

**NIEDERSCHRIFT über die gemeinsame Sitzung
des Haupt- und Finanzausschusses,
des Ausschusses für Stadtentwicklung und
des Ausschusses für Jugend, Soziales, Senioren, Sport und Kultur**

Gremium	Haupt- und Finanzausschuss, Ausschuss für Stadtentwicklung Ausschuss für Jugend, Soziales, Senioren, Sport und Kultur
Sitzungsnummer	HuF/021/16-21 SE/018/16-21 JSSSK/014/16-21
Sitzungsdatum	Mittwoch, den 02.05.2018
Sitzungsbeginn	19:00 Uhr
Sitzungsende	20:37 Uhr
Ort	Stadthalle Friedberg, Saal 1, Am Seebach 2, 61169 Friedberg (Hessen)

Teilnehmerliste

Haupt- und Finanzausschuss

Vorsitzende

Frau Marion Götz

Mitglieder

Herr Olaf Beisel
Herr Achim Güssgen-Ackva in Vertretung für Herrn Dr. Reinhold Merbs
Herr Friedrich Wilhelm Durchdewald
Herr Ulrich Hausner
Herr Mehmet Turan
Herr Bernd Wagner
Herr Sven Weiberg
Herr Günther Winfried Weil

Ausschuss für Stadtentwicklung

Vorsitzender

Herr Andrej Seuß

Mitglieder

Frau Rosa Maria Bey
Herr Winfried Ertl
Herr Achim Güssgen-Ackva
Herr Ricardo Herbst
Herr Dieter Olthoff
Herr Dr. Klaus-Dieter Rack in Vertretung für Herrn Benjamin Ster
Frau Evelyn Weiß

Ausschuss für Jugend, Soziales, Senioren, Sport und Kultur

Vorsitzende

Frau Martina Pfannmüller

Mitglieder

Frau Reyhan Demir
Frau Anja El Fechtali
Frau Silvia Elm-Gelsebach in Vertretung für Frau Dr. Regina Bechstein-Walther
Frau Kristina Krüger
Herr Reiner Veith
Herr Erich Wagner
Frau Sybille Wodarz-Frank

Schriftführerin

Frau Ann Kathrin Magic

Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung

Herr Carl Cellarius
Herr Florian Uebelacker

Mitglieder des Magistrates

Herr Bürgermeister Dirk Antkowiak
Herr Stadtrat Gerhard Bohl
Herr Stadtrat Johannes Contag
Frau Stadträtin Claudia Eisenhardt
Herr Stadtrat Markus Alexander Fenske
Herr Stadtrat Klaus Fischer
Herr Stadtrat Siegfried Köppl
Frau Stadträtin Ruth Mühlenbeck
Herr Stadtrat Ortwin Musch

Verwaltung

Frau Dr. Christiane Pfeffer;
Leiterin des Amtes für Stadtentwicklung, Liegen-
schaften und Rechtswesen
Herrn Thomas Haselmaier;
Geschäftsführer Friedberger Wohnungsbaue-
gesellschaft mbH
Herr Michael Keller (Bürgermeister a. D.)
Bauverein „Eigener Herd ist Goldes Wert“

Abwesenheit:

Frau Dr. Regina Bechstein-Walther	entschuldigt
Herr Timo Haizmann	entschuldigt
Herr Dr. Reinhold Merbs	entschuldigt
Herr Benjamin Ster	entschuldigt
Herr Patrick Stoll	entschuldigt

Vorsitzende des Ausschusses für Jugend, Soziales, Senioren, Sport und Kultur Pfannmüller, Vorsit-
zender der Stadtentwicklung Seuß und die Vorsitzende des Haupt- und Finanzausschusses Götz
eröffnen die gemeinsame Sitzung und begrüßen alle Anwesenden. Die Ladung zur Sitzung erfolgte
fristgemäß. Sie stellen die Beschlussfähigkeit der Ausschüsse fest.

