

Dezernat III
Stadträtin Dr. Barbara Boczek

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Frau Stadtverordnete
Martina Hübscher-Paul
Robert-Schneider-Straße 72
64289 Darmstadt

Stadträtin
Dr. Barbara Boczek

Neues Rathaus am Luisenplatz
Luisenplatz 5a
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 13-2307 u. 13-23 08
Telefax: 06151 13-2329
E-mail: dezernatIII@darmstadt.de
Internet: www.darmstadt.de
Datum:

08.02.2021

Ihre Kleine Anfrage vom 11.12.2020 zum Verfahrensstand ehemaliges Klinikum Eberstadt

Sehr geehrter Frau Stadtverordnete Hübscher-Paul,

Ihre o.g. Kleine Anfrage beantworte ich wie folgt:

Frage 1:

In welchem Stadium des Verfahrens befindet sich die gesamte Wettbewerbsausschreibung bzw. die einzelnen genannten Teilschritte Teilnahme-, Planungswettbewerb und Konzeptvergabe?

Antwort:

Das Gelände der ehemaligen Klinik Eberstadt soll auf der Grundlage einer Konzeptvergabe entwickelt werden. Hierbei wird das für den Standort am besten geeignete Konzept durch einen städtebaulichen Wettbewerb ausgewählt. Die für die Durchführung des Wettbewerbs erforderliche Auslobung bereitet der Magistrat derzeit vor.

Frage 2:

Wie viele Arbeitsgemeinschaften aus Investoren und Planungsbüros haben sich im ersten Schritt beworben?

Antwort:

Der Aufruf zur Bewerbung erfolgt Anfang März, somit kann diese Frage nicht beantwortet werden.

Frage 3:

Wie viele Arbeitsgemeinschaften aus Investoren und Planungsbüros befinden sich im Investoren- und Planungswettbewerb, bzw. wie viele sollen zugelassen werden?



Antwort:

Siehe Antwort zu Frage 2. Es sollen max. 20 Teilnehmergeinschaften zugelassen werden.

Frage 4:

In welchem Stadium befinden sich die Planungen zur Realisierung der Bebauung?

Antwort:

Die Planungen der Realisierung einer zukünftigen Bebauung werden in einem weiteren Schritt durch das im Wettbewerbsverfahren erfolgreich hervorgegangene Planungsbüro und dem zukünftigen Investor erarbeitet. Da das Wettbewerbsverfahren noch nicht beendet wurde, kann diese Frage nicht seriös beantwortet werden.

Frage 5:

Wann ist mit welchen weiteren Schritten in Planung und Realisierung der Neubebauung des Klinikareals in Eberstadt zu rechnen?

Antwort:

Das Wettbewerbsverfahren wird zum Herbst 2021 abgeschlossen sein, im Anschluss daran finden die Verkaufsverhandlungen mit dem aus dem Verfahren als Sieger hervorgegangen Investor statt. Eine seriöse Zeitplanung zur Planung und Realisierung der Wohnbauten kann noch nicht aufgestellt werden.

Frage 6:

Nach den bisherigen Erkenntnissen (siehe auch Magistratsvorlage 2019/0031) soll die Entwicklung und Bebauung des Klinikareals Eberstadt nach den Vorgaben des § 34 BauGB realisiert werden.

a) Wie begründet sich dies?

Antwort:

Das ehemalige Gelände des Klinikums Eberstadt liegt im Innenbereich und kann nach Vorgaben des § 34 BauGB beurteilt werden. Gemäß § 34 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

b) Der § 34 gilt, wenn sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt – Welchen Teile der Umgebungsbebauung sollen hier als Grundlage herangezogen werden? Welche Eigenarten der Umgebungsbebauung lösen hier die Einfügung aus?

