

Betreff:
Anträge auf kommunale Wohnraumförderung

<i>Organisationseinheit:</i> Dezernat III 0600 Baureferat	<i>Datum:</i> 01.08.2024
---	-----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Planung und Hochbau (Vorberatung)	04.09.2024	Ö
Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung (Entscheidung)	05.09.2024	Ö

Beschluss:

1. Der Harms Lenz Barsinghausen GmbH & Co. KG wird vorbehaltlich der Bewilligung des Förderdarlehens des Landes Niedersachsen ein Zuschuss im Rahmen der kommunalen Wohnraumförderung i.H.v. 387.500 Euro für das Projekt Gartenkamp 1 und 2 gewährt.
2. Der Wilhelmstrasse GbR wird ein Zuschuss im Rahmen der kommunalen Wohnraumförderung i.H.v. 338.643 Euro für das Projekt Wilhelmstraße 36 gewährt.
3. Der Braunschweiger Baugenossenschaft eG wird vorbehaltlich der Bewilligung des Förderdarlehens des Landes Niedersachsen ein Zuschuss im Rahmen der kommunalen Wohnraumförderung i.H.v. bis zu 22.060 Euro für den Dachgeschossausbau in der Arminiusstraße 59 gewährt.

Sachverhalt:

Beschlusskompetenz

Gem. § 76 Abs. 2 Satz 1 Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) in Verbindung mit § 6 Nr. 1 lit. c Hauptsatzung der Stadt Braunschweig obliegt die Beschlussfassung dem Ausschuss für Finanzen, Personal und Digitalisierung.

Ausgangslage

Das kommunale Wohnraumförderprogramm ist ein Instrument des Kommunalen Handlungskonzeptes für bezahlbaren Wohnraum in Braunschweig (Drs.-Nr.17-03839 und 19-11251), das einen finanziellen Anreiz für Investoren bietet, neuen bezahlbaren Wohnraum mit entsprechender Belegungsbindung zu schaffen. Die kommunale Wohnraumförderung ist subsidiär. Voraussetzung für ihre Gewährung ist die Gewährung von Landesfördermitteln.

Die Stadt stellt als kommunale Wohnraumförderung derzeit jährlich ein Budget von 780.000 Euro zur Verfügung. Für die im letzten Jahr geförderten Projekte wurden davon bereits 31.797 Euro in Anspruch genommen. Damit stehen für die vorliegenden Förderanträge insgesamt noch 748.203 Euro im Jahr 2024 zur Verfügung. Es liegen drei Anträge auf Förderung vor.

Zu 1.:

Projektbeschreibung

Die Harms Lenz Barsinghausen GmbH & Co KG beabsichtigt auf den Grundstücken Gartenkamp 1 und 2 zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 24 Wohneinheiten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Es sollen 36 Zwei-Zimmer Wohnungen und 12 Vier-Zimmer Wohnungen entstehen. Über eine für das o. g. Grundstück eingereichte Bauvoranfrage hat die Verwaltung den Stadtbezirksrat 310 und den APH (Drs.-Nr. 23-22735) bereits informiert. Die Grundstücke Gartenkamp 1 und 2 liegen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch). Es gibt demnach keine Vorgaben („Quote“) zur Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnraum. Dennoch beabsichtigt der Bauherr eine 100%-ige Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau.

Förderfähigkeit des Projekts

Der Antrag auf Landesförderung wurde gestellt. Eine Entscheidung über den Antrag liegt bisher nicht vor, jedoch wird das Vorhaben grundsätzlich positiv von der NBank bewertet.

Gemäß des aktuellen städtischen Wohnraumversorgungskonzepts (WRVK) besteht *„insbesondere beim Angebot von bezahlbarem Wohnraum ein deutlicher Engpass, d. h. es fehlen vor allem kleine, preisgünstige Mietwohnungen, ergänzt um größere Wohnungen für Familien in zentralen Lagen.“* Die geplanten Wohneinheiten entsprechen damit dem Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum in Braunschweig.

