

**DER MAGISTRAT**

öffentlich

nichtöffentlich

Mörfelden-Walldorf, 23.05.2019

Amt: Stadtplanungs- und -bauamt

Az.: 60/rm

**DRUCKSACHE NR.: 16/0451**

**An die  
Stadtverordnetenversammlung**

**Betr.: Bericht zum Thema "Wohnen in Mörfelden-Walldorf"**

**Bezug:** Berantrag der DKP/LL-Fraktion Mörfelden-Walldorf v. 19.03.2019  
Drucksache 16/0439, Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.04.2019  
Beschluss des Magistrats vom 23.05.2019

**Anlage:**

**Der Magistrat bittet, die Stadtverordnetenversammlung möge zur Kenntnis nehmen:**

„Die Themen/Fragen aus dem Berichtsantrag vom 19.03.19 werden wie folgt beantwortet:

**1. Gibt es zurzeit planerisch eine maximale Einwohnerzahl für Mörfelden-Walldorf oder wo soll die in Zukunft liegen?**

Das Stadtplanungs- und –bauamt rechnet mit einem weiter kontinuierlichen Wachstum der Stadt Mörfelden-Walldorf und folgt damit den Prognosen des Regionalverbandes Rhein-Main und dem Institut Wohnen und Umwelt aus Darmstadt. Von 2010 bis 2018 ist die Einwohnerzahl von 32.447 auf 34.887 gestiegen; das ist ein Plus von ca. 7,5%. Diese Steigerungsrate fortgeführt, würde man bis 2030 eine Einwohnerzahl von ca. 38.800 erreichen. Die üblichen statistischen Schwankungen berücksichtigend gehen wir derzeit von maximal 40.000 Einwohnern aus.

**2. Wie haben sich die Vorgaben zur „Siedlungsbeschränkung“ in den letzten Jahren geändert?**

Die Restriktionen der „Siedlungsbeschränkung“ haben sich seit November 2018 dahingehend geändert, dass sich die Verlaufslinie der Siedlungsbeschränkung in Walldorf nach Osten und in Mörfelden nach Westen verschoben hat. Während dies für Walldorf im Wesentlichen keine praktische Relevanz hat, führt der geänderte Linienvverlauf in Mörfelden dazu, dass es dort wieder mehr Bebauungsoptionen gibt.

<b>Fraktion am:</b>	<b>Ausschüsse am:</b>	<b>Stadtverordnetenversammlung am:</b>
<b><u>Ergebnis:</u></b>	PBUA	<b><u>Ergebnis:</u></b>
	SKIVA	
	HFA	

**3. In welchem Umfang ist eine innerstädtische Verdichtung noch möglich und welche Infrastrukturmaßnahmen sind ggf. zu erwarten?**

Die Möglichkeiten für eine nennenswerte innerstädtische Verdichtung sind mittlerweile sehr begrenzt. In den vergangenen Jahren haben die Renditechancen auf dem Wohnungsmarkt dazu geführt, dass schon zahlreiche Grundstückseigentümer nachverdichtet haben. Für manche Grundstücke haben die Eigentümer signalisiert, dass sie aktuell auch kein Interesse an einer Bebauung haben; teilweise werden diese wohl für die Nachkommen freigehalten. In den Bereichen, in denen die Grundstücks- und Zufahrtsflächen begrenzt und „eng“ sind, kommt noch die Problematik hinzu, dass bei einer Nachverdichtung der Nachweis der Stellplätze mitunter schwierig ist.

Sollten sich die innerstädtischen Verdichtungen über das ganze Stadtgebiet verteilen, hätte dies aus unserer Sicht keinen wesentlichen Einfluss auf die vorhandene Infrastruktur. Wenn sich die Verdichtung allerdings auf einen eng begrenzten Stadtbereich konzentriert, hätte dies natürlich unmittelbare Auswirkungen auf die infrastrukturelle Situation – Kitaplätze, Verkehr – worauf zu reagieren wäre.

