

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1985/2019**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 13.11.2019

Amt: Soziale Stadterneuerung  
 Aktenzeichen/Telefon: Soziale Stadterneuerung -2207 AH  
 Verfasser/-in: Frau Dr. Anna Hoffmann

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Soziales, Sport und Integration	04.12.2019	Beratung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts- und Europaausschuss	09.12.2019	Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

#### Betreff:

**Projektbeschluss: Sanierung der Rotklinkersiedlung ab dem 3. Bauabschnitt  
 - Antrag des Magistrats vom 13.11.2019 -**

#### Antrag:

„Die Sanierung der Rotklinkersiedlung durch die Wohnbau Gießen GmbH wird mit Städtebaufördermitteln der Sozialen Stadt unterstützt. Die Förderung der unrentierlichen Kosten in Höhe von maximal 100.000 € pro Wohneinheit wird beschlossen. Die 100.000 € setzen sich aus dem Zuschuss der Städtebauförderung sowie aus dem kommunalen Eigenanteil zusammen. Die Förderquoten liegen aktuell zwischen 70% und 90%.“

#### Begründung:

Die ca. 1,6 ha große Rotklinkersiedlung liegt im Programmgebiet der „Sozialen Stadt – Nördliche Weststadt“ und wurde in den 1930er Jahren erbaut. Die Siedlung umfasst 78 Wohneinheiten mit jeweils einer Größe von ca. 52m<sup>2</sup>. Eigentümerin der Rotklinkersiedlung ist die Wohnbau Gießen GmbH. Die unter Denkmalschutz stehende Rotklinkersiedlung ist ein überregional bedeutsames Kulturdenkmal, in dem sich in einmaliger Weise Sozialgeschichte bis in die Gegenwart fortsetzt. Das Ziel ist die Rotklinkersiedlung als Kulturdenkmal zu erhalten. Eine Grundsanierung aller Wohneinheiten unter denkmalpflegerischen, energetischen und sozialen Bedingungen ist aber wegen erheblicher Mängel unbedingt erforderlich: Die Mängel beziehen sich z.B.

auf die schlichte Bausubstanz, unzureichende Wohnungsgrößen, überalterte Haustechnik, gravierende energetische Mängel und Schimmelprobleme.

Das durch das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ geförderte Projekt „Mustersanierung Werksiedlung Gummiinsel“ umfasste den ersten Meilenstein zur umfassenden sozial- wie auch denkmalgerechten Sanierung der Rotklinkersiedlung im Rahmen eines besonderen Partizipations- und Planungsprozesses. Der Bund unterstützt mit dieser Förderung Projekte mit einer besonderen nationalen Bedeutung. Im ersten Bauabschnitt, der im April 2019 abgeschlossen wurde, wurden 10 Wohneinheiten (Leimenkauter Weg 25-35 und Alter Krofdorfer Weg 1-7) saniert.

Die Mustersanierung diente der Exploration für eine sozialverträgliche, behutsame und denkmalgerechte Sanierung und Modernisierung des Kulturdenkmals mit der Schaffung zeitgemäßer Wohn- und Lebensbedingungen in den Gebäuden bei Vermeidung unangemessener Mieterhöhungen und Verdrängungen sowie die soziale und städtebauliche Einbindung des Quartiers in das Stadtgefüge.

Bei der Miete handelt es sich um eine Kostenmiete gemäß § 8 HWoBindG. Die zulässige Höchstmiete richtet sich nach dem Gießener Investitionsprogramm Soziales Wohnen.

Folgende Grundlagen für die weitere Sanierung der Rotklinkersiedlung konnten durch das Projekt „Mustersanierung Werksiedlung Gummiinsel“ erarbeitet werden:

1. Die Akzeptanz der Bewohnerschaft ist gegeben und schafft die Basis für die Durchführung der Sanierung der gesamten Rotklinkersiedlung.
2. Die aktive Mitwirkung der Bewohnerschaft durch die Interessengemeinschaft mit Unterstützung des Quartiersmanagements ist gegeben und hat sich bewährt.
3. Die baufachlichen Fragen bzgl. Denkmal- und Ensembleschutz sind vom Grundsatz geklärt und sind Grundlage für weitere Planungen.
4. Die sozialplanerischen Vorgaben insbesondere bezüglich der Mieterbelastung sind definiert und finden die Zustimmung der Beteiligten.