Alle 48 Wohnungen sind förderfähig. Sämtliche Wohneinheiten sollen für Berechtigte gemäß § 3 Niedersächsisches Wohnraumfördergesetz (NWoFG) entstehen. Unter Zugrundelegung der förderfähigen gesamten Wohnfläche von 2.942,70 m² wäre eine max. Zuschusshöhe von 912.237 Euro möglich. Im Hinblick auf das zur Verfügung stehende städtische Budget sowie dem Vorliegen weiterer Anträge soll ein Zuschuss i.H.v. 387.500 Euro gewährt werden, mit dem nach Aussage des Antragstellers und der Vorlage eines entsprechenden Kosten- und Finanzierungsplans die Finanzierung auch weiterhin gesichert ist.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 14.192.000 Euro. Die Finanzierung soll sich wie folgt gestalten:

Eigenmittel:	2.564.500 Euro
Landesförderung (Darlehen beantragt)	11.000.000 Euro
Landesförderung (Zuschuss beantragt)	240.000 Euro
Kommunale Wohnraumförderung	387.500 Euro

Zu 2.:

Projektbeschreibung

Die Wilhelmstraße GbR hat in der Wilhelmstraße 36 ein Grundstück erworben, um ein Wohnheim für Studierende und Auszubildende zu betreiben. Geplant ist ein Neubau mit 110 Wohnungen und insgesamt 127 Wohnheimplätzen als 100 Einzelappartements sowie zehn Wohngruppenappartements. Die Wilhelmstraße GbR wurde für das beantragte Bauvorhaben gegründet. Die Gesellschafter führen in Oldenburg ein Architektur- und Ingenieurbüro.

Förderfähigkeit des Projekts

Der Antrag auf Landesförderung wurde bereits positiv beschieden und bereits ein Vertrag mit der NBank geschlossen.

Beim studentischen Wohnen besteht lt. Aussage des Gutachterbüros im aktuellen WRVK *„noch ein kleinerer Bedarf an Studentenwohnungen. Insbesondere besteht der steigende Wunsch nach bezahlbaren Wohnungen mit modernen Wohnqualitäten.“*

Es sind alle 110 Wohneinheiten förderfähig. Unter Zugrundelegung der förderfähigen Wohnfläche von insgesamt 2.967,70 m² ergebe dies eine max. kommunale Zuschusshöhe von 919.987 Euro.

Aufgrund des begrenzt zur Verfügung stehenden Budgets wird ein kommunaler Zuschuss i.H.v. 338.643 Euro vorgeschlagen. Die Finanzierung wäre dann lt. Antragstellerin auch weiterhin gesichert.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten belaufen sich auf 15.485.053 Euro. Die Finanzierung soll sich wie folgt gestalten:

Eigenmittel:	3.532.610 Euro
Landesförderung (bewilligtes Darlehen)	11.613.800 Euro
Kommunale Wohnraumförderung	338.643 Euro

Zu 3.:

Projektbeschreibung

Die Braunschweiger Baugenossenschaft eG beabsichtigt die Modernisierung des Gebäudes in der Arminiusstraße 59. Mit dem Ausbau des Dachgeschosses sollen zwei weitere Wohneinheiten geschaffen werden. Es werden insgesamt sechs modernisierte 4-Zimmerwohnungen sowie zwei neu ausgebaute 2-Zimmerwohnungen im Dachgeschoss entstehen.

Förderfähigkeit des Projekts

Ein Antrag auf Landesförderung wurde gestellt. Eine Entscheidung liegt bisher nicht vor, das Vorhaben wird von der NBank inhaltlich grundsätzlich positiv bewertet. Die BBG hat für den Ausbau des Dachgeschosses einen Antrag auf kommunale Wohnraumförderung gestellt, da die kommunale Wohnraumförderung ausschließlich für die Schaffung von neuem Wohnraum und nicht für Modernisierungsmaßnahmen gewährt werden kann. Nach dem aktuell vorliegenden Wohnraumversorgungskonzept besteht ein Bedarf in diesem Segment. Die beiden 2-Zimmerwohnungen sind somit förderfähig. Unter Berücksichtigung der förderfähigen Wohnfläche kann ein Zuschuss i. H. v. bis zu 22.060 Euro gewährt werden.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten für die Modernisierung und den Dachgeschossausbau belaufen sich auf insgesamt 1.261.000 Euro. Hierzu liegt ein Förderantrag bei der NBank i.H.v. 1.071.850 Euro vor. Die Kosten für den Ausbau des Dachgeschosses sind mit 236.422 Euro aufgeführt. Die Finanzierung ist wie folgt dargestellt:

Eigenmittel:	13.362 Euro
Landesförderung (beantragt)	201.000 Euro
Kommunale Wohnraumförderung	22.060 Euro

Leuer

Anlage/n:

Anlage 1: Grundriss und Lageplan Gartenkamp 1 + 2

Anlage 2: Modelldarstellung Studentenwohnheim

Anlage 3: Grundriss Arminiusstraße 59