

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:
17.10.2018

Ihre Kleine Anfrage vom 10. September 2018

Sehr geehrter Herr Stadtverordneter Siebel,
sehr geehrter Herr Stadtverordneter Lott,

Ihre Kleine Anfrage beantworte ich wie folgt:

Frage 1:

Wie viele Erbpachtnehmer von Grundstücken gibt es in Darmstadt (aufgelistet nach Stadtteilen)?

Antwort:

Ich nenne Ihnen hier die Zahl der Erbbaurechte. Da beispielsweise Baugesellschaften Eigentümer von mehreren Erbbaurechten sein können, erscheint mir die Aussagekraft dieser Zahl größer. In Darmstadt gibt es 591 Erbbaurechte. Diese verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Grundbezirke:

Gemarkung Darmstadt Bezirk I	13
Gemarkung Darmstadt Bezirk II	4
Gemarkung Darmstadt Bezirk III	4
Gemarkung Darmstadt Bezirk IV	6
Gemarkung Darmstadt Bezirk V	185
Gemarkung Darmstadt Bezirk VI	99
Gemarkung Arheilgen	183
Gemarkung Eberstadt	77
Gemarkung Griesheim	10
Gemarkung Pfungstadt	7
Gemarkung Wixhausen	3



Weitergehende Informationen für einzelne Stadtteile sind nur mit unverhältnismäßig hohem personellem Aufwand darstellbar, da eine technische Auswertung nicht möglich ist.

Frage 2:

Um wie viele Jahre wird beim Auslauf der Erbpacht diese verlängert?

Antwort:

Bei der (Erst-)Bestellung von Erbbaurechten zur Wohnbebauung wird in der Regel eine Vertragsdauer von 75 Jahren vereinbart. Bei Beendigung durch Zeitablauf wird in den Fällen, in denen eine Verlängerung/Neubestellung gewünscht wird, grundsätzlich eine weitere Laufzeit von 40 Jahren vereinbart bzw. für die Zeit der erwarteten Restbestandsdauer verlängert, soweit städtische Interessen nicht entgegenstehen.

Frage 3:

Wird dabei auf die individuelle Lebenssituation der Erbpachtnehmer Rücksicht genommen?

Antwort:

Bei der Vereinbarung von Erbbauzinsen ist der Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten. Im Rahmen der Gleichbehandlung werden soziale Gesichtspunkte bei der Ermittlung des Erbbauzinses je nach Lage des Einzelfalles berücksichtigt. Beispielsweise können für kinderreiche Familien und junge Familien Rabatte in Abzug gebracht werden. Entsprechendes gilt für Familien mit einem auf Dauer schwerbehinderten, im Haushalt lebenden Angehörigen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 80 %. In den drei genannten Fällen beträgt der Abschlag jeweils 5 %. Des Weiteren können Rabatte in Höhe von 40 % bzw. 25 % gewährt werden, für Familien, deren Einkommen innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen des Hessischen Wohnraumförderungsgesetzes liegt. Diese sogenannten Sozialrabatte werden addiert bis zur Höhe von max. 50 %.

Frage 4:

Verfolgen die Stadt und IDA die Strategie, dass Erbpacht erhalten werden soll, um den Eigentum an Grund und Boden nicht weiter zu privatisieren?

Antwort:

Ja, deshalb werden Erbbaugrundstücke grundsätzlich nicht mehr an Erbbauberechtigte veräußert. Lediglich in den Fällen, in denen eine vertraglich vereinbarte Verkaufsverpflichtung besteht, werden Erbbaugrundstücke auf Antrag der Erbbauberechtigten verkauft.

Frage 5:

Wie viele Erbpachtgrundstücke gibt es im Bereich der Fritz-Dächert-Siedlung?

Antwort:

In dem durch die Straßen Stockhausenweg, Nussbaumallee, Fritz-Dächert-Weg und Eschelkopfweg eingeschlossenen Gebiet gibt es fünf Erbbaugrundstücke.

Frage 6:

Wie hoch ist der durchschnittliche Erbpachtzins in diesem Bereich?

Antwort:

Der durchschnittliche Erbbauzins liegt bei rund 495,00 Euro jährlich.

Frage 7:

Sind dort im nächsten Jahr Veränderungen absehbar?

Antwort:

Mit dem 31. März 2019 enden vier Erbbaurechtsverträge durch Zeitablauf.

Es wird derzeit aufgrund diverser Anfragen zu baulichen Veränderungen untersucht, eine Planungsstudie in Auftrag zu geben, da ein Bebauungsplan für diesen Bereich nicht existiert.

Frage 8:

Ist es geplant, einen Bebauungsplan für die gesamte Fritz-Dächert-Siedlung, auch im sogenannten Geviert: Stockhausenweg, Eschelkopfweg, Stockhausenweg, Nußbaumallee, in naher Zukunft zu erstellen?

Antwort:

Das angefragte Quartier ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bebauungsplan wird gem. § 1 BauGB sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, aufgestellt.

Die aktuellen Beurteilungskriterien für das Dichtemaß und die Nutzung orientieren sich gemäß § 34 BauGB an dem bebauten Umfeld des jeweils beantragten Vorhabens.

Frage 9:

Aus welchen Gründen wurde der Erbpachtzins in der Nussbaumallee von 280,00 Euro/p.A. um 4.471,43 % auf nun 12.800,00 Euro/p.A. erhöht?

Antwort:

Der Erbbauzins wurde im Zuge der Neubestellung / Verlängerung angepasst. In Verhandlungen mit den Erbbauberechtigten, deren Erbbaurechte mit 31.03.2019 enden, wurde der im Falle einer Verlängerung zu zahlende künftige Erbbauzins auf der Grundlage des Grundstückswertes laut der - bei Verhandlungsbeginn vorliegenden - Richtwertkarte 2016/2017 in Höhe von 400,00 €/m² berechnet. Bei einem Erbbauzinssatz von 4 % und einer Grundstücksgröße von rund 800,00 m² ergibt sich ein Jahreserbbauzins in der genannten Größe. Aktuell liegt der Grundstücksrichtwert 2018/2019 bei 460,00 €/m².

Ich habe den betroffenen Erbbauberechtigten eine Verlängerung zu diesen Konditionen auf der Basis des Richtwertes von 400,00 €/m² unter Berücksichtigung von Sozialrabatten (siehe Antwort zu Frage 3) angeboten. Bei der Gewährung eines Rabattes von 25 % hätte ein Erbbauzins von z. B. 9.300,00 Euro p. a. angesetzt werden müssen. Diese Verfahrensweise hatte der Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung in seiner Sitzung am 19.09.2007 für die Neubestellung von auslaufenden Erbbaurechten durch das damalige Liegenschaftsamt beschlossen.

Mit freundlichen Grüßen



Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Verteiler:

Büro der Stadtverordnetenversammlung und Gremiendienste
Pressestelle () zur Publikation

zur Kenntnis

Dezernat III

Eigenbetrieb Immobilienmanagement (IDA)