Sachbearbeitung: Abteilung 210  
Az: Astrid Pillatzke  
210/Pil  
Datum: 26.02.2024

| Beratungsfolge   | Sitzungstermin | Zuständigkeit | Abstimmung |
|--|----------------|---------------|------------|
| Magistrat  |                | Vorberatung   |            |
| Ortsbeirat Richen  |                | Vorberatung   |            |
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen,<br>Landwirtschaft und Verkehr |                | Vorberatung   |            |
| Stadtverordnetenversammlung  |                | Entscheidung  |            |

## Bebauungsplan "Alzheimer Straße" im Stadtteil Richen - Zustimmung zum städtebaulichen Vertrag

### Beschlussvorschlag:

Dem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Groß-Umstadt und der **F& R Projektbau GmbH** sowie der **Alzheimer Straße 4 GbR** in der Fassung vom 26.02.2024 wird zugestimmt.

Anlagen Städtebaulicher Vertrag Entwurf 26.02.2024

## **Begründung:**

Aufgrund der Entwicklung der Baukosten und -darlehen war es dem Projektentwickler –nach der Offenlage vor Satzungsbeschluss in 2023 - nicht möglich, ein für ihn wirtschaftlich darstellbares Projekt zu entwickeln, welches am Ende mit mindestens einer „schwarzen Null“ enden muss. Letzteres war wiederum die Voraussetzung für die Gewährung von Darlehen und Zuschüssen zu den 4 geplanten förderfähigen Wohnungen des Landes Hessen gemäß deren Richtlinien. Um das Projekt wirtschaftlich darzustellen, hätten die konventionellen und die Sozialmieten so hoch sein müssen, dass die konventionellen Mieten weit über dem Markt und die Sozialmieten weit über den akzeptablen Mieten für Leistungsbezieher liegen. Einem Antrag auf Erhöhung des vorgeschriebenen Mindest-Finanzierungszuschuss (kommunale Beteiligung) von 10.000 Euro auf 40.000 Euro pro Wohneinheit wurde nicht zugestimmt.

Deshalb konnte der Investor die im städtebaulichen Vertrag geregelten Verpflichtungen in Bezug auf die Errichtung von 4 förderfähigen Wohneinheiten für Haushalte mit geringem Einkommen nicht zusichern. Infolge dessen wurde seitens der Stadtverordnetenversammlung dem städtebaulichen Vertrag nicht zugestimmt und die darauf aufbauenden Beschlussvorlagen zu den Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und Satzungsbeschluss abgelehnt.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen der WI-Bank und einem in der KW 8 neu gestartetem Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau“ könnten, wenn allen Förderanträgen stattgegeben würde, die 4 förderfähigen Wohneinheiten doch gebaut werden. U.a. sollen die 4 betroffenen Wohnungen aus der Bauträgersgesellschaft F&R Projektbau heraus an eine Vermietungs—GbR verkauft werden, die dann ihrerseits entsprechend der Förderbedingungen aus dem Fördertopf des Landes Hessen für den Sozialen Wohnungsbau bedient werden könnte.

Aus vorstehenden Gründen wurde ein neuer städtebaulicher Vertrag erstellt. Der Vertragspartner für die Bedingungen zum sozialen Wohnungsbau wurde ergänzt. Ansonsten bleiben die Rahmenbedingungen wie der Erwerb der Belegungsrechte für die Dauer von 25 Jahren gleich und der der städtische Investitionskostenzuschuss wird mit 10.000 Euro/WE festgeschrieben.

Sofern dem Vertrag zugestimmt wird könnte den folgenden Beschlussvorlagen ebenfalls zugestimmt werden, damit hier Baurecht für das Verfahren insgesamt entsteht.