



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 9 - V - 6 1 - 0 0 3 3**  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: **Dezernat(e) IV, VI**

**Konzeptverfahren in Wiesbaden - Wettbewerb der Ideen**

**Anlage/n siehe Seite 3**

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" 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"/>

<b>Beratungsfolge</b>		<b>DL-Nr.</b> <small>(wird von Amt 16 ausgefüllt)</small>	
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

Christoph Manjura  
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: Juli 2019

abs.: 7.562.564,84 €  
 in %: 20,7

### 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 (Sperre, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	X	2020	Beauftragung von externen Büros	100.000,-	100.000,-		100542	679000	Sonst. Aufw Inansp Dritter
	X	2020	Personalkosten	56.240,-	56.240,-		100542	630098	Personalaufw. D-Plan
<b>Summe einmalige Kosten:</b>									

	X	2021	Beauftragung von externen Büros	100.000,-	100.000,-		100542	679000	Sonst. Aufw Inansp Dritter
	X	2021- 2026	Personalkosten	p.a. 112.480,-	p.a. 112.480,-		100542	630098	Personalaufw. D-Plan
<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**.

Mit den Beschlüssen Nr. 0145 vom 30.03.2017 und Nr. 0499 vom 13.12.2018 hat die Stadtverordnetenversammlung u. a. den Magistrat gebeten, zeitnah in die Veräußerung von Grundstücken im Konzeptverfahren einzusteigen. Die vorliegende Beschlussvorlage schafft zum einen die organisatorischen Grundlagen für zukünftige Konzeptverfahren in Wiesbaden und bildet zum anderen die konkrete Grundlage für mehrere erste Grundstücksvergaben im Konzeptverfahren im Bereich des neuen Wohngebietes Bierstadt-Nord, des Areals der Grundschule in Breckenheim, des Wohngebietes "Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße" in Klarenthal und des nachhaltigen Stadtquartiers Kastel Housing im Ortsbezirk Kastel. Es sollen zukünftig weitere geeignete Grundstücke für Konzeptverfahren festgelegt werden.

### Anlagen:

- Anlage 1 Ablaufschema und Bewertungskriterien
- Anlage 2 Lageplan Grundstücksreservierung für Konzeptverfahren Bierstadt-Nord
- Anlage 3 Lageplan Grundstück für Konzeptverfahren Breckenheim
- Anlage 4 Lageplan Grundstücksreservierung „Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße“ Klarenthal
- Anlage 5 Skizze städtebaulicher Entwurf Kastel-Housing mit potenziellen Baufeldern für Konzeptverfahren

## C Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

- 1 Für die Vergabe von Grundstücken im Konzeptverfahren an innovative Wohngruppen, Baugemeinschaften und Baugenossenschaften, an Wohnungsbaugesellschaften sowie an sonstige Bauträger und Projektentwickler wird das in Anlage 1 beschriebene Vergabeverfahren angewandt.
- 2a Die Geschäftsführung zur Durchführung der Konzeptverfahren wird Dez IV/61 in Zusammenarbeit mit beteiligten Fachämtern zugeordnet.
- 2b Zum Stellenplan 2020/2021 wird für die Geschäftsstelle eine Vollzeitplanstelle im Stellenwert A 13 h. D./E 13 TVöD befristet bis 31.12.2026 geschaffen. Die Ausschreibung erfolgt unbefristet.
- 2c Im Rahmen der neuen Regelung zur Steuerung der Personalkosten ab 2018 ff. ist das Personalkontingent (Basiswert) des Stammpersonals von Dezernat IV/61 ab 01.07.2020 um 1 VZÄ zu erhöhen.
- 2d Durch die personellen Veränderungen aus Ziff. 2b entstehen ab 2021 jährliche Personal- und Arbeitsplatzkosten in Höhe von 112.480 € zzgl. Tarif- und Besoldungserhöhungen (anteilig im Jahr 2020 € 56.240).
- 2e Zur Sicherstellung der Geschäftsführungsaufgaben werden Dez IV/61 Mittel in Höhe von jährlich 100.000 € im Haushalt 2020/2021 zur Verfügung gestellt.
- 2f Die erforderlichen Mittel nach Ziff. 2d und 2e werden von Dezernat III/20 nachträglich in die Liste der zusätzlichen weiteren Bedarfe zum HH 2020/2021 aufgenommen.
- 3a Die Grundstücksvergabe im Konzeptverfahren erfolgt entweder durch Verkauf zum Festpreis oder im Zuge eines Bestgebotsverfahrens nach einer vom Gutachterausschuss für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) durchgeführten Verkehrswertermittlung, alternativ im Wege des Erbbaurechts.

