



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 1 - V - 5 1 - 0 0 0 8**

(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) **VI-51-SEG i.V.m. Dez. IV**

Zuschussförderung Bauvorhaben Kita und Wohnen Hainweg, 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

Gaßner

Stadtrat

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.: 18.019.177,75
 in %: 5,10

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: 13.420.296,03
 in %: 19,45

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 (Sperr, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
x		2021 ff.	Kita-Hainweg Süd- Teil Wohnen Zuschuss an Dritte	2.310.000			1.04408.310	852500	51 Soziales Wohnungsbauprogr amm Wiesbaden Zuschuss
x		2021	Deckung aus dem Projekt Finanzierung von Baugebieten			2.310.000	1.04315.100	841110	Grundstücksfonds/ 23 Finanzierung von Baugebieten
Summe einmalige Kosten:				2.310.000		2.310.000			

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

Die haushaltstechnische Umsetzung erfolgt über Dez. VII/ 51 in Verbindung mit Dez. IV/23 und Dez. III/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**.

Ergänzend zu dem im Programm 2017 bereits beschlossenen Darlehen für das Vorhaben im Hainweg, 31 WE (Kita Süd), erfolgt eine zusätzliche kommunale Zuschussförderung in Höhe von bis zu 2,31 Mio. € zur Mitfinanzierung des geförderten Mietwohnungsneubaus.

Anlagen:

Anlage 1: StVV-Beschluss Nr. 0174 vom 03.05.2018, „Wohnungsbauprogramm 2017, Ausführungsvorlage“

C Beschlussvorschlag:

1.	Es wird zur Kenntnis genommen:
1.1	<p>Für die Finanzierung des SEG-Projektes Hainweg, Kiebitzweg 1, 3, 5, Baufeld 7.1 (Kita Süd) mit 31 geförderten Wohnungen (100% Förderquote, ehemals 32 WE, aufgrund des konkretisierten Wohnungsmixes nun 31 WE) stehen Fördermittel des Landes und der Landeshauptstadt Wiesbaden (Stadtbaudarlehen über 30.000€ je Wohneinheit gemäß StVV-Beschluss Nr. 0174 vom 03.05.2018, Anlage 1) zur Verfügung.</p> <p>Trotz des Einsatzes der genannten Fördermittel ergibt sich aus der Realisierungskonzeption und den damit zusammenhängenden Parametern (Zielmiete 6,80 €/m² (Erhöhung in Abstimmung mit Dez. VI von ursprünglich 6,50 €/m² aufgrund der Kostenentwicklung seit 2017) Entwicklung der Baukosten, hohe Schallschutzanforderungen) eine langfristige, wirtschaftliche Unterdeckung. Andererseits kann aus den Verkaufsaktivitäten im Entwicklungsgebiet ein Deckungsbeitrag von über 30,0 Mio. € erzielt werden.</p> <p>Um die Finanzierung des Projektes und die Mindestwirtschaftlichkeit sicherzustellen, sind zusätzliche Mittel in Höhe von bis zu 4,8 Mio. € erforderlich, die anteilig von LHW und WVW/ SEG getragen werden sollen. Die Beteiligung der Landeshauptstadt Wiesbaden an den Kosten aus dem städtebaulichen Vertrag betragen 48,12%, somit beträgt der Anteil der LHW am auszugleichenden Defizit bis zu 2,31 Mio. €. Die Beteiligung der LHW erfolgt aus den Erlösen der Vermarktung der städtischen Grundstücke am Hainweg.</p>

