

**Tagesordnung I Punkt 4 der öffentlichen Sitzung am 25.09.2003**

Vorlage Nr. 03-F-02-0037

**Preisgünstiges Wohnen in Wiesbaden  
- Antrag der CDU-Stadtverordnetenfraktion vom 16.09.2003 -**

---

Vorbemerkung:

Die geltenden Erhaltungssatzungen haben ihr erklärtes Ziel, einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung von Wohnraum in Wiesbaden für breite Bevölkerungskreise mit mittleren und geringeren Einkommen zu leisten, nicht erfüllt. Die Anwendung der Satzung hat in der Vergangenheit erhebliche Mittel im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt gebunden. Allein im Vermögenshaushalt belaufen sich die Verluste auf ca. 14 Mio. €, ohne Kapitalkosten. Diese Mittel hätten sinnvoller zur Schaffung neuen Wohnraums zu erschwinglichen Preisen insbesondere für Familien mit Kindern eingesetzt werden können.

Der Schutz von Mietern in den von Verkäufen betroffenen Häusern ist durch die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches gewährleistet. Hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit von baulichen Veränderungen entfaltet der § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. den Erhaltungssatzungen keine größere Schutzwirkung als der § 554 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Daher sollen in Zukunft bürokratischer Aufwand und die Bindung erheblicher Mittel ohne Gewinnung zusätzlichen Wohnraums entfallen. Statt dessen werden konsequente Anwendung des sozialen Mietrechts und die Förderung neuen Wohnraums vor allem für Familien mit Kindern zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen.

Eingedenk dieser Vorbemerkung möge die Stadtverordnetenversammlung beschließen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung hebt folgende Satzungen mit Wirkung zum 01.01.2004 auf:
  - 1.1. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Bereiches „Zentrum (City)“ in Wiesbaden vom 22.04.1988,
  - 1.2. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der „Südlichen Innenstadt“ in Wiesbaden vom 03.08.1987,
  - 1.3. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des „Inneren Westends“ in Wiesbaden vom 03.08.1987,
  - 1.4. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des „Äußeren Westends“ in Wiesbaden vom 03.08.1987,
  - 1.5. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des „Rheingauviertels“ in Wiesbaden vom 03.08.1987,
  - 1.6. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des „Dichterviertels“ in Wiesbaden vom 03.08.1987,
  - 1.7. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des „Villengebietes beiderseits der Biebricher Allee“ in Wiesbaden vom 03.08.1987,
  - 1.8. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der „City-Ost“ in

- Wiesbaden vom 03.08.1987,
- 1.9. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des „Nördlichen Villengebietes mit Sonnenberger Straße“ in Wiesbaden vom 27.11.1991,
  - 1.10. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes „Zwischen Platter Straße und Lahnstraße“ in Wiesbaden vom 03.08.1987,
  - 1.11. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von „Alt-Biebrich“ in Wiesbaden vom 03.08.1987.
2. Der Magistrat wird gebeten,
- 2.1. ab sofort auf die Ausübung von Vorkaufsrechten zu verzichten und die Tätigkeiten der Arbeitsgruppe „Erhaltungssatzungsgebiete – Vorkaufsrechte“ unverzüglich auszusetzen.
  - 2.3. die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befindlichen Häuser, die im Rahmen des Vorkaufsrechts erworben wurden, en bloc an die GWW zu verkaufen und diese mit der Erarbeitung eines Konzepts zur schnellst möglichen Reprivatisierung zu beauftragen. Aus den dadurch erzielten Einnahmen werden 10 Millionen Euro zur Schuldentilgung (Konsolidierungsbeitrag Dezernat II) verwendet. Darüber hinausgehende Einnahmen fließen zurück in den Grundstücksfonds.
  - 2.4. weitere Möglichkeiten aufzuzeigen, wodurch preisgünstiger Wohnraum für junge Familien zur Verfügung gestellt werden kann, insbesondere durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen).
  - 2.5. auf die Landesregierung dahingehend einzuwirken, dass diese hinsichtlich der Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung gemäß § 577a BGB über den 31. August 2004 hinaus die Zehn-Jahres-Frist beibehält und Wiesbaden weiterhin als Gebiet mit gefährdeter Mietwohnungsversorgung eingestuft wird.

---

#### **Änderungsantrag der FDP-Stadtverordnetenfraktion vom 25.09.2003**

Der Antrag zu Top 4 „Preisgünstiges Wohnen in Wiesbaden“ wird um Punkt 2.6 wie folgt ergänzt:

„...Vorschläge für den Einsatz von „Stadtbild-Satzungen“ im Sinne des § 172 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB zu erarbeiten. In diesen Satzungen sollen städtebauliche Zielsetzungen konkret formuliert werden, die sich an die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten (z.B. bestimmte Innenstadtbereiche, Vororte) anpassen. Der zu erwartende Nutzen für die Gesamtstadt ist darzustellen.“

---

#### **Beschluss Nr. 0342**

Der Antrag der CDU-Stadtverordnetenfraktion vom 16.09.2003 betr.