- 3b Zur Förderung besonderer sozialer, kultureller und städtebaulicher Aspekte kann sich eine Grundstücksvergabe im Einzelfall auch wertreduzierend auswirken.
- 4 Der Magistrat / Dez IV wird beauftragt, die Konzeptverfahren für
- das Wohngebiet Bierstadt-Nord (Anlage 2)
  - das Grundschulareal Breckenheim (Anlage 3)
  - das Wohnquartier „Südlich der Ernst-von-Harnack-Straße“ (Anlage 4)
  - das Stadtquartier Kastel-Housing (Anlage 5)
- vorzubereiten und nach dem Ablaufschema (Anlage 1) durchzuführen.
- 5 Die Auswahl der für diese Konzeptverfahren vorgesehenen Grundstücke erfolgt auf Grundlage des jeweils dort vorgesehenen Konzeptes durch Beschluss des zur Entscheidung befugten Gremiums beziehungsweise für die städtischen Gesellschaften durch Beschluss des jeweiligen Aufsichtsrates.
- Die Vergabeentscheidung und Reservierung (konkreter Grundstücksverkauf oder Begründung eines Erbbaurechts) erfolgt entsprechend der jeweils geltenden Entscheidungsbefugnisse über die Genehmigung von Grundstücksgeschäften.
- Im Regelfall wird unmittelbar durch das zur Entscheidung befugte Gremium mit der Reservierung eine zeitlich limitierte Verkaufsermächtigung / Ermächtigung zur Begründung eines Erbbaurechts unter Vorgabe der wesentlichen Vertragseckpunkte erfolgen.
- 6 Es wird eine Evaluierung der Vergabep Praxis durchgeführt und drei Jahre nach dieser Beschlussfassung als Bericht der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Ziel von Konzeptverfahren ist die Vergabe von sich im Eigentum der Stadt (bzw. städtischer Gesellschaften) befindlichen Grundstücken nach Konzeptqualität. Qualitätskriterien können städtebauliche und architektonische Vorgaben, energetische Konzepte, Nutzungskonzepte oder wohnungspolitische Konzepte (Angebote für spezielle Nutzergruppen, Mietpreisbindung, Eigentumsbildung, etc.) auch in Kombination sein. Mit dem Ziel bezahlbares Wohnen und Bauen sowie eine nachhaltige Qualifizierung von neuen und bestehenden Stadtquartieren zu erreichen, stärkt die LHW durch Konzeptverfahren ihre Steuerungskraft und nimmt mehr Einfluss auf Bauprojekte.

Des Weiteren wird mit der Anwendung von Konzeptverfahren in Wiesbaden erreicht, dass in einer angespannten Immobilienmarktsituation eine wachsende Anzahl von Bürgerinnen und Bürgern, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt und zur Baulandentwicklung haben, die Möglichkeit eröffnet wird, nachhaltige und bezahlbare Wohn- und Lebenskonzepte zu realisieren. Nutzer- und nachfrageorientiert werden Flächen zur Verfügung gestellt, um die Palette städtischer Wohnformen zu erweitern. Neben dem frei finanzierten Wohnungsbau werden durch einen gezielten Mix der Trägerstrukturen lebendige Vielfalt und Gestaltungsmöglichkeiten gefördert.

Die positiven Auswirkungen solcher Wohnbauprojekte auf die sozialen und gemeinschaftlichen Verhältnisse in den Quartieren und auf das direkte Wohnumfeld sind in Kommunen, die Konzeptverfahren seit längerem anwenden, deutlich zu beobachten.

### II. Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 290 000 Einwohnerinnen und Einwohnern (31.12.2018) 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 am Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, unter anderem für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen. Die Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,9 Prozent - etwa 14 000 Personen - bis zum Jahr 2035 auf knapp 304 000 Einwohnerinnen und Einwohner.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Wiesbaden gehört zu den dringlichsten Aufgaben der Stadtentwicklung der kommenden Jahre. Als Oberzentrum gilt es eine breite Angebotspalette für unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu schaffen. Diese umfasst auch eine Erweiterung des Wohnungsangebots mit neuen Bauherrinnen und Bauherren und neuen Wohnformen, die integrativ in die Stadtteile wirken.

