

Dezernat III
Stadtrat Michael Kolmer

Postfach 11 10 61
64225 Darmstadt

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



SPD Fraktion
Frau Anne Marquardt
Herrn Michael Siebel
Wilhelminenstraße 7a
64283 Darmstadt

Per Mail: info@spdfraktion-da.de

Stadtrat
Michael Kolmer

Neues Rathaus am Luisenplatz
Luisenplatz 5a
64283 Darmstadt
Telefon: 06151 13-2307, 13-2308 o. 13-3574
Telefax: 06151 13-2329
Internet: www.darmstadt.de
E-Mail: dezernatIII@darmstadt.de

Datum
21.07.2022

Ihre Große Anfrage vom 28. Juni 2022 Wohnraumentwicklung im Innenbereich

Sehr geehrte Frau Stadtverordnete Marquardt,
sehr geehrter Herr Stadtverordneter Siebel,

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

Frage 1:

Welche Konzepte verfolgt die Wissenschaftsstadt Darmstadt, um Wohnentwicklung im Innenbereich voranzubringen?

Antwort:

Die Vorgabe, die im Flächennutzungsplan verankert ist, Innenentwicklung vor Außenentwicklung zu betreiben, wird seit vielen Jahren konsequent verfolgt. Nachverdichtungen im Innenbereich werden bei bestehendem Baurecht genehmigt. Durch das Baulandmobilisierungsgesetz wurden nun weitere Voraussetzungen in den Paragraphen § 34 (3) BauGB und § 31 (3) BauGB mit entsprechenden Erleichterungen zur Genehmigungsfähigkeit von Wohnungsbauvorhaben im Innenbereich geschaffen. Weiterhin ist die Wissenschaftsstadt Darmstadt Mitglied im sogenannten „Großen Frankfurter Bogen“ das als Landesförderprogramm finanzielle Unterstützung bei der Herstellung von z.B. Wohnumfeldverbesserungen in den Kommunen zur Verfügung stellt.

Darüber hinaus hat die Wissenschaftsstadt Darmstadt insbesondere neben der Begleitung von kleineren bis mittleren Maßnahmen der Aufstockung und/oder Erweiterung/Füllung von Baulücken gemeinsam mit der Bauverein AG in den letzten Jahren Planungsrecht für große Baugebiete erarbeitet, hier sind die Konversionsareale Lincoln und Ludwigshöhviertel zu nennen. Darüber hinaus



sind in der Innenentwicklung zahlreiche und hinsichtlich der Zahl der Wohneinheiten bedeutsame Projekte Privater intensiv begleitet worden, darunter zum Beispiel die Vorhaben an der Holzhofallee, in der Schöfferstraße, in der Havelstraße, beiderseits des westlichen Haardtrings, auf dem ehem. EAD-Gelände etc. etc. Weitere sind in Konzeption oder Vorbereitung (Messplatz, Marienplatz, Alt-Standort Bauverwaltung, Klinik-Areal Eberstadt, Aurelis/Kuhwald-Areal etc.). Durch die Vorgaben des Regionalplans werden die geforderten Dichtewerte von 60 WE/ha jeweils in die Bebauungspläne überführt.

Insgesamt findet die Wohnentwicklung von der Ergänzung einzelner Wohnungen bis zum Großprojekt praktisch vollständig im Innenbereich statt, entwickelt die Stadt qualitativ weiter und erbringt quantitativ – gerade angesichts der komplexen Planungsaufgaben, welche die Innenentwicklung stets mit sich bringt – wichtige Beiträge für den Darmstädter Wohnungsmarkt.

Frage 2:

Welches städtebauliche Konzept möchte die Stadt im Innenbereich anwenden? Soziale Durchmischung oder sozialräumliche Segregation?

