

**1. Ergänzung zum Städtebaulichen Vertrag  
zum Bebauungsplan „Wohnen westlich des Schlossparks“ (Parkfeld)  
im Ortsbezirk Wiesbaden-Biebrich der Landeshauptstadt Wiesbaden**

1. Vorbemerkungen.....	3
2. Gegenstand, Grundlage, Bestandteile der 1. Ergänzung des städtebaul. Vertrags .....	4
3. Neufassung § 8 des städtebaulichen Vertrags vom 18.12.2017 / 19.12.2017.....	5
4. Schlussbestimmungen .....	7

**Entwurf**

zwischen

der **Landeshauptstadt Wiesbaden**,  
vertreten durch den Magistrat – Dezernat VII –  
Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden

- nachfolgend: „Stadt“ -

und

der **SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH**,  
Konrad-Adenauer-Ring 11, 65187 Wiesbaden,

vertreten durch die Geschäftsführung,

als Eigentümerin der Grundstücke in der Gemarkung 571 Wiesbaden-Biebrich, Flur 72,  
Flurstücke 48/1, 48/2, 49, 50, 52 - 55, 59 - 62 und 64 und

als alleinige Gebietsentwicklerin für das Plangebiet „Wohnen westlich des  
Schlossparks“, auch für die im Plangebiet liegenden Grundstücke

- des **Nassauischen Zentralstudienfonds**,  
Stiftung des öffentlichen Rechts,  
vertreten durch das Regierungspräsidium Darmstadt – Stiftungsverwaltung -  
Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt,  
als Eigentümerin der Grundstücke in der Gemarkung 571 Wiesbaden-Biebrich,  
Flur 72, Flurstücke 56 – 58
- des **Landes Hessen, Domänenverwaltung**,  
Staatliche Treuhandstelle für ländliche Bodenordnung,  
vertreten durch die Hessische Landgesellschaft,  
Wilhelmshöher Allee 157 – 159, 34121 Kassel,  
als Eigentümerin der Grundstücke in der Gemarkung 571 Wiesbaden-Biebrich,  
Flur 72, Flurstücke 51 und 53
- der **PROJECT Wohnbau 49 GmbH & Co. KG**,  
Kürschnershof 2, 90403 Nürnberg,  
als Eigentümerin der Grundstücke in der Gemarkung 571 Wiesbaden-Biebrich,  
Flur 72, Flurstücke 45 und 46, 47/1, 47/2

- nachfolgend: „Gebietsentwickler“ -

## 1. Vorbemerkungen

Die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, der Nassauische Zentralstudienfonds, die Domänenverwaltung des Landes Hessen sowie die PROJECT Wohnbau 49 GmbH & Co KG sind Eigentümer der Grundstücke in der Gemarkung 571 Wiesbaden-Biebrich, Flur 72, Flurstücke 45, 46, 47/1, 47/2, 48/1, 48/2, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63 und 64 und planen, dort das neue Wohngebiet „Wohnen westlich des Schlossparks“ zu entwickeln. Die Grundstückseigentümer haben die SEG damit beauftragt und bevollmächtigt, das Verfahren zur Herstellung baureifer Grundstücke im Plangebiet auch in ihrem Auftrag durchzuführen. Die SEG tritt dabei gegenüber der Landeshauptstadt Wiesbaden als alleiniger Gebietsentwickler auf. Der Bebauungsplan für das neue Wohngebiet ist am 29.03.2018 inkraftgetreten.

Zur Realisierung des Plangebiets haben die Landeshauptstadt Wiesbaden und der Gebietsentwickler ihre jeweiligen Rechte und Pflichten im einen städtebaulichen Vertrag zusammengefasst („Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan „Wohnen westlich des Schlossparks“ (Parkfeld) im Ortsbezirk Wiesbaden-Biebrich der Landeshauptstadt Wiesbaden, unterzeichnet am 18.12.2017 / 19.12.2017). Aus diesem Vertrag ergibt sich unter § 8 *Geförderter Wohnungsbau* für den Gebietsentwickler die Verpflichtung, insgesamt 25 Wohneinheiten (durch Neubelegung) für einen Personenkreis von Haushalten zur Verfügung zu stellen, die berechtigt sind, eine Wohnung im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu mieten. Von diesen 25 Wohneinheiten sind 15 Haushalte in Mietwohnungen (auch Bestandswohnungen) im Umfeld des Plangebiets (Gebiet „Parkfeld“) und 10 Haushalte in Mietwohnungen (auch Bestandswohnungen) innerhalb des Wiesbadener Stadtgebiets nachzuweisen. Für die genannten Wohneinheiten ist eine Belegungsbindung von 15 Jahren vorzusehen, beginnend ab Neu- bzw. Erstbelegung der einzelnen Wohneinheiten, sowie eine Mietpreisbindung mit einer Anfangshöchstmiere von 6,70 €/m<sup>2</sup> (Stand 2017).

