



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 8 - V - 5 1 - 0 0 2 7**
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) **VII-51-SEG**

Wohnungsbauprogramm 2018, Ausführungsvorlage

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

| | | |
|-------------------------------------|---|---|
| Personal- und Organisationsamt | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Kämmerei | reine Personalvorlage <input type="radio"/> | → s. unten <input checked="" type="radio"/> |
| Rechtsamt | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Umweltamt: Umweltprüfung | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Frauenbeauftragte nach - dem HGIG | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| - der HGO | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Straßenverkehrsbehörde | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Projekt-/Bauinvestitionscontrolling | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| Sonstige: | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

| | | | |
|----|--|---|---|
| a) | Ortsbeirat | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| | Kommission | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| | Ausländerbeirat | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| b) | Seniorenbeirat | nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/> | erforderlich <input type="radio"/> |
| | Magistrat | Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/> | Tagesordnung B <input type="radio"/> |
| | Eingangsstempel Büro des Magistrats | Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/> | |
| | Stadtverordnetenversammlung Ausschuss | nicht erforderlich <input type="radio"/> | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |
| | Eingangsstempel Amt 16 | öffentlich <input checked="" type="radio"/> | nicht öffentlich <input type="radio"/> |
| | <input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht | | |

Bestätigung Dezernent/in

Manjura

Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz
Stadtkämmerer

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: _____
 in %: _____

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist): abs.: 405.457,65
 in %: 0,50

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

| IM | CO | Jahr | Bezeichnung | Gesamtkosten in € | darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in € | Finanzierung (Sperre, Ertrag) in € | Kontierung (Objekt) | Kontierung (Konto) | Bezeichnung |
|--------------------------------|----|-------------|---|----------------------|--|---|------------------------|-----------------------|------------------------------|
| X | | 2018 ff. | Wohnungsbauprogramm WI + AKK Darlehen an Dritte | 8.666.000 | | 8.666.000 | 1.04408.340 | 852500 | Wohnungsbauprogramme 2018 WI |
| X | | 2018 ff. | Zuschuss an Dritte | 173.712 | | 173.712 | 1.04408.310 | 842370 | Belegrechte 2018 WI |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Summe einmalige Kosten: | | | | 8.839.712 | | 8.839.712 | | | |

| | | | | | | | | | |
|---------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | |
| Summe Folgekosten: | | | | | | | | | |

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:
 Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt über Dez. VIII/ 51 in Verbindung mit Dez. VII/20.

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Im Wohnungsbauprogramm 2018 werden 528 Neubauwohnungen gefördert, die kommunale Mitfinanzierung bei zwei Projekten aus dem Programm 2017 angepasst zur Erreichung der Zielmiete bzw. aufgrund von geändertem Wohnungsmix und Belegungsrechte an voraussichtlich 22 Wohnungen aus dem Bestand der GWW erworben. Neben der Darlehensförderung des Landes Hessen in Höhe von rund 63 Mio. € (zzgl. weiterer Zuschüsse) werden Darlehensmittel der Kommune in Höhe von bis zu 8.666.000 € zur Mitfinanzierung von geförderten Mietwohnungen im Neubau eingesetzt. Der Erwerb von Belegungsrechten wird vom Land mit bis zu 260.568 € und von der Kommune mit bis zu 173.712 € bezuschusst. Desweiteren wird der Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan "Wohnen westlich des Schlossparks" (Parkfeld) ergänzt.

Anlagen:

Anlage 1: Übersicht Mietwohnungsbauprogramm 2018 - Neubau, Belegungsrechte

Anlage 2: 1. Ergänzung zum Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Wohnen westlich des Schlossparks“ (Parkfeld) (Entwurf) im Ortsbezirk Wiesbaden-Biebrich der Landeshauptstadt Wiesbaden, Anlage 1 und 2 zur 1. Ergänzung.

C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen:

1.1 Mit dem Auslaufen von Belegungsbindungen von jährlich ca. 200-300 WE (aktuell aufgrund von sich überlagernden Effekten zwischen 500 und 800 WE in 2017 und 2018) und dem anhaltend hohen Bedarf an Sozialwohnungen (ca. 3.000 dringend wohnungssuchend registrierte Haushalte) werden neue Belegungsbindungen im geförderten Mietwohnungsbau in Wiesbaden dringend benötigt.