In die Thematik wird von Frau Dr. Pfeffer und Herrn Haselmaier eingeführt. Ausschussmitglied Herbst möchte zudem Hintergründe des Antrages und Möglichkeiten aufzeigen, weswegen sein Vortrag ausnahmsweise zugelassen wird.

Die Vorsitzenden stellen den Vorschlag des Ältestenrates vor, der vorsieht, diese Sitzung als Informationsveranstaltung zu nutzen und die Anträge in den nächsten Ausschusssitzungen zu beraten. Aus diesem Grund sollen die Anträge im Block besprochen werden

Einwände gegen die Tagesordnung ergehen nicht.

Tagesordnung:

TOP	DS-Nr.	Titel
1	16-21/0484	Antrag der Fraktion Die Linke. vom 07.09.2017; hier: Sozialwohnungen am Steinernen Kreuz
2	16-21/0488	Antrag der Fraktion Die Linke. vom 12.09.2017; hier: Wohnraumversorgung in Friedberg
3	16-21/0537	Antrag der Fraktion Die Linke. vom 27. Oktober 2017; hier: Verhandlungen mit der Bima zur Nutzung der Verbilligungsklausel

Abstimmungsergebnis Ausschuss für Jugend, Soziales, Senioren, Sport und Kultur:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

Müssten doch 9 Stimmen sein?

Abstimmungsergebnis Ausschuss für Stadtentwicklung:

Einstimmig beschlossen
Ja 8 Nein 0 Enthaltung 0

Abstimmungsergebnis Haupt- und Finanzausschuss:

Einstimmig beschlossen
Ja 9 Nein 0 Enthaltung 0

TOP	DS-Nr.	Titel
1.	16-21/0484	Antrag der Fraktion Die Linke. vom 07.09.2017; hier: Sozialwohnungen am Steinernen Kreuz
2.	16-21/0488	Antrag der Fraktion Die Linke. vom 12.09.2017; hier: Wohnraumversorgung in Friedberg
3.	16-21/0537	Antrag der Fraktion Die Linke. vom 27. Oktober 2017; hier: Verhandlungen mit der Bima zur Nutzung der Verbilligungsklausel

Nach einer kurzen Einleitung von Bürgermeister Antkowiak übergibt er das Wort an Frau Dr. Pfeffer und Herrn Haselmaier.

Die Präsentationen werden den Ausschussmitgliedern zugesendet.

Frau Dr. Pfeffer erläutert den sozialen Wohnungsbau anhand folgender Themenbereiche:

- **Entwicklung der öffentlich geförderten Wohnungen in Friedberg**
Die Anzahl der geförderten Wohnungen reduziert sich, da diese aus der Förderung raus fallen: Von 921 Wohneinheiten (1999) auf 393 Wohneinheiten (2018) bis hin zu ca. 323 Wohneinheiten (2022); aktuell ist die Zahl der Bewerber bei 395.
- **Förderprogramme**
Land: 1. Förderweg (siehe Vortrag Herr Haselmaier); Programm Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen (Friedberg nicht aufgenommen)
Stadt Friedberg: Friedberger Programm zur Förderung von preisgünstigem (Miet-) Wohnungsbau (= städtisches Programm, das Personen hilft, welche nicht die Fördervoraussetzungen des 1. Förderweges erfüllen); Maximale Miethöhe: 7,50 €/m²
- **Fehlbelegungsabgabe**
2018 voraussichtlich 42.978,- €
85 % der Mittel sind zweckgebunden für den sozialen Wohnungsbau (1. Förderweg) zu verwenden.
Die vom Land angesetzte Verwaltungskostenpauschale (15 %) ist nach Angabe der Verwaltung nicht Kosten deckend!
- **Verbilligungsprogramm BlmA**
Richtlinie der BlmA zur Verbilligten Abgabe von Grundstücken
Merkblatt zur Anwendung der Richtlinie der BlmA zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR) für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus
Link: www.bundesimmobilien.de/7948394/erstzugriff
- **Baulandoffensive Hessen**
Zweistufiges Verfahren bei dem eine Entwicklung von Flächen außerhalb des städtischen Haushalts, aber unter Entscheidungsgewalt der Kommune stattfindet.
Link: www.bauland-offensive-hessen.de
- **Konzeptvergabe**
Problematik: Anforderung der HGO im Bieterverfahren lässt nur Höchstpreis zu
Lösung: Vergabe nach Inhaltlichen Konzepten
Folge: Wahl/Umsetzung des besten Nutzungskonzepts
- **Mietspiegel**
§ 558 c BGB: Einfacher Mietspiegel
§ 558 d BGB: Qualifizierter Mietspiegel
Problem: Hoher Aufwand (Kosten), Mieten der letzten 4 Jahre
Gefahr: Mieterhöhende Wirkung, Anpassung alle 2 Jahre