**4. Gibt es eine genaue Kartierung von unbebauten Grundstücken (Privatbesitz/städtisches Eigentum) und wo liegen die Grundstücke im Einzelnen?**

Mörfelden-Walldorf hat Ende 2015 damit begonnen, die im Stadtgebiet (Wohn- und Mischgebiete) vorhandenen Baulücken sowie die geringfügig genutzten Grundstücke systematisch auszuwerten, um deren Bebauungspotenzial und zeitliche Aktivierbarkeit sowie Verfügbarkeit für städtische Entwicklung einschätzen zu können. Diese überwiegend kleinen Flächen sind fast vollständig in Privatbesitz und können nur gemeinsam mit den Eigentümern entwickelt werden (siehe auch Antwort auf Frage 3). Ansonsten kann festgestellt werden, dass die unbebauten und minder bebauten Grundstücke über die ganze Stadt verteilt liegen.

**5. Welche Möglichkeiten sieht die Stadtverwaltung, innerhalb der geschlossenen Ortschaften weitere Flächen zu erwerben, die für eine Wohnbebauung geeignet sind?**

Diese Möglichkeit besteht natürlich grundsätzlich, allerdings sind für eine nennenswerte Bodenbevorratung die im Haushalt eingestellten Finanzmittel nicht ausreichend und daher in der Praxis keine wirksame Option. Darüber hinaus befindet sich die Stadt bei solchen Flächen im Wettbewerb mit Investoren, die zurzeit deutlich höhere Preise zahlen, als es die Bodenrichtwerte hergeben.

**6. Inwieweit gab oder gibt es Überlegungen in Richtung „Vorkaufsrecht wahrnehmen“?**

Siehe Antwort zu Frage 5.

**7. Wie sieht derzeit die Höhe der Mieten und Nebenkosten in städtischen Wohnungen und Sozialwohnungen aus, in denen die Stadt ein Belegungs-/Vorschlagsrecht hat und wie sind die Vergleichsmieten/NK auf dem „Wohnungsmarkt“?**

Die Gesamtmietkosten in den externen Sozialwohnungen, für die die Stadt lediglich das Vorschlagsrecht für die Belegung hat, orientieren sich an den Vorgaben der Kosten der Unterkunft (KdU) des Kreises Groß-Gerau und schwanken derzeit zwischen 9,70 € und 13,10 € brutto inkl. Nebenkosten (ohne Heizung), je nach Größe der Wohnung, Anzahl der Zimmer und Belegungszahl.

In den städtischen Wohnungen – die fast vollständig als Sozialwohnungen vermietet sind - liegen die Kaltmieten bei durchschnittlich ca. 6,50 € / qm, im Wesentlichen bestimmt von Wohnungsgröße und Vertragsbeginn. Die Nebenkosten schlagen mit durchschnittlich 2,50 € / qm zu Buche, abhängig etwa von der Größe des Objekts und der Freiflächen sowie der technischen Ausstattung (Aufzug).

Die im Vergleich zu den externen Sozialwohnungen im Durchschnitt geringere Warmmiete ist dadurch begründet, dass die meisten städtischen Mietvereinbarungen Alt-Verträge sind.

Ausgehend von einem sehr niedrigen Preisniveau können daher die Mieten im Rahmen der gesetzlichen Regelungen nur über den Verlauf mehrerer Jahre an das Niveau der KdU angepasst werden.

Im freien Wohnungsmarkt wird man nur noch wenige Angebote in einem baulich annehmbaren Zustand finden, die unter 10 € / qm kalt liegen. In der Regel werden die Preise auf dem „freien Markt“ mindestens 20% über denen der KdU zu verorten sein.

**8. Es heißt, die Stadt besitze im direkten Umfeld des „Waldenserhofs“ weitere Immobilien mit einer Fläche von rund 4.100 qm. Wann ist mit einer Bürgerbeteiligung zu Plänen für diese Fläche zu rechnen? Ist daran gedacht, bei neuen Planungen im „Stadtkern“ von Walldorf das Haus Langstraße 37 (Reiß-Haus) einzuschließen?**