Das Land Hessen stellt für diese Aufgabe differenzierte Förderprogramme bereit, wie zuletzt das Kommunalinvestitionsprogramm (KIP) mit erhöhten pauschalen Fördersätzen und zinslosen Darlehen mit optionaler Kommunalbeteiligung. Daneben sind Programme zur Modernisierung von Bestandswohnungen mit neuer Belegungsbindung und aktuell ein eigenes Programm zum Erwerb von Belegungsrechten im Bestand verfügbar. Durch die Novellierung der Landesförderrichtlinie zum Juli 2018 werden die Programme zur sozialen Wohnraumförderung für kleine und mittlere Einkommen, für studentisches Wohnen sowie für Modernisierungsmaßnahmen angepasst. U.a. werden die Bindungsdauern flexibilisiert (20 oder 25 Jahre), die pauschalen Förderbeträge erhöht und die Zuschusskomponente deutlich aufgestockt, die Höchstmiete wurde von seiten des Landes herabgesetzt (20 % unter ortsüblicher Miete für kleine Einkommen und 15 % unter ortsüblicher Miete für mittlere Einkommen). Zur Erreichung der Zielmiete der LHW ist darüber hinaus eine kommunale Mitfinanzierung erforderlich. Die Angabe der in der Sitzungsvorlage genannten Landesmittel ist im Vorgriff auf die erwarteten neuen Richtlinien zu verstehen. Eine Konkretisierung der Fördersummen des Landes kann erst mit Vorliegen des Erlasses erfolgen.

1.2 Im Wohnungsbauprogramm 2018 werden insgesamt 528 Wohnungen im Neubau und 22 Wohnungen durch den Erwerb von Belegungsrechten zur

Förderung angemeldet und in die entsprechenden Programme aufgenommen.

- 1.3 Mit den anzumeldenden bzw. bereits angemeldeten Kontingenten zu den unter 2.2 bis 2.11 genannten Projekten in den verschiedenen Landesförderprogrammen (KIP, soziale Wohnraumförderung für kleine und mittlere Einkommen, Erwerb von Belegrechten sowie Nachfinanzierung) ist die kommunale Mitfinanzierung in Höhe von bis zu 8.839.712 € erforderlich.
- 1.4 Im KIP-Programm sind mindestens 50 % der geförderten Wohnungen für die Zielgruppe „Haushalte mit geringen Einkommen“ bestimmt. Die für diese Zielgruppe angemessene Miethöhe von ca. 6,70 €/m² (netto kalt) kann nur durch eine kommunale Mitfinanzierung erreicht werden; die kommunale Förderung ist mit den Höchstbeträgen dargestellt.
- 1.5 Wurden in den letzten Wohnungsbauprogrammen die meisten Projekte mit der KIP-Förderung realisiert, haben sich viele Investoren hinsichtlich der verbesserten Konditionen in den neuen Förderprogrammen für die Standardprogramme zur sozialen Wohnraumförderung für kleine und mittlere Einkommen entschieden.
- 1.6 Zur Förderung von Neubindungen und Bindungsverlängerungen im Bestand hat das Land das Förderprogramm „Erwerb von Belegungsrechten“ bis 2020 verlängert. Es stehen bis dahin hessenweit pro Jahr 4 Mio. € für diesen Zweck Mietzuschüsse zur Verfügung. Die Landesförderung setzt eine kommunale Mitfinanzierung in Form eines Zuschusses voraus. Dieser beträgt 1,00 € pro neu zu belegendem Quadratmeter Wohnfläche. Die Belegungsbindung wird für die Dauer von 10 Jahren erworben.
- 1.7 Im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan „Wohnen westlich des Schlossparks (Parkfeld)“ zwischen der SEG und der LHW vom 18.12.2017 / 19.12.2017 hat sich die SEG verpflichtet, 25 Wohneinheiten durch Neubelegung im Umfeld des Plangebiets (15 WE) und innerhalb des Wiesbadener Stadtgebiets (10 WE) nachzuweisen.