### **III. Umsetzung Barrierefreiheit**

Im Rahmen von Konzeptverfahren besteht die Möglichkeit in besonderer Weise auf den Belang der Barrierefreiheit einzugehen und gute Konzepte barrierearmen Bauens positiv zu bewerten und zur Umsetzung zu bringen.

### **IV. Ergänzende Erläuterungen**

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1

Das vorgeschlagene Vergabeverfahren ermöglicht es, sowohl den bisher im Stadtgebiet agierenden gewerblichen Gebietsentwicklern und Bauträgern sowie Wohnungsbaugesellschaften als auch Wohngruppen, Baugemeinschaften und Baugenossenschaften Grundstücke zur Realisierung qualitätsvoller Wohn- und Bauprojekte zu erwerben. Das Verfahren sichert eine objektive Bewertung und Transparenz und bietet allen Bewerbern Planungssicherheit zur Realisierung der Projekte.

Nach dem Beschluss über die Auswahl von Grundstücken für Konzeptverfahren ist für den Bewerberkreis der Baugemeinschaften, Wohngruppen und Genossenschaften mit einer Laufzeit von bis zu 16 Monaten von der Ausschreibungsveröffentlichung bis zum Abschluss des Kaufvertrages zu rechnen. Die Laufzeit für Konzeptverfahren mit gewerblichen Bauträgern und sonstigen Projektentwicklern kann unter Umständen auf 9 Monate verkürzt werden.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2a

Zur Koordinierung der in Anlage 1 beschriebenen Verfahrensschritte ist die Einrichtung einer Geschäftsstelle erforderlich. Aufgrund der Querschnittsfunktion des Stadtplanungsamtes im Rahmen von Stadtentwicklungsprojekten gewährleistet die organisatorische Zuordnung der Geschäftsstelle zu Dez IV/61 eine größtmögliche Berücksichtigung aller städtischen Belange. Aufgrund der langjährigen Erfahrungen des Amtes für Liegenschaften wird das Stadtplanungsamt im Hinblick auf die professionelle Abwicklung der Grundstücksgeschäfte im Rahmen des Konzeptverfahrens von Amt 23 unterstützt. Darüber hinaus unterstützt Amt 51 im Hinblick auf die mit Konzeptverfahren verbundenen wohnungspolitischen Ziele.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2b, 2c und 2d

Die erfolgreiche Integration von Konzeptverfahren in die bisher angewandte städtische Vergabep Praxis bedarf einer sorgfältigen, fachgerechten und rechtssicheren Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation. Die bei 61 vorhandenen Personalkapazitäten sind auf lange Sicht mit umfangreichen Bebauungsplanverfahren, mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans und zahlreichen Projekten der Stadtentwicklung ausgelastet.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2e

Da die Geschäftsführungsaufgaben personell nicht vollständig im Stadtplanungsamt abgebildet werden können, ist in den Jahren 2020/2021 die Zuarbeit externer Dienstleister erforderlich, z.B. für Öffentlichkeitsarbeit.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 3a

Die Vergabe von Grundstücken nach Festpreis ist sowohl mit dem kommunalen Haushaltsrecht (§ 109 Hessische Gemeindeordnung - HGO) als auch mit dem EU Beihilferecht vereinbar, wenn eine Verkehrswertermittlung durch einen unabhängigen Sachverständigen (z. B. durch den Gutachterausschuss für den Bereich Wiesbaden) vor Beginn des Vergabeverfahrens durchgeführt worden ist. Das Vergaberecht wird nicht tangiert, da weder VOB-Bauleistungen noch VOF-Dienstleistungen noch Baukonzessionen vergeben oder kommunale Aufgaben durch Dritte erfüllt werden.

Eine weitere Möglichkeit bietet das sogenannte Bestgebotsverfahren, bei dem neben den qualitativen Kriterien auch der Preis eine Berücksichtigung bei der Bewertung der Angebote findet.

Das Instrument des Erbbaurechts bietet gute Regelungsmöglichkeiten für Vereinbarungen und insbesondere Beschränkungen, die nicht nur zeitlich limitiert sondern über die komplette Laufzeit eines Erbbaurechts sanktionierbar vereinbart werden können. Darüber hinaus verbleiben die Grundstücke im Eigentum der Stadt und der Erbbauzins sichert dauerhafte, planbare Einnahmen für die Stadt.

