

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 20. März 2019	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat I Dezernat II Dezernat IV Dezernat V ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2019/0100 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Grundsätze zur „sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt“ (SoBoDA)

Vorlage vom: 19.03.2019

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat nimmt die Studie „Grundlagen einer sozialgerechten Bodennutzung“ zur Kenntnis (Anlage 1).
2. Den vorliegenden Grundsätzen zur „sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt“ (SoBoDA), die das Ziel einer nachhaltigen und sozialverträglichen Stadtentwicklung verfolgen, wird zugestimmt (Anlage 2).
3. Der Magistrat wird beauftragt eine Projektgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung in Darmstadt“ (Projektgruppe SoBoDA) einzurichten, die zur Sicherung und internen Abstimmung bei der Umsetzung der oben genannten Grundsätze tätig wird.
4. Der Magistrat beauftragt die Projektgruppe, ein allgemeines Schema zu erarbeiten, auf dessen Basis der Umfang und die Angemessenheit der dem Planungsbegünstigten auferlegten Lasten

ermittelt und geprüft werden soll.

Anlagen: Anlage 1: Studie „Grundlagen einer sozialgerechten Bodennutzung“
 Anlage 2: Grundsätze zur „sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt“
 (SoBoDA)

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2019/0100 vom 19.03.2019

Als erster Schritt zur Sicherung einer sozialgerechten Bodennutzung und Wohnraumentwicklung wurde am 02.03.2017 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen, dass „im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen, anderen städtischen Maßnahmen zur Wohnraumentwicklung, städtischen Grundstücksverkäufen und ähnliches – soweit die rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen gegeben sind – städtebauliche Verträge mit dem Ziel abzuschließen, mindestens 25 % der Bruttogeschossfläche Wohnen für den Sozialen Wohnungsbau sowie zusätzlich mindestens 20 % der Bruttogeschossfläche Wohnen für mittlerem Einkommen zu sichern“ (Vorlage-Nr. 2017/0031 „Sicherung des sozial geförderten Wohnungsbaus“).

Als weiterer Schritt zur Förderung von Wohnungsbau wurde am 11.05.2017 in der Stadtverordnetenversammlung die Vorlage „Städtische Förderung im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung und beim Wohnungsbau für mittlere Einkommen“ (Vorlage-Nr. 2017/0096), in der die städtischen Förderrichtlinien für den Zeitraum bis Ende 2018 dargelegt sind, beschlossen. Die städtischen Förderrichtlinien wurden aktuell an die geänderten Förderrichtlinien des Landes Hessen angepasst und am 01.11.2018 von der Stadtverordnetenversammlung für einen Gültigkeitszeitraum bis zum 31.12.2020 beschlossen (Vorlage-Nr. 2018/0248).

Zu 1:

Im Rahmen der beauftragten Studie „Grundlagen einer sozialgerechten Bodennutzung“ wurden die Aspekte herausgearbeitet und definiert, die im Rahmen einer sozialgerechten Bodennutzung in der Wissenschaftsstadt Darmstadt umgesetzt werden können.

Im Allgemeinen wird mit dem Begriff „Sozialgerechte Bodennutzung“ ein Regelwerk für den Abschluss städtebaulicher, die Bauleitplanung begleitender Verträge bezeichnet.

Basierend auf den Analyseergebnissen von fünf Vergleichsstädten wurden mögliche Ziele und Regelungsinhalte definiert, die Gegenstand eines Konzeptes und zur Umsetzung einer „sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt“ sein können.

Zu 2:

Der Beschluss zur Sicherung des sozial geförderten Wohnungsbaus (Vorlage-Nr. 2017/0031) wurde durch das Stadtplanungsamt (in Abstimmung mit den Fachämtern) durch die nun vorliegenden Grundsätze zur „sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt“ (SoBoDA) inhaltlich weitergeführt und auf die konkreten Rahmenbedingungen in der Wissenschaftsstadt Darmstadt abgestimmt.

Die vorliegenden Grundsätze gelten für städtebauliche Verträge/Durchführungsverträge, sofern ein neues, zusätzliches Planungsrecht für Wohnnutzung geschaffen wird. Denn nur wenn die Stadt neues Planungsrecht schafft und der Vorhabenträger durch dieses neu geschaffene Planungsrecht einen angemessenen Mehrwert zu erwarten hat, kommen – beiderseitige Kooperationsbereitschaft vorausgesetzt – städtebauliche Verträge mit der Festlegung von Maßnahmen der „Sozialgerechten Bodennutzung“ in Betracht.

Die Grundsätze zur SoBoDA gelten auch bei Verträgen zur Vergabe und dem Verkauf städtischer Grundstücke, die einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen, unabhängig davon, ob neues Planungsrecht geschaffen wird oder nicht.