Es war vorgesehen, diese 25 Belegrechte über 10 Jahre im Bestand der GWW abzubilden. Aus dem Landesförderprogramm 2017 sind bereits Landesmittel in Höhe von 296.100 € reserviert. Die kommunale Mitfinanzierung in Höhe von max. 197.400 € sollte durch die SEG getragen werden.

Im Rahmen der Projektentwicklung zum Bebauungsplan „Wohnen westlich des Schlossparks (Parkfeld)“ wurden bereits drei Belegrechte für Bestandswohnungen durch den Gebietsentwickler SEG aus diesem Kontingent abgerufen und der kommunale Anteile durch selbigen getragen.

Die im städtebaulichen Vertrag festgehaltenen weiteren Verpflichtungen des Projektentwicklers (Belegrechte an 22 WE im Bestand) sollen, anders als ursprünglich vorgesehen, im Rahmen von Neubaumaßnahmen im Wiesbadener Stadtgebiet erbracht werden. Mit den geplanten insgesamt 34 Neubauwohnungen - davon 4 WE im BVH *An der Stadtmauer (Hofgartenplatz)* (siehe 2.5.) sowie 30 WE im BVH *Quartier Kaiserhof* (siehe 2.9.) - für die Erstbelegung werden diese Verpflichtungen übererfüllt.

Die restlichen Landesmittel für die frei werdenden weiteren 22 Belegrechte, die im Bestand der GWW abgebildet werden, sollen dennoch komplett ausgeschöpft werden, was einen entsprechenden kommunalen Zuschuss von 173.712 € erfordert, der nachfolgend beschlossen werden soll.

- 1.8 Der bestehende städtebauliche Vertrag ist entsprechend zu ergänzen („1. Ergänzung zum Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 'Wohnen westlich des Schlossparks' (Parkfeld) im Ortsbezirk Wiesbaden-Biebrich der Landeshauptstadt Wiesbaden“).
- 1.9 Im Budget Dez. VII/51 stehen für die kommunale Mitfinanzierung im Haushalt 2018 bei dem Projekt I.04408.340 Mittel in Höhe von 8.839.712 EUR zur Verfügung.

2. Es wird beschlossen:

- 2.1. Der beauftragte Treuhänder SEG-Wohnbauförderung hat mit Investoren die Landesförderung der folgenden Mietwohnungsbauvorhaben in Wiesbaden akquiriert; die anteilige kommunale Mitfinanzierung wird beschlossen:

2.2. **Hermann-Löns-Siedlung, I. BA, GWW, 21 WE**

Wiesbaden-Schierstein, Neubau von 69 WE im I. BA (insgesamt 260), davon 21 WE gefördert (11 WE für kleine EK, 10 WE für mittlere EK), Belegungsbindung 25 Jahre. Abriss nicht mehr sanierungsfähiger 160 Bestandsgebäude. Es entstehen überwiegend barrierefreie WE für 1-4 PHH. Vorgesehenes Landesdarlehen im Programm für kleine und mittlere Einkommen 1.876.200 €.

Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 40.000 €/WE für Haushalte mit kleinen EK, mit bis zu 6.000 €/WE für Haushalte mit mittleren EK, insgesamt bis zu

500.000€.

Anfangshöchstmiete: 6,70 €/m² für kleine EK bzw. 20 % unter Mietspiegel. Anfangsmiete für mittlere EK je nach Wohnungsgröße 8,08 €/m² (bis 60 m²), 7,53 €/m² (60-100 m²), 8,75 €/m² (ab 100 m²) bzw. 15 % unter Mietspiegel.

2.3. **Idsteiner Straße 44-46 / Thaerstraße 2-4, GWW, 15 WE**

Wiesbaden, Neubau von ca. 156 WE in mehreren BA, ca. 100 ETW und 52 Mietwohnungen davon 15 WE gefördert (8 WE für kleine EK, 7 WE für mittlere EK), Belegungsbindung 15 Jahre (KIP). Es entstehen teils barrierefreie 2-4 Zimmer-Wohnungen. Zugesagtes Landesdarlehen im KIP 2.280.000 €.

Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 40.000 €/WE für Haushalte mit kleinen EK, mit bis zu 6.000 €/WE für Haushalte mit mittleren EK, insgesamt bis zu

362.000 €.

