



SITZUNGSVORLAGE

Nr. 2 1 - V - 6 1 - 0 0 2 9

(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV und VI

Bezahlbaren Wohnraum schaffen - Konkretisierung und Ergänzung zu Beschluss Nr. 0220 vom 20.05.2021

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

 wird im Internet/PIWI veröffentlicht

Bestätigung Dezernent

i. V. Gei-t-Uwe Mende Christoph Manjura
Oberbürgermeister 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	Gesamt-kosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperre, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
Summe einmalige Kosten:									

Summe Folgekosten:									

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 Beschluss Nr. 0220 vom 20. Mai 2021 hat die Stadtverordnetenversammlung umfangreiche Beschlüsse unter der Überschrift "Bezahlbaren Wohnraum schaffen - Entlastungen für Mieterinnen und Mieter ermöglichen" gefasst. Diese Vorlage dient der Konkretisierung der Anwendung des Beschlusspunktes A (Quote öffentlich geförderter Wohneinheiten) im Hinblick auf die Zusammenarbeit mit privaten und städtischen Vorhabenträgern von Wohnungsbauprojekten und der Ergänzung der möglichen Varianten des geförderten Wohnungsbaus.

Anlage:

Beschluss Nr. 0220 der Stadtverordnetenversammlung vom 20. Mai 2021

C Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen:

- 1 Wohnungsbauprojekte für die der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans vor dem 20. Mai 2021 gefasst wurde, sind von der mit Beschluss Nr. 0220 vom 20. Mai 2021 festgelegten neuen Quote von 30 % (bzw. 40 %) geförderte Wohneinheiten ausgenommen.
- 2 Wohnungsbauprojekte, zu denen noch kein Aufstellungsbeschluss vorliegt, zu denen aber bereits vor dem 20. Mai 2021 von Dez. IV / Stadtplanungsamt Vorverhandlungen über die Rahmenbedingungen der Projektentwicklung geführt wurden und bei denen die maßgeblichen projektbezogenen Grundstückskaufgeschäfte bereits vor dem 20. Mai 2021 erfolgten, sind von der neuen Quote von 30 % (bzw. 40 %) geförderter Wohneinheiten ausgenommen.
- 3 Soweit eine Belegung von geförderten Wohnungen mit Haushalten mit mittleren Einkommen mangels Nachfrage nicht möglich ist, kann der entsprechende Anteil der Quote für untere Einkommen vorgesehen werden.

Alternativ wird die Möglichkeit eingeräumt, diese Wohnungen mit förderfähigen Grundrissen herzustellen und eine Belegungsbindung zu vereinbaren. Mit dieser Belegungsbindung wird sichergestellt, dass für einziehende Haushalte die angemessene Wohnungsgröße analog der Regelungen für geförderten Wohnraum nicht überschritten wird.

Die Miethöhe soll die ortsübliche Vergleichsmiete (Mittelwert Mietspiegel) nicht übersteigen.

- 4 Die Beschlussnummern 1 bis 3 gelten analog auch für die Wohnbauprojekte städtischer Gesellschaften.

Es wird zur Kenntnis genommen:

1. Die aktualisierte Beschlussfassung zum geförderten Wohnungsbau (Beschluss Nr. 0220 der Stadtverordnetenversammlung vom 20. Mai 2021), ergänzt um die Konkretisierungen aus dieser Sitzungsvorlage, wird in die WiSoBoN Richtlinie und deren Erläuterung aufgenommen.
2. Es erfolgt eine Aktualisierung der Veröffentlichung auf der Internetseite der Landeshauptstadt Wiesbaden (Leben in Wiesbaden/Planen, Bauen, Wohnen & Kaufen/Kaufem/WiSoBoN).

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Allgemein:

Die in der Sitzungsvorlage enthaltenen Beschlussvorschläge dienen der Herstellung einer verbindlichen Gesprächsbasis zwischen der Stadtverwaltung und den privaten und städtischen Vorhabenträgern bei der Vorbereitung und der Planung von Bebauungsplanverfahren für Wohnbauprojekte.

