

Tagesordnung II Punkt 8 der öffentlichen Sitzung am 14. Mai 2014

Vorlagen-Nr. 14-V-51-0003

Wohnungsbauprogramm 2013 - Ausführungsvorlage

Beschluss Nr. 0122

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Es wird zur Kenntnis genommen:
 - 1.1 Das mit Sitzungsvorlage „Wohnungsbauprogramm 2013 Kontingentanmeldung_02“ (13-V-51-0042, Beschluss STVV 0432/10.10.2013) angemeldete Projekt: „Pfortenstraße 35, GbR Pfortenstraße, 8 Wohneinheiten, kommt nicht zur Ausführung, da der private Investor für das Vorhaben mangels Zustimmung der Nachbarn keine Baugenehmigung erlangen konnte.
 - 1.2 Für die Objekte **Jakob-Kaiser-Straße 8-12, Dantestraße 1-3** (erster Förderabschnitt) sowie **Westerwaldstraße 6-10** wurde die Förderung mit den beantragten Landesmitteln bereits durch die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen verbindlich bestätigt. Für die übrigen Objekte liegt noch keine verbindliche Förderzusage vor, die Fördermittel wurden jedoch beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung bereitgestellt.

2. Es wird beschlossen:

Die Landeshauptstadt Wiesbaden fördert folgende Bauvorhaben in Wiesbaden; die mitwirkende Landesförderung wird benannt:

- | | | | |
|-----|--|------------|---|
| 2.1 | Dantestraße 1-3
Innenstadt, Neubau
Direkte Belegung, Belegungsbindung 20 Jahre
Fördermittel-Land lt. Anmeldung
Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt bis zu ca. 50.000 €/WE
Ø Anfangshöchstmiete: 6,50 €/m ² | GWW | 18 Wohneinheiten

1.380.000 €
ca. 900.000 € |
|-----|--|------------|---|

Im neu zu errichtenden, innerstädtischen Wohnquartier Dantestraße ist der Bau von 18 barrierefreien Mietwohnungen für ältere Menschen (DIN 18040 Teil 2 ohne „R“-Anforderungen) mit kleinem Einkommen, mit Landesförderung und kommunaler Darlehensförderung vorgesehen.

- | | | | |
|-----|--|------------|---|
| 2.2 | Imaginastraße (Hausnummer noch nicht bekannt)
Biebrich, Neubau
Direkte Belegung, Belegungsbindung 20 Jahre
Fördermittel-Land lt. Anmeldung
Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt bis zu ca. 50.000 €/WE
Ø Anfangshöchstmiete: 6,50 €/m ² | GWW | 17 Wohneinheiten

1.331.000 €
ca. 850.000 € |
|-----|--|------------|---|

Im Rahmen einer baulichen Ergänzungsmaßnahme im Stadterneuerungsgebiet Biebrich-SüdOst ist die Errichtung von 17 barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen (DIN 18040 Teil 2 ohne „R“-Anforderungen) mit kleinem Einkommen geplant.

- | | Westerwaldstraße 6-10 | GWW | 26 Wohneinheiten |
|-----|--|------------|-------------------------|
| 2.3 | Westend, umfassende Bestandserneuerung
Direkte Belegung, Belegungsbindung 20 Jahre
Fördermittel-Land lt. Anmeldung | | 2.338.140 € |
| | Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt bis zu ca. 10.000 €/WE | | ca. 260.000 € |
| | Ø Anfangshöchstmiete: 7,59 €/m ² für Wohnungen unter 60 m ² und 7,29 €/m ² für Wohnungen über 60 m ² . | | |

Aus 28 Wohnungen im Bestand werden durch Grundrissveränderungen 26 Einheiten in direkter Belegung, die umfassend saniert werden. Mit dem Wechsel von mittelbarer zu direkter Belegung wird der Gesellschaft keine höhere Fördersumme zugewiesen.

