

**Anfrage 3**  
**Verkauf städtischer Grundstücke und Ausweisung von Bauland**  
**Anfrage der Fraktion DIE LINKE.**

Frage 1: Wie viel Grundstücke innerhalb des Stadtgebiets sind noch in städtischem Besitz, wie viele davon sind in Erbpacht vergeben und wie viele städtische Grundstücke sind noch unbebaut?

Bitte bebaute und unbebaute Grundstücke mit Quadratmeterangabe aufschlüsseln und angeben, ob in Erbpacht vergeben.

**Antwort zu 1)**

**Derzeit befinden sich 1.708 Grundstücke im Eigentum der Stadt.**

**Hierbei handelt es sich in erster Linie um Straßenflächen, Wegflächen und Plätze. Darüber hinaus hält die Stadt eine Vielzahl von unbebauten Grundstücken, z. B. in der sog. Ostgemarkung, die für gärtnerische und ähnliche Zwecke verpachtet sind. Eine Liste der bebauten städtischen Grundstücke befindet sich in der Anlage. In diesen Liegenschaften existieren insgesamt ca. 25 Wohnungen, wobei es sich fast ausschließlich um Dienst- und Werkwohnungen handelt.**

**Derzeit sind 13 Grundstücke als gewöhnliches Erbbaurecht und 6 Erbbaurechtmiteigentumsanteile vergeben.**

**Bei den Erbbaurechtsnehmern der großen Erbbaugrundstücke handelt es sich ausschließlich um Vereine, Wohnungsbaugesellschaften sowie Träger von Altenwohnanlagen und vergleichbaren Einrichtungen.**

Frage 2: Wie viele städtische Grundstücke wurden in den vergangenen fünf Jahren (seit 2011) zum Zweck der Bebauung oder Grundsanierung verkauft oder in Erbpacht vergeben?

Bitte nach Jahren sowie nach Verkauf/Erbpacht aufschlüsseln.

**Antwort zu 2)**

**In den Jahren 2011 bis 2015 wurden insgesamt 15 Grundstücke meist für Wohnnutzungen aus dem Vermögen der Stadt Neu-Isenburg veräußert.**

**Eine Aufstellung der Grundstücksverkäufe befindet sich in der Anlage.**

**Neue Erbbaurechte wurden nicht vergeben. In 26 Fällen wurde ein Erbbaugrundstück bzw. Erbbaurechtmiteigentumsanteil an den Erbbaurechtsnehmer bzw. dessen Rechtsnachfolger veräußert.**

**Bei den Erbbaurechtmiteigentumsanteilen handelte es sich u. a. um das Projekt Perrotsweg/Am Erlenbach, bei dem sämtliche Erbbaugrundstücksanteile abverkauft werden sollen, so dass das Erbbaurecht am betroffenen Grundstück aufgelöst werden kann.**

Frage 3: In wie vielen Fällen hat die Stadt dabei durch einen städtebaulichen Vertrag oder eine andere Form der Festlegung die Schaffung von sozialgebundenem Wohnraum verbindlich vereinbart?

**Antwort zu 3)**

**Die Stadt hat in keinem der o. g. Fälle durch städtebaulichen Vertrag oder eine andere Maßnahme eine Sozialbindung vereinbart. Dies kann sinnvollerweise nur bei Flächen, die für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geeignet sein, angedacht werden.**

***Einerseits waren die veräußerten Flächen dazu nicht geeignet, andererseits ist die Versorgung durch mietpreisgebundenen Wohnraum eine Aufgabe, die durch die GEWOBAU vorbildlich sichergestellt wird. So verfügt die GEWOBAU über einen Bestand von 1.073 Sozialwohnungen.***

***Außerdem bieten weitere Wohnungsbaugesellschaften, wie der Bauverein Darmstadt, die GSW und die Nassauische Heimstätte Sozialwohnungen an. Neu-Isenburg weist mit 1.269 Sozialwohnungen eines der größten Angebote an Sozialwohnungen im Kreis Offenbach aus.***

Frage 4: Nutzt die Stadt andere Formen der Mietpreis- oder Belegungsbindung und wenn ja, in wie vielen Fällen wurden entsprechende Vereinbarungen mit dem Investor getroffen?