Hierzu gab es schon diverse Anfragen und Antwortschreiben, denen zu entnehmen ist, dass die Stadt im Waldenserhof-Areal Eigentümerin von 4.121 qm ist. Die Thematik „Waldenser Mitte“ ist als Projekt des Förderprogramms „Aktive Kernbereiche“ intensiv betrachtet worden und die Abteilung Stadtplanung würde an dieser Stelle perspektivisch gerne einen Konzept- und Ideenwettbewerb durchführen. Dies ist allerdings erst dann sinnvoll, wenn die derzeitigen Nutzungen des Waldenserhofs in andere Gebäude überführt worden sind. Insofern ist zurzeit schwer absehbar, wann der Planungsprozess mit Bürgerbeteiligung gestartet werden kann. In den bisherigen Überlegungen zur „Waldenser Mitte“ im unmittelbaren Umkreis von Waldenserhofsaal und Waldenserhof-Gaststätte wurde das Haus Langstraße 37 nicht einbezogen. Es sei allerdings in Erinnerung gebracht, dass seitens des Eigentümers die zahlreichen konstruktiven Vorschläge der Stadt zur Langstraße 37 alle abgelehnt wurden.

**9. Gibt es in der Stadt „Wohnraumzweckentfremdung“ und welche Möglichkeiten hat die Verwaltung, in diesem Fall auf Abhilfe zu dringen?**

Natürlich gibt es in Mörfelden-Walldorf – wie in jeder Stadt - Wohnraumzweckentfremdung und die Werkzeuge der Verwaltung dagegen vorzugehen sind begrenzt. Man kann bei eindeutigen Diskrepanzen zum Baurecht Zweckentfremdungen an die Bauaufsicht in Groß-Gerau melden, die dann ggf. die Prüfung und Kontrolle einleitet und in der Folge ein Nutzungsverbot aussprechen kann.

Ein geeignetes Instrument wäre möglicherweise ein Wohnraumschutzgesetz, das zurzeit in verschiedenen Entwurfsversionen diskutiert wird. Diese Gesetzesentwürfe sehen vor, dass in Gemeinden mit erhöhtem Wohnungsbedarf, die Gemeinde durch Satzung bestimmen kann, dass Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung anderen als Wohnzwecken zugeführt werden kann.

**10. a. Wie viele Gebäude in den Gewerbegebieten und im Industriegebiet stehen z.T. seit Jahren leer und sind/werden wahrscheinlich „abgeschrieben“?**

Eine Übersicht über alle Leerstände existiert nicht. Kenntnisse unsererseits beziehen sich primär auf einzelne Büroetagen in Gebäudeblöcken oder Teilflächen in Hallen, die in einem Verbund von mehreren Mietern genutzt werden.

**b. Sind „Umwidmungen“ möglich und welche dahingehenden Gespräche dazu hat die Verwaltung über welche Liegenschaften geführt?**

Umwidmungen von Gewerbe- oder Industrieflächen in Wohnflächen sind grundsätzlich nicht möglich (Ausnahme: Betriebswohnungen). Es gibt im Rhein-Main-Gebiet zwar auch Beispiele für Umwandlungen von Gewerbe- zu Wohngebieten, aber dies wurde dann auch planungsrechtlich durch Änderung des Flächennutzungsplans / Bebauungsplans legitimiert. Weitere Ausnahmen wurden im Zusammenhang mit der Aufnahme von Flüchtlingen zugelassen, dies aber begrenzt bis Ende 2022.

Insofern hat die Verwaltung auch keine Gespräche mit Eigentümern solcher Liegenschaften geführt.

**11. Wie könnte der Um- und Ausbau von bestehenden Gebäuden in der Stadt gefördert werden – z.B. durch Zuschüsse für private Umbauten?**

Grundsätzlich sind Zuschussmodelle immer vorstellbar. Warum aber sollte die Stadt Um- und Ausbauten bestehender Gebäude bezuschussen, wenn die Schaffung von allgemeinem Wohnraum zurzeit für Privateigentümer ohnehin wirtschaftlich attraktiv und rentierlich ist? Sinnvoll wäre eine explizite Bezuschussung von Um- und Ausbauten zu Sozialwohnungen. Allerdings läge bei einer 3-Zi-Wohnung mit 75 qm, einer zwanzigjährigen Sozialbindung und einem zurückhaltend angenommenen Mehrertrag von nur 2 € pro qm im Vergleich - frei vermietete Wohnung zu Sozialwohnung - die Ertragsdifferenz bei 36.000 €. Das sind Dimensionen, die über den städtischen Haushalt nicht darstellbar sind.