Im Anschluss an die Präsentation von Frau Dr. Pfeffer gibt Vorsitzende Götz den Mitgliedern der Ausschüsse die Möglichkeit Fragen zu stellen.

Mitglied Wagner erkundigt sich, welche Projekte nach Friedberger Programm in der Housing Area durchgeführt wurden. Frau Dr. Pfeffer erläutert, dass sich beide Gebäude in der Tepler Straße befinden und von der Wohnungsbaugesellschaft und dem Bauverein realisiert wurden, der Zuschuss betrug rund 500.000,- €. Die darauf folgende Frage von Stadtverordneten Uebelacker, warum die Gebäude nicht über den 1. Förderweg gefördert wurden und ob derzeit Projekte in dieser Hinsicht in Arbeit sind, beantwortet Frau Dr. Pfeffer damit, dass diese zeitlich vor der Förderung realisiert wurden; des Weiteren gibt es derzeit keine Vorhaben in Friedberg, die über den 1. Förderweg gefördert werden können.

Vorsitzender Seuß fragt an, ob die Baulandoffensive Hessen im Erstzugriff zum Zuge kommen könne. Frau Dr. Pfeffer erklärt, dass dies seitens des Amtes für Stadtentwicklung, Liegenschaften und Rechtswesen geprüft werde.

Nachdem keine Fragen mehr bestehen wird Herrn Haselmaier das Wort erteilt. Dieser stellt die Förderung nach 1. Förderweg des Landes dar:

- **Allgemeine Förderbedingungen**
Förderziel: Wohnraum zu schaffen für Haushalte, die auf Unterstützung angewiesen sind.
Förderfähige Maßnahmen: Schaffung/Erhaltung von Wohnungen
Voraussetzungen: z.B. Kostendeckung, kommunale Beteiligung, Eigenleistung (mind. 15 %)
- **Technische Anforderungen**
Barrierefreiheit, Planungsgrundlagen, weiteres
- **Belegungsbindung**
20 Jahre Bindung, Beachtung von Einkommensgrenzen, Mietpreisbindung
- **Förderung**
Darlehensförderung, Zusatzförderung
- **Ausblick auf die Veränderungen des Programms**

Im Anschluss an die Präsentation von Herrn Haselmaier gibt Vorsitzende Götz den Mitgliedern der Ausschüsse die Möglichkeit Fragen zu stellen.

Mitglied Wordarz-Frank fragt, wie es nach dem Ablaufen des aktuellen Programms zur sozialen Wohnraumförderung weiter gehe. Herr Haselmaier erläutert, dass die Förderung eines Gebäudes mit dem laufenden Programm derzeit nicht mehr funktionieren, planerische Leistungen und Kostenschätzungen können durchgeführt werden.

Die Frage von Mitglied Dr. Rack nach einer Programmbewertung beantwortet Herr Haselmaier damit, dass das Programm in seiner Handhabung vereinfacht wird, jedoch die neuen technischen Anforderungen problematisch sind.

Mitglied Hausner erkundigt sich, wer die Kosten trage, wenn ein Projekt aufgrund von Unwägbarkeiten teurer werde. Die Kosten werden von Bauherr und Stadt getragen, erklärt Haselmaier.

Mitglied Herbst wird nun das Wort erteilt.

Die Präsentation wird den Ausschussmitgliedern zugesendet.

