

# **Fragen und Antworten der Parteien zur Info-Veranstaltung des BVM und der BI Pro Bürgerpark am 25.02.2026**

Frage 1 zum Bebauungsplan N 8.4.4 Kastanienallee/Elfeicher Weg im Hinblick auf die politische Unterstützung des gerichtlichen Vorgehens des BVM	Seite 2
Frage 2 zum Bebauungsplan N 8.4.4 Kastanienallee/Elfeicher Weg im Hinblick auf die Chancen einer Abkürzung des Verfahrens durch einen Grundstückstausch	Seite 6
Frage 3 zum Bebauungsplan N 8.4.4 Kastanienallee/Elfeicher Weg im Hinblick auf den weiteren Umgang mit dem Flächennutzungsplan	Seite 10
Frage 4 zur geplanten Bebauung am Messplatz im Hinblick auf den „Stillstand“	Seite 13
Frage 5 zur geplanten Bebauung am Messplatz im Hinblick auf gewerbliche Nutzung	Seite 18
Frage 6 zu unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen durch den Bauverein	Seite 22
Zusammenfassung Fragen 7- 11 zum Thema Wohnungsnot	Seite 27
Frage 7 zur Wohnungsnot im Hinblick auf die Fokussierung auf Kleinwohnungen	Seite 31
Frage 8 zur Wohnungsnot im Hinblick auf die Fehlbelegung	Seite 36
Frage 9 zur Wohnungsnot im Hinblick auf eine Leerstandssatzung	Seite 40
Frage 10 zur Wohnungsnot im Hinblick auf die Ausweisung weiterer Einfamilienhausgebiete	Seite 44
Frage 11 zur Wohnungsnot im Hinblick auf den sozialen Wohnungsbau	Seite 48
Frage 12 zur Kinderbetreuung im Martinsviertel im Hinblick auf die Baashalle	Seite 53

## **Frage 1 zum Bebauungsplan N 8.4.4 Kastanienallee/Elfeicher Weg im Hinblick auf die politische Unterstützung des gerichtlichen Vorgehens des BVM:**

Viele Fakten zu diesem Bebauungsplan sind erst nach dessen Verabschiedung bekannt geworden. In der Folge lehnt die Bevölkerung gerade des Martinsviertels diesen Bebauungsplan in großer Zahl ab.

Unterstützen Sie vor diesem Hintergrund den Normenkontrollantrag des BVM?

Antworten der Parteien:

- AfD: Ja, wir unterstützen den Normenkontrollantrag des BVM. Bereits damals wurde der Magistratsvorlage des Bebauungsplans seitens der AfD gemeinsam mit SPD, Linke, UWIGA und 3 Mandatsträgern von Uffbasse nicht zugestimmt.
- BSW: keine Antwort!
- CDU: Das Baurecht ist einem ordnungsgemäßen formalen Verfahren geschaffen worden. Dazu wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, mit all den weitreichenden Beteiligungs-möglichkeiten, die das Baugesetzbuch vorsieht.  
Die Kommune ist verpflichtet, dem Wunsch eines Bauwilligen nachzukommen und die entsprechenden Verfahren einzuleiten.
- FDP: Gegen städtische Satzungsbeschlüsse die dafür vorgesehenen Rechtsmittel einzulegen, ist das gute Recht jedes Betroffenen. Als Rechtsstaatspartei steht es für uns außer Frage, dass es jedem Betroffenen frei steht und frei stehen muss, von diesem Recht Gebrauch zu machen.
- Freie Wähler: Die FREIE WÄHLER Darmstadt als Kommunalpartei mit ihrem Mitglied Harald Uhl in der Stadtverordnetenversammlung ist aus dem Wunsch der Bürgerinitiativen für eine Vertretung im Parlament entstanden. In diesem Sinne tritt die Partei vollumfänglich für die Bedürfnisse der Initiativen ein. Der BVM als eine der Grundsäulen zur Entstehung unserer Partei genießt hierbei unser besonderes Augenmerk. Wir unterstützen ihn zu 100 Prozent.
- Gemeinsam: Wir begrüßen das Engagement des BVM für das Martinsviertel. Ob wir den Antrag formal unterstützen, hängt für uns von der juristischen Substanz ab, die das erwartete Urteil des Verwaltungsgerichtshofs Kassel klären wird. Rechtsstaatlichkeit bedeutet für uns, gerichtliche Prüfungen abzuwarten, statt Vorverurteilungen zu treffen.
- Grüne: Ein funktionierender Rechtsstaat, der es Bürgerinnen und Bürgern ermöglicht, politische Entscheidungen gerichtlich überprüfen zu lassen – einzeln oder gemeinsam –, ist ein unverzichtbarer Bestandteil unserer Demokratie. Diese Möglichkeit unterstützen wir GRÜNE ausdrücklich.

Inhaltlich teilen wir jedoch weiterhin nicht die Positionen, die dem Normenkontrollantrag des BVM zugrunde liegen.

- LINKE:** Die Linke und die Linksfraktion in der Stavo haben den Normenkontrollantrag des BVM in der Vergangenheit politisch und auch finanziell unterstützt und werden dies auch in der folgenden Legislaturperiode tun.
- PARTEI:** Keine Antwort
- SPD:** Die SPD Martinsviertel und Johannesviertel (im Weiteren kurz SPD MaJo – wie die Watzeveddeler sagen) stand dem Bauvorhaben von Beginn an ablehnend gegenüber. Die SPD-Fraktion hat den Bebauungsplan N 8.4.4 in der Stadtverordnetenversammlung abgelehnt.
- Im Vorfeld gab es einen intensiven Austausch mit dem Projektentwickler des Investors, der uns jedoch nicht von der Baumaßnahme überzeugen konnte.
- Ja, Darmstadt benötigt auch privates Wohneigentum – aber nicht „auf Teufel komm raus“ und schon gar nicht an dieser Stelle. Das Gelände gehört, obwohl es nicht öffentlich zugänglich ist, funktional zum Bürgerpark, einer großartigen Parkanlage mit Sport- und Erholungsflächen.
- Und das soll auch so bleiben. Mitglieder unseres Ortsvereins haben daher das Normenkontrollverfahren des BVM nicht nur ideell, sondern auch finanziell unterstützt.
- Tierschutz:** Auch wir lehnen diesen Bebauungsplan entschieden ab. In Anbetracht sinkender Kaufkraft und steigender Immobilien- und Mietkosten würden wir sozialen Wohnraum den geplanten Luxushäusern vorziehen. In Anbetracht des Klimawandels halten wir die weitere Versiegelung für einen gefährlichen Fehler, und angesichts der Biodiversitätskrise stellen wir uns gegen die Bebauung stadtnaher Grünflächen.
- Die Forschung der TU Darmstadt zur Nutzung des kleinen Sees als Wärmespeicher und zur Kühlung via Wärmepumpe befürworten wir grundsätzlich – hierfür sollte jedoch ein geeigneter Standort gefunden werden. Wir unterstützen daher den Normenkontrollantrag des BVM.
- Uffbasse:** Wir haben den Bebauungsplan von Beginn an politisch abgelehnt und stehen weiterhin klar zu dieser Position.
- Die Kritik aus der Bürgerschaft, insbesondere aus dem Martinsviertel, nehmen wir sehr ernst. Sie zeigt, dass große Teile der Stadtgesellschaft die Bebauung dieser sensiblen Fläche weiterhin als Fehlentscheidung betrachten.
- Den Normenkontrollantrag des Bezirksvereins Martinsviertel sehen wir als legitimes rechtliches Mittel, um Planung, Abwägungsprozesse und Entscheidungsgrundlagen gerichtlich überprüfen zu lassen. Eine solche Prüfung kann zur Transparenz beitragen und ist Bestandteil rechtsstaatlicher Verfahren.

Unabhängig vom Ausgang des Verfahrens bleibt unsere politische Haltung bestehen: Wir halten die Bebauung dieser Fläche stadtentwicklungs-, verkehrs-, sozial- und klimapolitisch für falsch.

- Volt:** Nein, wir unterstützen den Normenkontrollantrag nicht. Auch wenn wir bei einzelnen Bauprojekten in der Koalition unterschiedliche Schwerpunkte haben, ist der Bebauungsplan ein demokratisch gefasster Beschluss der Stadtverordnetenversammlung. Für Volt ist Verlässlichkeit in der Politik ein hohes Gut. Es untergräbt das Vertrauen in die Demokratie und die Handlungsfähigkeit der Stadt, wenn Beschlüsse, die nach langen Verfahren rechtmäßig getroffen wurden, im Nachhinein blockiert werden. Wir stehen für eine Politik, die Entscheidungen nicht halbherzig trifft, sondern Maßnahmen auch konsequent zu Ende denkt.
- WGD:** Wir unterstützen das Vorgehen des Bezirksvereins gegen die geplante Bebauung und haben uns auch seinerzeit schon in der Stadtverordnetenversammlung gegen die Verabschiedung des Bebauungsplans gestellt. Bürgerschaftliches Engagement darf nicht finanziell bestraft werden. Sollte sich herausstellen, dass der Bebauungsplan rechtswidrig war, sehen wir die Stadt in der Verantwortung, über die formalen Kostenerstattungen hinaus Lösungen zu prüfen, um die engagierten Bürgerinnen und Bürger nicht auf einem Großteil der entstandenen Kosten sitzen zu lassen.

#### Zusammenfassung zur Haltung der Parteien:

##### Haltung der Parteien:

Die FDP gibt keine Antwort auf die Frage, sondern verweist nur darauf, dass es das Recht jedes Betroffenen sei, gegen getroffene Satzungsbeschlüsse Rechtsmittel einzulegen

CDU, GRÜNE und VOLT lehnen eine Unterstützung des Vorgehens des BVM ab. Die GRÜNEN verweisen ebenfalls darauf, dass Betroffene das Recht hätten, sich gegen einen Bebauungsplan zu wehren.

Dass VOLT die Unterstützung klar ablehnt, weil es angeblich das Vertrauen in die Demokratie untergraben würde, wenn demokratisch gefasste Entschlüsse im Nachhinein angezweifelt werden, ist nicht nachvollziehbar, zumal sie selbst die Ausweisung von Einfamilienhausgebieten als absolut unverantwortlich ablehnen.

Auch AfD stellt einen Sonderfall dar, nachdem sie einerseits das Vorgehen des BVM unterstützen, obwohl der Bebauungsplan auf der anderen Seite voll und ganz ihren sonstigen Forderungen nachkommt.

FREIE WÄHLER, GEMEINSAM, LINKE, SPD, TIERSCHÜTZER, UFFBASSE und WGD unterstützen den Widerstand des BVM gegen das Bauvorhaben, wobei DA GEMEINSAM dies dahingehend einschränkt, dass eben juristisch geklärt werden müsse, welche der beiden Seiten Recht hat. Die SPD merkt zudem an, dass das Vorgehen des BVM durch Mitglieder ihrer Partei auch finanziell unterstützt wurde.

##### Resumee:

Schön, dass das rechtsstaatliche Prinzip es den Bürgern ermöglicht, politische Entscheidungen gerichtlich überprüfen zu lassen. Fakt ist aber leider, dass die Betroffenen – unabhängig davon, ob sie letztlich Recht bekommen – dafür schweren finanzielle Einbußen hinnehmen müssen und einen sehr langen Atem brauchen. Deswegen können sich die politisch Verantwortlichen auch darauf verlassen, dass das nicht allzu oft passiert. Zudem wissen sie, dass sie selbst für ihre Entscheidungen nicht zur Rechenschaft gezogen werden können - selbst wenn diese klar rechtswidrig waren.

Gerade bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen werden den Stadtverordneten als Entscheidungsgrundlage oft Hunderte von Seiten aufgetischt und dennoch wären sie selbst nach deren Studium fachlich nicht in der Lage, eine wirklich fundierte Entscheidung zu treffen - das auch, weil Fakten oft gezielt vorenthalten oder durch geschönte Parteigutachten manipuliert werden. Deswegen verlassen sie sich in der Regel auf die partei-internen „Vorbeter“.

Zur Auffassung von VOLT ist anzumerken, dass sich, wenn Entscheidungen der Stavo unumkehrbar wären, heute eine Schneise, die Osttangente, quer durch das Martinsviertel ziehen würde. Zum Glück sind Stadtverordnete manchmal doch lernfähig!

Zur Aussage der SPD ist anzumerken, dass zwar unter den Unterstützern durchaus auch SPD-Mitglieder waren, dass aber im Gegensatz zu anderen Parteien die SPD selbst eine finanzielle Unterstützung klar abgelehnt hat.

## **Frage 2 zum Bebauungsplan N 8.4.4 Kastanienallee/Elfeicher Weg im Hinblick auf die Chancen einer Abkürzung des Verfahrens durch einen Grundstückstausch:**

Klarheit darüber, ob dieser Bebauungsplan rechtswidrig ist, wird erst die für Ende dieses Jahres erwartete Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs in Kassel bringen.

Wie stellen Sie sich zu der Idee, das Verfahren abzukürzen, indem man den Investoren schon nach der Kommunalwahl einen „Flächentausch“ anbietet? So hätten die Investoren nicht mehr das Risiko eines Totalverlusts und die Stadt könnte das bisherige Planungsareal in die öffentlich zugänglichen Bürgerparkflächen integrieren.

Antworten der Parteien:

- AfD: Ja, wir befürworten einen Flächentausch, wenn die Stadt entsprechende Flächen anbieten kann.
- BSW: keine Antwort!
- CDU: Das ist lediglich eine theoretische Option. Das Gelände wurde von einem privaten Eigentümer erworben und ist im Besitz eines anderen eigenen Eigentümers. Die Kommune hat keine Handhabe, hier einen Flächentausch zu erwirken.
- Zudem kämen in diesem Falle voraussichtlich erhebliche Schadenersatzansprüche zum Tragen (Planungskosten, Verfahrenskosten usw.).
- Zudem ist nicht klar, welche Fläche zum Tausch zu welchen Bedingungen zur Verfügung steht. Aus Sicht der Kommune können dazu keine Vorschläge gemacht werden. Deshalb abwarten!
- Wir sind davon überzeugt, dass die im Raum stehenden Vorwürfe keinen Bestand haben werden und dass die Bauverwaltung der Wissenschaftsstadt Darmstadt einen rechtssicheren Bebauungsplan aufgestellt hat.
- FDP: Der Investor hat nach unserer Kenntnis nicht den Wunsch oder das Verlangen geäußert, die in Rede stehende Fläche Kastanienallee / Elfeicher Weg gegen eine andere, alternative Fläche tauschen zu wollen. Es stünde auch keine solche Fläche im städtischen Zugriff ohne weiteres zur Verfügung.
- Freie Wähler: Die Idee, dem Investor aufgrund zu hoher Umsatzausfälle und komplexer Verfahrensangelegenheiten das Projekt unschmackhaft zu machen, war ein wichtiger Baustein zur Verhinderung der Bebauung. Dem Investor jetzt die Hand zu reichen und auf ein gegenseitiges Verständnis zu hoffen, erscheint nicht erstrebenswert.
- Gemeinsam: Dies ist ein interessanter, lösungsorientierter Ansatz. Wir sind offen für Gespräche über einen Flächentausch, sofern dieser für die Stadt finanziell darstellbar ist und tatsächlich dazu führt, dass Flächen in den Bürgerpark

integriert werden können, ohne an anderer Stelle neue, kritische Konflikte zu schaffen.

**Grüne:** Der Verkauf der Fläche ist privatrechtlicher Natur. Zusätzlich ist vollkommen unklar, was zum Tausch angeboten werden sollte.

**LINKE:** Wir unterstützen diese Idee grundsätzlich, wenn sie die Bebauung verhindert und die rasche Nutzung des bisher umzäunten Areals für die Öffentlichkeit ermöglicht. Unsere Zustimmung würden wir allerdings nicht unabhängig von der Art der Bebauung in dem eingetauschten Gelände erteilen (siehe z.B. Punkt 10). Auch bezüglich des Wertunterschieds dürfte die Tauschbereitschaft nicht zu teuer erkaufte werden.

**PARTEI:** Keine Antwort!

**SPD:** Die Idee, dem Investor eine alternative Fläche anzubieten, ist interessant und sollte nach der Kommunalwahl weiterverfolgt werden. Dazu müsste der Magistrat aus eigenem Antrieb – oder durch entsprechenden Auftrag – geeignete Flächen prüfen.

Der Vorschlag ist auch deshalb sinnvoll, weil er zeigt, dass die Stadt kompromissbereit ist. Wohnraum, auch privater und höherpreisiger, wird in Darmstadt benötigt.

Ein solcher Flächentausch ist sicherlich nicht einfach umzusetzen, aber auch nicht ausgeschlossen. Uns fallen mehrere potenzielle Flächen ein, die allerdings in Nutzungskonflikt mit landschaftspflegerischen Zielen stehen.

**Tierschutz:** Ohne zu wissen, welche Flächen bei einem Tausch angeboten würden, können wir dem Vorschlag nicht pauschal zustimmen. Wir unterstützen die Idee aber grundsätzlich und werden uns im Parlament dafür einsetzen, dass das Areal in den Bürgerpark integriert wird. Wenn wir es uns aussuchen könnten, am liebsten als stadtnahes naturbelassenes Biotop, als Lebensraum für Vögel und Insekten und Frischluftschneise für das angrenzende Stadtgebiet.

**Uffbasse:** Die Idee eines Flächentauschs ist grundsätzlich ein denkbare Instrument, um festgefahrene städtebauliche Konflikte zu lösen. In Einzelfällen kann ein solcher Ansatz dazu beitragen, Interessen auszugleichen und Planungskonflikte zu entschärfen.

Gleichzeitig muss man realistisch festhalten, dass die praktische Umsetzung eines Flächentauschs in einer wachsenden und flächenknappen Stadt wie Darmstadt mit erheblichen Herausforderungen verbunden wäre. Entscheidend ist nicht allein die Größe einer Ersatzfläche, sondern vor allem die Gleichwertigkeit des Baurechts, der Lagequalität sowie der wirtschaftlichen Verwertbarkeit.

Geeignete, sofort verfügbare und planungsrechtlich vergleichbare Flächen stehen in Darmstadt nur sehr begrenzt zur Verfügung. Viele potenzielle Entwicklungsareale sind bereits in langfristige städtebauliche Konzepte eingebunden oder erfüllen wichtige Funktionen für Gewerbeentwicklung, Infrastruktur oder Innenentwicklung. Hinzu kämen erhebliche finanzielle,

zeitliche und planungsrechtliche Aufwände, um einen solchen Tausch überhaupt zu realisieren.

Vor diesem Hintergrund halten wir es für nicht realistisch, ein laufendes gerichtliches Verfahren vorschnell durch einen Flächen-tausch zu ersetzen.

Unabhängig davon bleibt es aus unserer Sicht richtig, dass die Stadt ihre strategische Bodenpolitik stärkt und wo möglich Flächen in öffentliche Hand überführt oder langfristig sichert. Sollten sich nach einer gerichtlichen Klärung realistische Optionen ergeben, durch alternative Flächenlösungen eine städtebaulich ökologische und sozial verträglichere Entwicklung zu erreichen, wären diese selbstverständlich ergebnisoffen zu prüfen.

**Volt:** Wir halten an dem beschlossenen Verfahren fest (siehe Antwort zu Frage 1). Eine erneute Verzögerung oder Abkehr von getroffenen Entscheidungen widerspricht unserem Ansatz einer verlässlichen und effizienten Verwaltung. Darmstadt braucht Planungssicherheit, um die drängenden Herausforderungen im Wohnungsbau anzugehen.