- | | Jakob-Kaiser-Straße 8-12 | GWW | 20 Wohneinheiten |
|-----|--|------------|-------------------------|
| 2.4 | Dotzheim, Modernisierung von Mietwohnungen
Direkte Belegung, Belegungsbindung 10 Jahre
Fördermittel-Land lt. Anmeldung | | 1.126.000 € |
| | Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt bis zu ca. 9.000 €/WE | | ca. 180.000 € |
| | Ø Anfangshöchstmiete: 6,50 €/m ² | | |

Mit der umfassenden Modernisierungsmaßnahme (Verbesserung des Wohnungszuschnitts, der natürlichen Belichtung und Belüftung, der Beheizung, der sanitären Einrichtungen, der Entwässerung, des Feuchtigkeitsschutzes, Einbau neuer Fenster) sind auch der Anbau von Balkonen sowie energetische Maßnahmen an dem aus dem Jahre 1957 stammenden Gebäude geplant. Die Maßnahme wird durch das Modernisierungsprogramm des Landes Hessen mit ergänzenden kommunalen Mitteln gefördert.

- 2.5 Der Magistrat (Dezernat II/Treuhänder SEG-Wohnbauförderung) wird beauftragt - im Sinne der notwendigen Förderung des Mietwohnungsbaues in Wiesbaden - mit einerseits kommunal verbundenen Gesellschaften und andererseits mit bewährten, bisher nicht erreichbaren Investoren in der Wohnungswirtschaft (z. B. Pensionskassen, Versicherungswirtschaft u. a.) in Neubauquartieren verstärkt geförderte Mietwohnungsbauprojekte mit längerfristigen Preis- und Belegungsbindungen zu entwickeln.
Vorrangig sollen weiterhin Landesdarlehen und ergänzende kommunale Darlehensmittel vergeben werden.
Die kommunalen Förderbeträge als Darlehen in der Finanzierung ermöglichen eine ausgeglichene Gesamtwirtschaftlichkeit des Projektes, bei angemessenen, marktgerechten Zinssätzen für Hypothekendarlehen bzw. einer vertretbaren Mindestverzinsung des Eigenkapitals trotz der stark reduzierten Zielmieten.
Die Dosierung von Fördermitteln erfolgt entsprechend den besonderen Rahmenbedingungen des einzelnen Projektes anhand dynamischer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung über den Projektlebenszyklus von 30 Jahren mit Bewertung aller Kosten und Erlöse.
- 2.6 Der Eigenanteil der Landeshauptstadt Wiesbaden am geförderten Mietwohnungsbauprogramm 2013 beträgt insgesamt 2.190.000 €.
Die Finanzierung erfolgt in Abstimmung mit Dezernat III/80.23 aus dem Grundstücksfonds bei Projekt I.04118 Wohnungsbauprogramm 2013 Wiesbaden.
Die gewährten Wohnungsförderungsbaudarlehen sind entsprechend der Rückflüsse

innerhalb der Laufzeit wieder dem Grundstücksfonds zuzuführen.
Der Magistrat (Dez. VI/20 i.V.m. Dez. II/SEG und Dez. III/80) wird mit der
haushaltstechnischen Umsetzung beauftragt.
Die kassenmäßige Inanspruchnahme der Mittel wird in den Jahren 2014 - 2016 erfolgen.

- II. Der Magistrat (Dezernat II/SEG) wird ermächtigt, vorab der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung, die grundsätzliche Finanzierungsbeteiligung für die unter 2.1 bis 2.4 genannten Maßnahmen gegenüber der Bank für Wirtschaft und Infrastruktur zu bestätigen und den Bauherren - vorbehaltlich der Erteilung des Förderbescheides der WI-Bank - die entsprechende Förderzusage zu erteilen.

(antragsgemäß Magistrat 29.04.2014 BP 0330)

(antragsgemäß Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr 13.05.2014 BP 0120)

Tagesordnung II

Wiesbaden, .05.2014

Oschmann
stv. Vorsitzender