Finanzielle Auswirkungen:

Mit der Sitzungsvorlage sind keine direkten Kosten bzw. Einnahmen verbunden.

II. Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 290 000 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 Einwohner.

III. Umsetzung Barrierefreiheit

Das Amt für Soziale Arbeit hat mit dem Stadtplanungsamt und dem Bauaufsichtsamt eine Informationsbroschüre über barrierefreies Bauen erstellt. Das Heft informiert über die rechtlichen Rahmenbedingungen, die barrierefreie Gestaltung bei Neu- und Umbauten und über Orientierungs- und Informationssysteme. Außerdem enthält sie Hinweise auf weitere Informationen zum Thema Barrierefreiheit.

IV. Ergänzende Erläuterungen

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1:

Mit dem Aufstellungsbeschluss verbunden ist die Zustimmungserklärung des Vorhabenträgers zu den Regeln der WiSoBoN Richtlinie und ein städtebaulicher (Vor)Vertrag der die grundsätzliche Kostenübernahme des Vorhabenträgers regelt. Damit entsteht eine vertragliche Bindung des Projektentwicklers in einer relativ frühen Phase des Bebauungsplanverfahrens. Diese Bindungen müssen als „Geschäftsgrundlage“ auf möglichst verlässlichen Angaben zu den projektbezogenen Folgekosten basieren.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2:

Bei vielen Projektentwicklungen werden die konkreten Grundstücksankäufe nach der Klärung der Geschäftsgrundlage mit der Stadt getätigt. Daher besteht auch vor der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans ein Bedürfnis, das Vertrauen der Vorhabenträger zu schützen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3:

Bisher konnte die Zielgruppe „Haushalte mit mittleren Einkommen“ im geförderten Wohnungsbau noch nicht wirksam erreicht werden. Trotz vielfältiger Aktivitäten der Öffentlichkeitsarbeit insbesondere seitens der GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH und der Landeshauptstadt Wiesbaden konnte bisher keine ausreichende Gruppe von Bewerberhaushalten wohnungssuchend registriert werden, um die in dieser Programmlinie anstehenden Wohnungen zu belegen.

Soweit und solange keine ausreichende Bewerberzahlen aus der Förder-Zielgruppe verfügbar sind, muss daher den Bauherren/Vermietern eine „Rückfalloption“ eingeräumt werden. Soweit die Erfüllung der kompletten Quote mit Wohnungen für untere Einkommen nicht gewünscht ist, soll daher anstelle des Drittels für mittlere Einkommen die Variante „förderfähige Grundrisse mit Belegungsbindung“ angeboten werden. Die Miethöhen sollen maximal beim Mittelwert der jeweiligen Mietspiegel-Kategorie liegen.

Allgemein:

Um geförderten Wohnungsbau für Bauherren etc. wirtschaftlich zumutbar auszugestalten ist absehbar auch in der städtischen Förderung (die in Wiesbaden immer mit der Landesförderung einhergeht) eine Zuschusskomponente - neben der Darlehenskomponente - erforderlich. Für die „Richtlinie der kommunalen Mitfinanzierung in der sozialen Mietwohnraumförderung“ (siehe Beschluss Nr. 0461 der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2020) wird daher zurzeit eine entsprechende Ergänzung erarbeitet. Es ist davon auszugehen, dass sich der finanzielle Aufwand für die kommunale Wohnraumförderung damit deutlich erhöht.

Zu gegebener Zeit wird hierzu eine gesonderte Sitzungsvorlage eingebracht

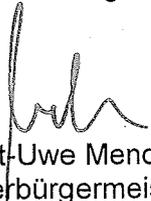
V. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Wiesbaden, 10. September 2021

☎ 6478

In Vertretung


Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister


Christoph Manjura
Stadtrat