



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 0 - V - 6 1 - 0 0 2 9**
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV

Konzeptverfahren Bierstadt-Nord - Wettbewerb der Ideen

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 type="radio"/>	erforderlich <input checked="" 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 Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
		<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

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
Summe einmalige Kosten:									

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

Die Grundstücke verbleiben im Eigentum der LHW. Der Wert der Grundstücke bleibt somit für die LHW langfristig erhalten. Finanzielle Auswirkungen ergeben sich im Hinblick auf die Laufzeit des Erbbaurechts und die Höhe des gewährten Erbbauzinses. (Siehe hierzu Begründung zu Beschlusspunkt 3)

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 Beschluss Nr. 0421 von 31. Oktober 2019 wurden die Grundlagen für die Durchführung von Konzeptverfahren in Wiesbaden gelegt. Mit den Auslobungen für vier Bereiche im neuen Wohngebiet Bierstadt-Nord werden vier konkrete Vergabeverfahren mit unterschiedlichen Konzeptschwerpunkten gestartet. Die vorliegende Sitzungsvorlage behandelt die Freigabe von zwei der vier Bereiche: Die Auslobung für den Bereich Quartierseingang (Anlage 1) und die Auslobung für den Bereich Wohnen am Park (Anlage 2) mit den qualitativen Anforderungen und den finanziellen Rahmenbedingungen der Grundstücksvergabe. Die zwei weiteren Bereiche Integration und Gemeinschaft und den Bereich Kostengünstiges Wohneigentum sollen in einer der kommenden Sitzungen behandelt werden.

Anlagen:

- Anlage 1 Exposee Quartierseingang (Flurstück Nr. 263)
- Anlage 2 Exposee Wohnen am Park (Flurstücke Nr. 274, 276, 278)

C Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

- 1 Die Auslobungen erfolgen auf der Grundlage der Exposees in den Anlagen 1 und 2.
- 2 Die Vergabe der Flurstücke 263 und 274, 276, 278 aus Flur 12 erfolgt durch die Bestellung von Erbbaurechten.
- 3 Der Erbbauzins für die Nutzung der oben genannten Flurstücke wird auf 1,5 % des jeweiligen Verkehrswertes für eine Laufzeit von 66 Jahren festgelegt und turnusmäßig angepasst. Damit liegt der Erbbauzins bewusst unterhalb eines maximal marktfähigen Zinssatzes um für ausschließliche Eigennutzer wie Baugruppen, Baugemeinschaften und Baugenossenschaften attraktiv zu sein.
- 4 Die Feststellung der jeweiligen Verkehrswerte erfolgt durch die Verkehrswertermittlung des Gutachterausschusses für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW).
- 5 Die vor dem Beginn der Ausschreibungsfristen festgestellten und veröffentlichten Verkehrswerte behalten grundsätzlich während der Laufzeit des Vergabeverfahrens ihre Gültigkeit. Sollte es während des Vergabeverfahrens zu erheblichen Preissteigerungen am Grundstücksmarkt kommen, ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.
- 6 Der Magistrat / Amt 61 wird beauftragt, die Auslobungen mit den Anlagen zu veröffentlichen und das Verfahren nach dem beschlossenen Ablaufschema zu starten.

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.

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

Die zwei Auslobungen beinhalten hinsichtlich der inhaltlichen Kriterien und der Vergabekonditionen unterschiedliche Schwerpunkte. Dabei wurden die im Rahmen des Workshops mit dem Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr vom September 2019 erarbeiteten Qualitätsanforderungen berücksichtigt. Die zwei Auslobungen richten sich an zur ausschließlichen Selbstnutzung verpflichtete Baugruppen, Baugemeinschaften und Baugenossenschaften.

Gemäß dem am 31.10.2019 beschlossenen Ablaufschema ist vor dem Beginn der Bewerbungsverfahren ein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zu den inhaltlichen Kriterien und den finanziellen Rahmenbedingungen herbeizuführen.

Die in den Anlagen 1-2 enthaltenen Auslobungen wurden mit dem Arbeitskreis Konzeptverfahren abgestimmt und einer externen juristischen und inhaltlichen Prüfung unterzogen.