Da für die zu vergebenden Grundstücke bereits Planungsrecht besteht, ist die WISOBON-Richtlinie bei Konzeptverfahren nicht anzuwenden.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 3b

§ 109 Abs. 3 HGO sieht vor, dass bei Vorliegen von öffentlichem Interesse bei einer Vermögensveräußerung Ausnahmen vom Gebot des vollen Wertersatzes möglich sind. Öffentliches Interesse kann gemäß Kommentierungen vorliegen, z. B. bei:

- Förderung des Wohnungsbaus
- Förderung kultureller und sozialer Einrichtungen
- städtebaulichen Entwicklungen
- Schutz natürlicher Lebensgrundlagen
- Förderung des Sports

Bei Vorliegen der oben genannten Voraussetzungen gilt dies auch bei der Festlegung der Höhe des Erbbauzinses.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 4

Bei den städtebaulichen Entwicklungen in Bierstadt-Nord, Breckenheim und Klarenthal liegen die Grundvoraussetzungen für die Anwendung von Konzeptverfahren bei der Grundstücksvergabe vor bzw. sind in Vorbereitung: Es sind Flächen in städtischem Eigentum / im Eigentum städtischer Gesellschaften vorhanden und die Bebauung kann zeitnah erfolgen. Die Flächen werden nicht für kommunale Projekte des Gemeinbedarfs (Kitas, Schulen, etc.) benötigt.

Die städtebauliche Entwicklung in Kastel Housing befindet sich derzeit in Vorbereitung. Sobald die militärischen Konversionsflächen von den US-Streitkräften freigegeben werden, besteht die Absicht das kommunale Erstzugriffsrecht auszuüben und die Flächen von der Bundesimmobilienanstalt (BImA) zu erwerben.

#### Zu Beschlussvorschlag Nr. 5

Der Beschluss zur Reservierung erfolgt am Anfang der „Anhandgabezeit“ von max. 12 Monaten über einen sogenannten Vorvertrag. Über das Vorliegen der Voraussetzungen für den Abschluss der Kauf- bzw. Erbpachtverträge entscheidet nach Ablauf der Anhandgabezeit die Geschäftsstelle.

Während der Anhandgabezeit können die Bewerbergruppen Beratungsleistungen durch die Koordinierungs- und Beratungsstelle für Baugemeinschaften in Anspruch nehmen.

Zur Sicherung der projektbezogenen Konzeptqualitäten werden geeignete Maßnahmen ergriffen, um die Ziele umzusetzen, dazu zählen entsprechende Vereinbarungen in den Kauf- bzw. Erbbauverträgen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6

Insbesondere ist bei der Evaluierung zu beobachten:

- Ob genügend geeignete Grundstücke identifiziert werden konnten oder ob die Einrichtung eines zweckgebundenen Liegenschaftsfonds für den Erwerb von geeigneten Liegenschaften sinnvoll sein kann,
- ob mit der vorgeschlagenen Anwendung der Vergabekriterien die gewünschten sozialen und städtebaulichen Qualitäten erreicht werden konnten oder ob die Vorgaben stärker konkretisiert werden müssen,
- ob das vorgeschlagene Verfahren (ohne Einschränkung) geeignet ist, eine möglichst große Bandbreite von Bewerbergruppen zu erreichen oder ob es weiterer differenzierter Verfahrensabläufe bedarf, um bestimmte Bewerbergruppen (Miete, Eigentum) gezielt anzusprechen,
- ob die Sicherungsmaßnahmen zur Einhaltung der Qualitätsziele zielführend waren.

## **V. Geprüfte Alternativen**

Um zukünftig bei der Vergabe von städtischen Grundstücken u. a. soziale, städtebauliche und wohnungspolitische Qualitäten zu sichern, ist die Anwendung von Konzeptverfahren erforderlich. Dabei sollen Konzeptverfahren neben den bisherigen Instrumenten als eine weitere Strategie der kommunalen Bodenmarktpolitik unter der Berücksichtigung der Ziele der Stadtentwicklung in Wiesbaden etabliert werden.

Wiesbaden, 23. September 2019

610320/30 ☎ 6478 rb kk

Hans-Martin Kessler  
Stadtrat

Christoph Manjura  
Stadtrat