Der Oberbürgermeister
Jochen Partsch

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt

Herrn Stadtverordneten
Oliver Lott
Bessunger Straße 39
64285 Darmstadt

Der Oberbürgermeister
Jochen Partsch

Neues Rathaus am Luisenplatz
Luisenplatz 5a
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 13-2201 · 04
Telefax: 06151 13-2205
Internet: http://www.darmstadt.de
E-Mail: oberbuergermeister@darmstadt.de

Datum:
18. September 2019

Kleine Anfrage nach § 23 Geschäftsordnung Stadtverordnetenversammlung vom 22.08.2019
Baulandoffensive

Sehr geehrter Herr Stadtverordneter Lott,

Ihre Kleine Anfrage vom 22. August 2019 beantworte ich wie folgt:

Frage 1
Steht der Magistrat mit der Hessischen Landesregierung in dieser Sache in Verhandlungen und mit welchem Ergebnis wurden diese Verhandlungen geführt?

Antwort 1
Der Magistrat führt bereits konkrete Verhandlungen mit dem Land Hessen über den Erwerb von Grundstücken zur Wohnbebauung.

Darüber hinaus ist anzumerken, dass der Magistrat mit der Landesregierung, dort insbesondere mit dem für Wohnungsbau zuständigen Ministerium und den Behörden der Landes- bzw. Regionalplanung in kontinuierlichem Kontakt zu Fragen der Wohnbaulandmobilisierung steht. Hierbei sei u.a. die Diskussion um den sogenannten „Frankfurter Bogen“, aber auch der „Supermarktgipfel“ ebenso wie die Umsetzung des regionalen Entwicklungskonzeptes in konkrete Planung genannt. Zudem werden Überlegungen angestellt und Gespräche geführt, welche öffentlichen Liegenschaften, zu denen auch Landesgrundstücke zählen können, in Wohnungsbau- oder Mixed-Use-Projekte vor Ort einbezogen werden können.

...

Mitglied im Erfolgsfaktor Familie Unternehmensnetzwerk

Frage 2
Welche Grundstücke sind in Darmstadt identifiziert worden?

Antwort 2
Es handelt sich hier um:

a. Marienburgstraße 4-72,
   Grundstücksgröße: 12.523 m²

b. Jägertorstraße (zwischen Gruberstraße und Siemensstraße),
   Grundstücksgröße: 21.956 m²; davon Land: 9.377 m², Stadt: 12.579 m²

Frage 3
Wieviel preiswerter Wohnraum (Sozialwohnungen, mittlere Einkommen) kann dort geschaffen werden?

Antwort 3

a. Auf den Grundstücken an der Marienburgstraße können ca. 15.000 m² BGF entstehen; davon 25 % für Sozialwohnungen: 3.750 m² BGF und 20 % für Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen: 3.000 m² BGF.

b. Auf den Grundstücken an der Jägertorstraße, von denen ein Teil im Eigentum des Landes (43 %) und ein Teil im Eigentum der Stadt (57 %) ist, können ca. 23.000 m² BGF entstehen; davon 25 % für Sozialwohnungen: 5.750 m² BGF und 20 % für Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen: 4.600 m² BGF.

In Summen können in den beiden genannten Bereichen 9.500 m² BGF für Sozialwohnungen und 7.600 m² BGF für Wohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen entstehen.