**WGD:** Wir halten die Idee eines einvernehmlichen Flächentauschs für grundsätzlich sinnvoll, sofern eine geeignete Fläche zur Verfügung steht. Ein solcher Schritt könnte langwierige Gerichtsverfahren vermeiden, weiteren Schaden begrenzen und den Weg dafür freimachen, das Areal um den Bürgerteich dauerhaft in den Bürgerpark zu integrieren. Voraussetzung ist dabei Transparenz sowie eine faire Lösung für alle Beteiligten.

#### Zusammenfassung zur Haltung der Parteien:

CDU, FDP, GRÜNE und VOLT lehnen ein derartiges Tauschangebot ab – VOLT mit Verweis auf die Planungssicherheit, CDU, FDP und GRÜNE mit Verweis auf das Privateigentum an dem Gelände. FDP und GRÜNE behaupten zudem, dass überhaupt keine Tauschfläche zur Verfügung stünde.

Sowohl AfD als auch FREIE WÄHLER, GEMEINSAM, SPD, TIERSCHÜTZER, UFFBASSE und WGD halten einen derartigen Flächentausch für eine interessante Idee. UFFBASSE verweist allerdings auf die Flächenknappheit und die Frage der Gleichwertigkeit und hält auch grundsätzlich nichts davon, ein laufendes Gerichtsverfahren auf diese Weise abzukürzen. Die SPD hingegen hat dafür sogar einige Flächen im Auge.

#### Resumee:

Egal, was die Stavo beschließt - Planungssicherheit gibt es immer erst nach der ggf. erforderlichen, gerichtlichen Überprüfung der Entscheidungen. Das ist demokratisch so gewollt und ganz offensichtlich auch erforderlich.

Gründe, diesen Bebauungsplan als rechtswidrig anzugreifen, gibt es reihenweise. Die Erwiderungen in den gerichtlichen Verfahren belegen, dass dies auch den Investoren und den Verantwortlichen in der Stadtverwaltung sehr wohl bewusst ist.

Dass der größte der Investoren sich mittlerweile von seinen Anteilen trennen möchte, ist ein offenes Geheimnis. Daher könnte die vorgeschlagene pragmatische Lösung im Hinblick auf den sonst ggf. drohenden Totalverlust durchaus auch im Sinne der Investoren sein. Ob diese auf ein derartiges Angebot eingehen würden, bliebe letztlich allein ihre Entscheidung. Schadenersatzansprüche wären von daher auszuschließen.

Für die Stadt jedoch wäre ein Grundstückstausch sinnvoll, da so eine sehr unpopuläre Entscheidung zurückgenommen und zudem auch Zeit und Geld gespart werden könnte.

Dass ein derartiges Tauschangebot „privatrechtlicher Natur“ sei, ist eine reine Ausrede, da die Stavo ein derartiges Vorgehen ohne weiteres legitimieren könnte.

### **Frage 3 zum Bebauungsplan N 8.4.4 Kastanienallee/Elfeicher Weg im Hinblick auf den weiteren Umgang mit dem Flächennutzungsplan:**

Sollte, falls der Bebauungsplan durch den Verwaltungsgerichtshof für null und nichtig erklärt wird, nicht auch der Flächennutzungsplan umgehend wieder zurückgeführt werden im Hinblick auf eine Nutzung des Geländes im Rahmen des Bürgerparkkonzepts?

Antworten der Parteien:

- AfD: Ja, der Flächennutzungsplan sollte unter diesen Umständen zurückgefahren werden.
- BSW: keine Antwort!
- CDU: Sollte der VGH tatsächlich so entscheiden, ist dann im Interesse der Stadt DA zu entscheiden
- Es ist aus gutem Grund gute Sitte, dass man in laufenden Verfahren keine Stellungnahmen oder Spekulationen anzustellen. Es ist ein mögliches Urteil abzuwarten, zu bewerten, zu prüfen, ob Rechtsmittel möglich und sinnvoll sind und dann über Alternativen nachzudenken.
- FDP: Für das in Rede stehende Gelände besteht umfassendes Bauplanungsrecht. Sollte eine gerichtliche Überprüfung dieses, bestehenden Bauplanungsrechtes zu dem Ergebnis kommen, dass dieses nichtig ist, so ist über die weitere Verwendung der Flächen inhaltlich neu zu entscheiden. Eine neuerliche Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen sollte aus unserer Sicht erst im konkreten Zusammenhang mit der dann feststehenden Flächennutzung erfolgen.
- Freie Wähler: Der Bürgerpark war von Anfang an als Ausgleich für die Bebauung an der Lichtwiese durch die TU vorgesehen. Daran sollte auch festgehalten werden. Eine entsprechende Grünfläche mit Anlagen für sportliche Betätigung und Erholung ist für eine bis an die Grenzen des erträglichen verdichtete Stadt unausweichlich.
- Gemeinsam: Sollte der Bebauungsplan gerichtlich für nichtig erklärt werden, ist eine Rückführung des Flächennutzungsplans im Sinne des Bürgerparkkonzepts für uns eine logische Option. Wir stehen für eine Stadtentwicklung, die Grünflächen als Gemeingut schützt.
- Grüne: Wie auf eine Gerichtsentscheidung bau- und planungsrechtlich korrekt zu reagieren ist, kann erst nach Vorliegen und sorgfältiger Auswertung des Urteilstextes entschieden werden. Wir halten es für falsch, auf Spekulationen aufzubauen, da damit möglicherweise Hoffnungen geweckt werden, die am Ende nicht erfüllt werden.
- LINKE: Ja, hierfür werden wir uns in der Stavo stark machen, sobald das Gericht entschieden hat wie erhofft. Gerne werden wir dabei mit den Aktiven des BVM zusammenarbeiten und unser Handeln mit euren Vorstellungen abstimmen.

- PARTEI: Keine Antwort!
- SPD: Ja, natürlich. Das wäre dann die logische Konsequenz.
- Tierschutz: Ja, wenn der Bebauungsplan für nichtig erklärt wird sollte auch der Flächen-nutzungsplan zurückgeführt werden, damit das Gelände dauerhaft dem Bürgerpark zugeordnet werden kann und erneute Bebauungspläne für das ökologisch wertvolle Areal verhindert werden.
- Uffbasse: Sollte der Bebauungsplan tatsächlich für unwirksam erklärt werden, entstünde eine neue planungsrechtliche Ausgangslage, die selbstverständlich eine erneute politische Bewertung erfordert.
- Für uns ist klar: Die Fläche besitzt eine hohe ökologische, stadtklimatische und freiraumplanerische Bedeutung im Kontext des Bürgerparks. Vor diesem Hintergrund wäre zu prüfen, inwieweit eine Rückführung in eine freiraumorientierte Nutzung planungsrechtlich gesichert werden kann. Ziel müsste es sein, langfristig eine Lösung zu erreichen, die den Bürgerpark als innerstädtische Grün- und Erholungsfläche stärkt und gleichzeitig Planungssicherheit schafft.
- Volt: Das ist zum jetzigen Zeitpunkt Spekulation. Sollte das Gericht den Plan kippen, muss die Situation neu bewertet werden. Prinzipiell gilt für uns: Darmstadt muss sowohl dem Wohnraummangel begegnen als auch Grünflächen sichern. Wir setzen uns dafür ein, dass Freiräume und Grünflächen in Quartieren gesichert werden, sehen aber auch die Notwendigkeit, Wohnraum zu schaffen, wo dies bereits geplant war.
- WGD: Im Falle einer Aufhebung des Bebauungsplans befürworten wir eine zügige Rückführung des Flächennutzungsplans auf eine Park- bzw. Grünflächen-nutzung im Sinne des Bürgerparkkonzepts. Ziel muss es sein, die Voraussetzungen für eine Übernahme des Geländes durch die Stadt zu schaffen und den Bürgerpark dauerhaft zu sichern.

#### Zusammenfassung zur Haltung der Parteien:

CDU, GRÜNE und VOLT vertreten die Auffassung, dass über eine bau- und planungsrechtlich korrekte Reaktion auf eine Gerichtsentscheidung erst nach Vorliegen und sorgfältiger Auswertung des Urteilstextes entschieden werden könne.

Aus Sicht der FDP sollte eine neuerliche Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen erst im konkreten Zusammenhang mit der dann feststehenden Flächennutzung erfolgen.

AfD, FREIE WÄHLER, GEMEINSAM, LINKE, SPD, TIERSCHÜTZER, UFFBASSE und WGD sind der Auffassung, dass unter diesen Bedingungen auch der Flächennutzungsplan zurückgefahren werden solle im Hinblick auf eine Integration des Geländes in den Bürgerpark.

#### Resumee:

Wenn der Verwaltungsgerichtshof den Bebauungsplan für null und nichtig erklärt, wird er das mutmaßlich nicht nur wegen des Schallschutzes, sondern unter weitaus grundsätzlicheren Erwägungen tun. Dann wäre eine rechtlich zulässige Wohnbebauung dort kaum noch vorstellbar. Insofern wäre das Zurückfahren des Flächennutzungsplans der einzig konsequente Schritt.

Zudem hat der Widerstand der Darmstädter Bürgerschaft gegen dieses Projekt jetzt schon über 60.000 € verschlungen. Sie durch eine veränderter Neuauflage des Bebauungsplans mit weiteren Kosten zu belasten, wäre politisch absolut verantwortungslos.

#### **Frage 4 zur geplanten Bebauung am Messplatz im Hinblick auf den „Stillstand“:**

Der Darmstädter Messplatz wurde im Jahr 2019 an eine Tochtergesellschaft der Bauverein AG verkauft mit dem Ziel, auf diesem Areal eine Wohnbebauung mit ca. 560 Wohnungen und damit für ca. 1.000 Einwohner zu errichten. Seitdem rührte sich hier jedoch gar nichts!

Wie stellen Sie sich zu der Frage, ob es in Zeiten akuter Wohnungsnot wirklich vertretbar ist, dass ein städtisches Wohnungsbauunternehmen ein derart großes Areal unbebaut belässt?

Antworten der Parteien:

- AfD: Grundsätzlich werden uns Informationen vorenthalten. Auch haben wir keine detaillierten Informationen hierzu. Zudem sind wir in keinen Gremien, die sich damit befassen. Wir sind überrascht über das Nichtstun in dieser Angelegenheit. Natürlich gilt es, bei aktueller Wohnungsnot hinsichtlich einer Wohnbebauung schnell zu handeln. Siehe dazu auch die Antwort Frage 5.
- BSW: keine Antwort!
- CDU: Die Frage unterstellt fälschlicherweise, dass es an der Bauverein AG liegt, dass sich seither "nichts gerührt" habe. Dem ist nicht so.
- Hier treffen unterschiedliche – politische Auffassungen und Interessen - Wohnungsbau, Handwerk/Wirtschaft, Seveso-Richtlinie etc.– aufeinander. Zusätzlich wurde seitens des Oberbürgermeisters grundsätzlich auch infrage gestellt, ob Darmstadt weiterwachsen solle.
- Deshalb konnte bisher auch noch kein Baurecht geschaffen werden – trotz mehrfacher Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung, den Messplatz wie geplant für Wohnungsbau zu nutzen.
- Aus Sicht der CDU eignet sich dieses Areal außerordentlich gut für eine Wohnbebauung. Nicht nur um dem Wohnungsnotstand in allen Wohnungsarten zu begegnen. Der Standort bietet einzigartige Möglichkeiten direkt vor der Haustür, wie breites Schulangebot, Kinderbetreuung, direkten ÖPNV-Anschluss, fußläufige Erreichbarkeit des Martinsviertels und der Innenstadt, Nordbad, einen Park mit Sport, Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten u.v.m.
- Es ist schwierig einen gleichartigen Standort in der Stadt zu finden.
- FDP: Wir setzen uns für eine zügige Bebauung des Messplatz-Geländes ein und haben dies auch immer getan. Der Umstand, dass die seitens des Vorhabenträgers bauverein AG geplante Art der Bebauung immer wieder politisch in Frage gestellt wird, ist einer der Hauptgründe (neben dem sich zum Nachteil der bauverein AG entwickelnden Zinsmarktumfeld), dass eine Bebauung aufgrund der ursprünglichen Planungen noch nicht umgesetzt wird. Es ist Aufgabe der Stadtpolitik, gerade weil die bauverein AG eine

städtische Tochtergesellschaft ist, diese Unsicherheiten zu nehmen anstatt sie zu verstärken.

**Freie Wähler:** Klar ist, dass der Messplatz in seinem bisherigen Zustand der Versiegelung nicht viel für Umwelt beiträgt. Eine Bebauung um benötigten Wohnraum zu schaffen, ist durchaus ein verständliches Anliegen. Eine Störung der Kaltluftschneise wäre jedoch fatal. Wenn bebaut werden soll, dann mit Berücksichtigung der Bauhöhe und es sollten auf dem Gelände ebenfalls Grünflächen mit angelegt werden sowie auch Bäume. Hier bietet sich auch eine Ausgleichsfläche für Bäume an, die an anderer Stelle gefällt werden müssen (z.B. Rheinstrassenbrücke).

**Gemeinsam:** Dass ein städtisches Unternehmen wie die Bauverein AG ein solch großes Areal über Jahre unbebaut lässt, sehen wir – unter Vorbehalt der Prüfung der internen Gründe (wie etwa Planungsphasen oder Baukostenentwicklung) – ebenfalls kritisch. Wir fordern hier Transparenz über die Verzögerungsgründe.

**Grüne:** Wir GRÜNE setzen uns mit Nachdruck für eine zeitnahe Bebauung des Messplatzes ein – mit einem klaren Schwerpunkt auf Wohnungsbau. Nach dem Ludwigshöhviertel, dem Klinikareal Eberstadt und dem Marienplatz ist der Messplatz die letzte größere Entwicklungsfläche in Darmstadt mit verlässlicher Perspektive. Die geopolitische Lage hat die Aussichten auf eine umfassende Entwicklung der Starkenburg-Kaserne – über Teilflächen hinaus – nicht verbessert.

Angesichts der angespannten Wohnungsmarktsituation darf daher auf Wohnungsbau am Messplatz nicht verzichtet werden. Unser Ziel ist ein lebenswertes, vielfältiges Quartier mit sozialer Infrastruktur, in direkter Nachbarschaft zum Bürgerpark, zu Sportstätten und Schulen. Ergänzt werden soll dies durch einen Handwerkerhof sowie Azubi-Wohnen im gewerblichen Teil.

Wir stehen für ein soziales Quartier mit einem Anteil von 45 % gefördertem Wohnraum für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen sowie für eine klimaangepasste Gestaltung mit Grünflächen und Aufenthaltsorten, die Begegnung und Nachbarschaft fördern. In der kommenden Legislaturperiode wollen wir den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan am Messplatz zu den ersten Entscheidungen zählen lassen.

**LINKE:** Nein! Dort muss schnell Wohnraum entstehen. Der Hintergrund der Verzögerung sind die hohen Baukosten und die damit verbundenen hohen Mietpreise. Mit gefördertem Wohnungsbau lässt sich dieses Problem jedoch lindern. Die Linke fordert, dass der Bauverein seine Quote an gefördertem Wohnraum auf 70% erhöht. Befürchtungen bezüglich sozialer Probleme entgegenen wir, dass dabei auch viele Wohnungen im 2. Förderweg gebaut werden sollen und dass eine gute Durchmischung innerhalb der Gebäude einzuplanen ist.

**PARTEI:** keine Antwort!

- SPD: Der Oberbürgermeister hat mit seinem Amtsantritt einen kritischen Dialog über qualitatives Wachstum in Darmstadt angestoßen. Diese Diskussion stößt in der Bevölkerung auf sehr positive Resonanz.
- Die Bebauung des Messplatzes ist dabei in gewisser Weise zum Symbol dieser Wachstumsdebatte geworden. Dass der Platz in seiner jetzigen Form nicht bleiben kann, ist offensichtlich. Anwohner\*innen beklagen sich seit Jahren über erhebliche Lärmbelastungen durch fragwürdige Festzeltveranstaltungen. Es besteht also dringender Handlungsbedarf.
- Tierschutz: Es steht ausser Frage, dass wir dringend bezahlbaren Wohnraum in Darmstadt benötigen daher sehen wir es sehr kritisch, dass auf dem Areal noch nicht gebaut wurde. Als Grund für die Verzögerung wurde schon 2024 vorgeschoben, dass zuerst der Bebauungsplan geändert werden müsse, was durch den Magistrat noch nicht erfolgt sei. Schuldzuweisungen helfen allerdings nicht gegen die Wohnungsnot!
- Wir werden uns im Parlament für die zügige Bebauung des Messplatzes mit bezahlbarem Wohnraum einsetzen – unter Einhaltung klimagerechter Baustandards durch CO<sub>2</sub>-arme Konstruktionsweisen und hocheffiziente Gebäudehüllen. Dabei sollten verfügbare Förderprogramme von Bund und Land konsequent ausgeschöpft werden, um trotz angespannter Haushaltsslage klimagerechtes Bauen wirtschaftlich umzusetzen.
- Uffbasse: Grundsätzlich teilen wir die Erwartung, dass städtische Flächen, die für Wohnungsbau vorgesehen sind, auch zeitnah entwickelt werden, insbesondere vor dem Hintergrund der angespannten Wohnraumsituation in Darmstadt.
- Gleichzeitig ist bekannt, dass große Quartiersentwicklungen komplexe Planungs, Abstimmungs und Genehmigungsprozesse durchlaufen. Dazu gehören städtebauliche Konzepte, Infrastrukturplanung, Umweltprüfungen sowie Finanzierungs und Baukostenfragen, die sich in den vergangenen Jahren erheblich verändert haben.
- Unabhängig davon halten wir es für sinnvoll, die Entwicklung des Messplatzareals noch einmal konzeptionell zu überprüfen. Insbesondere die unmittelbare Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbebetrieben wirft Nutzungskonflikte auf, die frühzeitig berücksichtigt werden sollten.
- Vor diesem Hintergrund würden wir eine Neuplanung in Verbindung mit einem Flächentausch grundsätzlich begrüßen. So wäre aus unserer Sicht zu prüfen, ob ein Tausch zwischen dem Messplatzareal und dem Parkplatz an der Berufsschule eine tragfähigere städtebauliche Lösung darstellen könnte.
- Dadurch könnten Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und angrenzendem Gewerbe reduziert werden. Gleichzeitig würde sich die Möglichkeit eröffnen, Wohnen stärker an der parkseitig attraktiveren Lage zu entwickeln, während bestehende Gewerbebetriebe Planungssicherheit behalten.

Ziel müsste es sein, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, ohne gewachsene gewerbliche Strukturen zu gefährden und Nutzungskonflikte von vornherein zu vermeiden.

**Volt:** Wir teilen die Ungeduld hinsichtlich des Stillstands. Die Verzögerung ist jedoch nicht auf mangelnden Willen der Koalition zurückzuführen, sondern auf unterschiedliche Auffassungen mit dem Oberbürgermeister, der die Entwicklung auf dem Areal kritisch sieht. Volt hat sich als Teil der Koalition mehrfach klar zur geplanten Bebauung bekannt (siehe Antrag SV-2024/0021). Angesichts der akuten Wohnungsnot ist es für uns essenziell, dass wir effizienter werden und Verwaltungsblockaden lösen, um auf diesem Areal dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

**WGD:** Angesichts der angespannten Wohnraumsituation halten wir es für nicht vertretbar, dass ein stadteigenes Wohnungsbauunternehmen ein derart großes Areal über Jahre unbebaut lässt. Hier erwarten wir eine klare politische Steuerung und verbindliche Zeitpläne.