Antwort:

Der Magistrat ist allgemein bekannter Maßen seit langem bestrebt, in allen Quartieren eine soziale Durchmischung zu erreichen. So konnten in mehreren Quartieren erhebliche Verbesserungen mithilfe des Förderprogramms „Soziale Stadt“ erreicht werden. Seit 2011 wird bei der Schaffung von neuem Planungsrecht stets ein erheblicher Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau planungsrechtlich vorbereitet und mittels städtebaulicher Verträge verbindlich mit den Vorhabenträger*innen vereinbart. Seit 2017 liegt dieser Anteil bei 25% der Wohnfläche für Haushalte mit geringem Einkommen, 20% für Haushalte mit mittlerem Einkommen und bis zu weiteren 10% für zielgruppenorientierte Projekte wie Baugruppen, Menschen mit Behinderungen oder älteren Menschen. Mit diesen Vorgaben zur Errichtung von preisgünstigem Wohnraum liegt die Wissenschaftsstadt derzeit vor allen anderen Großstädten in Hessen. Diese Konzepte können allerdings nur bei der Schaffung von neuem Planungsrecht oder in Fördergebieten (besonderes Städtebaurecht) umgesetzt werden. Im unbepflanzten Innenbereich, der nach § 34 BauGB beurteilt wird, ist die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau aber bei entsprechender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen möglich (Beispiel Heinestraße).

Frage 3:

Wie bewertet der Magistrat Aufstockungsprogramme?

Antwort:

Aufstockungsprogramme können Anreize für private Eigentümer*innen schaffen und somit einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten. Eine Aufstockung kann die Möglichkeit bieten, neuen Wohnraum zu schaffen, ohne weitere Versiegelung von Grün- und Freiflächen.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen wurden durch die vorgenannten §§ 31 und 34 BauGB entsprechend erleichtert. Eine Prüfung der Möglichkeit zur Aufstockung bleibt allerdings stets eine Einzelfallprüfung, da sowohl nachbarliche Belange, als auch städtebauliche Belange und die technischen Rahmenbedingungen (Statik, Brandschutz etc.) zu prüfen sind.

Frage 4:

Wurde von der Wissenschaftsstadt oder einer ihrer Unternehmen die Deutschland-Studie für Wohn- (2015) und Nichtwohngebäude (2019) von Professor Tichelmann auf Darmstadt bezogen beauftragt und mit welchen Ergebnissen?

Antwort:

Die damals viel zitierte Studie ist dem Magistrat sehr gut bekannt und es wurden Schlüsse daraus gezogen. Eine Vertiefung für Darmstadt wurde vom Magistrat nicht beauftragt. Zwischenzeitlich wurden in der Presse auch immer wieder Teilzahlen für Hessen oder die Rhein-Main-Region benannt. Die Studie ist instruktiv und regt sinnvoller Weise zur Diskussion über Innenentwicklungspotenziale an.

Die Ergebnisse sind allgemein auf das gesamte Gebiet der Bundesrepublik Deutschland bezogen. Die Ergebnisse der in Antwort 3 genannten Voraussetzungen für Aufstockungen wurden in dem Gutachten von Prof. Dr. Tichelmann jedoch nicht explizit untersucht.

Frage 5:

Welche Potenziale haben sich daraus ergeben?

Antwort:

Die in der Studie genannten Potenziale sind bei genauerer Betrachtung differenziert zu betrachten und aus fachlicher Sicht nicht überall umsetzbar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Parkhäuser und Einzelhandelsflächen mit den vorhandenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben und den jeweils vorliegenden technischen Rahmenbedingungen für Wohnnutzungen aktiviert werden können. So kann es sich beispielsweise als strukturell nicht sinnvoll erweisen, Wohngebäude in Gewerbegebieten zu ermöglichen, wenn Folgeeinrichtungen wie Kitas und Schulen in den betreffenden Quartieren fehlen und auch nicht nachträglich errichtet werden können. Auch müssen selbstverständlich stets die gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz für die in den Wohnungen lebenden Menschen eingehalten werden. Hinzu kommt, dass die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer*innen insbesondere vor dem Hintergrund des gesetzlichen Bestandsschutzes erforderlich ist, was für diese jeweils Fragen von Mietvertragslaufzeiten, Restbuchwerten, Mietausfällen im Umbau etc. auslöst und von der Kommune nicht unmittelbar beeinflusst werden kann.