Anfangshöchstmiete: 6,70 €/m² für kleine EK bzw. 15 % unter Mietspiegel. Anfangsmiete für mittlere EK je nach Wohnungsgröße 8,08 €/m² (bis 60 m²), 7,53 €/m² (60-100 m²) bzw. 15 % unter Mietspiegel.

2.4 **Waldviertel / Langendellschlag, I. BA, GWW, 29 WE**

Wiesbaden-Kohlheck, Neubau von 275 WE in mehreren BA, davon 83 geförderte WE (I. BA: 29 WE gefördert, davon 15 WE

für kleine EK, 14 WE für mittlere EK), Belegungsbindung 25 Jahre. Es wird der im Eckpunktepapier festgelegt Einkommensmix realisiert (50 % für kleine und 50 % für mittlere EK).

Vorgesehenes Landesdarlehen im Programm für kleine und mittlere Einkommen 3.614.100 €.

Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 40.000 €/WE für Haushalte mit kleinen EK, mit bis zu 6.000 €/WE für Haushalte mit mittleren EK, insgesamt bis zu

684.000 €.

Anfangshöchstmiete: 6,70 €/m² für kleine EK bzw. 20 % unter Mietspiegel. Anfangsmiete für mittlere EK je nach Wohnungsgröße 8,08 €/m² (bis 60 m²), 7,53 €/m² (60-100 m²) bzw. 15 % unter Mietspiegel.

2.5 **An der Stadtmauer „Hofgartenplatz“, SEG, 4 WE**

Wiesbaden-Sonnenberg, Neubau von 6 WE und Gewerbeeinheit in Baulücke zur Stadtreparatur, davon 4 WE als 1-3 Personen-Wohnungen gefördert, barrierefrei errichtet, direkte Belegung, vorgesehene Bindung 20 Jahre, Vorgesehenes Landesdarlehen im Programm für kleine Einkommen 412.500 €,

Mittelaufstockung der vorgesehene Darlehensförderung der Stadt zur Erreichung der Zielmiete mit bis zu 30.000 €/WE, in Summe bis zu

120.000 €.

Die erforderliche Mindestbeteiligung von 10.000 je WE (40.000 €) wurde bereits im Wohnungsbauprogramm 2017 (Nr. 0174) beschlossen.

Anfangshöchstmiete: 6,70 €/m² bzw. 20 % unter Mietspiegel.

2.6 **August-Bebel Str., Nachverdichtung Schelmengraben, (I. BA), GWH, ca. 158 WE**

Wiesbaden-Dotzheim, Neubau von ca. 158 WE, 100% gefördert, Belegungsbindung 15 bzw. 25 Jahre. 63 direkt belegt, davon 32 WE für kleine EK (seniorengerecht/barrierefrei) und 31 für mittlere EK (15 Jahre Bindung, da KIP-gefördert). 95 mittelbar belegt für kleine EK (Soziale Wohnraumförderung für kleine Einkommen, 25 Jahre Bindung). Es entstehen 50 % der Wohnungen für 1-2 Personenhaushalte und 50 % der Wohnungen für 3-6 Personenhaushalte (teilweise mit zusammenschaltbaren Grundrissen).

Bereits reservierte Mittel als zinsloses Landesdarlehen im KIP 7.810.500 €,

vorgesehene Darlehensförderung der Stadt als Mindestbeteiligung 10.000 €/WE bei den mittelbar belegten 95 WE

950.000 €.

Anfangshöchstmiete der KIP-geförderten WE: 6,50 €/m² für kleine EK bzw. 15 % unter Mietspiegel. Anfangshöchstmiete für mittlere EK 8,50 €/m² bzw. 15 % unter Mietspiegel.

Anfangshöchstmiete der mittelbar belegten WE: 6,50 €/m² für kleine EK (Bestandswohnungen) bzw. mind. 20% unter Mietspiegel und 8,50 €/m² (für Neubauwohnungen).