Im Zusammenhang mit anstehenden und laufenden Projekten der SEG hat es sich ergeben, dass – positiv abweichend von den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag – der Nachweis für die geförderten Wohnungen anstatt über die Neubelegung von 25 Bestandswohnungen über die Herstellung von insgesamt 34 Neubauwohnungen zzgl. 3 Neubelegungen in Bestandswohnungen erfolgen kann. Dieses Vorgehen erfordert eine Ergänzung des bestehenden städtebaulichen Vertrags.

Dies vorausgeschickt, treffen die Vertragsparteien im Einzelnen folgende Vereinbarungen:

## 2. Gegenstand, Grundlage, Bestandteile der 1. Ergänzung des städtebaulichen Vertrags

- (1) Gegenstand der 1. Ergänzung des städtebaulichen Vertrages „Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan ‚Wohnen westlich des Schlossparks‘ (Parkfeld) im Ortsbezirk Wiesbaden-Biebrich der Landeshauptstadt Wiesbaden“ ist die Neufassung des § 8 zum geförderten Mietwohnungsbau..
- (2) Der § 8 im **städtebaulichen Vertrag** wird mit dieser 1. Ergänzung des städtebaulichen Vertrages vollständig aufgehoben und durch die Neuregelung des § 8 ersetzt.
- (3) Grundlage der 1. Ergänzung des städtebaulichen Vertrages ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wohnen westlich des Schlossparks im Ortsbezirk Wiesbaden-Biebrich“ (= „**Bebauungsplan**“) und der Vertrag „Städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan ‚Wohnen westlich des Schlossparks‘ (Parkfeld) im Ortsbezirk Wiesbaden-Biebrich der Landeshauptstadt Wiesbaden“ (= „**Städtebaulicher Vertrag**“).
- (4) Bestandteile der 1. Ergänzung des städtebaulichen Vertrages sind:
  1. Auszug aus dem städtebaulichen Vertrag, § 8 Geförderter Wohnungsbau (**Anlage 1**)
  2. Übersicht vorgesehener Nachweis und Wohnungsmix für den geförderten Wohnungsbau (**Anlage 2**)

**3. Neufassung § 8 des städtebaulichen Vertrags vom 18.12.2017 /  
19.12.2017**

**§ 8  
Geförderter Wohnungsbau (neu)**

- (5) Der **Gebietsentwickler** verpflichtet sich, 37 Wohneinheiten für einen Personenkreis von Haushalten bereitzustellen, die aufgrund ihres Einkommens nach den Bestimmungen des Hessischen Wohnraumfördergesetzes und nach den zum Zeitpunkt der Antragsstellung für die Gewährung von Fördermitteln jeweils geltenden Förderprogrammen des Landes Hessen berechtigt sind, eine Wohnung im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu mieten.
- (6) Die Verpflichtung nach Abs. (5) erfüllt der **Gebietsentwickler** durch die Neubelegung bzw. Herstellung von Neubauwohnungen von 37 Wohneinheiten mit Haushalten mit kleinen Einkommen, davon
1. 3 Haushalte in Mietwohnungen (Neubelegung; auch Bestandswohnungen) im Ortsteil Wiesbaden-Biebrich, und
  2. 34 Haushalte in Neubauwohnungen innerhalb des Wiesbadener Stadtgebiets.

Die unter Nr. 1 und 2 genannten Wohneinheiten sind jeweils mit einer Belegungsbindung von mindestens 15 Jahren, beginnend ab erster Neu- bzw. Erstbelegung der einzelnen Wohneinheiten, sowie einer Mietpreisbindung in Höhe von anfänglich höchstens 6,70 €/m<sup>2</sup> zu versehen (Hinweis: Mietpreishöhe Stand 2017); die Höhe der Mietpreisbindung ist mindestens jeweils zum Zeitpunkt einer Neu- bzw. Erstbelegung entsprechend dem Standard für Haushalte mit unterem Einkommen in Wiesbaden fortzuschreiben.

