



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 8 - V - 0 7 - 0 0 0 2**  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV, VI

Grundsatzvorlage Wohnungsbau

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 Dezernenten

Manjura

Kessler

Stadtrat

Stadtrat

## Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

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

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	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
<b>Summe einmalige Kosten:</b>									

<b>Summe Folgekosten:</b>									

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**.

Es sollen die Voraussetzungen geschaffen werden die Zielgröße von 1.200 neuen Wohnungen pro Jahr; davon 400 geförderte, zu realisieren.

Um mehr bezahlbaren Wohneinheiten zu schaffen, hat die Landeshauptstadt Wiesbaden verschiedenste Maßnahmen in die Wege geleitet, die in der Sitzungsvorlage vorgestellt werden.

### Anlagen:

1. Beschluss Nr. 0142 der Stadtverordnetenversammlung vom 30.03.2017
2. Projektstruktur

## C Beschlussvorschlag:

### *I. Grundsatz*

- 1.1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit Beschluss Nr. 0142 der Stadtverordnetenversammlung vom 30.03.2017 (siehe Anlage 1) der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden aufgefordert wurde, innerhalb des angestrebten Ziels der Schaffung von Voraussetzungen für insgesamt 1.200 neue Wohnungen pro Jahr; 400 geförderte Wohnungen zu realisieren.
- 1.2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit der Ausführungsvorlage 18-V-51-0027 „Wohnungsbauprogramm 2018“ 528 Neubauwohnungen gefördert und Belegungsrechte an voraussichtlich 22 Wohnungen erworben werden sollen.
- 1.3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur Erfüllung des o.g. Stadtverordnetenbeschlusses eine Projektlenkungsgruppe und drei Arbeitsgruppen einberufen wurden (siehe Anlage 2). Die „AG Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren“ und die „AG Wohnungsbau“ tagen gemeinsam.
- 1.4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass Beschlusspunkt 1 des Beschlusses Nr. 0142 der Stadtverordnetenversammlung vom 30.03.2017 rechtskonform nicht uneingeschränkt umsetzbar ist und daher modifiziert werden muss. Insbesondere wird zur Kenntnis genommen, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden bei Neubauten einen Mindestanteil an geförderten Wohnungen von Vorhabenträgern bzw. (privaten) Eigentümern regelmäßig nur dann fordern kann, wenn sie neues Baurecht schafft.
- 1.5 Es wird beschlossen, dass bei Bauvorhaben ab 60 oder mehr (zusätzlichen) Wohneinheiten, bei denen (Wohn-)Baurecht planungsrechtlich neu geschaffen wird, Vorhabenträger bzw. Eigentümer mindestens 22 Prozent der neu geschaffenen Wohneinheiten als geförderte Wohnungen zu realisieren haben. Für Gesellschaften mit (unmittelbarer oder mittelbarer) städtischer Mehrheitsbeteiligung gilt die Vorgabe von mindestens 30 Prozent geförderter Wohneinheiten bei allen Neubauvorhaben mit 60 oder mehr (zusätzlichen) Wohneinheiten. Diese Regelung gilt ab Beschlussfassung und ersetzt Beschlusspunkt 1 des Beschlusses Nr. 0142 der Stadtverordnetenversammlung vom 30.03.2017.
- 1.6 Ferner wird der Magistrat gebeten zu prüfen, ob auf freiwilliger Basis eine Umsetzung der unter Punkt 1.5. genannten Regelung auch bei Bauvorhaben ab 60 (zusätzlichen) Wohneinheiten, bei denen Planungsrecht nicht geschaffen wird, möglich ist.
- 1.7 Es wird zur Kenntnis genommen, dass die aktualisierte Beschlussfassung zum geförderten Wohnungsbau (Beschlusspunkte 1.5 und 1.6) in die WiSoBoN Richtlinie und

deren Erläuterung (Abschnitt 5.2) aufgenommen wird, sowie eine Aktualisierung der Veröffentlichung auf der Internetseite der Landeshauptstadt Wiesbaden (Leben in Wiesbaden/Plänen, Bauen & Wohnen/WiSoBoN) erfolgt.

- 1.8 Es wird zur Kenntnis genommen, dass die „Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte“ des IWU vom 20.05.2016 für Wiesbaden folgenden durchschnittlichen Wohnungsbedarf pro Jahr ausweist:

2014-2020	2021-2025	2026-2030	2031-2035	2036-2040
2.203	1.103	814	1.050	997

## *II. Verfahrensbeschleunigung*

- 2.1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Dezernat für Stadtentwicklung und Bau eine zentrale Wohnbauprojektliste geführt wird.
- 2.2 Es wird zur Kenntnis genommen, dass in der „AG Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren“ mehrere Ansätze zur Verkürzung der Verfahrensdauer in der Bauleitplanung definiert wurden, die je nach Besonderheit und Größe der Verfahren angewendet werden. Dies entspricht der politischen Willensbildung. Die Maßnahmen für beschleunigte Bauleitplanverfahren (s. ergänzende Erläuterungen) werden daher beschlossen.
- 2.3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur Abarbeitung der vermehrten Baugenehmigungsverfahren vier zusätzliche Stellen bei Amt 63 (Bauaufsicht) im Haushalt 2018/19 zugesetzt wurden.
- 2.4 Es wird zur Kenntnis genommen, dass zwischen Amt 63 (Bauaufsicht) und Amt 37 (Feuerwehr) bereits Abstimmungsgespräche laufen, zur Verfahrensbeschleunigung auch im Bereich des vorbeugenden Brandschutzes Stellen aufzustocken, die aus den Baugenehmigungsgebühren finanziert werden sollen.
- 2.5 Es wird beschlossen, dass Amt 61 (Stadtplanungsamt) künftig als Ansprechpartner für das „zentrale Vertragsmanagement“ fungiert, die Verhandlungen mit den Vorhabenträgern führt sowie das im weiteren Projektverlauf erforderliche Controlling steuern soll. Hierfür wurde Dez. IV/61 eine Stelle zum Haushalt 2018/19 zugesetzt.