- 2.7 **Karl-Marx Str., Nachverdichtung Schelmengraben (II.BA), GWH, ca. 176 WE**
 Wiesbaden-Dotzheim, Neubau von ca. 176 WE, 100% gefördert, Belegungsbindung 15 bzw. 25 Jahre. 70 direkt belegt, davon 35 WE für kleine EK (seniorengerecht/barrierefrei) und 35 für mittlere EK (15 Jahre Bindung, da KIP- gefördert). 106 mittelbar belegt für kleine EK (25 Jahre Bindung). Es entstehen 50 % der Wohnungen für 1-2 Personenhaushalte und 50 % der Wohnungen für 3-6 Personenhaushalte (teilweise mit zusammenschaltbaren Grundrissen).
 Bereits reservierte Mittel als zinsloses Landesdarlehen im KIP 11.787.500 €, vorgesehene Darlehensförderung der Stadt als Mindestbeteiligung 10.000 €/WE bei den mittelbar belegten 106 WE 1.060.000€.
- Anfangshöchstmiete der KIP-geförderten WE: 6,50 €/m² für kleine EK bzw. 15 % unter Mietspiegel. Anfangsmiete für mittlere EK 8,50 €/m² bzw. 15 % unter Mietspiegel.
 Anfangshöchstmiete der mittelbar belegten WE: 6,50 €/m² (Bestandswohnungen) und 8,50 €/m² (für Neubauwohnungen).
- 2.8 **Wiesbadener Straße 26, GWW, 14 WE**
 Mainz-Kastel, Neubau von 31 WE, davon 14 gefördert, alle barrierefrei, Belegungsbindung voraussichtlich 25 Jahre, Einkommensmix 50 % kleine/ 50 % mittlere EK (7 WE für kleine, 7 WE für mittlere EK),
 Vorgesehenes Landesdarlehen im Programm für kleine und mittlere Einkommen ca. 1.500.000 €.
- Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt mit bis zu 40.000 €/WE für Haushalte mit kleinen EK, mit bis zu 6.000 €/WE für Haushalte mit mittleren EK, insgesamt bis zu 322.000 €.
- Anfangshöchstmiete: 6,70 €/m² für kleine EK bzw. 20 % unter Mietspiegel. Anfangshöchstmiete für mittlere EK je nach Wohnungsgröße 8,08 €/m² (bis 60 m²), 7,53 €/m² (60-100 m²) bzw. 15 % unter Mietspiegel.
- 2.9 **Quartier Kaiserhof (ehemals American Arms Hotel), SEG, 115 WE**
 Wiesbaden, Neubau von ca. 115 WE, 100% gefördert, überwiegend 1-Personenhaushalte, barrierefrei, Belegungsbindung nach zu treffender Wahl des Landesförderprogrammes für die Soziale Wohnraumförderung zwischen 20-25 Jahre.
- Vorgesehenes Landesdarlehen im Programm für kleine Einkommen ca. 11.400.000 €.
 Vorgesehene Darlehensförderung der Stadt 40.000 €/WE, insgesamt eine Summe von bis zu 4.600.000 €.
- Anfangshöchstmiete(Stand 2017): 6,70 €/m² für kleine EK bzw. 20 % unter Mietspiegel.

2.10 **Gernotstraße, GWW, 34 WE**

Gemäß StvV-Beschluss 0174 v. 03.05.2018:
BVH Gernotstraße mit 34 WE gefördert, 16 WE für kleine EK und 18 WE für HH mit mittlerem EK und einem städt. Darlehen in Höhe von 748.000 €.
Nachträgliche organisatorische und planerische Trennung des BHV durch GWW in zwei separate Projekte (Gernotstraße/Hagenstraße) als auch bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsmixes.

Gernotstraße mit 11 WE gefördert, davon 6 WE für kleine EK (bis zu 40.000 €/WE) und 5 WE für mittlere EK (6.000 €/WE) ergibt ein städt. Darlehen in Höhe von 270.000 €.

Hagenstraße mit 23 WE gefördert, 12 WE für kleine EK (bis zu 40.000 €/WE) und 11 WE mittlere EK (6.000 €/WE) ergibt ein städt. Darlehen in Höhe von 546.000 €.
Die Summe beider Darlehen beläuft sich auf insgesamt 816.000 €.