Die in der Wissenschaftsstadt Darmstadt vorhandenen Einzelhandelsflächen können grob in drei Kategorien unterteilt werden:

- Einzelhandel in SO- bzw. GE-Gebieten: Dort ist eine Wohnnutzung strukturell nicht möglich und auch aus Stadtentwicklungspolitischer Sicht nicht sinnvoll. Hier sind die fehlende soziale Infrastruktur, sowie die Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte zu nennen.
- Einzelhandel, der historisch bedingt nur über kleine Verkaufsflächen verfügt und/oder deren Bausubstanz eine Aufstockung nicht zulässt. Bei diesen Standorten werden i.d.R. von den Betreibenden bei Sanierung deutlich größere Verkaufsflächen nachgefragt, die nur mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden können. In dem erforderlichen Bauleitplanverfahren kann dann die Nutzung von Einzelhandel und Wohnen entsprechend geprüft und festgesetzt werden.
- Einzelhandelsflächen, die schon jetzt mit Wohnbebauung überbaut sind, z.B. auf Grundlage eines Bebauungsplanes. Hier sind als Beispiele aus jüngerer Zeit zu nennen: Dieburger Straße 24 mit Wohnungsbau in der Gutenbergstraße 9, Haardtring 82 mit Wohnungsbau Haardtring 84-90, Frankfurter Landstraße 175 mit Wohnungsbau im OG und Darmstädter Straße 19 + 21, weitere Projekte in Kranichstein und Wixhausen sind in Vorbereitung.

Gerade diese Beispiele zeigen, dass der Magistrat die Kombination von Nahversorgung und Wohnungsbau bereits als Standardfall der Stadtplanung und -entwicklung intensiv verfolgt, was auch überregional wahrgenommen wird, wie zum Beispiel die Vorstellung des Projekts Frankfurter Landstraße 175/Aldi als Vorbild beim „Hessischen Supermarktgipfel“ der Landesregierung 2019 zeigte.

Frage 6:

Welche Daten liegen dem Magistrat vor, wieviel Quadratmeter Wohnraum durchschnittlich pro Einwohner*in in Darmstadt bewohnt werden, differenziert nach 1-Pers.-HH, 2-Pers.-HH und Mehr-Personen-HH?

Antwort:

Eine amtliche Statistik zum durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch existiert in Darmstadt nicht.

Auf Grundlage von Antworten bei der jüngsten Darmstädter Bürgerumfrage (Angaben der Befragten) aus dem Jahr 2018 ergeben sich folgende Angaben zur durchschnittlichen Wohnfläche pro Person (inkl. Bad, Diele, etc.):

1-Prs.-HH: 59,32m²

2-Prs.-HH: 42,68m²

3- und Mehrpersonen-HH: 26,07m²

Im Rahmen der Bürgerumfrage wurden Wohnungsgrößenklassen verwendet (<40m², 40-60m², 60-80m², 80-100m², 100-120m² sowie über 120m²). Zur Berechnung der durchschnittlichen Wohnungsgröße wurde für jede Wohnungsgrößenklasse jeweils der Mittelwert, für Wohnungen über 120m² der Wert 130m² verwendet. Die Größe großer Wohnungen oder Häuser geht somit nur eingeschränkt in die o.g. Daten ein.

Frage 7:

Wie bewertet der Magistrat Wohnkonzepte, in denen der individuell genutzte Wohnraum gering gehalten wird und sogenannte „Joker-Räume“ (Co-Working, Gästezimmer, Gemeinschaftsräume) von allen Bewohner*innen genutzt werden können?

Antwort:

Der Magistrat hält derartige Wohnkonzepte für unterstützungswürdig. Dies spiegelt sich im Punkt 11 des Wohnungspolitischen Konzepts der Wissenschaftsstadt Darmstadt – Instrumentenportfolio (Vorlagen-Nr. 2019/0197) wider. Wohnprojekte bringen sich überwiegend kostengünstig, ressourcenschonend und mietspreisdämpfend im Mietwohnungsbau ein. Außerdem werden durch die Eigenorganisation der Wohnprojekte Synergieeffekte ins Quartier und letztlich in die gesamte Wissenschaftsstadt Darmstadt erzielt.

Frage 8:

Sind dem Magistrat darüber hinaus kommunale Konzepte der Wohnraumoptimierung im Sinne der Einsparung von Wohnflächen bekannt?

Antwort:

Schon im Jahr 1998 wurde beim Projekt „Frauengerechtes Bauen und Wohnen“ von der damaligen Wohnungsdezernentin auf wohnraumoptimiertes Bauen geachtet. So wurde dem großen

Elternschlafzimmer die Idee kleinerer Individualräume entgegengesetzt und mit Wohnküchen der Gemeinschaftsaspekt gestärkt – dies auch im damals noch eng reglementierten geförderten Wohnungsbau.