2.	Es wird beschlossen:	
2.1	Der beauftragte Treuhänder SEG-Wohnbauförderung akquiriert mit der SEG die Landesförderung für die Realisierung des Projektes Hainweg, Kiebitzweg 1, 3, 5, Baufeld 7.1 (gef. Wohnungsbau + Kita Süd) ; die anteilige kommunale Mitfinanzierung wird wie folgt geändert:	
	<p>Hainweg, Planstr. 4, Baufeld 7.1 (Kita Süd), SEG, 31 WE Wiesbaden-Nordenstadt, Neubau von ca. 650 WE im neu zu erschließenden 21 h großen Wohngebiet westlich der bebauten Ortslage. 31 WE werden über einer Kita gefördert barrierefrei errichtet, direkte Belegung, Belegungsbindung 25 Jahre, im Bestand der SEG verbleibend. Ein Landesdarlehen steht in Höhe von ca. 4,5 Mio. € zur Verfügung.</p> <p>Die beschlossene Darlehensförderung der LHW (StVV-Beschluss Nr. 0174 vom 03.05.2018) beläuft sich auf 30.000 € je Wohneinheit und wird in den Zinskonditionen auf das jeweilig gültige Landesprogramm abgestimmt.</p> <p>Zusätzlich zur beschlossenen Darlehensförderung wird eine Zuschussförderung beschlossen.</p> <p>Der vorgesehene Zuschuss der LHW beträgt bis zu</p> <p>Der Zuschuss der Landeshauptstadt Wiesbaden in Höhe von bis zu 2.310.000 € wird aus den Erlösen der Vermarktung der städtischen Grundstücke am Hainweg finanziert.</p> <p>Der exakte Zuschuss aus dem Haushalt der Landeshauptstadt Wiesbaden (Dezernat VI/51 mit Finanzierung aus dem Grundstücksfonds) bemisst sich nach der durchzuführenden Trennungsrechnung (Vermeidung von Überkompensation) und ist auf die in der Vorlage genannte Summe von maximal 2,31 Mio. € begrenzt. Der Zuschuss wurde juristisch in Bezug auf die Vereinbarkeit mit dem europäischen Beihilferecht geprüft und ist im Ergebnis mit dem Beihilferecht vereinbar.</p> <p>Des Weiteren stellt die WVV Mittel in Höhe von 1,0 Mio. € als Zuschuss/ Eigenkapitaleinlage zur Verfügung (unter Vorbehalt der notwendigen Gremienbeschlüsse). Die Refinanzierung soll aus dem Ausschüttungspotenzial der WVV ab 2021 erfolgen; wenn möglich durch positive Abweichungen im Rahmen der Spitzabrechnungen 2021 ff. gemäß Beteiligungskodex, d.h. ohne Minderung der im Wirtschaftsplan geplanten Ausschüttung an die LHW.</p> <p>Die zusätzlich notwendigen Mittel in Höhe 1,49 Mio. € werden über die SEG zur Verfügung gestellt.</p> <p>Anfangshöchstmierte: 6,80 €/m² für Haushalte mit kleinen Einkommen.</p>	2.310.000 € (Zuschuss)
2.2	Dez. III/20 wird in Verbindung mit Dez. VI/51 und Dez IV/23 mit der haushaltstechnischen Umsetzung beauftragt. Die kassenmäßige Inanspruchnahme der Mittel wird in den Jahren 2021 ff. erfolgen.	

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.

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 demografischen 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“) um der demografischen Entwicklung Rechnung zu tragen.

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 Bauherren entwickelt.

Zur Finanzierung:

Trotz des Einsatzes der genannten Fördermittel ergibt sich aus der Realisierungskonzeption und den damit zusammenhängenden Parametern (Zielmiete 6,80 €/m² (Erhöhung in Abstimmung mit Dez. VI von ursprünglich 6,50 €/m² aufgrund der Kostenentwicklung seit 2017), Entwicklung der Baukosten, hohe Schallschutzanforderungen) eine langfristige, wirtschaftliche Unterdeckung. Andererseits kann aus den Verkaufsaktivitäten im Entwicklungsgebiet ein Deckungsbeitrag von über 30,0 Mio. € erzielt werden, der durch die SEG im Rahmen der Ergebnisabführung in voller Höhe an die WVV abgeführt werden muss.

Um die Finanzierung des Projektes sicherzustellen, sind - unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Förderbedingungen – zusätzliche (städtische) Mittel in Höhe von bis zu 4,8 Mio. € erforderlich, die anteilig – bezogen auf die Flächenanteile von LHW bzw. SEG im Entwicklungsgebiet – von LHW und WVV/SEG getragen werden sollen.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden wird sich daher mit einem Zuschuss in Höhe von bis zu 2,31 Mio. € beteiligen, der aus den Erlösen der Vermarktung der städtischen Grundstücke am Hainweg finanziert wird.

Die Beteiligung der WVV beträgt 1,0 Mio. € und soll in Form einer Eigenkapitaleinlage/ eines Zuschusses erfolgen. Dies steht unter Vorbehalt der notwendigen Gremienbeschlüsse. Voraussetzung ist, dass in den Jahren 2021 ff. ein Ausschüttungspotenzial in entsprechender Höhe zur Verfügung steht. Die WVV hat aktuell eine Ausschüttung an die LHW in 2021 von rd. 4 Mio. € (Quartalsbericht III/2020) und in 2022 von 1,0 Mio. € (Wirtschaftsplanung 2021 ff.) geplant.

Die Mittelbereitstellung der WVV ist im Rahmen der Spitzabrechnung gemäß Beteiligungskodex in Abzug zu bringen. Sofern im Rahmen der Spitzabrechnung „Überschüsse“ über die geplante Ausschüttung an die LHW hinaus erzielt werden, mindert die zu beschließende Mittelbereitstellung der WVV an die SEG die Ausschüttung nicht. Andernfalls wird die Ausschüttung an die LHW entsprechend reduziert (frühestens im Jahr 2022), soweit Ausschüttungspotenzial vorhanden ist.

Die exakte Mittelbereitstellung der WVV bzw. der Zuschuss der LHW bemessen sich anteilig an den

tatsächlich abgerechneten Kosten der Baumaßnahme. Überzahlungen sind zu erstatten.

Die verbleibenden Finanzierungsmittel in Höhe von 1,49 Mio. € werden direkt über die SEG zur Verfügung gestellt.

V. Geprüfte Alternativen

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

Wiesbaden, . Februar 2021

Manjura
Stadtrat

Gaßner
Stadtrat