Zusammenfassung zur Haltung der Parteien:

Keine Antwort von der AfD, da ihr Informationen zu diesem Thema angeblich vorenthalten werden.

CDU, FDP, GRÜNE und VOLT sprechen sich für eine Wohnbebauung gemäß der vorliegenden Planung aus. CDU, FDP und VOLT sehen als einzigen Grund für das „Nichtstun“ das Aufeinandertreffen unterschiedlicher politischer Parteien und die durch den OB entfesselte Wachstumsdebatte.

Die FREIEN WÄHLER halten es für ein verständliches Anliegen, hier Wohnraum schaffen zu wollen, weisen jedoch darauf hin, dass hierdurch keine Kaltluftschneise unterbrochen werden dürfe und dass auch Grünflächen und Bäume gepflanzt werden müssten.

GEMEINSAM, TIERSCHÜTZER und WGD sehen die Verzögerung der Bebauung sehr kritisch. GEMEINSAM fordert zudem Transparenz hinsichtlich der Gründe für das „Nichtstun“ und die TIERSCHÜTZER weist darauf hin, dass allein Schuldzuweisungen nicht gegen die Wohnungsnot helfen.

Die LINKE ist der Auffassung, dass dort schnell Wohnraum entstehen muss, weist jedoch auf die hohen Baupreise und die Zinssituation als Grund für die Verzögerung hin und darauf, dass sich diese Probleme durch eine Verstärkung des geförderten Wohnungsbaus entschärfen ließen. Sie fordert deshalb, den Anteil an geförderten Wohnungen auf 70 % hochzusetzen und weist darauf hin, dass sich eine Ghettoisierung allein durch die Mischung aus Wohnungen für Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen verhindern ließe.

UFFBASSE weist auf komplexe Planungs-, Abstimmungs- und Genehmigungsprozesse als Grund für die Verzögerungen hin, geht aber in jedem Falle von der Notwendigkeit einer Neuplanung im Hinblick auf die absehbaren Konflikte mit den umliegenden Gewerbebetrieben aus und regt deswegen an, über einen Flächentausch mit dem „Parkplatzareal bei der Berufsschule“ nachzudenken, das zudem auch besser an den Bürgerpark angebunden sei.

Die SPD setzt sich für eine möglichst zeitnahe Bebauung ein, weist aber auch darauf hin, dass die Art der Bebauung zum Symbol der Darmstädter Wachstumsdebatte geworden sei und dringend nochmals offen diskutiert werden müsse.

Resumee:

Dass die von der Bauverein AG geplante Art der Bebauung durch den derzeitigen OB in Frage gestellt wird, kann nicht der Grund für den Stillstand sein, da das weitere Vorgehen letztlich bei den zuständigen Dezernenten und der Stavo liegt.

Der eigentliche Grund für das „Nichtstun“ dürfte eher darin liegen, dass die Rentabilität der freifinanzierten Wohnungen derzeit aufgrund der Baukosten- und Zinssituation fragwürdig ist. Das wird so auch von großen Immobilieninvestoren bestätigt.

Zudem haben schon mindestens zwei der um den Messplatz herum angesiedelten Firmen erhebliche Bedenken hinsichtlich einer Gefährdung ihrer Betriebe wegen der Lärmbelastung angemeldet. Diese Betriebe waren zuerst da und sind in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung geschützt. Dennoch äußert sich der Bebauungsplanvorentwurf zu diesem Thema nur mit den Worten: „Nachzeitigem Kenntnisstand sind keine wesentlichen beeinträchtigenden Lärmemissionen von umliegenden Gewerbebetrieben ...“. Auch diese Betriebe müssten sich also ggf. wieder über ein kostenintensives Normenkontrollverfahren gegen eine drohende Fehlentscheidung der Stavo wehren.

Auch bei diesem Bebauungsplan könnte die Zustimmung der Stavo übrigens wieder durch die manipulative Interpretation von Parteigutachten beeinflusst werden. Dies zeigt sich allein schon am Beispiel des wohl schon erstellten Klimagutachtens, zu dem es in der Begründung des Bebauungsplanentwurfs heißt, dass „bodennah fließende Kaltluft aus dem Entstehungsgebiet des Oberfelds durch das Komponistenviertel bis zum Plangebiet am Messplatz gelange“. Dass dies nicht stimmt, ergibt sich zweifelsfrei schon aus der beigefügten Kartierung der Kaltluftströme, die klar zeigt, dass es keinen Kaltluftabfluss vom Oberfeld zum Plangebiet gibt. Wenn überhaupt wirken sich hier Kaltluftströme aus dem Bürgerpark aus.

### **Frage 5 zur geplanten Bebauung am Messplatz im Hinblick auf gewerbliche Nutzung:**

Mittlerweile gibt es auch Stimmen in der Politik, die hier einen größeren Anteil an gewerblicher Nutzung und eine Neuplanung für das Gelände fordern. Wie stellen Sie sich zu dieser Frage?

Antworten der Parteien:

- AfD: Das Gewerbe ist für Darmstadts Wirtschaft essentiell, wenn möglich befürworten wir ein Mischkonzept aus Wohnungen mit Gewerbebebauung. Darmstadt hat sich über viele Jahre verschuldet, weil Einnahmen fehlen und die Wirtschaftsförderung über 1,5 Jahrzehnte nicht ausreichend berücksichtigt wurde.
- BSW: keine Antwort!
- CDU: Der Messplatz ist eine der vorerst letzten größeren Flächen, die für neue Bebauungen zur Verfügung stehen (mit Einschränkungen durch die vorgenannte Seveso-Richtlinie). Die unterschiedlichen Interessen (bspw. Lärmschutz für Wohnungen und geräuschintensive handwerkliche bzw. wirtschaftliche Bedarfe müssen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zusammengeführt werden. Aus Sicht der CDU DA ist dies möglich!
- Wir sehen als CDU die dringende Notwendigkeit, Gewerbeflächen zu entwickeln. Hier hemmt uns vor allem die schlechte Wirtschaftsförderungspolitik des zuständigen Dezernenten, OB Benz.
- Als CDU sehen wir z.B. auf dem Kuhnwaldgelände sehr gute Möglichkeiten einen Gewerbestandort mit guten Standortbedingungen zu entwickeln, Autobahn, Bahnhof-/ Flughafennähe u.v.m.
- FDP: Eine solche Neuplanung lehnen wir für das Messplatz-Gelände zum jetzigen Zeitpunkt ab. Auch wenn wir überzeugt sind, dass sich eine ausgewogene Flächenentwicklung in Darmstadt nicht nur auf das Thema „Wohnraumentwicklung“ beschränken darf und es auch Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen braucht, so führt eine rein politisch getriebene Neuplanungsdiskussion für das konkrete Messplatz-Gelände nicht zu einem zielführenden Ergebnis (siehe auch Antwort zuvor). Sollte sich aber im Laufe der weiteren Entwicklungen seitens des Vorhabenträgers bauverein AG die Notwendigkeit und der Bedarf für eine veränderte Planung ergeben, um eine wirtschaftlich tragfähige Bebauung des Messplatz-Geländes zu verwirklichen, dann stehen wir dem offen gegenüber.
- Freie Wähler: Auch gewerbliche Bebauung wäre denkbar, allerdings nur unter den Vorgaben wie bei Frage 4. Ebenfalls muss bei gewerblicher Bebauung eine eventuelle Störung (Lärm, Staub, Gefahrenstoffe) der umliegenden Bewohner berücksichtigt werden.

- Gemeinsam:** Wir sind offen für eine moderate Erhöhung des Gewerbeanteils, falls dies die Wirtschaftlichkeit des Projekts sichert und zur Entstehung eines lebendigen, mischgenutzten Quartiers beiträgt. Wohnraum muss jedoch die oberste Priorität bleiben.
- Grüne:** Wir stehen für ein Quartier, das vorrangig dem Wohnen dient und Menschen ein Zuhause bietet. Dieser Ansatz lässt sich sehr gut mit gewerblichen Nutzungen wie einem Handwerkerhof sowie mit Wohnraum für Auszubildende kombinieren. Eine Erhöhung des Gewerbeflächenanteils ist dafür nicht erforderlich.
- Grund und Boden sind in Darmstadt ein knappes und wertvolles Gut, mit dem verantwortungsvoll umgegangen werden muss. Die bislang vorgesehene Flächenaufteilung halten wir weiterhin für ausgewogen und richtig.
- LINKE:** Angesichts der Wohnungsnot muss auf dem Messplatz hauptsächlich Wohnraum entstehen. Nur dort, wo eventuell durch die Seveso-Richtlinie aufgrund der Nähe zu Merck Wohnbebauung nicht zulässig ist, sind wir mit der gewerblichen Nutzung einverstanden. Die Einrichtung eines „Handwerkerhofs“ ist hierfür ein plausibler Vorschlag. Eine weitreichende Neuplanung und die damit verbundenen Verzögerungen lehnen wir ab.
- PARTEI:** keine Antwort!
- SPD:** Die SPD hat die Idee der Handwerkskammer Rhein-Main-Darmstadt aufgegriffen, dort ergänzend zur Wohnbebauung einen Handwerkerhof zu errichten. Gerade Handwerker\*innen, die maßgeblich zum Funktionieren einer Stadt beitragen, sollten gefördert und nicht behindert werden.
- Deshalb halten wir diesen Ansatz für sinnvoll und können uns vorstellen, die Planung entsprechend überarbeiten zu lassen. Dass in den vergangenen fünf Jahren nichts passiert ist, liegt nicht in unserer Verantwortung – gerade deshalb sollte der Messplatz jetzt neu gedacht, neu geplant und sinnvoll genutzt werden.
- Tierschutz:** Wir lehnen die gewerbliche Nutzung ab. In dem Gebiet gibt es bereits genügend Gewerbeflächen und der Standort wäre durch die nahegelegenen Schulen, ÖPNV- Anbindung und Einkaufsmöglichkeiten ideal geeignet für dringend benötigten Wohnungsbau.
- Uffbasse:** Für uns steht weiterhin im Vordergrund, dass auf dem Messplatz ein substanzieller Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes geleistet wird.
- Gleichzeitig ist festzuhalten, dass es in Darmstadt sowohl an bezahlbarem Wohnraum als auch an gewerblichen Entwicklungsflächen mangelt. Insofern greift eine einseitige Betrachtung aus unserer Sicht zu kurz. Es muss gebaut werden, was tatsächlich benötigt wird.
- Angesichts der angespannten Haushaltslage der Stadt und der Bedeutung von Gewerbesteuerereinnahmen halten wir es grundsätzlich für sinnvoll, bei größeren Entwicklungsflächen Wohnen und Arbeiten gemeinsam zu denken. Eine maßvolle, funktional eingebundene gewerbliche Nutzung

kann zur Quartiersqualität beitragen, Wege verkürzen und wirtschaftliche Stabilität sichern.

Gleichzeitig sind Mischquartiere nicht unbegrenzt skalierbar. Nutzungskonflikte, Flächenzuschnitte sowie städtebauliche Rahmenbedingungen setzen hier natürliche Grenzen. Welche Gewichtung im konkreten Fall sinnvoll ist, hängt von fachplanerischen Bewertungen, Bedarfsanalysen und gesamtstädtischen Entwicklungs-konzepten ab.

Diese Priorisierung sehen wir in der Verantwortung der Stadtplanung. Ein gewisses Vertrauen in die fachliche Abwägung kommunaler Planungsprozesse halten wir hier für angemessen.

Klar ist für uns jedoch, dass eine vollständige Neuplanung zulasten von Wohnraum angesichts der aktuellen Wohnraumsituation nicht zielführend wäre. Ziel muss eine ausgewogene Entwicklung sein, die beiden Bedarfen gerecht wird.

- Volt:** Wir lehnen eine einseitige Ausrichtung auf Gewerbe oder eine komplette Neuplanung ab, da dies wertvolle Zeit kostet. Unser Konzept sieht eine ausgewogene Mischung vor: Entgegen anderslautender Darstellungen werden auf dem Messplatz ca. 9.000 m<sup>2</sup> Fläche für Gewerbe entstehen, kombiniert mit über 500 Wohnungen, von denen 45% sozial gefördert sind. Das entspricht unserer Vision einer Stadt der kurzen Wege und der „15-Minuten-Stadt“, in der Wohnen, Arbeiten und Versorgung nah beieinander liegen. Eine reine Gewerbefläche würde diese Chance auf ein lebendiges Quartier vertun.
- WGD:** Eine maßvolle Mischung von Wohnen und nicht-störendem Gewerbe kann sinnvoll sein, sofern sie der Quartiersentwicklung dient und nicht zulasten dringend benötigten Wohnraums geht. Der Schwerpunkt muss jedoch eindeutig auf Wohnen liegen.

#### Zusammenfassung zur Haltung der Parteien:

AfD und WGD befürworten generell ein Mischkonzept aus Wohnen und Gewerbe und beantworten damit die Frage nicht wirklich.

Die TIERSCHÜTZER lehnen eine gewerbliche Nutzung ab, da es in diesem Bereich schon genügend Gewerbe gäbe und weist darauf hin, dass das Gelände durch die nahe gelegenen Schulen, die ÖPNV-Anbindung und Einkaufsmöglichkeiten bestens für eine Wohnnutzung geeignet sei.

CDU, FDP, GRÜNE, LINKE und VOLT stellen sich hinter die bestehende Planung. Die CDU geht zudem davon aus, dass sich Nutzungskonflikte z. B. wegen Lärmschutz im Rahmen eines „Planfeststellungsverfahrens“ klären lassen. Im Hinblick auf die ebenfalls dringende Entwicklung von Gewerbeflächen sieht sie gute Möglichkeiten im Hinblick auf die Entwicklung des Kuhnwaldgeländes. GRÜNE und LINKE greifen mit Handwerkerhof und Azubi-Wohnheim Vorschläge aus einer kürzlich durchgeführten SPD-Veranstaltung auf, ohne dass sich dieser Vorschlag jedoch in der vorliegenden Planung widerspiegeln würde.

GEMEINSAM ist offen für eine moderate Erhöhung des Gewerbeanteils, falls dies zur Entstehung eines lebendigen, mischgenutzten Quartiers beiträgt, sehen aber den Schwerpunkt dennoch ganz klar beim Wohnen.

Für UFFBASSE muss ein substanzieller Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes im Vordergrund stehen, weisen aber auch darauf hin, dass dabei Rahmenbedingungen wie z. B. Nutzungskonflikte zu berücksichtigen sind.

Die SPD hat mit einer kürzlich durchgeführten Veranstaltung die Idee des Handwerkerhofs ins Rennen geworfen. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde im Hinblick auf die schalltechnische Abschirmung der Betriebe in der Nachbarschaft auch die Idee eines begleitenden Azubi-Wohnheims geboren. Dafür geht die SPD jedoch vom Erfordernis einer Neuplanung aus. Dennoch steht auf sie auf dem Standpunkt, dass die Wohnnutzung ein wichtiger Baustein für das Areal sein sollte.

Die FREIEN WÄHLER halten unter der Bedingung, dass durch die Bebauung keine Kaltluftschneise unterbrochen wird und dass auch Grünflächen entstehen und Bäume gepflanzt werden, auch eine gewerbliche Nutzung für vorstellbar.

Resumee:

Auch die bisherige Planung sieht eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe vor. Eine Teilnutzung für Gewerbe ist allein schon wegen des Seveso-Einflussbereiches in der Nordwestecke des Plangebietes erforderlich. Hier ist weder Wohnen noch publikumsintensives Gewerbe zulässig.

Der derzeitige OB hat angeregt, über eine Verstärkung der Gewerbenutzung nachzudenken. Auch er geht jedoch von einer Mischnutzung mit Wohnen und Gewerbe aus.

Eine Anregung von Handwerkskammer und SPD wäre die Anordnung eines Handwerkerhofes in Verbindung mit einem Azubi-Wohnheim, mit denen die betroffenen Betriebe im Umfeld abgeschirmt werden könnten. Dieser Vorschlag wird zwar auch von GRÜNEN und LINKEN aufgenommen. Sie sind aber beide für die Beibehaltung der bisherigen Planung, die der gewerblichen Nachbarschaft keinerlei Abschirmung bietet.

Stattdessen sieht sie eine großzügige Öffnung des Areals nach Westen und Norden vor - genau dorthin also, wo sich die Betriebe befinden, die bereits Bedenken angemeldet haben.

Zudem gibt es auch Anregungen, über eine Kombination von ÖPNV-Depot mit darüber angeordneter Wohn- und Gewerbebebauung nach dem Beispiel des Züricher Projekts Kalkbreite nachzudenken.

Alles in allem also ausreichend Gründe, über die bisherige Planung nochmals nachzudenken.

Im Hinblick auf die Antwort der CDU ist zudem anzumerken, dass hier überhaupt kein Planfeststellungsverfahren, sondern lediglich ein Bebauungsplanverfahren erforderlich ist.

### **Frage 6 zu unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen durch den Bauverein:**

Obwohl der Bauverein seinen Mietern gem. § 535 BGB die Instandhaltung seiner Mietobjekte von Gesetzes wegen schuldet, hat er in den vergangenen Jahren überwiegend Großsanierungen durchgeführt, während er die kleineren Objekte gerade im Martinsviertel zunehmend der Verwahrlosung preisgab. Wie stellen Sie sich zu dieser Tatsache?

Antworten der Parteien:

- AfD:** Der Fokus sollte zunächst auf unerlässliche nicht-energetische Sanierungen im gesamten Baubestand liegen. Ausnahmen bilden dabei energetische Sanierungen von alten Wohnungen. Damit wird man der Priorisierung der begrenzten Finanzmittel gerecht. Der gesetzliche Effizienzhaus 75-Baustandard (EH75: neu nach KfW) ist vollkommen ausreichend und muss nicht durch überbeuerte niedrigere Baustandards überboten werden. Dadurch resultieren hohe Baukosten, die das Steuergeld verschleudern.
- Es hat sich herausgestellt, dass mindestens über 7000 Wohnungen beim Bauverein verkauft werden müssten, um den verbleibenden Rest (knapp 10000) klimaneutral zu sanieren. Dabei ist besonders erschreckend, dass die gesetzliche maximal jährliche Mietanpassung von 5 % (15 % binnen 3 Jahren) in diesen Schätzungen bereits eingerechnet wurde.
- Wir müssen wieder lernen, richtig zu priorisieren.
- BSW:** keine Antwort!
- CDU:** Die Behauptung, dass die BV AG Objekte der Verwahrlosung preisgegeben habe, trifft nicht zu. Wobei auch hier festzustellen ist, dass die Frage nach „Instandhaltung“ rechtlich nicht mit Modernisierungsmaßnahmen verwechselt werden darf.
- Insofern begrüßen wir die vielfältigen Anstrengungen des Bauvereins, schon lange anstehende Modernisierungen (u.a. als Beispiele Röhning sowie Eckhardt-Barkhausstraße) durchgeführt zu haben.
- FDP:** Wir gehen zunächst davon aus, dass es eine Selbstverständlichkeit ist, dass sich die Bauverein AG und andere wohnungswirtschaftliche Akteure in Darmstadt im Rahmen ihrer Vermietungstätigkeit an die geltenden Gesetze hält und ihren Verpflichtungen im vorgesehenen Umfang nachkommt. Ungeachtet dieses Umstandes ist es Aufgabe der Bauverein AG selbst, im Rahmen wirtschaftlich sinnvoller unternehmerischer Entscheidungen über die Verwendung der ihr zur Verfügung stehenden Investitionsmittel zu entscheiden. Es ist in Anbetracht des erheblichen Modernisierungs- und Sanierungsstaus im Portfolio der Bauverein AG aus unserer Sicht zudem wirtschaftlich sinnvoll und auch politisch erwünscht, dass die Bauverein AG die Sanierungsquoten erheblich steigert. Gesetzliche gebotene als auch wirtschaftlich sinnvolle Instandhaltungsmaßnahmen sind selbstverständlich auch umzusetzen.

