

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 02.02.2017	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 V Dezernat I ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2017/0031 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 522020 Kostenstelle: 064-003-1000 Kostenträger: 5220-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Sicherung des sozial geförderten Wohnungsbaus

Vorlage vom: 31.01.2017

Beschlussvorschlag:

1. Der Magistrat wird beauftragt, im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen, andere 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 mittlere Einkommen zu sichern.
2. Der Magistrat wird beauftragt, rechtssichere Regelungen für Darmstadt zu entwickeln, die auf die konkreten Rahmenbedingungen in Darmstadt abgestimmt sind und den o.g. Beschluss inhaltlich weiterführen und präzisieren.

Anlagen:

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 31.01.2017

Zu 1.:

Darmstadts Einwohnerzahl steigt seit 1998 stetig an. Entsprechend den aktuellen Projektionen der Einwohnerentwicklung ist davon auszugehen, dass Darmstadt bis über den Zeithorizont 2030 hinaus eine wachsende Stadt sein wird. Aktuelle Bevölkerungsprognosen gehen von einem Anstieg bis zu 185.000 Einwohnern im Jahr 2030 für Darmstadt aus. Das Bevölkerungswachstum ist hierbei sowohl durch eine positive Wanderungsbilanz (mehr Zuzüge als Wegzüge) als auch durch einen Geburtenüberschuss (mehr Geburten als Sterbefälle) gekennzeichnet.

Demzufolge ist weiterhin von Zuwächsen im Bereich des Wohnungsmarktes auszugehen, der bereits heute durch einen allgemein hohen Nachfrageüberhang gekennzeichnet ist. Bedingt durch die hohe Nachfrage, die auf dem aktuellen Wohnungsmarkt und auch durch die im Bau und Planung befindlichen Wohnungsbauprojekte kaum gedeckt werden kann, kommt es zu einem stetigen Anstieg des Drucks auf den Darmstädter Wohnungsmarkt. Dies führt u.a. zu Gentrifizierungs- und Wanderungsprozessen.

Im Rahmen einer zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der städtischen Wohnungsbaugesellschaft bauverein AG (s. Vorlage-Nr. 2013/0008) Anfang 2013 abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung wurde die bauverein AG verpflichtet, bis 2020 mindestens 100 Wohnungen pro Jahr in die Bindung zu nehmen, um die Stadt in der Bereitstellung dringend benötigter Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung zu unterstützen. In diesem Zusammenhang wurden auch mit anderen Wohnungsbaugesellschaften entsprechende Gespräche geführt. Doch diese Zahl langt, vor dem Hintergrund der stetig wachsenden Zahl an Wohnungssuchenden (aktuell rd. 2.600 wohnungssuchende Haushalte, deren Einkommen innerhalb der in Hessen geltenden Einkommensgrenzen nach dem Wohnraumförderungsgesetz liegen), nicht aus.

Sicherung des geförderten Wohnungsbaus

Unter dem Ziel einer sozialverträglichen Stadt- und Quartiersentwicklung sollen Wohnungsangebote für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. Deshalb sollen bei der planerischen Entwicklung von Wohnbauland die Grundlagen für Eigentumswohnungen, frei finanzierte Mietwohnungen und geförderte Miet- und Eigentumswohnungen geschaffen werden. Dabei hält der Magistrat eine sozialverträgliche Mischung, die 45 % des neu entstehenden Wohnraums als geförderten Wohnungsbau und Wohnungsbau für besondere Zielgruppen beinhaltet, im Grundsatz für angemessen. Diese Quoten von 25 % und 20 % beziehen sich auf die Gesamtzahl der Bruttogeschossfläche des neu zu errichtenden Wohnraums. Welche Förderwege in welchem Umfang dabei zur Anwendung kommen, ist in Abhängigkeit von der Struktur des jeweiligen Baugebiets und seiner Nachbarschaft von Fall zu Fall zu entscheiden.

Die Umsetzung dieses Zieles verfolgt der Magistrat seit längerer Zeit. Dabei hat sich gezeigt, dass das Angebot von Förderprogrammen trotz intensiver Ansprache von Bauherren alleine nicht genügt, um das Ziel zu erreichen. Es bedarf vielmehr ergänzend einer planungsrechtlichen Unterstützung.