Die Sanierung der Rotklinkersiedlung wird mit Städtebaufördermitteln der Sozialen Stadt unterstützt. Dazu gab es Abstimmungen mit dem für das Städtebauförderprogramm zuständigen Ministerium (Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen). Durch das Städtebauförderprogramm werden die unrentierlichen Kosten der Sanierung sowie das Umzugsmanagement gefördert. Die Förderquote liegt aktuell zwischen 70% und 90%. Der Universitätsstadt Gießen wurden im Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ für die unrentierlichen Kosten und für das Umzugsmanagement Fördermittel in folgender Höhe bewilligt:

Unrentierliche Kosten:

Zuwendungsbescheid 2016: 1.045.000 € brutto (72% Förderquote)

Zuwendungsbescheid 2017: 505.000 € brutto (90% Förderquote)

Zuwendungsbescheid 2018: 1.050.000 € brutto (90% Förderquote)

Fördermittel: 2.600.000 € brutto

Umzugsmanagement:

Zuwendungsbescheid 2016: 360.000 € brutto (72% Förderquote)  
Zuwendungsbescheid 2017: 160.000 € brutto (90% Förderquote)  
Zuwendungsbescheid 2018: 160.000 € brutto (90% Förderquote)  
Bewilligte Fördermittel: 680.000 € brutto

Für den 2. Bauabschnitt (Sanierung von 12 Wohneinheiten: Läufertsröder Weg 57-67, Läufertsröder Weg 22-32) sind von den bewilligten Fördermitteln 1.200.000 € für die unrentierlichen Kosten und 157.000 € für das Umzugsmanagement reserviert. Für die weiteren Bauabschnitte werden Fördermittel im Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ beantragt. Aktuell wurden im Förderantrag 2019 Fördermittel in Höhe von 1.618.000 € für unrentierliche Kosten und in Höhe von 215.000 € für das Umzugsmanagement beantragt. Die Berechnung der unrentierlichen Kosten wurde auf dem von der WIBank vorgegebenen Formular erstellt und mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen abgestimmt. Die Stadt Gießen begrenzt die Förderung der unrentierlichen Kosten auf maximal 100.000 € pro Wohneinheit. Die 100.000 € setzen sich aus dem Zuschuss der Städtebauförderung sowie aus dem kommunalen Eigenanteil zusammen. Die Wohnbau Gießen GmbH als Eigentümerin der Rotklinkersiedlung übernimmt die darüber hinausgehenden Kosten.

#### Kostenschätzung der Gesamtsanierung und Bauabschnitte

Die Wohnbau Gießen GmbH rechnet nach jetzigem Planungsstand mit einer Gesamtinvestition in Höhe von ca. 18,6 Mio. € für die Sanierung der Rotklinkersiedlung. Die Kostenschätzung bezieht sich auf die Sanierung der 68 Wohneinheiten und die Gestaltung der Freifläche. Geplant ist die Sanierung bis 2025 abzuschließen. Die Sanierung soll nach jetzigem Planungsstand nach folgenden Bauabschnitten erfolgen (s. Anlage):

2. Bauabschnitt: 12 Wohneinheiten
  3. Bauabschnitt: 16 Wohneinheiten
  4. Bauabschnitt: 14 Wohneinheiten
  5. Bauabschnitt: 12 Wohneinheiten
  6. Bauabschnitt: 14 Wohneinheiten
- Gesamtsanierung: 68 Wohneinheiten

#### Weiterleitungsvertrag und Bewilligung

Mit der Wohnbau Gießen GmbH wurde ein Grundlagenvertrag geschlossen, der die Weiterleitung der Fördermittel, die Bindung an fördertechnische Vorgaben, die Mietpreisregelung und die Sicherung der Belegungsbindung sowie die Verantwortlichkeiten regelt. Für jeden Bauabschnitt wird auf Grundlage dieses Vertrages ein gesonderter Bewilligungsbescheid erstellt. Für den 2. Bauabschnitt liegt der Bewilligungsbescheid an die Wohnbau Gießen GmbH vor.

Im Haushalt 2020 wurden auf der Investitionsnummer 092020001 (Soziale Stadt Rotklinkersiedlung) Haushaltsmittel in Höhe von 750.000 € für den ersten Teil des 2.

Bauabschnittes angemeldet. Die weiteren Haushaltsmittel für die kommenden Haushaltsjahre werden dynamisch nach dem Baufortschritt angepasst.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Geplante Bauabschnitte Sanierung Rotklinkersiedlung

---

E i b e l s h ä u s e r (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift