



Tagesordnung II Punkt 60 der öffentlichen Sitzung am 11. März 2021

Vorlagen-Nr. 21-V-51-0008

Zuschussförderung Bauvorhaben Kita und Wohnen Hainweg, Ausführungsvorlage

Beschluss Nr. 0061

1. Es wird zur Kenntnis genommen:

1.1. 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.

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.

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.

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:

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.

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.

Zusätzlich zur beschlossenen Darlehensförderung wird eine Zuschussförderung beschlossen.

Der vorgesehene Zuschuss der LHW beträgt bis zu 2.310.000 €.

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.

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.

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 durch positive Abweichungen im Rahmen der Spitzabrechnungen 2021 ff. gemäß Beteiligungskodex, d.h. ohne Minderung der im Wirtschaftsplan geplanten Ausschüttung an die LHW erfolgen. Reicht das positive Ausschüttungspotenzial im Rahmen der Spitzabrechnungen nicht aus, ist im Rahmen des Jahresabschlusses zwischen den Dezernaten IV, VI und III/20 eine alternative Deckung abzustimmen.

Die zusätzlich notwendigen Mittel in Höhe 1,49 Mio. € werden über die SEG zur Verfügung gestellt.

Anfangshöchstmiete: 6,80 €/m² für Haushalte mit kleinen Einkommen.

- 2.2. Dezernat III/20 wird in Verbindung mit Dezernat VI/51 und Dezernat IV/23 mit der haushaltstechnischen Umsetzung beauftragt. Die kassenmäßige Inanspruchnahme der Mittel wird in den Jahren 2021 ff. erfolgen.

(antragsgemäß Magistrat 23.02.2021 BP 0198)

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .03.2021
im Auftrag

in Vertretung
Kessel

Der Magistrat
-16 -

Wiesbaden, .03.2021
im Auftrag

Dezernat VI in Verbindung mit
Dezernat III und
Dezernat IV
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Dezernat I/WVV
Mit der Bitte um Kenntnisnahme

Bock