- Freie Wähler: Der Bauverein hat eine Verantwortung gegenüber allen seinen Mietern. Sanierungen von Großobjekten wie auch von Kleineren muss im gleichen Maße erfolgen. Ungleichbehandlung darf es nicht geben.
- Gemeinsam: Den Vorwurf, der Bauverein vernachlässige kleinere Objekte zugunsten von Großsanierungen, nehmen wir skeptisch, aber aufmerksam wahr. Eine gezielte Verwahrlosung wäre inakzeptabel. Wir setzen uns dafür ein, dass die Instandhaltungspflicht gemäß § 535 BGB flächendeckend und ohne Ansehen der Objektgröße erfüllt wird.
- Grüne: Die Bauverein AG ist für rund 20.000 Wohnungen verantwortlich. Der Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf ist erheblich, nicht zuletzt, weil Investitionen in früheren Jahrzehnten nicht ausreichend priorisiert wurden. Die Bauverein AG hat auf Betreiben der Stadtpolitik einen Sanierungsfahrplan ausgearbeitet, der den Wohnungsbestand nach und nach modernisieren wird. Diesen Fahrplan unterstützen wir GRÜNE.
- In vielen Quartieren Darmstadts laufen inzwischen umfangreiche Modernisierungen, die im Sinne der Mieterinnen und Mieter die größten Effekte erzielen. Der Bellevue-Block im Martinsviertel ist hierfür ein Beispiel.
- Dass nicht alles gleichzeitig umgesetzt werden kann, ist nachvollziehbar, auch wenn Ungeduld verständlich ist. Wir begleiten den eingeschlagenen Sanierungsfahrplan weiterhin konstruktiv und setzen uns dafür ein, dass der Bauverein seiner Verantwortung als den Menschen zugewandtes Wohnungsunternehmen gerecht wird.
- LINKE: Die Mieter\*innen können vom Bauverein erwarten, dass die Instandhaltung und die Mängelbeseitigung schnell und nachhaltig erfolgen. Sie können erwarten, dass Sanierungen so behutsam durchgeführt werden, dass die Wohnungen nicht unbezahlbar werden. Leider werden diese Erwartungen oftmals nicht erfüllt. Wir unterstützen Mieter\*innen, die solche Probleme haben, individuell und gegebenenfalls auch durch eine politische Initiative.
- PARTEI: keine Antwort!
- SPD: Die Bauverein AG spielt eine zentrale Rolle bei der Schaffung von Wohnraum für kleine und mittlere Einkommen. Mit rund 13.000 Wohnungen trägt sie maßgeblich dazu bei, die Mietpreise in Darmstadt zu stabilisieren.
- Bis 2026 plant die Bauverein AG Investitionen von rund 150 Millionen Euro in die Erneuerung ihres Bestands, wobei Gebäude in besonders schlechtem Zustand priorisiert werden sollen. Sanierungen im Bestand haben dabei vor allem eine soziale Dimension – nicht nur eine klimapolitische. Sie sorgen für mehr Gerechtigkeit durch gleichwertige Lebensbedingungen.
- Dafür benötigt die Bauverein AG entsprechende finanzielle Spielräume. Die SPD wird sich weiterhin dafür einsetzen, dass Gewinne konsequent in die Sanierung des Bestands und in soziale Wohnprojekte reinvestiert werden.
- Tierschutz: Wir kritisieren die nicht erfolgte Instandhaltung der kleineren Mietobjekte im Martinsviertel und fordern, dass der Bauverein seiner Verantwortung als

sozial orientierter Vermieter gerecht wird. Die nicht erfolgte Instandsetzung der Miethäuser führt zu sozialer Ungleichheit, Wertverlust im Quartier und letztlich zu einer Verdrängung von Mieterinnen und Mietern mit geringem Einkommen.

Wir sehen den erheblichen Investitionsstau kritisch. Die unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen führen nicht nur zu unzumutbaren Wohnverhältnissen für die Mieter, sondern verursachen auch volkswirtschaftliche Schäden: Fehlende energetische Sanierungen bedeuten bei zunehmenden Hitzesommern höhere Gesundheitskosten und bei volatilen Gaspreisen dauerhaft überhöhte Heizkosten. Der Bauverein muss seiner gesetzlichen Instandhaltungspflicht nachkommen und den Sanierungsstau zügig abbauen.

Uffbasse: Die Instandhaltung des kommunalen Wohnungsbestands ist eine zentrale Daueraufgabe und gehört zur sozialen Verantwortung eines städtischen Wohnungsbauunternehmens.

Gleichzeitig stehen viele Wohnungsunternehmen, auch kommunale, aktuell vor der Herausforderung, umfangreiche energetische Sanierungen, gesetzliche Klimavorgaben sowie den Erhalt großer Bestände parallel zu bewältigen. Diese Großmaßnahmen binden erhebliche finanzielle und personelle Ressourcen.

Hinzu kommt, dass die Bauwirtschaft seit Jahren unter massiven Kapazitätsengpässen leidet. Fachkräftemangel, lange Vorlaufzeiten und Kostensteigerungen erschweren die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen zusätzlich.

Unabhängig davon darf dies nicht dazu führen, dass kleinere Objekte oder einzelne Quartiere in ihrer baulichen Qualität vernachlässigt werden. Nach unserem Kenntnisstand hat der Bauverein auch im Martinsviertel in den vergangenen Jahren Sanierungsmaßnahmen umgesetzt, wenngleich vielleicht nicht in dem Umfang, den sich viele Mieterinnen und Mieter wünschen würden.

Fairerweise muss man jedoch auch berücksichtigen, dass es viele Mietende des Bauvereins gibt, die sehr froh darüber sind, in vergleichsweise günstigem Wohnraum zu leben und die kostensteigernde Sanierungen nicht wünschen oder sich diese nicht leisten können. Auch dieser soziale Aspekt muss bei Sanierungsstrategien verantwortungsvoll abgewogen werden.

Wir halten daher eine ausgewogene Instandhaltungsstrategie für erforderlich, die sowohl energetische Großprojekte als auch die kontinuierliche Pflege des Bestands sicherstellt.

Sollten sich Hinweise auf strukturelle Vernachlässigung einzelner Liegenschaften bestätigen, sehen wir hier politischen Gesprächs- und Steuerungsbedarf gegenüber dem Bauverein, um den Werterhalt des

Bestands sowie die Wohnqualität für die Mieterinnen und Mieter dauerhaft zu sichern.

**Volt:** Wir teilen die pauschale Einschätzung der „Verwahrlosung“ nicht. Dass der Bauverein den Fokus auf Großsanierungen legt, begrüßen wir ausdrücklich. Diese sind notwendig, um den Gebäudebestand energetisch zu sanieren und klimafit zu machen. Das ist eine enorme finanzielle und organisatorische Kraftanstrengung, die langfristig allen Mieterinnen und Mietern durch stabilere Nebenkosten und besseres Wohnklima zugutekommt. Unser Ziel ist es, Gewinne der Bauverein AG konsequent in Sanierung und Wohnqualität zu reinvestieren, statt sie an den Haushalt abzuführen.

**WGD:** Wir teilen die Kritik an der unzureichenden laufenden Instandhaltung vieler Bestandsgebäude. Der Bauverein muss seiner gesetzlichen und sozialen Verantwortung gerecht werden. Präventive Instandhaltung ist nicht nur im Interesse der Mieterinnen und Mieter, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll für die Stadt.

Zusammenfassung zur Haltung der Parteien:

CDU und VOLT bestreiten den Vorwurf der Verwahrlosung und loben die durch den Bauverein durchgeführten Großsanierungen.

FDP, GRÜNE und SPD gehen überhaupt nicht auf die gerügten Missstände im Martinsviertel ein. Die GRÜNEN verweisen zudem auf umfangreiche Modernisierungen im Rahmen des mit der Stadt vereinbarten Sanierungsfahrplans und in diesem Zusammenhang auf die Sanierung des Bellevueblocks. Die FDP hält eine erhebliche Steigerung der Sanierungsquote des Bauvereins für wirtschaftlich sinnvoll und auch politisch erwünscht.

SPD und VOLT stimmen aber dafür, die Gewinne des Bauvereins konsequent in Sanierung und Wohnqualität zu reinvestieren statt sie an den Haushalt abzuführen.

FREIEN WÄHLER, GEMEINSAM und UFFBASSE sehen den Vorwurf zwar teilweise kritisch, sind aber klar der Auffassung, dass eine gezielte Verwahrlosung inakzeptabel sei, da die Instandhaltungspflicht ohne Ansehen der Objektgröße zu erfüllen ist. UFFBASSE weist zudem darauf hin, dass viele Mieter auch froh seien, von Sanierungen und den damit verbundenen Mieterhöhungen verschont zu bleiben.

Die LINKE steht auf dem Standpunkt, dass Mieter\*innen vom Bauverein erwarten können, dass die Instandhaltung und die Mängelbeseitigung schnell und nachhaltig erfolgen und dass Sanierungen so behutsam durchgeführt werden, dass die Wohnungen nicht unbezahlbar werden. Da diese Erwartungen leider oftmals nicht erfüllt würden, bietet sie Mietern, die derartige Probleme haben, Unterstützung an.

WGD und TIERSCHÜTZER teilen die Kritik an der unzureichenden laufenden Instandhaltung vieler Bestandsgebäude und weisen zudem auf den hierdurch verursachten volkswirtschaftlichen Schaden bzw. den Schaden für die Stadt hin. Die TIERSCHÜTZER zudem auch darauf, dass dies zu unhaltbaren Lebensverhältnissen führe und damit die soziale Ungleichheit beflügeln.

Die AfD steht auf dem Standpunkt, dass man den Fokus zunächst auf unerlässliche nicht-energetische Sanierungen im gesamten Baubestand legen sollte und geht davon aus, dass, um den verbleibenden Rest klimaneutral sanieren zu können, über 7.000 der Bauvereinswohnungen verkauft werden müssten.

Resumee:

Eine städtebauliche Voruntersuchung zum Zustand der Bauverein-Objekte im Martinsviertel West liegt vor. Diese Untersuchung belegt, dass Ende 2023 sage und schreibe 95 von insgesamt 106 Objekten erhebliche Instandhaltungsmängel aufwiesen – teilweise bis zur Verwahrlosung.

Fakt ist damit, dass die Bauverein AG ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Instandhaltung über viele Jahre nicht nachgekommen ist. Diese ist aber Pflicht und das nicht nur bei Großobjekten, sondern auch bei den kleinen Objekten.

Erst wenn diese Pflicht erfüllt ist, dürfte man sich Modernisierungen oder der energetischen Sanierung widmen. Das Gleiche gilt auch für die kostenintensive Errichtung von Neubauten.

Reine Instandhaltungsmaßnahmen rechtfertigen zudem keine Mieterhöhungen.

Einen Gutteil des Baubestandes der Bauverein AG zu veräußern, nur um den Rest energetisch sanieren zu können, ist natürlich indiskutabel, da man so die verkauften Gebäude und deren Mieter „dem freien Markt zum Fraß vorwerfen würde“.

Richtig ist hingegen, dass der Bauverein nicht weiter von der Stadt als „cashcow“ gemolken werden dürfte, wenn er über die gesetzlich geschuldete Instandhaltung hinaus auch noch energetische Sanierungen und Neubaumaßnahmen bewältigen soll.

## **Zusammenfassung der Fragen 7 bis 11 zur Wohnungsnot:**

Da die Haltung der Parteien und die Resumes zu den insgesamt 5 Fragen zum Thema Wohnungsnot den Rahmen der Veranstaltung zeitlich gesprengt hätten, wurden diese Fragen von uns zusammengefasst.

Die Fragen im Einzelnen werden im Anschluss an diese Zusammenfassung behandelt.

### Zusammenfassung zur Haltung der Parteien:

AfD und FDP sprechen sich sowohl gegen eine Priorisierung des Baus von Kleinwohnungen als auch gegen die Verstärkung des sozialen Wohnungsbaus und auch gegen eine Leerstandssatzung aus sondern stattdessen für die Ausweisung weiterer Einfamilienhausgebiete und weisen auf den Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Familien und Voll-Erwerbstätige hin.

Sowohl GRÜNE als auch VOLT verweisen darauf, dass die Bauverein AG den Auftrag habe, Wohnraum für alle zu schaffen. VOLT lehnt aber die Ausweisung weiterer Einfamilienhausgebiete aus ökologischen und sozialen Gründen klar ab, während die GRÜNEN diese in Ausnahmefällen auch weiterhin zulassen wollen.

FREIE WÄHLER, GEMEINSAM, LINKE, UFFBASSE, SPD und WGD meinen zwar, dass es einen erhöhten Bedarf an Kleinwohnungen gäbe, weisen aber zum größten Teil auch darauf hin, dass auch Familien mit Kindern oft große Probleme hätten, passenden Wohnraum zu finden. UFFBASSE verweist zudem auch auf den Bedarf von Alleinerziehenden und für gemeinschaftliche Wohnformen.

Bei der SPD macht sich insbesondere OB Hanno Benz stark für die Ausweisung weiterer Einfamilienhausgebiete. FREIE WÄHLER und UFFBASSE wollen diese nur noch in Ausnahmefällen zulassen, wobei UFFBASSE sich gegen eine „ideologische Verengung“ ausspricht. GEMEINSAM, LINKE, TIERSCHÜTZER, VOLT und WGD lehnen die Ausweisung weiterer Einfamilienhausgebiete klar ab.

Hinsichtlich des Leerstands haben GRÜNE, CDU, VOLT und SPD den Antrag eingebracht, zu prüfen, ob die Verabschiedung einer Satzung Sinn machen würde. Dieser wird von UFFBASSE und WGD unterstützt. Während sich die SPD und VOLT von vornherein für eine Satzung aussprechen, lehnt die CDU diese im Hinblick auf Aufwand und Nutzen klar ab.

Auch FREIE WÄHLER, GEMEINSAM, LINKE und TIERSCHÜTZER sind für eine Leerstandssatzung, wobei FREIE WÄHLER und LINKE anmerken, dass insofern auch der Prüfauftrag hätte entfallen können.

Die CDU macht keine Aussagen zum erhöhten Kleinwohnungsbedarf oder zu weiteren Einfamilienhausgebieten. Sie weist nur darauf hin, dass in DA im Vergleich zu anderen Städten die Zahl der geförderten Wohnungen „relativ“ stabil geblieben sei und seit 2019 sogar klar zugenommen habe. Die Versorgung von Flüchtlingen sei zudem unabhängig davon zu regeln.

Die FREIEN WÄHLER sind zwar für die Erhöhung des geförderten Wohnungsbestandes, würden aber den Fokus gerne auf den Mittelstand legen.

VOLT verweist zudem darauf, dass der Anteil der geförderten Wohnungen am Bestand des Bauvereins bereits 47 % betrage.

Die GRÜNEN loben ihre eigenen Erfolge im Bereich des geförderten Wohnungsbaus und weisen auf eine Vermittlungsquote von angeblich 26,7 % hin, sind aber dennoch für eine Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus.

Auch die SPD hätte gerne mehr sozialen Wohnungsbau, verweist aber auch darauf, dass sich im Sozialen Wohnungsbau viel getan hätte – unter anderem mit Verabschiedung der Grundsätze zur sozialgerechten Bodennutzung im Jahr 2019.

LINKE, UFFBASSE und WGD sprechen sich für eine massive Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus aus, wobei UFFBASSE auch auf die steigende Zahl wohnberechtigter Haushalte hinweist.

Resumee:

Im Wahlkampf 2015/16 versprach der grüne OB Partsch noch: „10.000 neue Wohnungen bis 2020“. Im Wahlkampf 2020/21 hörte man davon nichts mehr!

Tatsächlich wurden laut Statistik der Stadt Darmstadt ab der politischen Verantwortungsübernahme der Grünen, also von 2011 bis 2020 lediglich 4.884 Wohnungen, also nicht einmal 50% der versprochenen 10.000 errichtet - bezogen auf den Zeitraum des Wahlkampfversprechens, also Ende 2015 bis Ende 2020 waren es sogar nur 2.732.

Die vollständigen statistischen Berichte, nach denen es sogar noch weniger gewesen wären, sind mittlerweile übrigens von der Seite der Stadt verschwunden. Stattdessen gibt es dort nur noch eine über Excel einlesbare csv-Datei.

Wenn sich heute Wahlkämpfer der Grünen hinstellen, die oben genannten Zahlen bestreiten und sogar von über 13.000 Wohnungen sprechen, die in diesem Zeitraum entstanden sein sollen, muss das wirklich sehr verwundern.

Das größte Problem Darmstadts ist der Mangel an bezahlbaren Wohnungen und hier besonders der Klein- und Sozialwohnungen.

Auch wenn 47 % des Bestandes der Bauverein AG geförderte Wohnungen sind, hat dieser Prozentsatz im Laufe der Jahre immer weiter abgenommen. Und nachdem mittlerweile über 3.000 berechnete Haushalte auf der Warteliste stehen, reicht das auch bei weitem nicht aus. Zudem wächst die Zahl der Berechtigten mit dem Zunehmen der sozialen Spaltung und dem damit verbundenen Explodieren der Mieten auch immer weiter an.

Schon 2012 stellte das Darmstädter Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) fest, dass die seinerzeitige Vermittlungsquote mit 22 % viel zu niedrig war. Dennoch verringerte sich die Zahl der Sozialwohnungen auch in den Folgejahren 2011-21 um weitere 20% und die Vermittlungsquote des Wohnungsamtes sank auf wirklich erschreckende 11,7%. Das heißt, nur gut jeder 10te Berechnete bekam überhaupt eine Wohnung.

Aktuell behaupten die Grünen, dass die Vermittlungsquote bei 26,7% liegt. Diese Zahl ist nur mit den in 2025 sehr hohen Fertigstellungszahlen zu erklären. Allerdings schwanken

die Vermittlungsquoten von Jahr zu Jahr so stark, dass sie ohnehin nur anhand des Verlaufs mehrerer Jahre sinnvoll zu interpretieren sind.

Wenn wir die Jahre seit 2010 betrachten, stellen wir fest, dass die Zahl der geförderten Wohnungen seitdem insgesamt abgenommen hat. Die Bevölkerung von Darmstadt ist aber seitdem um 20 % gewachsen. Darüberhinaus hat der Anteil an Sozialwohnungsberechtigten klar zugenommen zum Beispiel durch die ebenfalls berechtigten Ukraine-Flüchtlinge, durch die angehobenen Einkommensgrenzen und vor allem auch, da seit 2013 auch Bezieher mittlerer Einkommen berechtigt sind.

Hinzu kommen unzählige Wohnungssuchende ohne Berechtigungsschein.

