

Dienststelle: 60 FB Technische Dienste / Bauwesen  
Sachbearbeiter / in: FD Hochbau

Bad Vilbel, 29.05.2024

| Vorlage für:                |            |
|-----------------------------|------------|
| Magistrat                   | 03.06.2024 |
| Kultur- und Sozialausschuss | 26.06.2024 |
| Stadtverordnetenversammlung | 02.07.2024 |

#### Betreff

Beschluss über den „Neubau einer Wohnanlage für den sozialen Wohnungsbau“ mit 20 3-Zimmer-Wohneinheiten in der Homburger Str. 66.

#### Sachverhalt / Begründung

Bad Vilbel ist eine lebens- und liebenswerte Stadt, die für alle Bevölkerungsteile eine Heimat bieten soll. Bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und auch neu zu schaffen ist daher eine Aufgabe, die sich die Stadt Bad Vilbel gerne annimmt.

Die Situation auf dem Bausektor ist durch verschiedene Einflüsse derzeit extrem schwierig. Die Zahl der Baugenehmigungen sinkt und bereits geplante Projekte werden gestoppt – auch in Bad Vilbel. Der soziale Wohnungsbau ist deutschlandweit ebenso stark rückläufig. Die Stadt Bad Vilbel sieht die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch als soziale Frage an und wird deshalb selbst aktiv. Mit dem Neubau schaffen wir dringend benötigten Wohnungen im Marktsegment der „geringen Einkommen“ und sorgen für eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt.

Mit dem neuen Projekt in der Homburger Straße 66 sollen 20 sozial geförderten Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen entstehen. Das Gebäude wird auf dem kleinen Spielplatz der ehemaligen Spiel- und Lernstube errichtet. Bauherrin als auch spätere Eigentümerin ist die Stadt Bad Vilbel selbst. Der Fachdienst Wohnungswesen wird deshalb die Belegung und Vermietung verantworten. Die geförderten Wohnungen sind nur berechtigten Wohnungssuchenden nach den maßgebenden landesrechtlichen Bestimmungen zu überlassen. Die Wohnberechtigung ist durch einen Wohnberechtigungsschein nachzuweisen.

Das Gebäude wird in Massivbauweise aus Stahlbetonmodulen mit vier Vollgeschossen und einem vollunterkellerten Untergeschoss errichtet. Es beinhaltet insgesamt 20 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 61 bis 63 Quadratmetern. Davon vier Wohnungen im Erdgeschoss in barrierefreier Ausführung. Die Wohnungen verfügen alle über 3 Zimmer, sowie einen Wohn- und Essbereich, Bad und Abstellkammer. Im Keller befinden sich, neben den Räumen zur Wärmeerzeugung und der Anschlüsse, auch jeweils ein Kellerraum pro Wohnung, sowie 11 ZBV-Räume und eigene Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen. Am Haus werden Stellplätze für 19 PKWs und 40 Fahrräder geschaffen.

Insgesamt entstehen ca. 1.261,8 Quadratmeter Wohnfläche für Haushalte mit geringem Einkommen. Die Nutzungsfläche beträgt ca. 232,0 Quadratmeter.

Die Gebäudetechnik sieht gemäß GEG-Berechnung folgende Installationen vor:

- dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung
- elektrische Infrarot-Deckenheizungen
- Warmwasserbereitung über Brauchwasser- oder Luftwasserwärmepumpe
- Photovoltaik-Anlage auf dem Dach für IR-Heizung mit Batteriespeicher

Bei knapp 1.500 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche und bei Herstellungskosten von knapp 3.000 Euro / Quadratmeter ist mit einem Bauvolumen von knapp 4,5 Millionen Euro zu rechnen. Konkrete Ergebnisse werden selbstverständlich die Ausschreibung liefern.

Mit der „Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung“ ist ein Förderzuschuss von 40 % des bewilligten Baudarlebens möglich, wenn die Bindung des Mietpreises und der Belegung einen Zeitraum von 25 Jahren umfasst. Eine solche Förderung durch das Land Hessen wird angestrebt. Sollte sich die Stadt Bad Vilbel für einen Bau entscheiden, ist zunächst ein Antrag bei der Wohnungsbauförderstelle des Wetteraukreises zu stellen, die wiederum bei positivem Votum den Antrag zur Mittelanmeldung an das für die Wohnraumförderung zuständige Ministerium und die WIBank weitergibt. Mit einem endgültigen Beschluss durch die WIBank ist voraussichtlich im November 2024 zu rechnen und erst mit vorliegender Förderzusage dürfte mit dem physischen Bau begonnen werden.

#### Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den „Neubau einer Wohnanlage für den sozialen Wohnungsbau“ in der Homburger Straße 66. Die Kosten werden über den Nachtragshaushalt 2024 bereitgestellt. Eine finanzielle Förderung im Rahmen eines Landesförderprogramms wird angestrebt. Physischer Baubeginn erfolgt erst nach Fördermittelzusage.

| Beschlussgrundlage |   |      |                                  |
|--------------------|---|------|----------------------------------|
|                    | Beschluss der / des                             | vom: | Freiwillige Leistung             |
|                    | (sonstige Beschlussgrundlage, z. B. Richtlinie) |      | Gesetzliche / vertragl. Leistung |

| Haushaltsplan |    |    |                 |               |  |              |  |
|---------------|----|----|-----------------|---------------|--|--------------|--|
| HB            | TB | UB | Haushaltsstelle | Haushaltsjahr |  | Kostenstelle |  |
|               |    |    |                 | Kostenart     |  | Kostenträger |  |

| Finanzielle Auswirkungen: |   |   |                                   |
|---------------------------|---|---|-----------------------------------|
|                           | Keine finanziellen Auswirkungen                     |   | Antrag auf Ausgabe nach § 100 HGO |
|                           | Maßnahme wurde bei der Finanzplanung berücksichtigt | x | Antrag auf Deckung durch Nachtrag |
|                           | Deckung durch Budget                                |   | Folgekosten für zukünftige Jahre  |

| Ökologische und klimatische Auswirkungen:  |  |
|--|--|
| Das Gebäude wird auf dem kleinen Spielplatz der ehemaligen Spiel- und Lernstube errichtet. Auswirkungen auf die Umwelt bestehen nicht. |  |

\_\_\_\_\_ Gesehen und einverstanden: \_\_\_\_\_  
 (Sachbearbeiter / Fachbereichsleiter) (Dezernent )