



Beschlussvorlage

Nummer **2016/0038**
Kaufungen **18.04.2016**

Amt	Finanzverwaltung
	Schmidt-Osterberg, Susanne

Beratungsfolge	Termin	Status	Abstimmung anw. / ja / nein / Enth.
Betriebskommission Gemeindebetriebe	25.04.2016	nichtöffentlich beschließend	
Gemeindevorstand	02.05.2016	nichtöffentlich vorberatend	
Haupt- und Finanzausschuss	11.05.2016	öffentlich vorberatend	
Gemeindevertretung	19.05.2016	öffentlich beschließend	

Betrifft:

Wohnungsbau Theodor-Heuss-Straße

Beschlussempfehlung:

Die Studie (inklusive Berücksichtigung der DIN 18040 „Barrierefreiheit“) zum Bauvorhaben „Sozialwohnungen Theodor-Heuss-Straße“ wird an das Architekturbüro Döring, Kaufungen vergeben. Die Planungskosten für diese Studie in Höhe von 5.500 Euro werden zunächst außerplanmäßig zur Verfügung gestellt. Die Studie ist mit einem Finanzierungskonzept der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung:

Das Land Hessen hat im Rahmen des Kommunalinvestitionsprogramms den Programmteil Wohnen aufgelegt, der den Sozialwohnungsbau in Hessen voran bringen soll. Besonders kleinere Wohnungen und Wohnungen für Mieter mit geringem Einkommen werden benötigt. Auch in Kaufungen besteht Bedarf, wie die Warteliste der gemeindlichen Wohnungswirtschaft zeigt. Auf der Warteliste für die barrierefreien Wohnungen in der Theodor-Heuss-Straße stehen gegenwärtig 71 Interessenten für eine Zwei-Raum-Wohnung und 18 für eine Drei-Raum-Wohnung. Hierbei sind die Einkommensgrenzen häufig ein Problem, da das Einkommen oft die Grenzen überschreitet.

Aufgrund der engen Einkommensgrenzen sollte der Bedarf für Kaufungen daher nicht überschätzt werden, wie die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen. Die Einkommensgrenzen betragen:

Einpersonenhaushalt	15.327 Euro
Zweipersonenhaushalt	23.254 Euro
Zzgl. jede weitere zum Haushalt rechnende Person	5.285 Euro

Die Betriebsleitung hält den Bau von zwölf Wohneinheiten mit 750 m² Wohnfläche für ausreichend.

Da in dem Neubaugebiet Theodor-Heuss-Straße noch weitere Wohnungen errichtet werden, ist davon auszugehen, dass sich Mieter mit höherem Einkommen auf dem privaten Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können.

Auswahl Grundstück:

Ein Grundstück im Neubaugebiet „Südlich des Kreisels“ bietet sich für das Bauvorhaben an, da es sich in räumlicher Nähe zur Begegnungsstätte der Gemeinde, der Sozialstation Kaufunger Wald-Söhre, der Gesamtschule, der Bücherei sowie einer Kindertagesstätte befindet. Das Gebiet ist durch die Straßenbahn an den ÖPNV angebunden. Ferner befinden sich zwei Supermärkte in der Nähe. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Kaufungen.

Bereits in der jüngeren Vergangenheit wurde über die Schaffung weiterer gemeindlicher Wohnungen in Kaufungen diskutiert. Aufgrund der geringen Förderung war die Umsetzung jedoch nicht möglich. Das Kommunalinvestitionsprogramm ändert das nun.

Geschätzte Kosten:

Da seitens der Gemeindevertretung für eine Planung noch keine Mittel zur Verfügung gestellt wurden, hat die Betriebsleitung auf Basis von Erfahrungswerten von Architekten und Gesprächen mit dem Land Hessen voraussichtliche Kosten und die Förderung ermittelt. Besonders die Baukosten werden jedoch abhängig von der tatsächlichen Ausführung sein.

Als Basis für die Ermittlung der Baukosten wurden 2.050.000 € zugrunde gelegt. Hierin enthalten sind die voraussichtlichen Planungskosten, die Anschluss- und Nebenkosten sowie die Außenanlagen.

Finanzierung / Förderung

Geschätzte Baukosten	2.050.000 Euro	12 WE = 750 m ² Wohnfläche
Darlehen Land Hessen	975.000 Euro	(750 m ² x 1.300 Euro)
Darlehen Land Hessen	37.500 Euro	(750 m ² x 50 Euro Barrierefreiheit)
Darlehen Kapitalmarkt	687.500 Euro	
Eigenkapital	350.000 Euro	

Das Land Hessen stellt ein Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von 15 Jahre bei 0 % Zinsen und einer Tilgung von 3,33 % zur Verfügung. Gemeinsam mit einem zinsgünstigen Kapitalmarktdarlehen und dem vorhandenen Eigenkapital ist die Schaffung von 12 Sozialwohnungen in Kaufungen finanzierbar.

Um belastbare Baukosten zu erhalten und die Wirtschaftlichkeit zu prüfen, muss eine Studie erstellt werden, um höhere Planungskosten zunächst zu vermeiden.

Um den Programmteil „Wohnen“ in Anspruch nehmen zu können und sich damit die günstigen Konditionen zu sichern, hat die Betriebsleitung am 15. April 2016 einen Antrag an das Land Hessen über den Landkreis Kassel gestellt. Falls ein Bau nicht gewünscht wird, muss der Antrag zurückgezogen werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Demografische Auswirkungen:

Arnim Roß
Bürgermeister

Jürgen Christmann
Techn. Betriebsleiter

Susanne Schmidt-Osterberg
Kfm. Betriebsleiterin