Auch ist in diesem Baukonzept beinhaltet, dass die Wohnungszuschnitte lebensphasenorientiert optimiert, sprich vergrößert oder verkleinert werden können. Auch ein Gemeinschaftsraum ist hier konzipiert. Diese Ideen wurden in verschiedenen Bauten aufgegriffen – aktuell wird beispielsweise ein Gemeinschaftsraum in der Frankfurter Landstraße in Arheilgen mit eingebracht.

In Wohnprojekten wird besonders auf adäquate Wohnungsgrößen geachtet. Gerade beim am 9. Juli dieses Jahres stattgefundenen 8. Darmstädter Wohnprojekttag konnten hier zahlreiche gute architektonische aber auch soziale Ansätze kennengelernt werden, wie Wohnungsgrößen sozial gerecht verteilt werden können.

Frage 9:

Welche Projekte gibt es (Agora, K76, Wohnsinn) und welche sind in Planung?

Antwort:

Derzeit sind in der Wissenschaftsstadt Darmstadt 11 Wohnprojekte im Runden Tisch „Gemeinschaftlich Wohnen – Darmstadt“ organisiert. Entsprechende Informationen sind öffentlich zugänglich über die Seite des Fördervereins Gemeinsames Wohnen Jung und Alt e.V. Darmstadt:

<https://www.wohnprojekte-darmstadt.de/>

Im Einzelnen sind dies:

- WohnSinn e.G. 1
- WohnSinn e.G. 2
- Wohn Art 3
- Wagenplatz Klabauta
- Wagenplatz Baba Jaga
- AGORA e.G.
- Sandberghof
- Wagenplatz Diogenes
- WohnSinn Bessungen e.G.
- Heinersyndikat
- ZusammenHaus Lincoln

In der Planungsphase zur anstehenden Realisierung für das Ludwigshöhviertel befinden sich die Wohnprojekte:

- WohnTraum
- haussicht

Frage 10:

Wie viele Einwohner*innen Darmstadts wohnen in solchen Wohnprojekten und wieviel Prozent des Wohnungsbestands machen diese Wohnformen aus?

Antwort:

Nach Angabe des Fördervereins Gemeinsames Wohnen Jung und Alt e.V. Darmstadt leben in den 11 Wohnprojekten insgesamt ca. 650 Menschen. Eine genaue bestätigte Zahl liegt weder dem Förderverein, noch der Koordinierungsstelle für gemeinschaftliche Wohnprojekte beim Amt für Wohnungswesen vor.

Frage 11:

Wie viele Wohneinheiten sind in Darmstadt

- a) Privat genutzt
- b) Vermietet
 - i. Von privaten Vermieter*innen
 - ii. Von öffentlichen Wohnungsbauunternehmen

Antwort:

Hierzu liegen bei der Abteilung Statistik und Stadtforschung keine Daten vor.

Frage 12:

Liegen dem Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt Daten vor, die Aussagen darüber machen, wie hoch der prozentuale Anteil der Mietkosten am Gesamteinkommen in Darmstadt ist?

Antwort:

Hierzu liegen der Abteilung Statistik und Stadtforschung keine Daten vor. Im Rahmen eines Forschungsprojekts der Hanns-Böckler-Stiftung hat eine umfangreiche Auswertung von Daten des Mikrozensus des Statistischen Bundesamts stattgefunden. Im Rahmen dieser Studie (erschienen im Jahr 2021) wurde für das Jahr 2018 (jüngste Erhebung des Mikrozensus) im Median eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von 33,6% ermittelt.

In derselben Studie wurde eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von über 30% für 58,69% aller Mietenden-Haushalte sowie eine Mietbelastungsquote (bruttowarm) von über 40% für 37,83% aller Mietenden-Haushalte berechnet.

Frage 13:

Welche Zielperspektiven verbindet der Magistrat mit dem Wohnungstauschprogramm der bauverein AG und was könnte verbessert werden?