**12. Wie nimmt die Verwaltung Einfluss auf örtliche Investoren, damit weniger Eigentumswohnungen und mehr Sozialwohnungen entstehen?**

Die Verwaltung hat keinen Einfluss auf Investoren, die ihre Projekte üblicherweise an den Renditeaussichten ausrichten.

Im „Walldorfer Weg“ konnten im Bereich des Geschosswohnungsbaus Grundstücke entwickelt und vermarktet werden, die mit der Auflage, Sozialwohnungen zu bauen, verknüpft waren. Dementsprechend konnten für 44 gebaute Einheiten die Belegungsrechte erworben werden, die dann seitens der Stadt noch jeweils mit einem Baukostenzuschuss in Höhe von 10.000 € subventioniert wurden.

Auf dem „freien Markt“ aber sind 10.000 € pro Wohnung als Anreiz viel zu wenig, um einen Investor zu „überzeugen“, Sozial- statt Eigentumswohnungen zu bauen.

Die einzig wirksame und gerade auch in der Rhein-Main-Region regelhaft praktizierte Einflussnahme besteht also darin, dass Städte und Kommunen bei Veräußerung eigener Grundstücke an externe Investoren festlegen, dass diese einen Anteil von z.B. 30% Sozialwohnungen errichten müssen.

**13. Wo sollen weitere/neue Wohn(bau)flächen „gefunden“/entwickelt werden?**

Die dringend benötigten Wohnbauflächen können im nennenswerten Umfang nur über die Entwicklung neuer Baugebiete geschaffen werden.

Bei Berücksichtigung der bekannten Restriktionen – Siedlungsbeschränkung, FFH-Gebiete, Waldflächen, Abstand zu 220-kV-Leitungen, usw. – ist dies aus Sicht des Stadtplanungs- und –bauamtes nur noch im Bereich südlich von Walldorf und östlich der Bahnlinie möglich. Auch hier wären noch intensive Untersuchungen durchzuführen, da dieser Bereich als GLB (geschützter Landschaftsbereich) benannt ist, dessen Umwidmung - als zwingende Voraussetzung für die Entwicklung von Bauland auf dieser Fläche - bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und genehmigt werden muss.

Der Regionalverband hat aber in den letzten Monaten signalisiert, dass man grundsätzlich offen und gesprächsbereit für die Umwandlung solcher Flächen ist, sofern man die erforderlichen naturrechtlichen Fragen klären und die Ausgleichs leisten kann.

**14. Inwieweit wird in der Verwaltung der Griff nach den Freiflächen zwischen Mörfelden und Walldorf vorbereitet und befördert?**

Beim Nachdenken über Lösungsmöglichkeiten zur Deckung der Wohnraumbedarfe sollte es erst mal keine Denkverbote geben.

Gleichwohl wird es wegen der Siedlungsbeschränkungen und der Flora-Fauna-Habitate – siehe auch Antwort zur Frage 13 – zwischen Mörfelden und Walldorf keine zusätzlichen Wohnbauflächen westlich der Bahn geben. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen und des Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) wurde daher dem Regionalverband eine ca. 20 ha große Fläche südlich von Walldorf und östlich der Bahnlinie gemeldet, die als Entwicklungsoption für Mörfelden-Walldorf im Verfahren berücksichtigt und geprüft werden soll (seitens RP Darmstadt und Regionalverband ist der finale Beschluss zum RPS/RegFNP für Herbst 2023 geplant).

Alle Ideen und Vorschläge müssen sich natürlich an den gesetzlichen Regelungen orientieren und realistisch bleiben, was die Chancen und Schwierigkeiten der Umsetzung betrifft. Deshalb

wurde jetzt eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um genau dies auszuloten. Die zu behandelnden Themen sind dabei sehr vielfältig: Umwelt und Natur, Einfluss Bahnlinie und B44, Verkehrsanbindung, technische Erschließung, Dichte der Bebauung, infrastrukturelle Versorgung, usw.

Mit der ergebnisoffenen Untersuchung wurde die Bauland-Offensive Hessen GmbH beauftragt, die auf Initiative der Hessischen Landesregierung, der Hessischen Landgesellschaft und der Nassauischen Heimstätte gegründet wurde, um hessische Kommunen bei der Baulandentwicklung zu unterstützen. Die Kosten für die Machbarkeitsstudie werden finanziell wesentlich von der Hessischen Landesregierung subventioniert; es verbleiben lediglich 8.900 € brutto bei der Stadt Mörfelden-Walldorf.

