

Stadt Usingen

Hauptamt

Beschluss-Vorlage

Datum	Drucksache Nr.:
18.05.2016	XI/58-2016

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat	06.06.2016	(kein Text vorhanden)
Ausschuss für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung	20.06.2016	
Ausschuss für Soziales, Jugend, Kultur, Sport und Schulfragen	22.06.2016	
Haupt- und Finanzausschuss	23.06.2016	
Stadtverordnetenversammlung	11.07.2016	
Ortsbeirat Usingen		

Errichtung von Sozialwohnungen in Usingen; Kommunale Finanzierungsbeitrag

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dass Bauvorhaben von Herrn Jochen Hohmann, Künzell auf Errichtung von insgesamt 37 Wohnungen auf den Grundstücken in der Gemarkung Flur 33, Flurstück 19/6 und 20 sowie Flurstück 19/1 mit einem Zuschuss von 10.000 €/Wohnung zu unterstützen.

Im Gegenzug erhält die Stadt ein Belegungsrecht von 20 Jahren für die bezuschussten Wohnungen.

Die hierfür notwendigen Haushaltsmittel sind in den Haushaltsjahren 2017 und 2018 bereit zu stellen.

Sachdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 15.02.2016 beschlossen, der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH Hochtaunus geeignete Wohnbauflächen zur Errichtung eines oder mehrerer Mehrfamilienhäuser anzubieten.

Es wurde weiter beschlossen, dass sich die Stadt an der Finanzierung der Projekte mit 10.000/pro Wohnung beteiligt, wenn im Kaufvertrag für die Stadt ein Vorschlagsrecht für die Belegungen für 20 Jahre eingeräumt wird.

Der Magistrat wurde beauftragt, entsprechende Untersuchungen nach bebaubaren Flächen einzuleiten und entsprechendes in die Wege zu leiten.

Bereits in der seinerzeitigen Verwaltungsvorlage war allerdings darauf hingewiesen worden, dass die Stadt derzeit weder kurz- noch mittelfristig Flächen zur Verfügung stellen kann, ohne ggf. andere wichtige perspektivische Ansiedlungen (zum Beispiel das DRK auf Flächen in der Eiskaut) zu konterkarieren.

Es wurde daher auch der private Grundstücksmarkt sondiert und es wurden sowohl durch die Stadt als auch durch die Wohnungsbau GmbH Verhandlungen mit Eigentümern aufgenommen, die

über entsprechende Flächen verfügen.

Diese Verhandlungen führten überwiegend zu keinem Ergebnis, da entweder der Grundstückszuschnitt keine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus ermöglichte oder die Kaufpreisvorstellungen eine Bebauung für den sozialen Wohnungsbau nicht zuließen.

In einem Fall kam die Verwaltung allerdings zu einer Übereinkunft. Herr Jochen Hohmann aus Künzell erklärte sich bereit, auf den Grundstücken in der Bahnhofstraße und in der Straße „An der Riedwiese“ (siehe Lageplan) in zwei Gebäuden insgesamt 37 Wohneinheiten zu errichten. Die Grundstücke wurden zwischenzeitlich erworben, ein Antrag beim Land auf Bezuschussung nach dem Kommunalinvestitionsprogramm gestellt. Die Stadt hat diesen Antrag unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung unterstützt.

Geplant sind barrierefrei Wohnungen für ein oder zwei Personen, also exakt die Wohnungsgröße, an der derzeit der größte Mangel in Usingen herrscht.

Bei der Stadt Usingen sind zur Zeit 17 Einpersonenhaushalte, 6 Zweipersonenhaushalte, 5 Dreipersonenhaushalte, 2 Vierpersonenhaushalte, 6 Fünfpersonenhaushalte und 1 Sechspersonenhaushalt als wohnungssuchend registriert. Insgesamt somit 88 Personen. Alle sind berechtigt, eine Sozialwohnung anzumieten.

Hinzu kommen 23 Flüchtlinge (Stand 19.05.2016), die anerkannt sind und nach einer Wohnung suchen. Die Zahl der anerkannten Flüchtlinge steigt wöchentlich weiter an, so dass von noch mehr Wohnungssuchenden ausgegangen werden muss, zumal in Usingen viele Einzelpersonen in Gemeinschaftsunterkünften untergebracht sind.

In der Stadt Usingen gibt es zurzeit insgesamt 124 öffentlich geförderte Wohnungen. Die Verwaltung überprüft derzeit alle Belegungen dieser Wohnungen nach dem Gesetz über die Erhebung einer Fehlbelegungsabgabe in der öffentlichen Wohnraumförderung. Es ist nicht davon auszugehen, dass als Ergebnis der Überprüfung ein Teil der öffentlichen geförderten Wohnungen wieder zur Disposition steht. Der derzeit insgesamt angespannte Wohnungsmarkt gibt dies nicht her.

Die Stadt ist somit dringend darauf angewiesen, dass weiterer Wohnraum geschaffen wird.

Der Bauherr hat in Usingen bereits vor Jahren ein Anwesen „An der Riedwiese 3“ errichtet, welches mit insgesamt 33 Wohnungen ebenfalls mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde und wo die Stadt ein Belegungsrecht hat. Die Zusammenarbeit mit dem Unternehmen verläuft gut.

Bei dem Mietpreis konnte auf dem Verhandlungswege erreicht werden, dass eine Kostenmiete von maximal 6,50 €/qm akzeptiert und damit nicht überschritten werden darf. Damit sind die Wohnungen bestimmt für Haushalte, die sich am Wohnungsmarkt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 5 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 5 Abs. 4 HWoFG nicht überschreitet.

Hinsichtlich der Bezuschussung der Stadt ist in den Richtlinien zur Sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau geregelt, dass sich die Kommune mit einer kommunalen Beteiligung die Belegungsrechte sichern kann.

Es wird daher vorgeschlagen, dass sich die Stadt Usingen analog der zuvor genannten Richtlinien mit 10.000 €/Wohneinheit beteiligt. Bei 37 Wohneinheiten wäre dies ein Betrag in Höhe von 370.000 €.

Die geförderten Wohnungen unterliegen dann der Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Bindungen beginnen nach den zuvor genannten Richtlinien mit der Bezugsfertigkeit und enden mit Ablauf des zwanzigsten Jahres danach.

Mit Herrn Hohmann wurde vereinbart, dass die Stadt diese kommunale Beteiligung im Falle einer Zustimmung durch das Parlament in zwei Tranchen in den Jahren 2017 und 2018 zahlen wird.

Mit dieser Finanzierungsbeteiligung wären dann 161 Wohnungen in Usingen mit einem Belegungsrecht durch die Stadt versehen.

Auch wenn dann in Usingen mehr öffentlich geförderte Wohnungen als in allen anderen Kommunen des Usinger Landes zusammen zur Verfügung stehen, wird es dennoch unausweichlich sein, ggf. mit der Gemeinnützigen Wohnungsbau noch weitere Wohnungen in Usingen zu errichten und mit finanzieller Beteiligung durch die Stadt mit entsprechenden Belegungsrechten zu versehen.

Die Gespräche und Verhandlungen mit der Gemeinnützigen Wohnungsbau GmbH werden somit weitergeführt.

Haushaltsrechtlich geprüft:

Die Haushaltsmittel sind in den Haushaltsjahren 2017 und 2018 bereit zu stellen.

Steffen Wernard
Bürgermeister

Michael Guth

Anlage(n):

- (1) Anlage zur Vorlage XI/58-2016
- (2) Anlage zur Vorlage XI/58-2016