Dass der Bau weiterer Einfamilienhäuser in dieser Situation nicht die Lösung sein kann in einer Stadt, in der Grund und Boden so knapp ist wie in Darmstadt, versteht sich eigentlich von selbst. Wenn dies, wie zum Beispiel auch bei der Bürgerparkbebauung dennoch immer wieder propagiert wird, wirkt sich das negativ auf das Stadtklima aus und raubt den dichtbesiedelten Stadtteilen die dringend benötigten Bewegungs- und Erholungsflächen. Das nicht akzeptieren zu wollen, ist reiner Populismus, oder besser gesagt Klientelismus.

Frage 12 zur Kinderbetreuung im Martinsviertel im Hinblick auf die Baashalle:

Die von GRÜNEN und SPD genannten Alternativangebote können die niederschwelligen und offenen Angebote des ehemaligen „Maxi“ und der Baashalle nicht ersetzen – sei es wegen fester Anmeldepflichten, wegen der Kostennpflicht oder auch wegen fehlender Aufsicht.

Dass der Betrieb der Baashalle vom Dekanat eingestellt wurde, lag unseres Wissens einfach daran, dass die Stadt seinerzeit die Zuschüsse für den Betrieb dieser Einrichtung drastisch zusammengestrichen hat.

Positiv ist, dass sich mit dem Rope e.V. ein neuer Betreiber für die Baashalle gefunden hat. Nur wurde eben auch diesem bei Übernahme eine kurzfristige Sanierung der Halle versprochen.

Sanierungsbeginn war von der Stadt für Juli 2021 terminiert. Deshalb steht außer Frage, dass es eine Priorisierung dieses Projekts schon gab. Im Dezember 2021 zitierte das Echo dann allerdings unsere GRÜNE Bürgermeisterin Akdeniz mit der Aussage, dass Anfragen bei geeigneten Architekturbüros leider ergeben hätten, dass kein Büro Kapazitäten für die erforderlichen Planungsleistungen frei habe.

Die daraufhin eingereichte Initiativbewerbung eines Architekten aus dem Martinsviertel wurde vom technischen Leiter des Immobilienmanagements dahingehend beantwortet, dass er sich aus organisatorischen Gründen noch wenige Monate gedulden müsse, dass aber aufgrund der ersten, leer ausgegangenen Anfragerunde sogar eine freihändige Vergabean ihn in Frage käme.

Anschließend setzte OB Partsch die Priorisierung des Projekts zurück und behauptete, dass nun doch nicht nur eine engergetische, sondern eine vollumfängliche Sanierung durchgeführt werden solle und dass die Leistungen deshalb neu auszuschrieben seien.

Dass die Halle umfassend saniert werden muss, stand jedoch schon zuvor fest und tatsächlich hätten die seinerzeit angesetzten Kosten von 1,8 bis 2 Millionen € dafür zum damaligen Baukostenstand auch ohne weiteres ausgereicht.

Insofern sind die Verzögerungen einzig damit zu erklären, dass der seinerzeit beworbene Architekt den GRÜNEN Entscheidungsträgern einfach nicht „genehm“ war. „Gutsherren-art“ ist wohl der passende Ausdruck für diesen Politikstil, der neben der Baushalle auch die Bürgerparkbebauung betrifft.

### **Frage 7 zur Wohnungsnot im Hinblick auf die Fokussierung auf Kleinwohnungen:**

Wie in allen Ballungsgebieten herrscht auch in Darmstadt große Wohnungsnot, die sich hier insbesondere in einem Mangel an kleinen, kostengünstigen Mietwohnungen und noch mehr in einen Mangel an Sozialwohnungen widerspiegelt. Dies betrifft insbesondere auch das beliebte Martinsviertel.

So werden gerade im Martinsviertel große Wohnungen reihenweise an Studenten-WGs vermietet – oft auch mit separater Vermietung einzelner Zimmer, um so mehr Profit aus der Immobilie zu schlagen.

Wie stellen Sie sich angesichts dieser Tatsachen zu dem Vorschlag, den Bauverein politisch dazu zu verpflichten, sich beim Neubau auf die tatsächlich benötigten Kleinwohnungen zu konzentrieren?

Antworten der Parteien:

- AfD: Nicht nur Kleinwohnungen! Wir brauchen voll erwerbstätige Fachkräfte und die wollen nicht in Kleinwohnungen leben. Natürlich muss in einem bestimmten Verhältnis es auch Kleinwohnungen z. B. Für Studenten geben. Viele Kleinwohnungen werden von Studenten genutzt. Die Studienzeit sollte eine kurze Übergangszeit vor dem Berufsleben sein. Ein kleines Zimmer für 3 bis 4 Jahre in der Studienzeit zu haben oder sich in Wohngemeinschaften Wohnraum zu teilen, ist der Ausnahmefall und nicht der Regelfall. Bei Vollerwerbstätigkeit (ca. 45 Jahre) will man während des Arbeitslebens mehr als 10 bis 15 m<sup>2</sup> Wohnraum zur Verfügung haben. Spätestens mit Familiengründung bzw. Kindern erhöht sich der Flächenbedarf ein weiteres Mal signifikant.
- BSW: keine Antwort!
- CDU: Die – politisch – entwickelten wohnungspolitischen Konzepte bzw. Regelungen haben dafür gesorgt, dass in DA im Vergleich zu anderen Städten die Zahl der geförderten Wohnungen “relativ” stabil geblieben ist bzw. auch zugenommen hat. Dies gilt für alle Wohnungsneubauten, für die Baurecht zu schaffen war bzw. künftig zu schaffen ist. Dabei wird – soweit rechtlich möglich - auch auf den Bau von “Kleinwohnungen” geachtet. (sh. unten Frage 11!)
- FDP: Ein solcher Vorschlag erscheint uns nicht zielführend. Zum einen besteht in Darmstadt im Wesentlichen ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Familien, so dass es im Sinne politischer Vorgaben an die bauverein AG eher wünschenswert erscheint, in diesem Segment stärkeres Engagement im Neubausegment zu entwickeln. Einer Vorgabe zum Neubau von Kleinwohnungen bedarf es nicht, da diese schon aus wirtschaftlichen Gründen der höheren Investitionsrendite entstehen. Eine zusätzliche Vorgabe an die bauverein AG würde dies noch verstärken.

- Freie Wähler: Es ist unbestreitbar, dass der Trend in den letzten Jahren zu Singlehaushalten geht. Dementsprechend gibt es hier einen höheren Bedarf. Den Bauverein zu „zwingen“ halten wir jedoch für schwierig, da es sich um ein eigenständiges Unternehmen handelt, auch wenn die Stadt Darmstadt einen Großteil der Wertpapiere hält. Am besten wäre es, die freie Marktwirtschaft würde das automatisch regeln und das logische Verständnis alleine ein zwingendes Argument sein.
- Gemeinsam: Der Bedarf an kleinen, bezahlbaren Wohnungen ist in Darmstadt evident. Wir unterstützen eine politische Steuerung des Bauvereins hin zu bedarfsgerechtem Wohnraum, wobei wir auch die Bedeutung von Familienwohnungen für eine soziale Durchmischung nicht aus den Augen verlieren dürfen.
- Grüne: Als städtische Tochter hat die Bauverein AG den Auftrag Wohnraum für alle zu schaffen. Familien, Paare, Singles, Menschen mit geringem Einkommen und vielen mehr. Sie ist die Wohnungsbaugesellschaft mit dem höchsten Anteil geförderter Wohnungen in Darmstadt und verlängert darüber hinaus bestehende Sozialbindungen. Die Zusammensetzung des Wohnungsportfolios wird stets gemeinsam mit dem Amt für Wohnungswesen festgelegt und orientiert sich an der Warteliste der gemeldeten Haushalte, auf der auch viele Familien mit größerem Platzbedarf stehen. Entsprechend muss je nach Grundstück, Architektur und Bedarf entschieden werden. Selbstverständlich werden auch Kleinwohnungen realisiert; im geförderten Wohnungsbau sind zudem alle Wohnungen barrierefrei. Wir GRÜNE unterstützen das Studieren-denwerk bei der Realisierung von studentischem Wohnraum. Darüber hinaus schafft auch die Bauverein AG in geringem Umfang auch Wohnraum für Studierende.
- LINKE: Wir sehen nicht, dass nur Kleinwohnungen benötigt werden. Auch größere und wachsende Familien haben oft große Probleme, passenden Wohnraum zu finden. Es gibt zwar ein Missverhältnis zwischen der Zahl der Einpersonenhaushalte und der Kleinwohnungen. Dieses wird aber dadurch relativiert, dass nicht wenige Einpersonenhaushalte größere Wohnungen belegen. Diese werden dort nicht ausziehen, sobald viele Kleinwohnungen zur Verfügung stehen. Auch Studierende werden (und sollen!) ihre WGs nicht auflösen, um einzeln in Kleinwohnungen zu ziehen. Wir wollen, dass Wohnungen nach Bedarf und in allen Größenklassen gebaut werden.
- PARTEI: keine Antwort!
- SPD: Es ist richtig, dass der Bedarf an kleinen Wohnungen für alleinlebende Menschen in Darmstadt hoch ist – nicht nur für Studierende, sondern auch für Auszubildende, Senior\*innen und Alleinstehende. Im Martinsviertel ist dieser Bedarf aufgrund der Nähe zur Hochschule Mitte möglicherweise noch etwas höher.

Zur Untervermietung größerer Wohnungen hat der Bundesgerichtshof kürzlich entschieden, dass daraus keine Gewinne erzielt werden dürfen. Damit ist eine gewerbliche Untervermietung ausgeschlossen.

Eine politische Verpflichtung des Bauvereins, ausschließlich kleine Wohnungen zu bauen, halten wir dennoch aus zwei Gründen für nicht sinnvoll: Erstens

benötigt Darmstadt – und auch das Martinsviertel – weiterhin Wohnungen für Familien, Alleinerziehende mit Kindern und andere gemeinschaftliche Wohnformen. Zweitens ist dem Bauverein der hohe Bedarf an kleinen Wohnungen bekannt, was sich aktuell etwa an der Baumaßnahme in der Kranichsteiner Straße zeigt.

**Tierschutz:** Der Bauverein muss verpflichtet werden, bei Neubauten mindestens die Hälfte als geförderte Sozialwohnungen zu realisieren – mit Schwerpunkt auf Kleinwohnungen für Einpersonenhaushalte. Wohnen ist ein Grundrecht und als städtisches Wohnungsbaunternehmen muss der Bauverein vorrangig Menschen mit niedrigen Einkommen versorgen und keine Profitmaximierung betreiben.

**Uffbasse:** Dass insbesondere im Segment der kleinen und bezahlbaren Mietwohnungen ein erheblicher Nachfrageüberhang besteht, ist unstrittig. Viele Einpersonenhaushalte, Studierende, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit geringem Einkommen suchen entsprechende Wohnungen.

Gleichzeitig greift es aus unserer Sicht zu kurz, den Wohnungsbedarf in Darmstadt allein auf Kleinwohnungen zu verengen. Auch Familien, Alleinerziehende und Haushalte mit mehreren Kindern suchen händeringend bezahlbaren Wohnraum, ebenso wie Menschen, die auf barrierearme oder altersgerechte Wohnungen angewiesen sind.

Vor diesem Hintergrund halten wir es für richtig, dass der Bauverein seine Neubautätigkeit konsequent am tatsächlichen Bedarf ausrichtet. Dazu gehört ein stärkerer Fokus auf kleine und mittlere Wohnungsgrößen sowie auf sozial gebundene Wohnungen, gleichzeitig aber auch die Bereitstellung familieneigneter und langfristig nutzbarer Wohnformen.

Kommunaler Wohnungsbau muss immer eine ausgewogene soziale Durchmischung berücksichtigen. Quartiere, die ausschließlich aus Kleinstwohnungen bestehen, schaffen langfristig neue strukturelle Probleme und verhindern funktionierende Umzugsketten innerhalb des Bestands.

Ziel sollte daher eine bedarfsgerechte Mischung sein, mit einem deutlich höheren Anteil kleiner, bezahlbarer Einheiten als bisher marktüblich, jedoch ergänzt um ausreichend Wohnraum für Familien und unterschiedliche Lebensphasen.

In diesem Sinne befürworten wir eine politische Zielsteuerung über Wohnungsbauprogramme, Förderkulissen und Belegungsbindungen, nicht

jedoch starre einseitige Vorgaben, die städtebauliche und soziale Balance gefährden könnten.

Volt: Wir halten eine einseitige Verpflichtung für den Bau von Kleinwohnungen für den falschen Weg. Der Bauverein hat als kommunales Unternehmen den Auftrag, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten bereitzustellen und für eine soziale Durchmischung zu sorgen. Wenn wir einseitig Mikro-Appartements fördern, riskieren wir eine hohe Fluktuation und verdrängen Familien, was dem sozialen Zusammenhalt schadet. Aufgabe der Stadt ist es, Quartiere zu schaffen, in denen Menschen verschiedener Lebensphasen zusammenleben können - etwa durch Mehrgenerationenprojekte.

WGD: s. Antwort auf die folgende Frage 8

#### Zusammenfassung zur Haltung der Parteien:

AfD und FDP sprechen sich gegen die Priorisierung des Baus von Kleinwohnungen aus – die AfD, weil wir voll erwerbstätige Fachkräfte bräuchten, die nicht in Kleinwohnungen leben wollten und die FDP, weil in Darmstadt vor allem ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Familien bestehe und von daher in diesem Segment stärkeres Engagement im Neubausegment zu entwickeln sei.

Sowohl GRÜNE als auch VOLT verweisen darauf, dass die Bauverein AG den Auftrag habe, Wohnraum für alle zu schaffen. Die GRÜNEN behaupten in Ihrer Antwort auf Frage 10 zudem, dass ihnen keine belastbaren Daten vorlägen, dass der Bedarf an Kleinwohnungen höher sei als der an größeren Wohnungen. VOLT verengt den Begriff „Kleinwohnung“ auf Mikroappartements und schreibt die Nutzung dieser Wohnungen vorrangig bestimmten Lebensphasen zu.

Die CDU verweist darauf, dass in DA im Vergleich zu anderen Städten die Zahl der geförderten Wohnungen „relativ“ stabil geblieben sei. Auf den erhöhten Bedarf an Kleinwohnungen geht sie nicht ein, sondern merkt nur an, dass für alle Wohnungsneubauten, für die Baurecht zu schaffen sei – soweit rechtlich möglich - auch auf den Bau von „Kleinwohnungen“ geachtet werde.

Die LINKE meint, dass es zwar ein Missverhältnis zwischen der Zahl der Singlehaushalte und der Kleinwohnungen gäbe, dass sich dies jedoch dadurch relativiere, dass auch viele Singlehaushalte und Paare größere Wohnungen belegten und dort auch nicht ausziehen wollten. Zudem hätten auch Familien mit Kindern oft große Probleme hätten, passenden Wohnraum zu finden.

Die FREIEN WÄHLER gestehen zwar zu, dass es einen erhöhten Bedarf an Kleinwohnungen gäbe, halten es aber für schwierig, die Bauverein AG zu irgendetwas zu zwingen, da es sich bei dieser um ein privatwirtschaftliches Unternehmen handle.

GEMEINSAM, UFFBASSE, SPD und WGD gestehen zwar zu, dass der Bedarf an Kleinwohnungen hoch ist, halten es aber dennoch nicht für sinnvoll, den Bauverein primär zum Bau dieser Wohnungen zu verpflichten, da Darmstadt weiterhin auch Wohnungen für Familien, Alleinerziehende mit Kindern und andere gemeinschaftliche Wohnformen benötige. Insofern befürwortet UFFBASSE auch eine politische Zielsteuerung über Wohnungsbau-programme, Förderkulissen und Belegungsbindungen im Hinblick auf

wirkliche Bedarfsgerechtigkeit. GEMEINSAM weist dabei zudem auch auf das Thema der sozialen Durchmischung hin.

Die TIERSCHÜTZER vertreten die Auffassung, dass der Bauverein bei Neubauten zum Bau von mindestens 50 % geförderten Sozialwohnungen verpflichtet werden müsse mit Schwerpunkt auf Kleinwohnungen für Einpersonenhaushalte, da Wohnen ein Grundrecht sei und der Bauverein als kommunales Wohnungsbauunternehmen von daher vorrangig Menschen mit niedrigen Einkommen versorgen müsse und keine Profitmaximierung betreiben dürfe.

Resumee:

Laut Statistik-Abteilung der Stadt Darmstadt sind über 70 % der Haushalte 1-2-Personenhaushalte mit wachsender Tendenz. Demgegenüber sind über 50 % der Wohneinheiten 4-Zimmer-Wohnungen und größer. Es gibt somit eindeutig zu viele große Wohneinheiten, so dass weiterer Zubau in diesem Segment nur sehr eingeschränkt bedarfsgerecht sein kann.

Einschränkend ist darauf hinzuweisen, dass auch viele Singles und kinderlose Paare in größeren Wohnungen wohnen, einfach, weil sie sich das leisten können. Zudem muss auch im Bereich des geförderten Wohnungsbaus eine bedarfsgerechte Anzahl von größeren Wohnungen für Familien und Alleinerziehende zur Verfügung gestellt werden. Hier ist aufgrund der ohnehin geltenden, personenabhängig zulässigen Wohnungsgrößen das Problem der Fehlbelegung weitaus geringer.

Dennoch belegt die Tatsache, dass bei derzeit 87 angebotenen Mietwohnungen die Durchschnittsmieten für 1-Zimmer-Wohnungen mit über 24,50 € um glatte 10 € höher liegen als bei 2-Zimmer-Wohnungen oder größer ganz klar, wie eklatant der Mangel an Kleinwohnungen ist. Solange das so ist, dürfte der Bauverein, über einen gewissen Anteil größerer Wohnungen im geförderten Segment hinaus, vorerst keine größeren Wohnungen mehr bauen.

Im Hinblick auf die Möglichkeiten der politischen Einflussnahme ist festzustellen, dass die Stadt als Eigentümerin der Bauverein AG letztlich auch weisungsbefugt im Hinblick auf die Zielsetzungen des Unternehmens ist.

### **Frage 8 zur Wohnungsnot im Hinblick auf die Fehlbelegung:**

Eine Teillösung des vorbeschriebenen „Fehlbelegungsproblems“ könnte in der Ermöglichung eines zumindest bauvereinsinternen Wohnungstausches ohne Veränderung des Kündigungsschutzes oder der bestehenden Miethöhen liegen.

Wie stellen Sie sich zu dem Vorschlag, den Bauverein politisch zu einem derartigen Tauschangebot zu verpflichten?

Antworten der Parteien:

AfD: Die Wohnungsnot bzw. nicht bezahlbarer Wohnraum ist hauptsächlich auf vier Gründe zurückzuführen:

11. Es lohnt sich nicht mehr für Investoren, „normale“ Wohnungen zu bauen (zu viel energetische und nicht-energetische Auflagen).

22. Die benötigte Zuwanderung von Fachkräften fand nicht ausreichend statt, sondern die Zuwanderung in die Sozialsysteme.

33. Die energetische Zwangssanierungen führen zu überhöhten Mieten durch überstandardisierte Baustandards (sie zuvor genannt Effizienzhaus 40 und teilweise sogar zu erhöhten Mietnebenkosten führen

44. wenige Angebotsflächen wegen Fluglärm und „Bauverbot“ zu einer Angebotsverknappung führen. Wohnungstausche können das Problem nicht lösen und werden als Zwangsmaßnahmen interpretiert..

BSW: keine Antwort!

CDU: Die bestehenden Regelungen entsprechen Recht und Gesetz!