Antwort:

Das Wohnungstauschprogramm im Rahmen der Kooperationsvereinbarung (KOV) mit der bauverein AG verfolgt das Ziel, Umzüge von „untergenutzten“ Wohnungen in eine angemessene Belegung zu fördern und gleichzeitig die Mietpreise bei Umzug zu stabilisieren sowie Unterstützung beim Umzug anzubieten, da in der Regel eher ältere Menschen für Familien Wohnungen freimachen könnten. Nach den bisher gemachten Erfahrungen waren die seinerzeit getroffenen Regelungen zum Tausch von groß nach klein bezogen auf die Festsetzung von festen Zimmeranzahlen und qm-Angaben zu kleinteilig. Hierzu wird derzeit mit der bauverein AG eine Evaluation dieses Teils der KOV erörtert und Nachbesserungen zur optimierten Nutzung werden angestrebt. Eine Chance zur Weiterentwicklung wird dabei bei Angeboten gesehen, die sehr kleinräumige und damit sozialraumbezogene Umzüge ermöglichen.

Frage 14:

Welche Hemmnisse sieht der Magistrat, um Menschen die Verkleinerung ihres Wohnraumbedarfs attraktiv zu machen?

Antwort:

Die Rahmenbedingungen für einen Wohnungstausch müssen einfach und transparent sein. Selbstverständlich dürfen die Kosten für den Umzug und die künftigen Mietkosten nicht das Budget übersteigen. Zu beachten ist auch die oftmals langjährige Bindung in einem Stadtteil bzw. in einem Quartier (siehe Antwort 13). Der Wohnungsvermittlungsstelle im Amt für Wohnungswesen ist bekannt, dass viele angesprochene Mieterinnen und Mieter den Verlust der gewohnten Umgebung, der Nachbarschaft und ihrer sozialen Kontakte bei einem möglichen Wechsel als so gravierend empfinden würden, dass sie einen Tausch nicht anstreben. Von daher ist ein Wechsel in sozialräumlicher Nähe – insbesondere für ältere Menschen – von Bedeutung, das ist in manchen Stadtteilen nicht einfach zu realisieren.

Frage 15:

Liegen dem Magistrat Daten über den durchschnittlichen Raumwärmebedarf von Wohnungen in Darmstadt vor? Und wenn ja, welche?

Antwort:

Nein, diese Daten liegen nicht vor.

Frage 16:

Welche Auswirkungen haben

- a) Reduzierung der Wohnfläche
- b) Aufstockungen

auf den Raumwärmebedarf?

Antwort:

- a) Die Reduzierung der Wohnfläche pro Person hat keine Auswirkungen auf den Raumwärmebedarf, sondern ggf. auf den Raumwärmebedarf/Person. Da keine statistischen Daten hierzu vorliegen, kann auch keine Bezifferung vorgenommen werden.
- b) Die Aufstockung eines Gebäudes kann, wenn es bisher keine Wärmedämmung gegeben haben sollte, den Wärmebedarf des obersten Geschosses vermindern. Dies kann allerdings auch durch eine bessere Wärmedämmung erreicht werden.

Frage 17:

Liegen dem Magistrat Daten über die unterschiedliche Verteilung von Wohnraum nach Einkommensgrenzen in Darmstadt vor?

Antwort:

Auf Grundlage von Antworten bei der jüngsten Darmstädter Bürgerumfrage aus dem Jahr 2018 ergeben sich folgende Angaben zur durchschnittlichen Wohnfläche pro Person (inkl. Bad, Diele, etc.), differenziert nach Haushaltseinkommen:

Haushaltseinkommen	Durchschnittliche Wohnfläche/Person	Durchschnittliche Wohnfläche/Person (nur Mietende)
unter 1.000 €	24,47 m ²	23,78 m ²
1.000 – unter 2.000 €	33,21 m ²	29,11 m ²
Haushaltseinkommen	Durchschnittliche Wohnfläche/Person	Durchschnittliche Wohnfläche/Person (nur Mietende)
2.000 – unter 3.000 €	36,51 m ²	32,76 m ²
3.000 – unter 4.000 €	35,28 m ²	30,80 m ²
4.000 € und mehr	36,60 m ²	33,55 m ²

Mit freundlichen Grüßen



Michael Kolmer
Stadtrat

Verteiler:

Büro des Oberbürgermeisters

Büro der Stadtverordnetenversammlung m. d. B. um Verteilung an die Fraktionen

Pressestelle () zur Kenntnis (X) zur Publikation

Dezernat III

Amt 61

Amt 64

Amt 15

Dezernat II