



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 8 - V - 0 4 - 0 0 0 1
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

Wiesbadener sozialgerechte Bodennutzung (WiSoBoN)

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent/in

Hans-Martin Kessler

Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Axel Imholz
Stadtkämmerer

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: _____
 in %: _____

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: _____
 in %: _____

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
Summe einmalige Kosten:									

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Die Schaffung von neuen Wohnbaugebieten führt in der Regel zu hohen finanziellen Belastungen für die Stadt Wiesbaden. Grundüberlegung ist, die Planungsbegünstigten zukünftig auch maßgeblich an den Kosten der sozialen Infrastruktur (Kinderkrippen, Kindertagesstätten und Schulen) zu beteiligen.

Anlagen:

- 1 - Richtlinie WiSoBoN
- 2 - Anlage 1: Erläuterungen zur Richtlinie
- 3 - Anlage 2: Zustimmungserklärung

C Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Richtlinie zur Kostenbeteiligung bei der Baulandentwicklung (WiSoBoN), inklusiv ihrer Anlagen (Anlage 1: Erläuterung zur Richtlinie, Anlage 2: Zustimmungserklärung), wird beschlossen.
2. Dezernat IV/61 wird beauftragt ein Umsetzungskonzept mit entsprechenden organisatorischen Aussagen zu erarbeiten. Hierbei ist, unter Leitung des Stadtentwicklungsdezernenten, die Bildung einer Steuerungsgruppe vorzusehen, um über Sonderfälle zu entscheiden. Weitere Mitglieder der Steuerungsgruppe sind die Dezernenten der übrigen beteiligten Dezernate (insbesondere des Rechts-, Finanz-, Schul- und Sozialdezernates).
3. Nach Ablauf von ca. zwei Jahren soll eine Evaluierung erfolgen, mit dem Ziel einer Fortschreibung der WiSoBoN Richtlinie, um die maximale Kostenübertragung auf den Vorhabenträger, im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten der Kommune, zu gewährleisten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass

die Richtlinie (inkl. Anlagen), ergänzt um die bestehende Beschlussfassung (Beschluss Nr. 0142 vom 30.03.2017), zur Schaffung von gefördertem Wohnraum in Baugebieten, auf der Internetseite der Landeshauptstadt Wiesbaden veröffentlicht wird.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

In Wiesbaden herrscht ein hohes Mietniveau, mit steigender Tendenz, es ist daher erklärtes Ziel der Landeshauptstadt Wiesbaden, ausreichend Wohnraum, insbesondere für Familien, Ältere und

Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen und auch für Studierende zu schaffen.

Als Ziel strebt die Landeshauptstadt Wiesbaden an, die Rahmenbedingungen für den Bau von 1.200 Wohnungen pro Jahr zu schaffen, von denen 400 als geförderte Wohnungen realisiert werden sollen.

Wiesbaden steht dabei, wie viele andere Kommunen vor dem Problem, dass die Realisierung städtebaulicher Entwicklungen in der Regel mit großen finanziellen Belastungen verbunden ist, die eine Finanzierung auf Dauer in Frage stellen. Planungsbedingte Wertsteigerungen kommen den Vorhabenträgern der jeweiligen Grundstücke zu Gute. Die Herstellungskosten der sozialen Infrastruktur, soweit sie nicht von der Allgemeinheit getragen werden, müssen bisher in zeitintensiven Gesprächen mit dem jeweiligen Vorhabenträger individuell verhandelt werden. Grundüberlegung ist, dass die Vorhabenträger sich zukünftig, nach einem einheitlichen Standard, auch maßgeblich an den Kosten der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätten und Grundschulen inkl. Schulkinderbetreuung) beteiligen sollen. Durch eine Kappungsgrenze soll sichergestellt werden, dass den Planungsbegünstigten grundsätzlich ein Drittel des Wertzuwachses verbleibt.

Durch die bestehende Beschlussfassung sind sie darüber hinaus verpflichtet, einen festgelegten Anteil des neuen Baulandes dem geförderten Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat bereits am 30. März 2017 beschlossen (Beschluss Nr. 0142), dass bei Bauvorhaben ab 60 (zusätzlichen) Wohnungen mindestens 22 Prozent der neu zu schaffenden Wohneinheiten als geförderte Wohnungen zu realisieren sind. Für stadtnahe Gesellschaften gilt die Vorgabe von mindestens 30 Prozent geförderter Wohneinheiten. Eine ausgewogene Mischung der Förderwege und des Wohnungsgemenges ist im Einvernehmen mit der Wohnungsbauförderung anzustreben. In begründeten Einzelfällen können die nachzuweisenden Wohnungen an anderer Stelle errichtet, durch mittelbare Belegung – etwa durch den Kauf von Belegungsrechten für niedrige und mittlere Einkommen im Falle eines Mieterwechsels in freifinanzierten Wohnungen oder die Verlängerung auslaufender Belegungsbindungen um weitere zehn Jahre – sichergestellt oder durch Zahlung eines angemessenen Betrages abgelöst werden.

Im Hinblick auf die erheblichen finanziellen Auswirkungen des Regelwerks für die Vorhabenträger und die Stadt Wiesbaden ist ein Umsetzungskonzept erforderlich, das die Vielschichtigkeit der Vertragsfestlegungen berücksichtigt und die Bearbeitung in einer interdisziplinären Organisationseinheit sicherstellt.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Rechtsamt abgestimmt.

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit ca. 290 000 Einwohnern (28.02.2018) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage umgeben von Taunus und Rheingau besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, u. a. für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,9% - etwa 14 000 Personen – bis zum Jahr 2035.

In Wiesbaden besteht grundsätzlich ein Bedarf an Wohnraum. In den nächsten Jahren wird dieser aufgrund der demografischen Entwicklung weiter ansteigen.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erwartet bis 2035 (aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung) steigende Bevölkerungszahlen und steigende Zahlen von Kindern und jungen Menschen. Neue Wohngebiete werden aus diesem Grunde nicht zu einer Bevölkerungsreduzierung durch Umzüge in den älteren Wohngebieten führen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass auch in den Bestandsquartieren von Familien frei gemachte Wohnungen wieder durch Familien belegt werden.

Die preisgünstigeren Innenstadtquartiere und Vorortkerne sind einerseits „Quellorte“ für die neuen Wohngebiete und andererseits begehrte Zuzugsorte insbesondere für Zugezogene aus Regionen außerhalb des Wiesbadener Stadtgebietes. Aktuelle Daten belegen den deutlichen Anstieg der Kinderzahlen in diesen Stadtteilen ohne dass dort Wohnungsneubau zu beobachten ist.

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

-

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

-

V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Ohne eine Beschlussfassung der WiSoBoN Richtlinie kann die notwendige Anzahl neuer Wohnungsbauvorhaben aufgrund der finanziellen Belastungen des kommunalen Haushaltes, sowie langwieriger individueller Verhandlungen über die Kostenbeteiligung, nicht mit der nötigen Zügigkeit umgesetzt werden.

Wiesbaden, 25. April 2018

Hans-Martin Kessler

Stadtrat