Im Rahmen der ökonomischen Aspekte, versucht die Bauverein AG auch heute schon entsprechende „Wohnungstausche“ zu ermöglichen. Dabei sind jedoch – zu Recht - auch die individuellen Bedarfe der Mieterinnen und Mieter handlungsleitend.

FDP: Die FDP steht dem Konzept eines Wohnungstauschprogramms, nicht begrenzt auf den Bestand der bauverein AG grundsätzlich positiv gegenüber. Ein solches Konzept auf Grundlage von Freiwilligkeit kann dabei helfen, die Hemmschwellen abzubauen, die derzeit dafür sorgen, dass beispielsweise alleinstehenden Menschen aus großen Wohnungen in kleiner umziehen und so der größere Wohnraum für junge Familien zur Verfügung steht. Tatsächlich kann das der Umstand, dass mit einem solchen Umzug auch eine Erhöhung der Mietkosten verbunden sein könnte, ein zusätzliches Hindernis sein.

Freie Wähler: Auch hier sehen wir Schwierigkeiten, ein Unternehmen zu irgendetwas zu zwingen. Auch für den Mieter selbst könnte die Idee möglicherweise gar nicht attraktiv sein. Besser wäre es, wenn der Bauverein solch ein Angebot zur Verfügung stellt für diejenigen Mieter, die das freiwillig machen möchten - dann aber eben ohne Auswirkung auf den Kündigungsschutz. Eine kleinere Wohnung sollte natürlich günstiger sein, auch die Lage sollte

Berücksichtigt werden und weitere Faktoren, wie bei einer Miete üblich. Also es gilt dann auch der Quadratmeterpreis wie üblich.

**Gemeinsam:** Die Idee eines hürdenfreien Wohnungstauschs ohne Verlust des Bestandsschutzes halten wir für ein hocheffektives Instrument. Diesen Vorschlag würden wir im Aufsichtsrat des Bauvereins aktiv vorantreiben.

**Grüne:** Ein solches Tauschprogramm ist bereits Bestandteil des wohnungspolitischen Konzepts der Stadt. Ziel ist es, den Wechsel von großen in kleinere Wohnungen innerhalb des Bauvereins zu ermöglichen, ohne Verschlechterungen für die Mieterinnen und Mieter. Die Miethöhen bleiben unverändert, soziale Bindungen werden berücksichtigt und eine Umzugshilfe wird angeboten.

So sollen größere Wohnungen für Familien verfügbar gemacht werden, während insbesondere ältere Einzelpersonen in ihrer Wohnsituation nicht benachteiligt werden.

**LINKE:** Mit dem Bauverein wurde bereits ein solches Wohnungstauschprogramm mit aus unserer Sicht guten Konditionen vereinbart (Quadratmetermiete bleibt gleich, d.h. bei Umzug in eine kleinere Wohnung sinkt die Miete). Der zahlenmäßige Erfolg ist leider begrenzt (seit 2022 122 Interessierte und 33 Tausche). Die Frage zeigt allerdings, dass das Programm nicht ausreichend bekannt gemacht wird. Hierzu wünschen wir uns eine Öffentlichkeitskampagne.

**PARTEI:** keine Antwort!

**SPD:** Seitens des Wohnungsdezernats gibt es bereits ein Wohnungstauschprogramm, das bislang jedoch wenig erfolgreich ist. Ein verpflichtender Tausch von größeren in kleinere Wohnungen ist aus unserer Sicht nicht vertretbar und wäre sozial ungerecht.

Für den Bestand an Sozialwohnungen gibt es in Darmstadt eine Fehlbelegungsabgabe. Wer eine Sozialwohnung bewohnt, aber über den zulässigen Einkommensgrenzen liegt, muss diese Abgabe zahlen. Die SPD hält diese Regelung für richtig. Auch auf Bundesebene wird derzeit über eine erneute bundesweite Einführung der Fehlbelegungsabgabe diskutiert.

**Tierschutz:** Ja, wir unterstützen diesen Vorschlag. Ein bauvereinsinternes Tauschangebot unter Beibehaltung von Kündigungsschutz und Miethöhe ist eine sinnvolle Maßnahme gegen Fehlbelegung. Wichtig ist, dass ein solcher Tausch ausschließlich freiwillig erfolgt – niemand darf zum Umzug gedrängt werden. Gleichzeitig können so Familien größere und Alleinstehende kleinere Wohnungen finden, ohne ihre soziale Absicherung zu verlieren.

**Uffbasse:** Wohnungstauschprogramme sind aus unserer Sicht grundsätzlich ein sinnvolles Instrument, um vorhandenen Wohnraum effizienter zu nutzen. Sie können dazu beitragen, Fehlbelegungen zu reduzieren, ohne in bestehende Mietverhältnisse oder Schutzrechte einzugreifen.

Ein solches Programm existiert beim Bauverein bereits, wird in der Praxis jedoch bislang nur begrenzt genutzt. Die Gründe dafür sind vielfältig. Viele ältere Menschen verlassen ihre Wohnungen ungern, weil sie dort seit Jahrzehnten leben, ihr soziales Umfeld haben und ein Umzug für sie eine erhebliche emotionale und organisatorische Belastung darstellt.

Hinzu kommt, dass kleinere Wohnungen am Markt häufig teurer sind als langjährig gehaltene größere Bestandswohnungen. Ein Umzug würde für viele Mieterinnen und Mieter daher trotz geringerer Wohnfläche zu höheren Mietkosten führen, was die Bereitschaft zusätzlich senkt.

Vor diesem Hintergrund kann es sinnvoll sein, Wohnungstauschprogramme stärker zu unterstützen, etwa durch Beratungsangebote, organisatorische Hilfen oder gegebenenfalls auch finanzielle Anreize. Gleichzeitig muss realistisch betrachtet werden, dass solche Förderinstrumente finanziert werden müssen und kommunale Handlungsspielräume hier begrenzt sind.

Entscheidend bleibt aus unserer Sicht der Grundsatz der Freiwilligkeit. Wohnungstausch kann nur funktionieren, wenn er sozialverträglich ausgestaltet ist und nicht zu indirektem Druck auf Mieterinnen und Mieter führt.

Unabhängig davon sollte die Debatte nicht ausschließlich auf den Bauverein verengt werden. Faktisch ist der Pro Kopf Wohnflächenverbrauch in den vergangenen Jahrzehnten kontinuierlich gestiegen. Insofern stellt sich die Frage nach einem verantwortungsvollen Umgang mit Wohnraum auch gesamtgesellschaftlich.

Wohnraum ist eine knappe Ressource. Langfristig wird es daher auch darum gehen, stärker über gemeinschaftliche Wohnformen, Wohnungswechsel innerhalb von Lebensphasen und eine effizientere Nutzung bestehender Flächen nachzudenken.

Gleichzeitig können solche Modelle auch soziale Chancen eröffnen. Wenn Menschen wieder näher zusammenrücken, können nachbarschaftliche Netzwerke gestärkt, gegenseitige Unterstützung erleichtert und Einsamkeit im Alltag reduziert werden. Wohnpolitik ist insofern immer auch Sozialpolitik.

Ziel muss es sein, Anreize zu schaffen und Bewusstsein zu stärken, nicht jedoch Zwang auszuüben.

Volt:

Diesen Vorschlag unterstützen wir vollumfänglich – und weisen darauf hin, dass die Bauverein AG ein solches Programm bereits anbietet. Es ist ein sinnvolles Instrument, um Fehlbelegungen zu reduzieren und Wohnraum effizienter zu verteilen, ohne dass Menschen ihr gewohntes Umfeld verlassen müssen, wenn sich ihre Lebenssituation ändert. Wir setzen uns dafür ein, solche Angebote bekannter zu machen und Innovationen im Wohnen weiter zu fördern.

WGD: Die Wohnungsbaupolitik muss sich stärker an den realen Bedarfen orientieren. Der Fokus sollte klar auf, bezahlbaren Mietwohnungen und Sozialwohnungen liegen. Der Bauverein ist hier politisch entsprechend zu verpflichten.

Zusammenfassung zur Haltung der Parteien:

WGD beantwortet mit der Aussage, dass sich die Wohnungsbaupolitik stärker an den realen Bedarfen ausrichten müsse nicht wirklich.

Die AfD steht auf dem Standpunkt, dass das Konzept des Wohnungstauschs nicht die eigentlichen Probleme nicht lösen könne.

Die FREIEN WÄHLER nennen als Grundprinzip derartiger Wohnungstausche die Freiwilligkeit und halten eine Einbeziehung des Kündigungsschutzes in derartigen Vereinbarungen für nicht sinnvoll.

CDU, GRÜNE, LINKE, SPD, UFFBASSE und VOLT verweisen auf das beim Bauverein bereits existierende Tauschprogramm, wobei LINKE, UFFBASSE und VOLT feststellen, dass dieses Programm bisher einfach nicht bekannt genug sei. Als Gründe dafür sieht UFFBASSE sowohl die fehlende Bereitschaft älterer Menschen, ihr gewohntes Wohnumfeld aufzugeben als auch die damit ggf. verbundene Erhöhung der Miete. Helfen könnten hier aus ihrer Sicht Beratungsangebote, organisatorische Hilfen oder gegebenenfalls auch finanzielle Anreize. Zudem will sie dieses Problem auch nicht auf den Bauverein verengen und fordert, dass man gesamtgesellschaftlich mehr über gemeinschaftliche Wohnformen, Wohnungswechsel innerhalb von Lebensphasen und eine effizientere Nutzung bestehender Flächen nachdenken müsse.

Die FDP steht dem Konzept eines Wohnungstauschprogramms positiv gegenüber und sieht dies ebenfalls nicht allein auf den Bestand des Bauvereins begrenzt.

GEMEINSAM und TIERSCHÜTZER machen sich stark für ein wirklich „hürdenfreies“ Wohnungstauschangebot unter Beibehaltung von Miethöhe und Kündigungsschutz und halten dies für ein hocheffektives Instrument.

Resumee:

Dass ein Tauschprogramm auf Freiwilligkeit beruhen muss, versteht sich von selbst.

Tatsächlich gibt es eine derartige Tauschbörse beim Bauverein sogar schon, bei der die Partei, die eine größere Wohnung freimacht, sogar ihre alte m<sup>2</sup>-Miete mitnehmen kann. Dass dabei allerdings der alte Kündigungsschutz verloren geht, macht das Programm eher unattraktiv. Eine Antwort darauf, ob bei den angedachten Tauschaktionen auch die Partei, die in die größere Wohnung umzieht, die alte m<sup>2</sup>-Miete mitnehmen kann, haben wir von der Bauverein AG trotz Nachfrage nicht erhalten. Zudem müsste dieses Angebot, wie von mehreren Parteien angeregt, bekannter gemacht werden.

### **Frage 9 zur Wohnungsnot im Hinblick auf eine Leerstandssatzung:**

Letztes Jahr wurde in Hessen ein Leerstandsgesetz erlassen, das Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt ermächtigt, eine entsprechende Leerstandssatzung zu erlassen. Die Darmstädter Stavo hat jedoch beschlossen, vorerst keine derartige Satzung zu verabschieden, sondern erst einmal nur deren Notwendigkeit zu überprüfen.

Wie stehen Sie zur Verabschiedung einer Leerstandssatzung und deren konsequenter Durchsetzung?

Antworten der Parteien:

- AfD:** Der leerstehende Wohnraum ist gering. Das wird das grundsätzliche Problem von bealhlbarem Wiohnraum nicht lösen.  
Eine solche Satzung stellt einen erheblichen Eingriff in die privatrechtliche Sphäre dar und dem Aufwand steht kein großer Nutzen gegenüber, der dies rechtfertigen würde.
- BSW:** keine Antwort!
- CDU:** Eine Leerstandssatzung lehnen wir mit Blick auf den Aufwand und möglichen Nutzen ab.
- FDP:** Die Leerstandsquote in Darmstadt ist gering. Und für den wenigen Leerstand gibt es gute Gründe – beispielsweise Sanierung, Modernisierung und Erbenermittlungen. Und am Ende braucht es auch einen gewissen Leerstand, um Bewegung auf dem Wohnungsmarkt überhaupt zu ermöglichen. Wir sehen hier in Darmstadt keinen akuten Handlungsdruck. Gleichwohl braucht es auch aus unserer Sicht mehr Bauland, schnellere Verfahren, digitale Anträge und eine moderne Bauordnung.
- Freie Wähler:** Wir sehen absolut die Notwendigkeit einer Leerstandssatzung in Darmstadt. Statt wie bisher weiterhin Natur zu opfern für den Wohnungsbau ober bis an die Grenzen des Erträglichen zu verdichten, sollte der logische Weg der Bekämpfung des Leerstands selbstverständlich sein.
- Gemeinsam:** Auf Basis des neuen hessischen Leerstandsgesetzes befürworten wir eine Satzung, die spekulativen Leerstand sanktioniert. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, kein Spekulationsobjekt. Allerdings hängt der Erfolg der Leerstandssatzung an den Möglichkeiten ihrer Umsetzung.
- Grüne:** Wir befürworten die Einführung einer Leerstandssatzung zur Bekämpfung spekulativen Leerstands in Darmstadt ausdrücklich. Gerade in angespannten Quartieren wie dem Martins- und Johannesviertel ist es nicht hinnehmbar, dass Wohnraum leer steht und verfällt. Eine solche Satzung muss konsequent angewendet werden, um Wohnraum zu sichern und dem Gemeinwohl wieder zuzuführen.

- LINKE:** In der Stavo am 15.12. haben wir den gemeinsamen Antrag von CDU, SPD, Grünen und Volt, der zunächst eine Prüfung des Nutzens einer Leerstandssatzung in Auftrag gab, als „Bedenkenträgerin“ bezeichnet. Unsere Fraktion forderte die entschlossene Umsetzung des Leerstandsgesetzes in Darmstadt so schnell wie möglich. Wir werden uns stark dafür einsetzen, dass die Prüfung schnell durchgeführt und anschließend eine wirkungsvolle Satzung verabschiedet wird.
- PARTEI:** keine Antwort!
- SPD:** Die SPD begrüßt ausdrücklich das Leerstandsgesetz, das der Hessische Landtag beschlossen hat. Wir haben beantragt, dass der Magistrat auf dieser Grundlage eine entsprechende Satzung erarbeitet.
- In Darmstadt stehen rund 1.500 Wohnungen seit mehr als zwölf Monaten leer. Diesen Zustand bezeichnen wir als spekulativen Leerstand. Die Zahlen stammen vom Institut für Wohnen und Umwelt und wurden kürzlich vom Amt für Statistik bestätigt.
- Grüne, CDU und Volt haben jedoch darauf gedrängt, das Vorhaben zunächst zu prüfen. Auf diesen politischen Kompromiss hat sich die SPD eingelassen.
- Wir erwarten jedoch, dass der Magistrat zeitnah eine Leerstandssatzung vorlegt. Je stärker die SPD aus der Kommunalwahl hervorgeht, desto wahrscheinlicher wird deren Umsetzung.
- Tierschutz:** Wir begrüßen die Verabschiedung der Leerstandssatzung, möchten bei den Maßnahmen gegen Leerstand aber noch weiter gehen. Leerstand muss konsequent reduziert, Zwischennutzungen gefördert und bestehende Gebäude sozial, ökologisch und tierfreundlich belebt werden. Wir setzen auf eine nachhaltige und gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung in Darmstadt.
- Um mehr Sichtbarkeit und Transparenz für leerstehende Gebäude zu schaffen, sind wir für die Einführung eines kommunalen Leerstandskatasters für Darmstadt.
- Uffbasse:** Leerstand in angespannten Wohnungsmärkten stellt ein ernstzunehmendes Problem dar, da vorhandener Wohnraum dem Markt faktisch entzogen wird, während gleichzeitig viele Menschen händeringend nach bezahlbaren Wohnungen suchen.
- Vor diesem Hintergrund halten wir die Möglichkeit, über eine kommunale Leerstandssatzung steuernd einzugreifen, grundsätzlich für ein sinnvolles und notwendiges Instrument, da Eigentum verpflichtend und Wohnraum keine beliebige Ware, sondern Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge sei. Für sinnvoll halten sie eine derartige Satzung allerdings nur, wenn
- Dabei gilt für uns ein klarer Grundsatz: Eigentum verpflichtet. Wohnraum ist keine beliebige Ware, sondern Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Wenn Wohnungen über längere Zeit ohne nachvollziehbaren Grund leer

stehen, während gleichzeitig Wohnraummangel herrscht, ist politisches Gegensteuern legitim.

Ziel einer Leerstandssatzung muss es sein, spekulativen oder dauerhaftem Leerstand entgegenzuwirken und Eigentümer dazu anzuhalten, Wohnungen dem Markt tatsächlich zur Verfügung zu stellen.

Sofern sich auf Basis belastbarer Daten zeigt, dass struktureller Leerstand in relevantem Umfang vorliegt, befürworten wir daher die Einführung einer Leerstandssatzung sowie deren konsequente, aber differenzierte Anwendung.

**Volt:** Die Idee, Leerstand wieder dem Markt zuzuführen, ist richtig. Wir sehen jedoch, dass die Umsetzung durch das Land Hessen halbherzig erfolgt ist und die bürokratische Last bei den Kommunen liegt. Bevor wir eine Personalstelle schaffen, die am Ende mehr Verwaltungskosten verursacht als Wohnraum mobilisiert, setzen wir auf smarte Lösungen:

Wir wollen ein digitales Kataster aufbauen, das Leerstand und Umnutzungspotenziale sichtbar macht. Transparenz und Datengrundlage müssen vor bürokratischem Aktionismus stehen, um Leerstand effektiv zu begegnen.

**WGD:** Die WGD sieht Leerstand von Wohnraum in angespannten Wohnungsmärkten grundsätzlich kritisch. Wir halten es für richtig, dass Kommunen mit den rechtlichen Möglichkeiten ausgestattet werden, um spekulativem oder dauerhaftem Leerstand entgegenzuwirken. Vor einer Einführung einer Leerstandssatzung ist jedoch sorgfältig zu prüfen, wie groß der tatsächliche Handlungsbedarf in Darmstadt ist und wie eine solche Satzung praktikabel und rechtssicher umgesetzt werden kann. Sollte sich zeigen, dass relevanter Leerstand besteht, stehen wir der Einführung einer Leerstandssatzung sowie deren konsequenter Durchsetzung grundsätzlich positiv gegenüber.

**Zusammenfassung zur Haltung der Parteien:**

Sowohl AfD als auch FDP lehnen eine derartige Satzung von vornherein ab, weil diese überhaupt nicht nötig sei und damit nur ein bürokratisches Monster erschaffen werde.

GRÜNE, CDU, VOLT und SPD haben GEMEINSAM den auch von UFFBASSE und WGD unterstützten Antrag eingebracht, zu prüfen, ob die Verabschiedung einer Leerstandssatzung für Darmstadt Sinn machen würde. Während sich die SPD und VOLT von vornherein für diese aussprechen, lehnt die CDU die Satzung im Hinblick auf Aufwand und Nutzen von vornherein ab.

FREIE WÄHLER, GEMEINSAM, LINKE und TIERSCHÜTZER sind für ein derartiges kommunales Leerstandskataster, wobei GEMEINSAM dies dahingehend einschränkt, dass der Erfolg einer derartigen Satzung natürlich immer an den Möglichkeiten der Umsetzung hänge. Die TIERSCHÜTZER weist zudem darauf hin, dass auch Zwischennutzungen zu fördern seien und beste-hende Gebäude sozial, ökologisch und tierfreund-

lich belebt werden sollten. FREIE WÄHLER und LINKE merken zudem an, dass der beschlossene Prüfauftrag von daher auch hätte entfallen können.