Nachzufinanzierende Differenz in Höhe von bis zu **68.000 €.**

2.11 **Kommunale Mittel zum Erwerb von Belegrechten, GWW, 22 WE**

Zur Sicherung der bis zum 30. November 2018 zur Verfügung stehenden Landesmittel für den Erwerb von (Neu-) Belegrechten an 22 Wohneinheiten (ca. 1.645 m² Wohnfläche) aus dem Bestand der GWW im Stadtgebiet Wiesbaden wird der dafür erforderliche kommunale Zuschuss aus Haushaltsmitteln zur Verfügung gestellt in Höhe von bis zu **173.712 €.**

2.12 **1. Ergänzung zum Städtebaulichen Vertrag „Wohnen westlich des Schlossparks“ (Parkfeld)**

Bezug: Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan 'Wohnen westlich des Schlossparks' (Parkfeld). § 8 des o.g. Städtebaulichen Vertrags zum Bebauungsplan 'Wohnen westlich des Schlossparks' (Parkfeld) wird hiermit gänzlich aufgehoben und durch die folgenden Vereinbarungen (siehe auch o.g. Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage) ersetzt.

Demnach verpflichtet sich der Gebietsentwickler SEG, insgesamt 37 Wohneinheiten für Haushalte mit kleinem Einkommen bereitzustellen, davon 3 für Haushalte in Mietwohnungen zur Neubelegung (auch in Bestandswohnungen) im OT Biebrich (Verpflichtung bereits erfüllt) und 34 weitere für Haushalte in Neubauwohnungen innerhalb des Wiesbadener Stadtgebiets. Die Neubauwohnungen befinden sich in den oben aufgeführten Neubauprojekten *An der Stadtmauer (Hofgartenplatz)* mit 4 WE und im *Quartier Kaiserhof* mit 30 WE von ca. 115 WE (siehe auch 1.7.).

Für alle 37 Wohneinheiten gilt eine Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren beginnend ab Neu- bzw. Erstbelegung der einzelnen Wohneinheiten, sowie einer Mietpreisbindung in

Höhe von anfänglich 6,70 €/m² (Stand 2017, Fortschreibung zum Zeitpunkt der Neubelegung).

- 2.13 Der Eigenanteil der Landeshauptstadt Wiesbaden an den oben genannten zu fördernden Projekten im Mietwohnungsbauprogramm 2018 beträgt für den Neubau bis zu 8.666.000 €. Davon entfallen 8.344.000 € auf das Budget WI und 322.000 € auf das Budget AKK. Aus der kommunalen Beteiligung zum Erwerb von Belegungsrechten entfallen weitere 173.712 € auf das Budget WI.

Die Finanzierung erfolgt aus folgenden Budgets:

Wohnungsbauprogramme 2018 WI in Höhe von **8.839.712 €.**

- 2.14 Dez. VI/20 wird i. V. m. Dez. VII/51 mit der haushaltstechnischen Umsetzung beauftragt. Die kassenmäßige Inanspruchnahme der Mittel wird in den Jahren 2018 ff. erfolgen.

- 2.15 Dez. VII/SEG wird ermächtigt, nach dem Beschluss des Magistrates, vorab der Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung, die grundsätzliche kommunale Finanzierungsbeteiligung für die unter 2.11 genannte Maßnahme (kommunaler Zuschuss zum Erwerb von Belegrechten) gegenüber der Bank für Wirtschaft und Infrastruktur (WIBank) zu bestätigen und den Bauherren - vorbehaltlich der Erteilung des Förderbescheides für die Landesmittel durch die WI-Bank - die entsprechende Förderzusage zu erteilen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im geförderten Mietwohnungsbau durch kommunale Beteiligung. Sicherung von Belegungsbindungen unter Beteiligung von Landesmitteln.

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

Die Hauptzielgruppen der für eine Förderung vorgeschlagenen Wohnungsbauprojekte stehen im Einklang mit den demographischen Herausforderungen.

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

Die Neubauprojekte werden zum Teil barrierefrei (nach DIN 18 040 „ohne R“) geplant.

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Die in der Vorlage dargestellten Projekte wurden in Kooperation mit den jeweiligen Bauherren entwickelt. Der Erwerb von Belegungsrechten wird in Kooperation und im Bestand von der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GWW realisiert.

V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Wiesbaden, .Juli 2018

SEG-Wohnbauförderung

Dr. Frank-Jungbecker
(77808-55_aFJ)

51.4 dezentrale
Steuerungsunterstützung
(4261/bu)

Manjura
Stadtrat