Im Baugesetzbuch wird eine sozialgerechte Bodennutzung explizit unter § 1 Absatz 5 genannt, wo es heißt: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in

Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.“

Diese planungsrechtliche Sicherung kann – entgegen erstem Anschein – nicht durch eine Bebauungsplanfestsetzung auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB erfolgen. Denn in der Umsetzung dieses Paragraphen im Bebauungsplan wird lediglich festgesetzt, dass die zu bauenden Wohnungen den Förderrichtlinien entsprechen müssen, nicht jedoch, dass der Bauherr auch eine Förderung in Anspruch nehmen muss.

Erforderlich sind daher städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB, um die Anteile des durch ein Bebauungsplanverfahren gewonnenen Nettowohnbaulandes für den geförderten Wohnungsbau zu sichern.

Aus dieser Rechtsfigur ergeben sich Randbedingungen, die im Einzelfall dazu führen können, dass von der 45-Prozent-Quote Abstriche gemacht werden müssen. § 11 Absatz 2 BauGB verlangt, dass „die vereinbarten Leistungen....den gesamten Umständen nach angemessen sein“ müssen. Und da auch städtebauliche Verträge von den betroffenen Grundstückseigentümern nur aus eigener Überzeugung heraus unterschrieben werden, gilt es zu verhandeln – was bei einer großen Zahl von Grundstückseigentümern in einem Plangebiet zeitaufwendig ist und ein Bebauungsplanverfahren über lange Zeiträume blockieren kann.

Ein erster städtebaulicher Vertrag dieser Art wurde für die Lincoln-Siedlung abgeschlossen. Weitere Verträge befinden sich in der Verhandlung. Diese Erfahrungen erlauben die Einschätzung, dass es zwar nicht in allen, jedoch in vielen Fällen möglich sein wird, städtebauliche Verträge zur Sicherung der o.g. 45-Prozent-Quote abzuschließen.

Folgekosten

Die für die Umsetzung dieser Fördergrundsätze notwendigen Haushaltsmittel sind im Rahmen der etatisierten Mittel des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung zu stellen.

Zu 2.:

Der unter Punkt 1 genannte Beschluss soll perspektivisch für alle Bebauungsplanverfahren zum Zuge kommen, wo durch Bebauungspläne Bruttogeschossfläche für Wohnen ermöglicht werden kann.

Dieses trifft darüber hinaus nicht für alle Baugebiete oder Bauvorhaben zu, da nicht bei jedem Neubau oder Umbau ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden kann.

In einer vertiefenden Untersuchung sind weiterführende und rechtssichere Regelungen zu entwickeln, die über den o.g. Beschluss inhaltlich hinausgehen und diesen präzisieren. Auf der Grundlage eines Konzeptes können konkretisierte Beschlüsse gefasst werden. Hierbei sind jene Aspekte herauszuarbeiten und zu definieren, die in der Wissenschaftsstadt Darmstadt im Rahmen einer sozialgerechten Bodennutzung umgesetzt werden können. Zu untersuchen sind u.a. besondere Zielstellungen (z.B. ob auch andere infrastrukturelle Regelungen getroffen werden sollten oder wie bei bestehenden Bebauungsplänen zu verfahren ist), mögliche Kern- und Regelungsinhalte (z.B. ab welcher Größenordnung oder bei welchen Wohnformen), strategische / stadtentwicklungspolitische Ausrichtung sowie Organisation / Verfahren (z.B. wie eine stadtinterne Fachämter- und Dezernatsübergreifende Abstimmung erfolgen kann und ob, bzw. wie mit jedem Wohnungsbau-träger städtebauliche Verträge abzuschließen sind) zur Umsetzung einer sozialgerechten Bodenpolitik.

Ziel der Wissenschaftsstadt Darmstadt ist auch, ein systematisches Bodenmanagement zu erlangen. Diese Thematik soll auch im Kontext der Konkretisierung vertiefend beleuchtet werden. Darüber hinaus sollen bei der Konkretisierung ebenfalls die Möglichkeiten eines Vorkaufsrechts bei einem Immobilienverkauf untersucht werden.

Der Dezernent III:
I. V.

Der Dezernent IV:

Die Dezernentin V:

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Barbara Akdeniz
Stadträtin

Darmstadt, den 31.01.2017
III/61.1.1 il Nst. 2607