Die unter Nr. 1 und 2 vorgesehenen Wohneinheiten sowie deren Wohnungsmix sind in **Anlage 2** aufgeführt und können in Abstimmung zwischen den Vertragsparteien angepasst werden.

- (7) Der **Gebietsentwickler** verpflichtet sich, die Wohneinheiten gemäß Abs. (6) spätestens mit Ablauf einer Frist von fünf Jahren nach Inkrafttreten des **Bebauungsplans** zur Verfügung zu stellen.

Die o.g. Frist wird unter den folgenden Umständen verlängert:

1. Die Frist verlängert sich in Abstimmung mit dem Dezernat VII der Landeshauptstadt Wiesbaden um einen angemessenen Zeitraum, wenn der Gebietsentwickler dem Amt für Soziale Arbeit, Abteilung Wohnen innerhalb der Frist objektiv keine Wohnungen zur Erfüllung seiner Verpflichtung nach Abs. (6) anbieten konnte.
2. Wenn sich konkrete Anhaltspunkte ergeben, dass der **Bebauungsplan** nicht umsetzbar ist, verlängert sich die Frist um den Zeitraum zwischen der Kenntnisnahme dieser konkreten Anhaltspunkte und dem Zeitpunkt, an dem diese konkreten Anhaltspunkte nicht mehr bestehen und die Umsetzbarkeit des Bebauungsplans gegeben ist.

Sollten nach Ablauf der o. g. Frist, inklusive der vereinbarten Verlängerung nach Nr. 1 oder 2, nicht alle Wohnungen gemäß Abs. (6) neu belegt bzw. hergestellt worden sein, hat der **Gebietsentwickler** die Verpflichtung nach Abs. (5) abzulösen, indem er einmalig einen Betrag von EUR 40.540,54 für jede nicht zur Verfügung gestellte Wohnung an die Stadt für Zwecke der Wohnraumförderung zahlt; mit Ablauf von fünf Jahren nach Inkrafttreten des **Bebauungsplans** kann der **Gebietsentwickler** diese Ablösung auch verlangen, dem stimmt die **Stadt** mit Abschluss dieses Vertrags schon zu.

- (8) Sofern für einzelne Wohnungen gemäß Abs. (6) eine kommunale Beteiligung zur Erlangung von Fördermitteln des Landes Hessen und zur Erzielung der Zielmiete notwendig wird, werden diese wie folgt von den Vertragsparteien getragen:
  1. Die kommunale Beteiligung für Wohneinheiten nach Abs. (6) Nr. 1 ist vom **Gebietsentwickler** vollumfänglich zu tragen.
  2. Die kommunale Beteiligung für Wohneinheiten nach Abs. (6) Nr. 2 ist von der **Stadt** vollumfänglich zu tragen.

## 4. Schlussbestimmungen

### Vertragsänderungen und Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Die 1. Ergänzung des städtebaulichen Vertrages ist dreifach ausgefertigt. Die **Stadt** (Dezernat VII) erhält eine und der **Gebietsentwickler** zwei Ausfertigungen.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch wirksame Bestimmungen zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen. Entsprechendes gilt für Vertragslücken.
- (3) Beide Vertragsparteien sind nach sorgfältiger Überprüfung sämtlicher Vertragsinhalte davon überzeugt, dass diese den gesetzlichen Anforderungen entsprechen, und vereinbaren für den Fall, dass der Vertrag sich dennoch als unwirksam erweisen sollte, dass der **Gebietsentwickler** sich nicht mehr auf die Nichtigkeit des Vertrages berufen kann, nachdem mit der Verwirklichung des Vorhabens begonnen wurde.
- (4) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Wiesbaden.

### Wirksamwerden, Vertragsanpassung

- (1) Die 1. Ergänzung des städtebaulichen Vertrages wird mit Unterzeichnung durch die Vertragsparteien wirksam.

Für die Stadt:

Wiesbaden, Datum:

---

Christoph Manjura (Stadtrat)

Für den Gebietsentwickler:

Wiesbaden, Datum:

---

Andreas Guntrum

---

Roland Stöcklin