***Antwort zu 4)***

***Der Wohnungsbestand der GEWOBAU beträgt 2.488 Wohnungen.***

***Er umfasst 701 öffentlich geförderte und 1.787 frei finanzierte Wohnungen.***

***Für 344 der frei finanzierten Wohnungen hat die Stadt Neu-Isenburg ein Belegungsrecht.***

***Diese Wohnungen werden unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete an Interessenten vermietet, die die jeweiligen Einkommensgrenzen erfüllen.***

***Somit bestehen für 1.073 Wohnungen, also ca. 43 % des Bestandes der GEWOBAU, Belegungsrechte. Diese Wohnungen werden auf Vorschlag der Wohnungsvermittlungsstelle der Stadt Neu-Isenburg durch die GEWOBAU vergeben. Die übrigen Wohnungen werden direkt durch die***

***Vermietungsabteilung der GEWOBAU vergeben. Weiterhin hat die Stadt ein Belegungsrecht für insgesamt 124 öffentlich geförderte Wohnungen der Nassauischen Heimstätte, 46 Wohnungen des Siedlungswerks (betreute Seniorenwohnanlagen) und 26 Wohnungen des Bauvereins Darmstadt.***

Frage 5: In welchen Gebieten wurden in der unter Frage 2 genannten Periode in Neu-Isenburg Bebauungspläne aufgestellt, die Bauland neu zur Wohnbebauung ausgewiesen haben?

***Antwort zu 5)***

***Der Bebauungsplan Nr. 83 "Birkengewann" ist der letzte Bebauungsplan, der große Flächen zur Wohnbebauung ausgewiesen hat. Dieser trat im Jahr 2008 in Kraft. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.83 ist mit dem Bebauungsplan Nr.83a „Birkengewann 1. Änderung“ am 14.07.2016 in Kraft getreten. Derzeit wird das Wohngebiet erschlossen. Außerdem unterliegt das Gebiet einem Baulandumlegungsverfahren.***

***Weiterhin entwickelt die Stadt Neu-Isenburg derzeit das Stadtquartier Süd. Im Rahmenplan Stadtquartier Süd wurden die Verteilungsschlüssel von Wohnen und Gewerbe grundsätzlich definiert. Die Planungsrechtliche Umsetzung soll in weiteren Schritten erfolgen.***

***Nach der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens (Ziele des Regionalplans) erfolgt derzeit das Änderungsverfahren zum Regionalen Flächennutzungsplan beim Regionalverband. Parallel wird der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 55 erarbeitet, in dem weitere Festlegungen für künftige Einzelverfahren getroffen werden sollen. Hier kann der große Bedarf an bezahlbarem, freifinanziertem Wohnungsbau abgedeckt werden.***

Frage 6: Hat die Stadt Neu-Isenburg dabei die Bodenwertsteigerung, die den Grundeigentümern durch die Umwidmung zu Bauland zugekommen ist, durch Auflagen zur Bebauung wenigstens teilweise abgeschöpft (etwa durch Verpflichtung zur Schaffung von gebundenem oder preiswertem Wohnraum, zur Flächenabtretung für öffentliche Zwecke oder zur Übernahme von Erschließungskosten)?

**Antwort zu 6)**

***Eine Abschöpfung von Bodenwertzuwächsen ist nur im Rahmen der Grenzen des BauGB möglich. Die Verfahren der Umlegung sowie der Sanierung und der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen bietet die Möglichkeit Bodenwertzuwächse zur Deckung der mit der Baulandentwicklung verbundenen Kosten abzuschöpfen.***

***Dies hat die Stadt Neu-Isenburg im Rahmen des Umlegungsverfahrens Birkengewann getan. Daneben besteht die Möglichkeit über städtebauliche Verträge Bodenwertzuwächse zur Finanzierung der kausal durch das Vorhaben ausgelösten städtebaulichen Maßnahmen zu nutzen. Die Stadt Neu-Isenburg nutzt städtebauliche Verträge regelmäßig. Diese sind von Fall zu Fall mit den Investoren zu verhandeln. Allerdings geht es hierbei meist um die Kostentragung zu den Verfahren und die Kosten von notwendigen Erschließungsmaßnahmen.***