## *III. Finanzierung*

- 3.1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass mit Beschluss Nr. 0142 der Stadtverordnetenversammlung vom 30.03.2017 die finanzielle Umsetzung des Wohnungsbauprogramms gesichert wird.
- 3.2 Es wird beschlossen, dass für die Haushaltsjahre 2018/2019 jeweils 4,6 Mio. p. a. zur Verfügung stehen. Die Finanzierung erfolgt aus Darlehensrückflüssen aus Wohnbaudarlehen in Höhe von ca. 1,8 Mio. €, Mitteln aus der Fehlbelegungsabgabe in Höhe von ca. 0,8 Mio. €, Mitteln aus Buchgewinnen von Grundstückverkäufen der LHW in Höhe von ca. 1,1 Mio. €, sowie durch Anteile der Gewinnabführung der GWW in Höhe von ca. 0,9 Mio. € (Beträge jeweils p. a.).
- 3.3 Es wird zur Kenntnis genommen, dass der potentielle GWW-Anteil zu Lasten des Ergebnishaushalts (CO) geht, da er von der Gewinnabführung der WVV Wiesbaden Holding abzusetzen ist.
- 3.4 Bei Entstehen eines darüber hinaus gehenden Finanzierungsbedarfs sind Dezernat III und Dezernat VI aufgefordert, einen Deckungsvorschlag zu erarbeiten.
- 3.5 Dezernat VI wird beauftragt, die erforderlichen Mittel für den Haushaltsplan 2020/2021 nach dem Kassenwirksamkeitsprinzip mit entsprechenden Verpflichtungsermächtigungen in Höhe der Gesamtbeträge der kommunalen Förderzusagen anzumelden und den

voraussichtlichen Mittelabfluss im Finanzplanungszeitraum darzustellen.

#### *IV. Soziale Infrastruktur*

4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Sitzungsvorlage 18-V-04-0001 „Wiesbadener sozialgerechte Bodennutzung - WiSoBoN“ am 21. Juni 2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, die bei Neubaugebieten eine angemessene Übertragung der Kosten für soziale Infrastruktur an den Vorhabenträger vorsieht und durch dieses standardisierte Verfahren die Verhandlung städtebaulicher Verträge beschleunigt wird.

## **D Begründung**

### **I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage**

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

### **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)*

### **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.)

#### Zu 1.3

„Das gemeinsame Tagen“ hat sich bewährt, da neben Dezernaten/Ämtern auch die Wohnungsbaugesellschaften an den Diskussionen und Informationsaustauschen partizipieren.

Für die weitergehende inhaltliche Arbeit wurden innerhalb der „AG „Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren“ folgende Unterarbeitsgruppen gebildet:

- WiSoBoN
- Verfahrensbeschleunigung
- Nachverdichtung - Bauen im Bestand

#### Zu 2.1

Die Wohnbauprojektliste dokumentiert unter anderem die Verfahrensstände der Bauleitplanverfahren; sie wird halbjährlich fortgeschrieben/aktualisiert.

#### Zu 2.2

Zusammenfassend kann ausgeführt werden, die Verfahrensbeschleunigung beruht auf „3 Säulen“.

#### 1. Beschleunigte Bauleitplanverfahren

- 1.1 Im Regelfall soll künftig auf den Entwurfs- und Offenlagebeschluss verzichtet werden; dies ist nach §3 Abs. 2 BauGB nicht vorgesehen und daher entbehrlich. Das zeitliche Einsparpotential liegt zwischen 8 bis 12 Wochen.

- Nach wie vor soll ein Aufstellungsbeschluss nach §2 Abs. 1 BauGB und der Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB durch die Gremien gefasst werden. Bei besonders komplexen und schwierigen Bauleitplanverfahren kann es aber durchaus hilfreich sein, im Einzelfall einen solchen Entwurfs- und Offenlagebeschluss zu fassen.

- Magistrat und Ortsbeirat werden durch Dezernat IV von der bevorstehenden Offenlage unterrichtet.
- Unabhängig von dieser Verfahrensweise werden Fachausschüssen und Ortsbeiräten nach Bedarf die jeweiligen Planungen selbstverständlich präsentiert.

1.2 Anwendung von „beschleunigten Verfahren“ nach §§13,a,b BauGB, wo möglich

1.3 Erteilung von Baugenehmigungen während der Planaufstellung, dort wo die Voraussetzungen nach § 33 BauGB vorliegen; auf eine separate Sitzungsvorlage kann in diesen Fällen verzichtet werden.

1.4 Optimierung von Sitzungszügen

2. Beschleunigung und Optimierung dezernatsinterner Abläufe wie beispielsweise durch einheitliche Prozessläufe/Regelabläufe. Durch bereits eingeführte „Qualitätsrunden“ werden die Verfahrensabläufe synchronisiert.
3. Beschleunigung und Optimierung der Zusammenarbeit zwischen den Dezernaten und Ämtern, beispielsweise durch gemeinsame Austauschplattformen, kompatible Programme und gemeinsame Formate etc.

An diesen Themen wird in einer Unterarbeitsgruppe kontinuierlich weitergearbeitet.

Wiesbaden, 24. Oktober 2018

Christoph Manjura  
Stadtrat

Hans-Martin Kessler  
Stadtrat