Die Ergebnisse der Untersuchungen, die Bestätigung oder Verneinung der Umsetzbarkeit und das Aufzeigen der weiteren Handlungsschritte erwarten wir bis Herbst 2019.

**15. Werden der Wert und die Wichtigkeit der Sicherung der Freiflächen zwischen Mörfelden und Walldorf in der Stadtverwaltung anerkannt? Wie können die Sicherung und der Schutz der freien Flächen zwischen Mörfelden und Walldorf vor Bebauung gewährleistet werden?**

Wert und Wichtigkeit sind erkannt. Genau deshalb werden im Zuge der oben beschriebenen Neuaufstellung von RPS/RegFNP und der Machbarkeitsstudie alle relevanten Fragestellungen betrachtet. Im Anschluss muss dann in den politischen Gremien gewertet und abgewogen werden, welche Bedarfe man in welcher Form und in welchem Umfang umsetzen will. Darüber hinaus wird zurzeit im Rahmen der Interkommunalen Zusammenarbeit im Kreis über ein gemeinsames Pflegekonzept zur Sicherung der Grünflächen, insbesondere der Streuobstkulturen, diskutiert. Die Vorlage des Abschlussberichtes ist für Dezember 2019 geplant.

**16. Wird der „Schutz“ weiter gelockert – wie ist der Stand dieser Entwicklung?**

Siehe Antworten zu den Fragen 14 + 15

**17. Die Eigentumsfrage wird sicher wichtiger werden – sind alle Eigentümer der dortigen Äcker bekannt und sind (schon wieder) „Aufkäufer“ unterwegs?**

Die Eigentümer sind bekannt und es ist natürlich davon auszugehen, dass schon verschiedene Personen unterwegs sind, um ihren monetären Interessen nachzugehen.

**18. Ist für dieses Gebiet schon einmal an eine Ausschreibung zur Gestaltung oder einen Untersuchungsauftrag für Landschaftsgestalter (z.B. der Uni-Wageningen) gedacht worden?**

Sollte es im Zusammenhang mit der Neuaufstellung von RPS/RegFNP oder nach der Machbarkeitsstudie erforderlich sein, vertiefende Landschaftsplanungen vorzunehmen, werden wir diese in Auftrag geben.

**19. Wie soll der städtische Wohnungsbau in Zukunft aussehen?**

Das Spektrum der Möglichkeiten bewegt sich zwischen dem Szenario Nullwachstum und einem Bevölkerungszuwachs auf 39.000-40.000 Einwohner innerhalb der nächsten 12-15 Jahre. Dies sind 4.000 – 5.000 Einwohner mehr als heute oder 1.600-2.000 Wohnungen, von denen nach derzeitigem Kenntnisstand ca. 900-1.000 Wohnungen südlich von Walldorf und östlich der Bahnlinie dargestellt werden könnten.

Die politisch Verantwortlichen müssen entscheiden, wo - innerhalb dieses Entwicklungsspektrums - sie die Stadt Mörfelden-Walldorf sehen oder sehen möchten. Allen Beteiligten sollte dabei aber klar sein, dass Mörfelden-Walldorf Teil der Metropolregion Rhein-Main ist. Insofern ist sie den Strömungen und Entwicklungen der Gesamtregion zwar nicht völlig unterworfen, wird aber durch diese in den Auswirkungen doch unmittelbar beeinflusst. Dies zeigt sich vor allem auch in den deutlichen Miet- und Kaufpreisteigerungen der letzten Jahre.

**20. Wie weit sind Überlegungen zur Gründung einer Wohnungsbaugesellschaft oder dahingehender interkommunaler Initiativen gediehen?**

Die Prüfungen zur Gründung einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft sind noch nicht abgeschlossen; angestrebt wird ein Bericht über die verschiedenen Rechts- und Handlungsoptionen im Herbst 2019.

Interkommunale Initiativen zu diesem Themenkomplex gibt es derzeit nicht.“

**Heinz-Peter Becker**  
Bürgermeister