Antwort:

Als Art der Nutzung ist an dem Standort ein Allgemeines Wohngebiet prägend vorhanden. Hinsichtlich des Maßes der Nutzung ist eine prägend vorhandene mäßige GRZ (Grundflächenzahl) und ein entsprechend hoher Anteil an begrünten Flächen zu verzeichnen. Diese im Umfeld vorhandenen Maßgaben sollen für die künftige Entwicklung auf dem Klinikareal übernommen werden. Lediglich die verschiedenen vorhandenen Gebäudehöhen im Umfeld sollen keinen uneingeschränkten Einfluss auf das Plangebiet nehmen, so dass im Rahmen der Auslobung eine Begrenzung erfolgen soll.

c) Warum wird bei der Entwicklung eines Areals von 4,6 ha das Instrument der geordneten Entwicklung im Sinne des BauGB, ein Bebauungsplanverfahren mit all seinen Ordnungsvorgaben zu Grundstücksordnung, Art und Umfang der Bebauung, äußere und innere Erschließung, Standards im Sinne des Klimaschutzes, für Energie- und Medienversorgung, Grünflächen, Entwicklung bezahlbaren Wohnraums u.w. nicht angewandt?

Antwort:

Da sich das Grundstück im städtischen Eigentum befindet, können Vorgaben deutlich differenzierter und damit zielführender vertraglich (Kaufvertrag/städtebaulicher Vertrag) geregelt und verhandelt werden als über den begrenzten Festsetzungskatalog eines Bebauungsplans nach § 9 (1) BauGB.

Frage 7:

In der Magistratsvorlage 2019/0031 wird in Bezug auf die Schaffung bezahlbaren Wohnraums von der Zielvorgabe 25% 1. Förderweg (geringe Einkommen) und 20% 2. Förderweg (mittlere Einkommen) insofern abgewichen, als dass hier nur die 20% des 2. Förderwegs als geförderter Wohnraum realisiert werden sollen; für den Anteil 25% des 1. Förderwegs soll entsprechend der Magistratsvorlage gelten: „Der Investor muss an anderer Stelle im Stadtgebiet den geforderten Anteil an Wohnen für geringe Einkommen in absoluter Größenordnung unterbringen oder eine Verlängerung von Belegungsrechten an anderer Stelle im Stadtgebiet in entsprechender Anzahl leisten.“

a) Wie viele Wohnungen sollen im Sinne des o.g. (1. Förderweg) bezogen auf die Menge der Wohnungen, die auf dem Klinikgelände in Eberstadt realisiert werden sollen, errichtet werden?

Antwort:

Es gilt die städtische Beschlusslage. Wie die Frage schon beinhaltet, sollen die 25 % sozialer Wohnungsbau an anderer Stelle im Stadtgebiet realisiert werden, die genaue Anzahl wird mit Wettbewerbsergebnis vorliegen. Grob geschätzt kann mit ca. 100 WE gerechnet werden.

b) An welcher Stelle bzw. an welchen Stellen im Stadtgebiet sollen die o.g. Wohnungen realisiert werden?

Antwort:

Es gilt die städtische Beschlusslage, die Zielquote für den sozial geförderten Wohnungsbau soll durch die Errichtung von Wohnungen oder durch Ankauf von Belegungsrechten erreicht werden.

c) In Abhängigkeit der Menge der unter 7a) erfragten Wohnungen soll der Investor Belegungsrechte an bestehenden Wohnungen aufkaufen / sichern – wo im Stadtgebiet und wie soll diese Vorgabe realisiert werden?

Antwort:

Damit die sich bewerbenden Investoren gleichgestellt sind, kann der Ankauf von Belegungsrechten finanziell an die Wissenschaftsstadt Darmstadt ausgeglichen werden. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt wird diese Ankäufe nicht im Rahmen der Landesrichtlinie für 10 Jahre erwerben, sondern analog der Richtlinie für den sozial geförderten Wohnungsbau der Wissenschaftsstadt Darmstadt gültig für den Bereich Neubau für 30 Jahre ankaufen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Verteiler:

Büro der Stadtverordnetenvorsteherin

Büro des Herrn Oberbürgermeisters

Pressestelle

() zur Publikation

(X) zur Kenntnis

Magistratsgeschäftsstelle

Dezernat III

Amt 61