Die Regelungsinhalte der Grundsätze zur SoBoDA betreffen neben der Übernahme der Kosten für Planungsleistungen, Gutachten, Erschließungsanlagen und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Verpflichtung zur Herstellung sozial geförderten Wohnungsbaus nach der Quotenregelung auch die Übernahme bzw. Beteiligung an planungsbedingten sozialen Infrastrukturkosten für Kita- und Grundschulplätze durch den Planungsbegünstigten. Die von dem Planungsbegünstigten verlangten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 BauGB angemessen sein. Rechtlich erfordert dies in jedem Fall eine Angemessenheitsprüfung.

Zu 3:

Zur Steuerung und internen Abstimmung der oben beschriebenen Verfahrensgrundsätze ist eine stadtinterne Projektgruppe „Sozialgerechte Bodennutzung in Darmstadt“ (Projektgruppe SoBoDa) erforderlich, deren Aufgaben in Ziff. 7 der Grundsätze zur sozialgerechten Bodennutzung geregelt sind. Die organisatorische Federführung für die Projektgruppe liegt beim Stadtplanungsamt.

Zuständigkeiten der Fachämter innerhalb der Projektgruppe:

Das Stadtplanungsamt:

- ist Ansprechpartner für den Grundstückseigentümer in der Verwaltung,
- verhandelt mit den Planungsbegünstigten,
- koordiniert die zeitliche Parallelität zum Bauleitplanverfahren,
- erstellt Entwürfe für städtebauliche Verträge,
- stimmt Inhalte der Verträge mit Planungsbegünstigten und Fachämtern ab,
- erarbeitet Entscheidungsvorlagen für die politischen Gremien.

Das Amt für Wohnungswesen:

- ist Ansprechpartner für alle Belange der zu fördernden Wohnungen,
- prüft die Förderfähigkeit der zu fördernden Wohnungen,
- ist zuständig für die Bereitstellung der städtischen Fördermittel.

Das Straßenverkehrs- und Tiefbauamt:

- ist Ansprechpartner für Erschließungsplanung, Entwässerung,
- erstellt Entwürfe für Erschließungsverträge,
- kalkuliert/prüft Erschließungskosten.

Das Vermessungsamt:

- errechnet den Anfangswert und den planungsbedingten Bodenwertzuwachs,
- führt Bodenordnungsverfahren durch,
- ermittelt Wert der Flächenabtretungen.

IDA – Fachbereich Grundstücksverkehr:

- ist zuständig für Grundstücksgeschäfte (Kaufverträge, Auflassungsvormerkung, notarielle Regelungen etc.).

IDA – Fachbereich Planung und Projektsteuerung Architektur:

- Angaben der durchschnittlichen Herstellkosten von Schul- und Kitaplätzen,
- Kostenermittlung zur Errichtung von Schulen und Kindertagesstätten.

Das Schulamt:

- Bedarfsermittlung Grundschul- und Betreuungsplätze,
- Schulbauentwicklungsplan.

Die Sozial- und Jugendhilfeplanung:

- Bedarfsermittlung Kitaplätze,
- Prognosebedarf und Entwicklungsplanung,
- Koordinierung der Belange Dezernat V.

Das Sportamt:

- Bedarfsermittlung Sport- und Bewegungsräume.

Das Grünflächenamt:

- Kostenermittlung öffentlicher Grünflächen,
- Kostenermittlung Ausgleichsmaßnahmen.

Die Kämmerei:

- ist zuständig für die haushalterische Überwachung.

Inhaltliche Abstimmungen erfolgen auch mit den bereits bestehenden Arbeitsgruppen Infrastrukturflächenbedarf und Sozialplanung.

Die zur Koordinierung der Projektgruppe SoBoDA, Erarbeitung von projektbezogenen, vertraglichen Regelungen und Abstimmung mit den Planungsbeteiligten sowie Monitoring der Verträge und die Ermittlung der benötigten Kennwerte zur Berechnung der Infrastrukturkosten und der Bodenwertermittlung sowie der Grundlagenermittlung für die Angemessenheitsprüfung müssen bis auf weiteres im Rahmen der vorhandenen Personalressourcen erfolgen.

Zu 4:

Um den Umfang und die Angemessenheit von auferlegten Lasten, Kosten und Bindungen für den Planungsbegünstigten zu überprüfen, sollte durch die Projektgruppe eine Berechnung der Pflichten aus den „Grundsätzen der sozialgerechten Bodennutzung“ auf Basis eines festgelegten Schemas (Modellverfahren) erfolgen. Dieses sollte die Aspekte Flächen / Baurecht / Werte und Lasten in Beziehung setzen und abschließend als „Bewertung des Wertzuwachses“ abbilden. Auf Basis dieses Modellverfahrens sind die rechtlich verbindlichen Einzelfallberechnungen für die Projekte durchzuführen.

Darmstadt, den 19.03.2019

Dezernat I

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Dezernat II

Rafael Reißer
Bürgermeister

**Dezernat III
i.V.**

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Dezernat IV

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Dezernat V

Barbara Akdeniz
Stadträtin