Die Auslobungen für die Bereiche Integration und Gemeinschaft (Flurstück Nr. 127) sowie Kostengünstiges Wohneigentum (Flurstücke Nr. 284, 285), die sich an Stiftungen bzw. freie Träger der Wohlfahrtspflege bzw. an professionelle Bauunternehmer und Bauträger richten, werden derzeit noch einer beihilferechtlichen Prüfung unterzogen und sollen voraussichtlich im Dezember zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2

Zur Vermeidung von zu großen Anfangsinvestitionshürden wird bei der Vergabe der Baugrundstücke das Erbbaurecht angewendet. Damit bleibt die Stadt Eigentümerin der Grundstücke, hat dauerhafte, regelmäßige Einnahmen und kann im Erbbaurechtsvertrag weitere Bindungen gegenüber den Erbbaurechtsnehmern verankern. Das Erbbaurecht lässt bei der Vertragsgestaltung, anders als beim Grundstückskaufvertrag, vielfältige Regelungsmöglichkeiten zu, so dass der Erbbaurechtsvertrag ideale Möglichkeiten bietet, die von der Stadt angestrebten Grundstücksnutzungen langfristig zu sichern.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3

Die Vergabe im Erbbaurecht ermöglicht der LHW als Erbbaurechtsgeber den Erhalt städtischen Grundvermögens, dauerhafte Einnahmen zu generieren und gleichzeitig eine maximale vertragliche Kontrolle über die quartiersbezogenen baulichen Aktivitäten langfristig zu sichern. Die Festlegung des Erbbauzinses als Prozentanteile des Verkehrswertes bietet den Bewerbergruppen (Erbbaurechtsnehmern) kalkulierbare Jahreskosten. Für die beiden vorliegenden Auslobungen, die sich an private Endverbraucher, d. h. Baugruppen, Baugemeinschaften oder Baugenossenschaften richten (welche Leistungen für den Eigenbedarf am Markt einholen), wird ein attraktiver jährlicher Erbbauzins von 1,5 % mit einer Laufzeit von 66 Jahren festgelegt. Dieser orientiert sich einerseits an dem Erbbauzins für Wohnzwecke vergleichbarer Städte wie Tübingen, Münster oder Hamburg und andererseits an den derzeitigen Kapitalmarktzinsen sowie dem Verbraucherpreisindex .

Die konkreten Rahmenbedingungen der Erbbaurechtsverträge werden in einer folgenden Sitzungsvorlage in Verbindung mit einem Vergabevorschlag dargelegt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4

Basis der Vergabe im Erbbaurecht ist der vor dem Start der Auslobungen durch den Gutachterausschuss ermittelte Verkehrswert des jeweiligen Grundstücks. Für alle Grundstücke wurden im März 2020 Verkehrswertgutachten erstellt. Für das Flurstück 263 ist das Wertgutachten des Gutachterausschusses zum Stichtag 19.03.2020 gültig. Für die Flurstücke 274, 276 und 278 wird derzeit eine Aktualisierung durchgeführt, um dem auf diesen Parzellen geforderten Anteil an gefördertem Wohnungsbau angemessen zu berücksichtigen. Die Ergebnisse der Wertgutachten werden für Oktober 2020 erwartet.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5

Während des Zeitraums des Vergabeverfahrens von ca. 18 Monaten ist das "Einfrieren" des festgestellten Verkehrswertes für die finanzielle Kalkulation der Bewerbergruppen von großer Bedeutung. Sollte es allerdings während des Vergabeverfahrens zu erheblichen Preissteigerungen am Grundstücksmarkt kommen, muss gegebenenfalls nachbewertet werden. Diese Möglichkeit bzw. Notwendigkeit ist im Rahmen der „Anhandgabevereinbarung“ (Vorvertrag) zu regeln.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6

Die Auslobungen werden nach Beschluss zu den vorgesehenen Terminen auf der Homepage Konzeptverfahren wiesbaden.de/konzeptverfahren veröffentlicht und im Rahmen eines geeigneten Veranstaltungsformates der Geschäftsstelle Konzeptvergabe gemeinsam mit der

Koordinierungsstelle für Wohninitiativen und Baugemeinschaften öffentlich vorgestellt.

V. Geprüfte Alternativen

Um bezahlbaren Wohnraum generieren zu können und andere Akteure wie Baugruppen, Baugemeinschaften und Baugenossenschaften anzusprechen, wurde anstatt eines Höchst- oder Festpreises für die beiden vorliegenden Bereiche, die sich ausschließlich an Selbstnutzer in gemeinschaftlichen Wohnprojekten richtet, das Erbbaurecht mit einem attraktiven Zinssatz gewählt. Dies insbesondere um bei der Vergabe dieser beiden zentralen Grundstücke am Quartierseingang und Wohnen am Park einen städtebaulichen Mehrwert im Stadtquartier durch die im Konzeptverfahren geforderten Nutzungen für ein qualitätsvolles und lebendiges Stadtquartier zu erzielen.

Wiesbaden, . Oktober 2020
610320/30 ☎ 6478 rb kk ae

Hans-Martin Kessler
Stadtrat