Preisgünstiges Wohnen in Wiesbaden

wird, ergänzt um den Antrag der FDP-Stadtverordnetenfraktion vom 24.09.2003 (Punkt 2.6. entspricht 2.5.) in folgender Form angenommen:

Vorbemerkung:

Die geltenden Erhaltungssatzungen haben ihr erklärtes Ziel, einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung von Wohnraum in Wiesbaden für breite Bevölkerungskreise mit mittleren und geringeren Einkommen zu leisten, nicht erfüllt. Die Anwendung der Satzung hat in der Vergangenheit erhebliche Mittel im Verwaltungs- und Vermögenshaushalt gebunden. Allein im Vermögenshaushalt belaufen sich die Verluste auf ca. 14 Mio. €; ohne Kapitalkosten. Diese Mittel hätten sinnvoller zur Schaffung neuen Wohnraums zu erschwinglichen Preisen insbesondere für Familien mit Kindern eingesetzt werden können.

Der Schutz von Mietern in den von Verkäufen betroffenen Häusern ist durch die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches gewährleistet. Hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit von baulichen Veränderungen entfaltet der § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. den Erhaltungssatzungen keine größere Schutzwirkung als der § 554 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Daher sollen in Zukunft bürokratischer Aufwand und die Bindung erheblicher Mittel ohne Gewinnung zusätzlichen Wohnraums entfallen. Statt dessen werden konsequente Anwendung des sozialen Mietrechts und die Förderung neuen Wohnraums vor allem für Familien mit Kindern zu einer Entlastung des Wohnungsmarktes beitragen.

Eingedenk dieser Vorbemerkung möge die Stadtverordnetenversammlung beschließen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung hebt folgende Satzungen mit Wirkung zum 01.01.2004 auf:
  - 1.1. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Bereiches „Zentrum (City)“ in Wiesbaden vom 22.04.1988,
  - 1.2. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der „Südlichen Innenstadt“ in Wiesbaden vom 03.08.1987,
  - 1.3. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des „Inneren Westends“ in Wiesbaden vom 03.08.1987,
  - 1.4. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des „Äußeren Westends“ in Wiesbaden vom 03.08.1987,
  - 1.5. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des „Rheingauviertels“ in Wiesbaden vom 03.08.1987,
  - 1.6. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des „Dichterviertels“ in Wiesbaden vom 03.08.1987,
  - 1.7. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des „Villengebietes beiderseits der Biebricher Allee“ in Wiesbaden vom 03.08.1987,
  - 1.8. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der „City-Ost“ in Wiesbaden vom 03.08.1987,
  - 1.9. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des „Nördlichen Villengebietes mit Sonnenberger Straße“ in Wiesbaden vom 27.11.1991,
  - 1.10. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart des Gebietes „Zwischen Platter Straße und Lahnstraße“ in Wiesbaden vom 03.08.1987,
  - 1.11. Ortssatzung zur Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von „Alt-Biebrich“ in Wiesbaden vom 03.08.1987.
2. Der Magistrat wird gebeten,
  - 2.1. ab sofort auf die Ausübung von Vorkaufsrechten zu verzichten und die Tätigkeiten der Arbeitsgruppe „Erhaltungssatzungsgebiete – Vorkaufsrechte“ unverzüglich auszusetzen.

- 2.2. die sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden befindlichen Häuser, die im Rahmen des Vorkaufsrechts erworben wurden, en bloc an die GWW zu verkaufen und diese mit der Erarbeitung eines Konzepts zur schnellst möglichen Reprivatisierung zu beauftragen. Aus den dadurch erzielten Einnahmen werden 10 Millionen Euro zur Schuldentilgung (Konsolidierungsbeitrag Dezernat II) verwendet. Darüber hinausgehende Einnahmen fließen zurück in den Grundstücksfonds.
- 2.3. weitere Möglichkeiten aufzuzeigen, wodurch preisgünstiger Wohnraum für junge Familien zur Verfügung gestellt werden kann, insbesondere durch Ausweisung neuer Wohnbauflächen).
- 2.4. auf die Landesregierung dahingehend einzuwirken, dass diese hinsichtlich der Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung gemäß § 577a BGB über den 31. August 2004 hinaus die Zehn-Jahres-Frist beibehält und Wiesbaden weiterhin als Gebiet mit gefährdeter Mietwohnungsversorgung eingestuft wird.
- 2.5. Vorschläge für den Einsatz von „Stadtbild-Satzungen“ im Sinne des § 172 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB zu erarbeiten. In diesen Satzungen sollen städtebauliche Zielsetzungen konkret formuliert werden, die sich an die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten (z.B. bestimmte Innenstadtbereiche, Vororte) anpassen. Der zu erwartende Nutzen für die Gesamtstadt ist darzustellen.

Dem Magistrat  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, . 09.2003

**Dieser Beschluss ist in das Beschluss-  
management aufgenommen.**

Thiels  
Stadtverordnetenvorsteherin

Der Magistrat  
-16-

Wiesbaden, .09.2003

1. Dezernat VII zu Punkt 1.  
Dezernat IV i.V.m. Dezernat VI + Dezernat II  
zu Punkt 2.  
mit der Bitte um weitere Veranlassung
2. Abdruck:  
Dezernat VI und Dezernat II  
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Diehl  
Oberbürgermeister