

Dezernat III
Stadträtin **Brigitte Lindscheid**

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



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

Stadträtin
Brigitte Lindscheid

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:

25.02.2014

Ihre Kleine Anfrage vom 28.01.2014 betr. Verkauf städtischer Grundstücke und Ausweisung von Bauland

Sehr geehrte Frau Stadtverordnete Hübscher-Paul,

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

Frage 1:

Wie viele städtische Grundstücke wurden in den vergangenen fünf Jahren (seit 2009) zum Zweck der Bebauung oder Grundsanierung verkauft oder in Erbpacht vergeben? Bitte nach Jahren sowie nach Verkauf/Erbpacht aufschlüsseln.

Antwort:

Im Jahr 2009 wurden 28 Grundstücke verkauft und 8 in Erbpacht vergeben.
Im Jahr 2010 wurden 38 Grundstücke verkauft und 3 in Erbpacht vergeben.
Im Jahr 2011 wurden 61 Grundstücke verkauft und kein Erbbaurecht vergeben.
Im Jahr 2012 wurden 56 Grundstücke verkauft und 1 in Erbpacht vergeben.
Im Jahr 2013 wurden 14 Grundstücke verkauft und kein Erbbaurecht vergeben.

Frage 2:

In wie vielen Fällen hat die Stadt dabei durch einen städtebaulichen Vertrag oder eine andere Form der Festlegung die Schaffung von sozialgebundenem Wohnraum verbindlich vereinbart?

Antwort:

Im genannten Zeitraum wurden keine städtebaulichen Verträge mit entsprechendem Inhalt abgeschlossen.
Auch beim Verkauf städtischer Geschosswohnungsbaugrundstücke wurden hierzu keine entsprechenden Festlegungen getroffen.



Im Jahre 2013 wurde jedoch ein Geschosswohnungsbaugrundstück an die Bauverein AG verkauft, auf dem in diesem Jahr 88 Sozialwohnungen errichtet werden sollen, wobei dies aber nicht explizit Vertragsinhalt war.

Frage 3:

Nutzt die Stadt andere Formen der Mietpreisbindung und wenn ja, in wie vielen Fällen wurden entsprechende Vereinbarungen mit dem Investor getroffen?

Antwort:

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt nutzt im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung die Möglichkeit der Vereinbarung von Mietpreis- und Belegungsbindungen. Seit 2009 wurden bei fünf Neubauprojekten mit 155 Wohneinheiten entsprechende Verträge abgeschlossen. Zwei weitere Projekte mit 93 Wohneinheiten sind in der Planungsphase. Dort sollen ebenfalls Mietpreis- und Belegungsbindungen begründet werden.

Im Rahmen eines Kooperationsvertrages mit dem städtischen Wohnungsunternehmen wurde vereinbart, diese Bindungen auch innerhalb des vorhandenen Bestandes zu vereinbaren. Derzeit werden aussichtsreiche Verhandlungen über 70 Wohneinheiten in unterschiedlichen Objekten geführt.

Insgesamt sind somit bei 328 Wohneinheiten Mietpreisbindungen begründet worden.

Frage 4:

In welchen Gebieten wurden in der genannten Periode in Darmstadt Bebauungspläne aufgestellt, die Bauland neu zur Wohnbebauung ausgewiesen haben?

Antwort:

Die Ausweisung größerer zusammenhängender Wohngebiete wie K 6, E 44, A 24 oder Wx 8 liegt mehr als 5 Jahre zurück. Kleinere Wohnbereiche wurden in folgenden Gebieten ausgewiesen (V+E steht dabei für vorhabenbezogene Bebauungspläne von Investoren):

| B-Plan | Titel | Rechtskraft |
|------------|---|-------------|
| E 16.2 | Rübezahlweg Südwest | 2009 |
| E 53 | Edisonstraße | 2011 |
| E 44.2 | V+E Steigertsweg/Buntspechtweg/Thomasstraße | 2013 |
| M 22 | Friedrichstraße/Kasinostraße | 2012 |
| M 32.1 | V+E Wilhelm-Glässing-Straße/Wilhelminenstraße | 2013 |
| N 1.5.1 | V+E Alicenstraße 2-4 | 2010 |
| N 19.1 | Sieboldstraße | 2012 |
| S 23 | Heinrichstraße/Nieder-Ramstädter Straße/Mathildenstraße | 2011 |
| S 7.2.1 | Bessunger Straße 29 | 2011 |
| S 12.1 | V+E Hinter der Rennbahn | 2013 |
| W 15.2.2.1 | V+E Am Europaplatz | 2011 |
| W 3.2 | Steubenplatz/Rheinstraße | 2011 |

Frage 5:

Hat die Stadt Darmstadt dabei die Bodenwertsteigerung, die den Grundeigentümern durch die Umwidmung zu Bauland zugekommen ist, durch Auflagen zur Bebauung wenigstens teilweise abgeschöpft (etwa durch Verpflichtung zur Schaffung von gebundenem oder preiswertem Wohnraum, zur Flächenabtretung für öffentliche Zwecke oder zur Übernahme von Erschließungskosten)?

Antwort:

Die den Grundstückseigentümern durch die Umwidmung zu Bauland zugewachsene Bodenwertsteigerung darf nur im Rahmen von Bodenordnungsverfahren als neuordnungsbedingte Bodenwerterhöhung abgeschöpft werden. Bei den hier betroffenen Bauleitplanverfahren war die Durchführung von Bodenordnungsverfahren nicht erforderlich.

Im Rahmen der Vertragsverhältnisse mit Vorhabenträgern (Vorhabenbezogener Bebauungsplan, s.o. V+E) werden regelmäßig Vereinbarungen zu Kostenübernahmen getroffen. Dies betrifft die Übernahme von Kosten für die städtebauliche Planung einschließlich Umweltbericht, für Altlastenbeseitigung, Kampfmittelräumung, naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Pflanzmaßnahmen nach Bebauungsplan, erforderliche Gutachten zum Lärmschutz und zum Artenschutz, ggf. lärmschutztechnische und/oder artenschutzrechtliche Maßnahmen, soweit erforderlich über die ENEV hinausgehende Energiestandards (energetische Gebäudequalität), Veröffentlichungskosten der amtlichen Bekanntmachungen im Verfahren, etc. Daneben erfolgen auch Bindungen zur Energieversorgung (Kraft-Wärme-Kopplung, Blockheizkraftwerke, etc).

Wesentlicher Regelungspunkt ist auch die Übernahme von Erschließungskosten bis hin zur für die Stadt kostenfreien Abgabe von Straßengrundstücken nach Ausbau mit städtischen Standards. Die vereinbarten Leistungen müssen den Umständen nach angemessen sein. Nach §11 Baugesetzbuch zulässige Regelungen zur Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung wurden nicht getroffen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Brigitte Lindscheid
Stadträtin