Resumee:

Das durch die Landesregierung erlassene Gesetz ermächtigt Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt eine Satzung zu erlassen, um so einen über 6-monatigen grundlosen Leerstand ahnden zu können.

Laut Zensus 2022 beträgt die Leerstandsquote 3,6%, so dass im Darmstädter Mietwohnungsbestand mit über 3.000 Leerständen zu rechnen ist. Im Martinsviertel dürfte die Quote nach unseren Erfahrungen sogar noch höher liegen. „Gesund“ wäre nach gängiger Lehrmeinung eine Leerstandsquote von ca. 2,5 % und somit ein Leerstand von stadtweit ca. 2.100 Wohnungen. Hier geht es also um stadtweit wenigstens ca. 900 Wohnungen, die mutmaßlich ungerechtfertigt leer stehen und deren Nutzung den weitaus teureren Neubau zumindest teilweise überflüssig machen könnte.

Klar ist, dass die Umsetzung Personalaufwand erfordern würde. Diesem stehen jedoch Geldbußen von bis zu 500.000 je Einzelfall gegenüber, über die sich die Personalkosten ohne weiteres finanzieren lassen sollten. Die Reaktivierung der Wohnungen für den Wohnungsmarkt und der hierdurch reduzierte Neubaubedarf kämen als Nutzen obendrauf.

### **Frage 10 zur Wohnungsnot im Hinblick auf die Ausweisung weiterer Einfamilienhausgebiete:**

Die zur Verfügung stehenden Platzreserven Darmstadts sind, abgesehen von einigen, noch zur Verfügung stehenden Konversionsflächen, sehr eng begrenzt.

Was halten Sie davon, vor diesem Hintergrund auf zurzeit noch stadteigenen Bauflächen keine weitere Einfamilienhausbebauung mehr zuzulassen?

Antworten der Parteien:

- AfD:** Keine Einfamilienhäuser lehnen wir als planwirtschaftliche Maßnahme ab. In Darmstadt sollen qualifizierte Fachkräfte nicht nur ausgebildet werden, sondern auch möglichst in Einfamilienhäusern mit ihren Familien wohnen können.
- Mit dem Konzept für Kleinwohnungen wird Darmstadt zum Anziehungspunkt für Geringverdiener und Subventionsempfänger. Hochqualifizierte Fachkräfte wollen nicht in Kleinwohnungen leben. Allein eine Familiengründung bedingt am besten ein Einfamilienhaus. Außerdem sind Mieten suboptimal. Es gilt, die Eigentumsquote deutlich zu erhöhen, denn Deutschland ist auf dem letzten Rang in Europa in Sachen Wohneigentum. Nicht umsonst zählt es mittlerweile deshalb zu den weniger vermögenden Ländern in Europa.
- BSW:** keine Antwort!
- CDU:** Die Frage stellt sich derzeit nicht. Wir stehen dafür, zum jeweils aktuellen Zeitpunkt und unter Bewertung der jeweiligen zur Verfügung stehenden Flächen und des jeweiligen Bedarfs im Sinne der Entwicklung Darmstadts zu entscheiden.
- FDP:** Nichts! Ungeachtet der Tatsache, dass es derzeit kaum noch Entwicklungsflächen im Eigentum der Stadt Darmstadt gibt, setzt eine ausgewogene Stadtentwicklungsplanung auf eine angemessene Vielfalt der Wohnformen. Es gibt auch in Darmstadt Menschen und solche, die nach Darmstadt ziehen wollen, die ein Einfamilienhaus beziehen wollen. Es ist aus soziodemografischen aber auch aus unter anderem verkehrspolitischen Gründen nicht sinnvoll, diese Menschen ins Umland abwandern zu lassen, obgleich deren Arbeitsplätze im Regelfall in der Stadt liegen.
- Freie Wähler:** Natürlich ist es sinnvoll, eine Baufläche möglichst gut zu nutzen. Wenn aber Faktoren, wie z. B. die Störung einer Kaltluftschneise keine höheren Gebäude zulässt, kann man auch Einzelhäuser errichten. Hier würden wir keine pauschale Antwort geben wollen, sondern lieber von Fall zu Fall sehen, was Sinn ergibt. Um es aber zu betonen, ob Einzelhäuser oder Wohnblocks, grundsätzlich sind wir von Vernichtung von Natur zugunsten weiterer Bebauungen nicht zu begeistern.

**Gemeinsam:** Angesichts der extremen Flächenknappheit in Darmstadt ist die Forderung nach einem Stopp des Baus von Einfamilienhäusern auf städtischen Flächen für uns nachvollziehbar und diskutabel, um Platz für verdichteten, sozialen Wohnraum zu schaffen.

**Grüne:** Uns liegen keine belastbaren Daten vor, die belegen, dass der Bedarf an Kleinwohnungen grundsätzlich höher ist als der an größeren Wohnungen. Der Bau von klassischen Einfamilienhäusern kommt in Darmstadt auf Grund von regionalplanerischen Anforderungen nur auf wenigen Grundstücken in Frage. Beispielsweise in Form von Reihenhäusern, etwa im Ludwigshöhviertel.

Grundsätzlich setzen wir auf Geschosswohnungsbau als flächeneffiziente Bauweise. Dadurch war es möglich beispielsweise im Ludwigshöhviertel möglich 40% Grün- und Freiflächenanteil zu haben – weniger Versiegelung als zuvor.

**LINKE:** Das finden wir völlig richtig. In einer wachsenden Stadt mit geringem Potential an Erweiterungsflächen muss der zur Verfügung stehende Boden optimal genutzt werden. Auch neue Bebauungspläne dürfen keine Errichtung von Einfamilienhäusern zulassen.

**PARTEI:** keine Antwort!

**SPD:** Wir halten es für richtig, dass Menschen, die Wohneigentum bilden wollen und können, dies auch tun sollen. Deshalb begrüßen wir die Förderung des privaten Wohnungsbaus durch die Hessische Landesregierung.

Gleichzeitig sind die in Darmstadt verfügbaren Flächen stark begrenzt – wie unsere Position zum Flächentausch zeigt. Oberbürgermeister Hanno Benz setzt sich daher zu Recht für eine stärkere Kooperation mit dem Umland ein, auch im Hinblick auf dieses Thema. Darmstadt ist keine Insel – das leben unsere Bürger\*innen bereits. In der Politik ist diese Erkenntnis leider noch nicht überall angekommen.

**Tierschutz:** Von diesem Vorschlag halten wir sehr viel. Bei knappen Flächen-reserven und akuter Wohnungsnot können wir uns die ineffiziente Nutzung stadteigener Grundstücke nicht leisten. Zudem sind Einfamilienhäuser sowohl beim Bau als auch im Betrieb weitaus weniger energieeffizient als Geschoss-wohnungsbau. Im Parlament werden wir uns gegen die Bebauung mit Einfamilienhäusern und für klimafreundlichere und sozialverträglichere Bauweisen einsetzen.

**Uffbasse:** Die Flächenreserven Darmstadts sind begrenzt. Vor diesem Hintergrund muss jede neu zu entwickelnde Baufläche besonders effizient genutzt werden, um einen spürbaren Beitrag zur Entlastung des Wohnungsmarktes zu leisten.

Der tatsächliche Bedarf liegt derzeit vor allem im Bereich kleiner und bezahlbarer Mietwohnungen sowie sozial gebundener Wohnformen.

Klassische Einfamilienhausbebauung bindet hingegen große Flächen bei vergleichsweise geringer Wohnraumschaffung.

Wir halten es daher für sinnvoll, auf stadteigenen Flächen künftig vorrangig flächeneffiziente, mehrgeschossige und sozial durchmischte Wohnformen zu realisieren. Dies schließt neue Einfamilienhausgebiete weitgehend aus.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass bestehende Quartiersstrukturen, Eigentumsrechte und kleinere Ergänzungsprojekte differenziert zu betrachten sind. Ziel ist keine ideologische Verengung, sondern eine verantwortungsvolle, bedarfsgerechte Bodennutzung.

**Volt:** In einer wachsenden Stadt mit begrenzten Flächenressourcen ist der Bau neuer Einfamilienhäuser auf städtischem Grund nicht mehr zeitgemäß. Wir setzen uns konsequent für „Nachverdichtung statt zusätzlichem Flächenverbrauch“ ein. Unser Ziel ist eine Netto-Null-Versiegelung, bei der alle Neubauten durch Nachverdichtung oder Konversion erfolgen. Wir gehen davon aus, dass Projekte wie in der Kastanienallee die letzten ihrer Art waren und hoffen, dass auch beim Messplatz die Einsicht einkehrt, dass verdichtetes Bauen ökologisch und sozial die einzig verantwortbare Lösung ist.

**WGD:** Wir lehnen die Ausweisung neuer Ein- und Zweifamilienhausgebiete auf stadteigenen Flächen ab. Diese Bauform steht in deutlichem Widerspruch zu den Zielen der Flächensparsamkeit, des Klimaschutzes und der Bewältigung der Wohnungsnot.

#### Zusammenfassung zur Haltung der Parteien:

AfD und FDP befürworten die weitere Ausweisung von Einfamilienhausausgebieten klar, während sich die CDU sich um diese Aussage drückt und ausführt, dass zum jeweils aktuellen Zeitpunkt und unter Bewertung der jeweiligen zur Verfügung stehenden Flächen und des jeweiligen Bedarfs im Sinne der Entwicklung Darmstadts zu entscheiden sei.

Die SPD äußert sich nicht wirklich zu dem Thema, sondern verweist nur darauf, dass sie sich für die Bildung von Wohneigentum und eine stärkere Kooperation mit dem Umland einsetze. Tatsächlich fabuliert OB Hanno Benz aber auch auf städtischen Flächen wie dem Eberstadter Klinikumgelände oder dem Messplatz immer wieder vom Einfamilienhausbau.

Sowohl FREIE WÄHLER als auch GRÜNE wollen den Bau von Einfamilienhäusern nur noch in Ausnahmefällen vorsehen, wobei die FREIEN WÄHLER dabei besonderen Wert auf die ökologische Vertretbarkeit legen. Die GRÜNEN begründen ihre Haltung damit, dass die Ausweisung von Einfamilienhäusern aufgrund regionalplanerischer Vorgaben nur noch wenigen Grundstücken möglich sei.

UFFBASSE schließt neue Einfamilienhausgebiete zwar weitgehend aus, merkt aber an, dass bestehende Quartiersstrukturen, Eigentumsrechte und kleinere Ergänzungsprojekte differenziert zu betrachten seien und dass keine ideologische Verengung stattfinden dürfe.

DA GEMEINSAM, die LINKE, die TIERSCHÜTZER, VOLT und WGD hingegeben lehnen weiteren Einfamilienhausbau auf Grundstücken, bei denen die Stadt durch Eigentum oder Schaffung von Baurecht Einfluss nehmen kann, klar ab.

Resumee:

Einfamilienhausgebiete weisen eine bauliche Dichte von lediglich 30-40 Wohneinheiten je Hektar auf im Gegensatz beispielsweise zu klassischen Gründerzeitblockrandbebauungen mit ca. 150 WE/ha. Damit verbunden ist auch ein überproportionaler Erschließungsaufwand für Straßen und Medienversorgung. Eine fußläufige Nahversorgung oder ÖPNV-Versorgung derartiger Gebiete ist aufgrund der geringen Dichte nicht realisierbar, so dass diese obendrein auch noch ein hohes Maß an individuellem Nahverkehr verursachen. Zudem wird die Überzahl dieser Häuser, obwohl irgendwann einmal für Familien geplant, demografisch bedingt, mittlerweile nur noch von 1-2 Personen bewohnt, denen, wenn sie irgendwann nicht mehr Auto fahren können, auch ein erhebliches Vereinsamungspotential droht.

In Ballungsräumen mit einer Verknappung von Grund und Boden blockieren Einfamilienhausgebiete außerdem Flächen für den Bau der wirklich erforderlichen Wohnungen oder versiegelte Flächen, die dringend als Erholungs- und Ausgleichsraum für dicht besiedelte Stadtviertel erforderlich wären. Hinzu kommen die Forderungen des Bundes und der Regionalversammlung zu einer Reduzierung der Neuversiegelung insgesamt.

Dies betrifft sowohl die Bürgerparkbebauung als auch für das Ludwigshöhviertel, in dem ebenfalls 34 Einfamilienhäuser ausgewiesen sind und auch das Eberstädter Klinikumgelände, bei dem sich unser OB Hanno Benz für die Ausweisung von Einfamilienhäusern stark macht.

Dafür, dass der Einfamilienhausbau nicht gänzlich zum Erliegen kommt, sorgt allein schon der Freie Markt in Bereichen mit bereits bestehendem Baurecht. Aufgabe der Stadt im Hinblick auf einen dringenden Bedarf ist dies aber sicher nicht.

Ökologisch und sozial weitaus verantwortlicher wäre es, Flächen, bei denen aus stadtplanerischen Gründen keine verdichtete Bebauung in Frage kommt, als Natur zu belassen oder als Grünbereich herzurichten.

### **Frage 11 zur Wohnungsnot im Hinblick auf den sozialen Wohnungsbau:**

Nach einem Rückgang des Sozialwohnungsbestandes um 2/3 in den Jahren 1986 bis 2010 hat die Zahl der Sozialwohnungen in Darmstadt in den letzten 15 Jahren wieder um knapp 6 % zugenommen. Das entspricht einem jährlichen Zuwachs von lediglich 0,4 %.

Demgegenüber hat sich jedoch die Zahl der Sozialwohnungsberechtigten seitdem nicht nur durch den Ukrainekrieg, sondern auch durch die immer weiter gehende soziale Spaltung unserer Gesellschaft und die immer weitergehende Mietspirale drastisch erhöht.

Die Folge ist, dass die Vermittlungsquote des Wohnungsamtes, die im Jahr 2010 noch bei 22 % lag, mittlerweile wohl bei deutlich unter 5 % liegen dürfte.

Welche Vorschläge haben Sie, um diesem Missstand abzuhelpfen?

Antworten der Parteien:

**AfD:** Die Spaltung kann sich aus unserer Sicht entspannen, wenn sich die Stadt auf geeignete Maßnahmen im Hinblick auf das Wirtschaftswachstum konzentriert. (Wohn-)Eigentum fördert und nicht falsche Subventionsanreize setzt. Ohne eine florierende Wirtschaft ist der Sozialstaat gefährdet und die soziale Spaltung nimmt weiter zu.

**BSW:** keine Antwort!

**CDU:** Seit 2019 (zeitlicher Zusammenhang mit dem wohnungspolitischen Konzept!!!) ist die Zahl der geförderten Wohnungen tatsächlich jährlich deutlich steigend. Daran werden wird auch künftig festhalten.  
Dabei gilt es, vorrangig und bedarfsgerecht Einwohner und Einwohnerinnen aus Darmstadt zu versorgen. Die Unterbringung von Flüchtlingen ist davon unabhängig zu regeln.

**FDP:** Wir sehen keine Notwendigkeit den Sozialwohnungsbestand in Darmstadt über den Status Quo und dessen Erhalt hinaus auszubauen.

**Freie Wähler:** Hier müssen wir auf Frage 9 verweisen. Wir halten das Leerstandsgesetz für ein wirklich absolut sinnvolles Werkzeug um die gesamte katastrophale Wohnungssituation in den Städten wenigstens um Einiges zu erleichtern. Auch halten wir das gegenwärtige Konzept mit der 20(25-Regelung für nicht zeitgemäß, da wir damit einen Überhang an Luxusbebauungen generieren. Der Schwerpunkt sollte auf dem Mittelstand liegen und auch der Anteil der Sozialwohnungen höher sein.

**Gemeinsam:** Wir teilen die Sorge über die geringe Vermittlungsquote. Wir fordern eine deutliche Erhöhung der Quote für sozial geförderten Wohnraum bei allen Neubauprojekten und eine Stärkung der städtischen Wohnraumförderung.

**Grüne** Zum Stichtag 01.12.2025 waren in Darmstadt 3.092 Haushalte als sozialwohnungsberechtigt gemeldet, davon 614 aus dem Umland. In den Jahren 2024 und 2025 wurden Belegungsrechte für insgesamt 1.259 Wohnungen gesichert. Rechnet man die Bewerbungen von außerhalb

heraus, konnten rund 26,7 % der Darmstädter Haushalte auf der Warteliste versorgt werden, insbesondere durch Neubau und Bindungsverlängerungen, etwa im Ludwigshöhviertel.

Wir sind uns einig, dass der geförderte Wohnungsbau weiter intensiviert werden muss – durch Neubau, geförderte Modernisierung und den Rückkauf von Belegungsbindungen. Das Sozialdezernat stellt hierfür erhebliche Mittel bereit, ist jedoch auf eine verlässliche Unterstützung von Bund und Land angewiesen.

Problematisch ist, dass viele Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Sozialbindungen auslaufen lassen oder diese vorzeitig zurückkaufen. Allein 2024 und 2025 sind in Darmstadt 699 Bindungen weggefallen. Eine gesetzliche Nachschärfung auf Landesebene wäre dringend erforderlich, um Sozialbindungen langfristig zu sichern.

LINKE: Wir zitieren die einschlägigen Punkte aus unserem Wahlprogramm:

- ? Einführung eines Programms für mittlere Einkommen durch das Land Hessen als dritter Förderweg im Wohnungsbau
- ? Schaffung von mindestens 300 neuen Sozialbindungen pro Jahr in Darmstadt durch Neubau und Kauf von Belegungs-rechten.
- ? Bindungskauf zur Schaffung von sozial gebundenem Wohnraum schwerpunktmäßig in Wohngegenden, in denen geförderter Wohnungsbau unterrepräsentiert ist.
- ? Sozialbindung von 30 auf 50 Jahre erhöhen.

PARTEI: keine Antwort!

SPD: Es ist nicht korrekt zu behaupten, dass in den vergangenen Jahren im sozialen Wohnungsbau nichts passiert sei. Auf Druck und Initiative der SPD wurden Darmstädter Wohnungsbaurichtlinien verabschiedet, die auch private Investoren verpflichten, einen Anteil von 45 % sozial geförderten Wohnraums zu realisieren.

Dies ist unter anderem in der Lincoln-Siedlung geschehen und wird auch am Mathildenplatz sowie bei der Baumaßnahme in der Gräfenhäuser Straße umgesetzt. Mehr sozialer Wohnungsbau wäre dennoch wünschenswert.

Insgesamt ist der Wohnungsbestand in Darmstadt zwischen 2011 und 2023 von 75.254 auf 82.393 Wohnungen gestiegen – ein Zuwachs von 9,5 %. Gleichzeitig ist die Bevölkerung um rund 13 % gewachsen. Im Landkreis Darmstadt-Dieburg betrug der Wohnungszuwachs im gleichen Zeitraum lediglich rund 7 %

Tierschutz: Hier ist irgendetwas schief gegangen, nachdem sich die Tierschutzpartei auch in dieser Antwort weitgehend nur mit dem Thema Leerstand beschäftigt.