<u>Herleitung:</u>

a. Marienburgstraße 4-72:
   Grundstücksgröße: 12.523 m²
   Planungsrechtliche Situation: § 34 Bau GB
   Mögliche Bebauung: III+D, GRZ 0,4
   Mögliche Brutto-Grundfläche (BGF): ca. 15.000 m² BGF
   Möglicher preiswerter Wohnraum:
   - 25 % BGF für Sozialwohnungen: 3.750 m² BGF
   - 20 % BGF für Haushalte mit mittlerem Einkommen: 3.000 m² BGF

b. Jägertorstraße (zwischen Gruberstraße und Siemensstraße)
   Grundstücksgröße: 21.956 m² (davon Land: 9.377 m²; Stadt: 12.579 m²)
   Planungsrechtliche Situation: Bebauungsplan K 6 setzt GE fest. Bebauungsplan K 6.4 (Aufstellungsbeschluss 2009 aktualisiert) soll die Fläche für Wohnen vorbereiten.
   Mögliche Bebauung: gemäß § 17 BauNVO im WA: GFZ 1,2
   Mögliche Brutto-Grundfläche (BGF):
   21.956 m² Brutto-Bauland (abzgl. 30 % Erschließung)
   15.369 m² Netto-Bauland
   18.443 m² BGF, bei GFZ 1,2 auf Netto-Bauland
   + 4.611 m² BGF in Nicht-Vollgeschossen
   ca. 23.000 m² BGF

Möglicher preiswerter Wohnraum

- 25 % BGF für Sozialwohnungen: 5.750 m² BGF
- 20 % BGF für Haushalte mit mittlerem Einkommen: 4.600 m² BGF.

Frage 4
Mit welchen Konzepten sollen diese Grundstücke entwickelt werden (soziale Bodennutzung, Konzeptvergabe)?

Antwort 4
Bei der Entwicklung der Grundstücke wird dafür Sorge getragen, dass die städtischen Beschlüsse eingehalten werden.

Frage 5
Ist vorgesehen, die Grundstücke von der Stadt zu erwerben oder stellt das Land Hessen der Kommune die Grundstücke kostenfrei oder kostengünstig im Rahmen von § 63 Abs. 3 Satz 1 der LHO zur Verfügung?

Antwort 5
Gemäß Richtlinie des Landes Hessen sollen die Städte und Kommunen die Flächen selbst erwerben und dann dem Wohnungsbau zuführen. Der Magistrat führt jedoch Verhandlungen mit dem Land dahingehend, dass das Gelände direkt an die städtische Wohnungsbaugesellschaft Bauverein AG veräußert werden kann.
Eine kostenfreie Abgabe ist nicht möglich, allerdings sollen die Flächen verbilligt vom Land abgegeben werden. Die Verbilligung betrifft jedoch nur die Wohnungen, die im geförderten Wohnungsbau errichtet werden und beträgt 25.000,00 EUR pro Wohnung. Zzgl. wird eine Verbilligung in Höhe des Prozentsatzes der Grunderwerbsteuer von 6 % gewährt (maximal jedoch 50 % des Verkehrswertes des zu veräußernden Grundstücks). Es sollen die städtischen Vorgaben gelten, wonach 25 % der BGF für Sozialwohnungen und 20 % der BGF für Haushalte mit mittlerem Einkommen realisiert werden. Für die Restflächen wird vom Verkehrswert ausgegangen, der durch entsprechende Gutachten bereits festgestellt wurde.

Frage 6
Sofern das Land Preise aufruft, wie sehen diese, bezogen auf die einzelnen Grundstücke aus?

Antwort 6
Es gibt zwei Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Über die konkreten Kaufpreise wird z. Zt. vom Magistrat noch mit dem Land verhandelt.

Frage 7
Bis wann muss nach Verkauf dort gebaut werden?

Antwort 7
Nach den Richtlinien des Landes Hessen müssen die geförderten Wohnungen innerhalb einer Frist von 5 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages bezugsfertig sein. Dies kann für die Marienburgstraße nicht gelten, da dort noch zahlreiche Gebäude vermietet sind und erst noch freigezogen werden müssen. Hier wird z. Zt. über angemessene Fristen verhandelt.

Mit freundlichen Grüßen

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Verteiler:
Büro der Stadtverordnetenversammlung und Gremiendienste
Pressestelle (X) zur Publikation
( ) zur Kenntnis
Dezernat III
Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Eigenbetrieb Immobilienmanagement (IDA)