Mitglied Herbst erläutert in einer Kurzpräsentation, welche folgenden Möglichkeiten seine Fraktion sieht, um den sozialen Wohnungsbau in Friedberg zu stärken:

- Mietzuschüsse
- Eigene Immobilien und Kooperationen
- Finanzielle Förderungen (z.B. mit Hilfe des KIP-Programms, ...)
- Friedberger Wohnungsbau stärken (z.B. Kapitalerhöhung, ...)
- Investor für die Ray Barracks an Umsetzung von Zielen des sozialen Wohnungsbaus binden
- Vorgezogener Erstzugriff für den sozialen Wohnungsbau in der Straße am Wartfeld
- Sozialwohnungen im Baugebiet Steinern Kreuzweg

Im Anschluss an die Präsentation von Mitglied Herbst geben die Vorsitzenden den Mitgliedern der Ausschüsse die Möglichkeit Fragen zu stellen.

Antragsteller Weiberg erläutert, dass es Ziel der Anträge ist, bezahlbare Mieten in Friedberg zu schaffen; ein Bedarf hierzu sei gegeben. Des Weiteren soll die Verwaltung mögliche Fördermittel recherchieren und geprüft werden, wie die Wohnungsbaugesellschaft gestärkt werden kann.

Nachdem keine Einwände dagegen erhoben werden, dass das Publikum Rederecht erhält, trägt Herr Keller vom Bauverein „Eigener Herd ist Goldes Wert“ das Angebot vor, dass der Bauverein Wohnungen zur Verfügung stellen könne. Bedingung sei, dass das Bauland zu den gleichen Konditionen wie die der Wohnungsbaugesellschaft an den Verein veräußert wird.

Mitglied Weiberg fordert, dass in Zukunft Baugebiete dichter bebaut werden sollen, dies soll besonders bei der Entwicklung des Kasernengeländes beachtet werden. Bürgermeister Antkowiak erläutert, dass bei einer dichteren Bebauung zuerst infrastrukturelle Einrichtungen (z. B. Kläranlage) erweitert werden müssen, bevor eine dichtere Bauweise in Betracht gezogen werden kann.

Mitglied Hausner fragt an, ob (a) im letzten Bauabschnitt des Baugebietes „Steinern Kreuzweg“ die Möglichkeit bestehe Flächen für den sozialen Wohnungsbau auszuweisen und (b) Leerstände durch Förderung wieder zu beleben. Frau Dr. Pfeffer (a) gibt an, dass die Vergabe der Grundstücke noch nicht stattgefunden habe und somit die Möglichkeit Flächen für den sozialen Wohnungsbau bereitzustellen gegeben ist, allerdings müssen Mittel dafür im Haushalt 2019 bereit gestellt werden und es dürfe nicht außer Acht gelassen werden, dass Private sich als Träger für den sozialen Wohnungsbau bewerben können. (b) Frau Dr. Pfeffer erklärt, dass es bei der Leerstandsentwicklung wenig bis keine Angriffsmöglichkeiten gibt, oft bestehe auch die Schwierigkeit an die Eigentümer heran zu kommen.

Nachdem weitere Fragen diskutiert wurden und keine Wortmeldungen mehr erfolgen verweist die Vorsitzende Götz die Vorlagen DS-Nr. 16-21/0484, die DS-Nr. 16-21/0488 und die DS-Nr. 16-21/0537 zur weiteren Beratung in die Ausschüsse.

Da keine weiteren Diskussionspunkte mehr vorgebracht werden, schließen die Ausschussvorsitzenden Pfannmüller, Seuß und Götz die Sitzung mit Dankesworten an die Anwesenden.

gez.: Götz
(Vorsitzende
des Haupt- und Finanzausschusses)

gez.: Seuß
(Vorsitzender
des Ausschusses für Stadtentwicklung)

gez.: Pfannmüller
(Vorsitzende
des Ausschusses für Jugend, Soziales, Senioren,
Sport und Kultur)

gez.: Magic
(Schriftführerin)