- Uffbasse: Der dargestellte Rückgang sozial gebundener Wohnungen bei gleichzeitig steigender Zahl wohnberechtigter Haushalte ist eine der zentralen sozialpolitischen Herausforderungen unserer Stadt. Um dieser Entwicklung wirksam zu begegnen, braucht es aus unserer Sicht ein Bündel aufeinander abgestimmter Maßnahmen.
- Erstens die Stärkung des kommunalen Wohnungsbaus. Der Bauverein muss wieder stärker als aktiver Bauträger für bezahlbaren und sozial gebundenen Wohnraum auftreten. Gewinne sollten konsequent im Unternehmen verbleiben, um Neubau und Bestandssicherung zu finanzieren.
- Zweitens verbindliche Sozialquoten bei Neubauprojekten. Bei größeren Bauvorhaben müssen Sozialwohnungsanteile konsequent eingefordert und langfristig gesichert werden. Freikaufmodelle sehen wir kritisch.
- Drittens die Verlängerung auslaufender Bindungen. Ein wesentlicher Hebel liegt im Erhalt bestehender Sozialwohnungen. Hier braucht es Anreizprogramme und Kooperationsmodelle mit Eigentümern, um Bindungen zu verlängern.
- Viertens eine aktive Bodenpolitik. Bezahlbarer Wohnraum entsteht vor allem dort, wo Boden der Spekulation entzogen ist. Deshalb setzen wir auf Flächenbevorratung, Erbbaurechtsmodelle und die Vergabe an gemeinwohlorientierte Träger.
- Fünftens kostensenkende Bauformen wie serielle und modulare Bauweisen, um schneller und wirtschaftlicher Wohnraum zu schaffen.
- Sechstens die Aktivierung vorhandener Potenziale. Leerstandsaktivierung, Nachverdichtung, Aufstockung sowie die Umnutzung von Büroflächen können zusätzliche Kapazitäten erschließen, ohne neue Flächen zu versiegeln.
- Gleichzeitig darf Wohnungspolitik nicht ausschließlich auf den Bereich der Sozialwohnungen verengt werden. Auch bezahlbarer Wohnraum für mittlere Einkommen stellt eine wachsende Herausforderung dar, die in kommunalen Strategien mitgedacht werden muss.
- Volt: Wir müssen an mehreren Stellschrauben drehen: Erstens stärken wir die Bauverein AG, indem wir fordern, dass ihre Gewinne nicht in den städtischen Haushalt abfließen, sondern konsequent in den Neubau von bezahlbarem Wohnraum reinvestiert werden. Zweitens setzen wir auf eine aktive Liegenschaftspolitik, bei der städtische Grundstücke nach Konzeptqualität (Soziales, Ökologie) und nicht nach Höchstpreis vergeben werden. Drittens treiben wir die Entwicklung neuer Quartiere wie im Ludwigshöhviertel voran. Der Bauverein hat bereits knapp 47 % geförderte Wohnungen im Bestand – diesen starken Partner wollen wir weiter stärken, um den Anteil gemeinwohlorientierter Wohnungen insgesamt zu erhöhen.
- WGD: Die derzeitige Versorgungssituation im sozialen Wohnungsbau ist nicht akzeptabel. Eine Vermittlungsquote von unter 10 % ist sozialpolitisch nicht

zu rechtfertigen. Wir setzen uns dafür ein, den Bestand an Sozialwohnungen deutlich zu erhöhen und den Bauverein konsequent stärker für diese Aufgabe in die Pflicht zu nehmen.

Zusammenfassung zur Haltung der Parteien:

Die AfD spricht sich dafür aus, sich einzig auf die Förderung von Wohneigentum zu konzentrieren und auch die FDP sieht keine Notwendigkeit, den Sozialwohnungsbestand über den Status Quo und dessen Erhalt hinaus auszubauen.

Die FREIEN WÄHLER sind zwar für die Erhöhung des geförderten Wohnungsbestandes, würden aber den Fokus gerne auf den Mittelstand legen.

Die CDU führt an, dass die Zahl der geförderten Wohnungen seit 2019 jährlich deutlich gestiegen sei und dass es bei der Vermittlung dieser Wohnungen vorrangig darum ginge, Einwohner aus Darmstadt zu versorgen, während die Unterbringung von Flüchtlingen davon unabhängig zu regeln sei.

VOLT setzt sowohl auf eine Konzeptvergabe städtischer Grundstücke nach sozialen und ökologischen Kriterien als auch auf eine Stärkung des Bauvereins und verweist darauf, dass der Anteil der geförderten Wohnungen am Bestand des Bauvereins bereits 47 % betrage.

Die GRÜNEN loben ihre eigenen Erfolge im Bereich des geförderten Wohnungsbaus und weisen auf eine Vermittlungsquote von angeblich 26,7 % hin, sind aber dennoch für eine Intensivierung des geförderten Wohnungsbaus.

Die SPD hätte gerne mehr sozialen Wohnungsbau, verweist aber auch darauf, dass sich im Sozialen Wohnungsbau viel getan hätte – unter anderem mit Verabschiedung der Grundsätze zur sozialgerechten Bodennutzung im Jahr 2019.

LINKE, UFFBASSE und WGD sprechen sich für eine massive Stärkung des Sozialen Wohnungsbaus aus. UFFBASSE weist diesbezüglich auch auf die steigender Zahl wohnberechtigter Haushalte hin und hält den sozialen Wohnungsbau deshalb für eine der zentralen sozialpolitischen Herausforderungen unserer Stadt.

Resümee:

Die Zahl der Sozialwohnungen in der Bundesrepublik hat ab 1986 drastisch abgenommen. 2010 waren von den ursprünglich vorhandenen Sozialwohnungen in Darmstadt nur die Hälfte vorhanden.

2012 stellte das Darmstädter Institut für Wohnen und Umwelt (IWU) fest, dass die seinerzeitige Vermittlungsquote mit 22% viel zu niedrig war. Zudem stellte es fest, dass in Darmstadt für die Ausweisung der erforderlichen Sozialwohnungen noch nicht einmal Neubau erforderlich wäre, nachdem der Bauverein der Stadt gehört und von daher ohne weiteres auf dessen Wohnungsbestand zurückgreifen könnte. Somit sei es in Darmstadt eine rein politische Entscheidung, wie viele Sozialwohnungen es geben soll.

Dennoch verringerte sich die Zahl der Sozialwohnungen auch in den Folgejahren 2010-2021 um weitere 20% und die Vermittlungsquote des Wohnungsamtes sank auf wirklich erschreckende 11,7%.

Wenn die GRÜNEN nun behaupten, dass sie bei 26,7 % liegt, ist klar zu hinterfragen. Tatsächlich differieren die Vermittlungsquoten nämlich von Jahr zu Jahr so stark, dass sie nur anhand des Verlaufs mehrerer Jahre sinnvoll zu interpretieren sind. Gerade im letzten Jahr hatten wir ausnahmsweise eine sehr hohe Zahl an fertiggestellten Sozialwohnungen.

Tatsächlich liegt die Zahl der Sozialwohnungen heute immer noch unter dem Stand von 2010, obwohl in der heutigen Zahl auch die erst seit 2013 geförderten Wohnungen für Bezieher mittlerer Einkommen eingerechnet sind. Allein die Zahl der Wohnungen für Geringverdiener, die sich wirklich mit der Zahl von 2010 vergleichen ließe, läge noch weitaus tiefer. Zudem hat die Stadtbevölkerung seit 2010 um knapp 20 % zugenommen und der Anteil Sozialwohnungsberechtigter ist durch die zunehmende soziale Spaltung, die Ukraine Krise und die konjunkturelle Schwäche Deutschlands stark angestiegen.

Unvermeidlich ist somit, dass sich die Sozialwohnungsversorgung seit der Regierungsübernahme durch die Grünen im Jahr 2011 nicht, wie jetzt behauptet, verbessert, sondern dass sie sich weiterhin drastisch verschlechtert hat.

Vollkommen unhaltbar ist natürlich auch die Aussage der AfD, dass eine florierende Wirtschaft automatisch auch die soziale Spaltung begrenzt.

## **Frage 12 zur Kinderbetreuung im Martinsviertel im Hinblick auf die Baashalle:**

Seit der Schließung des „Maxi“ gibt es im Martinsviertel kein öffentliches Angebot mehr für die Betreuung von Kindern zwischen dem Kindergartenalter und dem Zielgruppenalter des Jugendzentrums in der Pankratiusstraße.

Das mittlerweile vom Rope e.V. übernommene Angebot der Baashalle ist durch die seinerzeit versprochenen, aber unterbliebenen Sanierungsmaßnahmen an der Baashalle insbesondere im Hinblick auf die Beheizbarkeit stark eingeschränkt.

Wie stehen Sie dazu, die Sanierung der Baashalle durch eine Änderung der Prioritätensetzungen beim städtischen Immobilienmanagement möglichst zeitnah sicherzustellen?

Antworten der Parteien:

- AfD: Siehe dazu die Antwort zur Priorisierung Punkt 6  
Neben der Priorisierung im Wohnungsbau (s. Frage 6) zählt selbstverständlich auch die Priorisierung beim Bau von Funktions- bzw. Gemeinschaftsräumen.
- BSW: keine Antwort!
- CDU: Die CDU sieht die Sanierung der Baas-Halle als wünschenswert und erforderlich an. Durch die Auflagen der Kommunalaufsicht mussten im Doppelhaushalt 2025/2026 jedoch für beide Jahre jeweils über 100 Mio. Euro Investitionen gekürzt werden. Hiervon war leider auch die Baas-Halle betroffen. Die Sanierung ist aber nicht vollständig gestrichen, sondern der Baubeginn auf das Jahr 2028 verschoben worden. Planungsmittel stehen bereits im kommenden Jahr 2027 zur Verfügung. Das gekürzte Investitionsprogramm ist mit großer Mehrheit von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Es muss leider davon ausgegangen werden, dass die Auflagen der Kommunalaufsicht auch im Jahr 2027 bestehen bleiben, so dass eine Ausweitung des Investitionsvolumens kurz- und mittelfristig unrealistisch erscheint. Ein Vorziehen der Baas-Halle zu Lasten anderer Projekte (Schulsanierung, Kita-Neubau o.ö.) erachten wir als nicht möglich.
- FDP: Wir unterstützen alle Bemühungen, in allen Planungsräumen der städtischen Sozialraumplanung angemessene und gute Angebote von Kinder-, Jugend- und Quartierszentren vorzuhalten. Denn Gemeinschaft braucht Räume, in denen sich Menschen begegnen können. So wie wir uns für die Errichtung des neuen Quartierszentrum im Woogsviertel einsetzen, setzen wir uns auch für die Sanierung der Baashalle ein.
- Freie Wähler: Da uns zu diesem Thema keine wirklich aktuellen Informationen vorliegen, möchten wir hier keine Stellung beziehen. Es gilt aber wie zu 1. Was wäre denn das Anliegen der Initiative?

- Gemeinsam:** Ein funktionierendes Angebot für Kinder und Jugendliche im Martinsviertel ist unverzichtbar. Wir setzen uns dafür ein, die Sanierung der Baashalle (insbesondere die Beheizbarkeit) in der Prioritätenliste des städtischen Immobilienmanagements nach oben zu rücken.
- Grüne:** Das Angebot ist differenzierter, als dargestellt: Das Jugendzentrum Martinsviertel steht auch Kindern ab zehn Jahren offen, zudem gibt es mit der Lern- und Spielstube in der Lichtenbergstraße ein ergänzendes Angebot für jüngere Kinder außerhalb des Hortsystems. Unabhängig davon teilen wir die Einschätzung, dass die Baashalle dringend saniert werden muss. Wir haben uns hierfür bereits mehrfach eingesetzt; die Sanierung gehört zu den prioritären Projekten unserer Partei.
- LINKE:** Wir unterstützen diese Forderung. Wenn wir nach einem guten Wahlergebnis endlich über einen Vertreter oder eine Vertreterin in der Betriebskommission des Immobilienmanagements verfügen, werden wir uns dort dafür stark machen.
- PARTEI:** keine Antwort!
- SPD:** Die Schließung des Max-Rieger-Heims stellt einen erheblichen Einschnitt für die Jugendarbeit im Martinsviertel dar. Für Außenstehende war nicht immer nachvollziehbar, ob die Verantwortung dafür bei der Stadt oder beim Dekanat lag.
- Mit dem Ju\*Ma in der Pankratiusstraße wurde in Trägerschaft des SKA ein neues Jugendhaus für Kinder ab zehn Jahren eröffnet, das die Arbeit des Maxi fortführen soll. Die Altersgruppe zwischen Schuleintritt und zehn Jahren wird durch Betreuungsangebote an den Grundschulen abgedeckt. Zudem steht der Abenteuerspielplatz auch dieser Zielgruppe zur Verfügung. Im Johannesviertel ergänzt das Kinderhaus in der Viktoriastraße das Angebot.
- Die Baashalle war für viele Martinsvierteler\*innen ein prägender Ort, mit dem zahlreiche Erinnerungen und Emotionen verbunden sind. Umso erfreulicher ist es, dass mit dem Rope e. V. ein Träger gefunden wurde, der die Arbeit in diesen Räumlichkeiten wieder aufgenommen hat.
- Tierschutz:** Die Sanierung der Baashalle wird bereits seit über 5 Jahren aufgeschoben und muss höchste Priorität haben – Kinderbetreuung und Jugendarbeit sind elementare kommunale Aufgaben. Wir würden es begrüßen, wenn die Stadt ihre Prioritäten überdächte: Statt 20 Millionen Euro in ein umstrittenes Informationszentrum an der Mathildenhöhe zu investieren, sollten diese Mittel in soziale Infrastruktur wie die Baashalle fließen.
- Uffbasse:** keine Antwort!
- Volt:** Das ständige Ändern von Prioritäten führt dazu, dass am Ende gar nichts schnell fertig wird. Das Grundproblem liegt tiefer: Das Immobilienmanagement der Stadt (IDA) ist seit Jahren überlastet. Wir wollen das Immobilienmanagement von Grund auf neu aufbauen und

stärken. Unser Ziel ist es, dass technische Probleme in städtischen Gebäuden in maximal zwei Wochen behoben sind. Mit einem starken Mandat in der nächsten Legislaturperiode wollen wir diese Strukturreform priorisieren, damit wichtige soziale Orte wie die Baashalle verlässlich saniert und instand gehalten werden

WGD: Das fehlende Angebot für Kinder im Übergangsalter zwischen Kindergarten und Jugendzentrum im Martinsviertel sehen wir als problematisch an. Das Engagement des Rope e.V. ist ausdrücklich zu begrüßen, kann jedoch strukturelle Mängel der Immobilie nicht dauerhaft kompensieren. Wir halten es daher für sinnvoll und notwendig, die Sanierung der Baas-Halle – insbesondere im Hinblick auf ihre ganzjährige Nutzbarkeit – zeitnah sicherzustellen. Dazu gehört aus unserer Sicht auch, Prioritätensetzungen im städtischen Immobilienmanagement zu überprüfen, um bestehende soziale Infrastruktur verlässlich zu erhalten und zu stärken.

Zusammenfassung zur Haltung der Parteien:

Die FREIEN WÄHLER bezieht wegen fehlender aktueller Informationen keine Stellung. Auch die SPD thematisiert das Erfordernis einer Sanierung der Baashalle nicht und verweist stattdessen nur auf andere räumliche Angebote.

Auch VOLT ist gegen eine Änderung der Priorisierung, da dies angeblich nur dazu führe, dass am Ende gar nichts schnell fertig wird. Zudem gibt sie das Ziel aus, dafür zu sorgen, dass technische Probleme an städtischen Gebäuden grundsätzlich innerhalb von zwei Wochen behoben werden.

Die FDP schreibt nur, dass sie sich für die Sanierung der Baashalle einsetze.

Die CDU merkt an, dass die Sanierung der Baashalle zwar wünschenswert und erforderlich sei, behauptet aber, dass diese durch die Auflagen der Kommunalaufsicht bisher einfach nicht möglich gewesen sei. Die Sanierung sei jedoch beschlossen und der Baubeginn für das Jahr 2028 vorgesehen.

Die AfD spricht sich neben dem Wohnungsbau auch für eine grundsätzliche Priorisierung des Baus von Funktions- bzw. Gemeinschaftsräumen aus.

Die GRÜNEN meinen, dass die Baashalle dringend saniert werden muss und verweisen darauf, dass sie sich hierfür angeblich auch wiederholt eingesetzt hätten.

WGD begrüßt zwar das Engagement des Rope e.V. ist ausdrücklich, vertritt jedoch die Auffassung, dass dieser strukturelle Mängel des Gebäudes nicht dauerhaft kompensieren kann und spricht sich für die Priorisierung im Hinblick auf die verlässliche Erhaltung und Stärkung bestehender sozialer Infrastruktur aus.

GEMEINSAM und die TIERSCHÜTZER wollen sich dafür einsetzen, die Sanierung der Baashalle (insbesondere die Beheizbarkeit) in der Prioritätenliste des städtischen Immobilienmanagements nach oben zu rücken, da Kinder und Jugendarbeit zu den elementaren kommunalen Aufgaben gehören. Die TIERSCHÜTZER schlagen zudem vor, dass die Stadt ihr Geld lieber in die soziale Infrastruktur investieren solle statt in ein über 20 Millionen Euro teures, umstrittenes Informationszentrum an der Mathildenhöhe.

Resumee:

Die von GRÜNEN und SPD genannten Alternativangebote können die niederschwelligen und offenen Angebote des ehemaligen „Maxi“ und der Baashalle nicht ersetzen – sei es wegen fester Anmeldepflichten, wegen der Kostennpflicht oder auch wegen fehlender Aufsicht.

Dass der Betrieb der Baashalle vom Dekanat eingestellt wurde, lag unseres Wissens einfach daran, dass die Stadt seinerzeit die Zuschüsse für den Betrieb dieser Einrichtung drastisch zusammengestrichen hat.

Positiv ist, dass sich mit dem Rope e.V. ein neuer Betreiber für die Baashalle gefunden hat. Nur wurde eben auch diesem bei Übernahme eine kurzfristige Sanierung der Halle versprochen.

Sanierungsbeginn war von der Stadt für Juli 2021 terminiert. Deshalb steht außer Frage, dass es eine Priorisierung dieses Projekts schon gab. Im Dezember 2021 zitierte das Echo dann allerdings unsere GRÜNE Bürgermeisterin Akdeniz mit der Aussage, dass Anfragen bei geeigneten Architekturbüros leider ergeben hätten, dass kein Büro Kapazitäten für die erforderlichen Planungsleistungen frei habe.

Die daraufhin eingereichte Initiativbewerbung eines Architekten aus dem Martinsviertel wurde vom technischen Leiter des Immobilienmanagements dahingehend beantwortet, dass er sich aus organisatorischen Gründen noch wenige Monate gedulden müsse, dass aber aufgrund der ersten, leer ausgegangenen Anfragerunde sogar eine freihändige Vergabe an ihn in Frage käme.

Anschließend setzte OB Partsch die Priorisierung des Projekts zurück und behauptete, dass nun doch nicht nur eine engergetische, sondern eine vollumfängliche Sanierung durchgeführt werden solle und dass die Leistungen deshalb neu auszuschrieben seien.

Dass die Halle umfassend saniert werden muss, stand jedoch schon zuvor fest und tatsächlich hätten die seinerzeit angesetzten Kosten von 1,8 bis 2 Millionen € dafür zum damaligen Baukostenstand auch ohne weiteres ausgereicht.

Insofern sind die Verzögerungen einzig damit zu erklären, dass der seinerzeit beworbene Architekt den GRÜNEN Entscheidungsträgern einfach nicht „genehm“ war. „Gutsherrenart“ ist wohl der passende Ausdruck für diesen Politikstil, der neben der Baashalle auch die Bürgerparkbebauung betrifft.