

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 12.11.2024	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 II ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2024/0328 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Evaluation der Grundsätze zur "sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt"
(SoBoDA) - Evaluationsbericht 2024

Vorlage vom: 29.10.2024

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht über die Evaluation der Grundsätze zur „sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt“ (SoBoDA) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die in Abschnitt 4.4 ‚Angemessenheit‘ der Grundsätze zur „sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt“ (SoBoDA) aufgeführte Höhe der Bodenwerte werden künftig entsprechend der jeweils aktuell gültigen Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung angepasst.

Anlagen: Evaluation-SoBoDA
Grundsätze SoBoDA

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☐ Ja ☒ Nein

Zusätzlich für alle Vorlagen aus dem Bereich des Hochbaus anzugeben:

Klimarelevanz des Vorhabens:

Auswirkungen auf Stadtklima: ☐ ja ☐ nein

Auswirkungen auf THG-Emissionen: ☐ gering¹⁾ ☐ mittel/groß²⁾

Beteiligung Amt f. Klimaschutz & Klimaanpassung: ☐ ja ☐ nein

Zusätzlich bei Beschlüssen zur Baufreigabe:

Wurden Optimierungspotentiale ausgeschöpft? ☐ ja ☐ nein

Falls nein, Kompensationsmaßnahmen festgelegt? ☐ ja ☐ nein

1) bis 10 Tonnen Kohlendioxid-Äquivalente (CO_{2e}) pro Jahr, 2) über 10 Tonnen CO_{2e} pro Jahr.

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 29.10.2024

Im Jahr 2019 hat die Wissenschaftsstadt Darmstadt mit dem Beschluss über die Grundsätze zur „sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt“ (SoBoDA) ihre Stadtplanungs- und Sozialpolitik konkretisiert (s. Vorlage-Nr. 2019/0100). Zielstellungen waren die Stärkung einer sozial gerechten und sozialverträglichen Stadt- und Quartiersentwicklung sowie die Schaffung von Wohnangeboten für alle Bevölkerungsgruppen.

Um die Wirksamkeit der getroffenen Regelungen langfristig zu gewährleisten wurde eine regelmäßige Überprüfung der Grundsätze der SoBoDA im Beschluss festgehalten. Die Ergebnisse einer ersten Evaluation sind dem Evaluationsbericht zu entnehmen. Betrachtet werden die Ziele und Inhalte der SoBoDA und ihre Anwendung auf Planungsvorhaben seit Beschlussfassung über die Grundsätze zur „sozialgerechten Bodennutzung in Darmstadt“.

Zu 1.:

Im Ergebnis der Evaluation stellen die Grundsätze der SoBoDA eine konsequente Fortführung des Beschlusses zur Sicherung des geförderten Wohnungsbaus dar. Seit der Beschlussfassung über die SoBoDA werden die Grundsätze bei allen Vorhaben beachtet, soweit neues bzw. zusätzliches Planungsrecht für Wohnnutzungen geschaffen wird. Die Regelungen bilden eine konsensuale und gleichgestellte Grundlage für alle geplanten Wohnungsbauvorhaben. Damit bieten sie insbesondere inhaltliche Vorgaben für städtebauliche Verträge bzw.

Durchführungsverträge. Insgesamt konnten mit diesen Regelungen drei Bebauungsplanverfahren erfolgreich abgeschlossen werden, zwei Vorhaben befinden sich im laufenden Verfahren und zwei Vorhaben werden aktuell vorbereitet. Dabei hat sich gezeigt, dass eine grundsätzliche Kooperationsbereitschaft der Planungsbegünstigten besteht. Auf Grundlage dieser kooperativen Quartiers- und Stadtentwicklung konnte eine sozial gerechte Wohnraumentwicklung für alle Bevölkerungsgruppen erreicht werden.

Zu 2.:

Eine Anwendung der Grundsätze der SoBoDA steht gemäß §11 Abs 2 Satz 1 BauGB unter dem Vorbehalt der Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung. Nach Abschnitt 4.4 der SoBoDA wird als Kriterium zur Bestimmung der Angemessenheit der planungsbedingte Bodenwertzuwachs herangezogen. Eine eventuelle Wertminderung durch die Realisierung und Bindung des geförderten Wohnungsbaus wird anteilig mit besonderen Bodenwerten berücksichtigt. Als Bemessungsgrundlage dienen die Bodenwerte der aktuell gültigen Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung. Somit werden die Bodenwertansätze der Angemessenheitsprüfung der SoBoDA auf die Höhen der aktuell gültigen Richtlinie angepasst und künftig bei Fortschreibung der Werte entsprechend aktualisiert. Mit Stand September 2024 sind folgende Werte anzunehmen:

- Bodenwert für den Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen: 600 EUR/m²
- Bodenwert für den Neubau von Mietwohnungen für Haushalte mit mittlerem Einkommen: 600 EUR/m²

Dezernat II

Dezernat III

Barbara Akdeniz
Bürgermeisterin

Michael Kolmer
Stadtrat