



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 1 - V - 6 1 - 0 0 0 1**
(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="checkbox"/>	erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="checkbox"/>	→ s. unten <input checked="" type="checkbox"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>
	Magistrat 10. Nov. 2021 Eingangsstempel Büro des Magistrats	Tagesordnung A <input checked="" type="checkbox"/>	Tagesordnung B <input checked="" type="checkbox"/>
		Umdruck nur für Magistratsmitglieder	<input type="checkbox"/>
	Stadtverordnetenversammlung Ausschuss Eingangsstempel Amt 16	nicht erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>	erforderlich <input checked="" type="checkbox"/>
		öffentlich <input checked="" type="checkbox"/>	nicht öffentlich <input checked="" type="checkbox"/>
		<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent/in

i. V. Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister

Handwritten signature: Mende 9.11.

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: Stand August 2021

abs.: 14.712.975,77 €
 in %: 29,7

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	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	X	2023ff	Erlös Erbbaupacht	-138.000 €	- 138.000 €		102383	500400	Umsatzerlöse aus der Überlassung von Rechten
Summe einmalige Kosten:									

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:
 Die Grundstücke verbleiben im Eigentum der LHW. Der Wert der Grundstücke ist somit für die LHW langfristig gesichert. Der Verkehrswert der Grundstücke wurde vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelt. Die Einräumung eines zeitlich befristet unter dem marktüblichen Niveau liegenden Erbbauzinses liegt im öffentlichen Interesse (§ 109 Abs. 3 HGO).

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 der vier Bereiche:

die Auslobung für den Bereich: Exposé 1: Quartierseingang (Anlage 1),

die Auslobung für den Bereich: Exposé 2: Wohnen am Park (Anlage 2),

die Auslobung für den Bereich: Exposé 3: Integration und Gemeinschaft (Anlage 3) und

die Auslobung für den Bereich: Exposé 4: Kostengünstiges Wohneigentum (Anlage 4)

mit den qualitativen Anforderungen und den finanziellen Rahmenbedingungen der Grundstücksvergabe.

Anlagen:

- Anlage 1 Exposé 1: Quartierseingang (Flur 12, Flurstück Nr. 263)
- Anlage 2 Exposé 2: Wohnen am Park (Flur 12, Flurstücke Nr. 274, 276, 278)
- Anlage 3 Exposé 3: Integration und Gemeinschaft (Flur 13, Flurstück 127)
- Anlage 4 Exposé 4: Kostengünstiges Wohneigentum (Flur 12, Flurstück 284, 285)
- Anlage 5 Gutachten (Zusammenfassung und Schlussfolgerungen aus den Untersuchungen zum marktüblichen Erbbauzins) des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, Dipl. Ing. Albert M. Seitz, vom 02. Juli 2021, Gutachten Az. P007/21 S. 69-78.
- Anlage 6 Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei szk vom 18.08.2021 zur Prüfung der Beihilferechtskonformität der Grundstücksvergabe nach den Kriterien der Exposés 1-4 im Rahmen der Konzeptvergabe Wiesbaden Bierstadt-Nord.

C Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1

- 1.1 Das Flurstück 263 aus Flur 12 der Gemarkung Bierstadt wird auf der Grundlage des Exposés 1 (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage) im Wege der Konzeptvergabe ausgelobt.
Die Vergabe erfolgt durch die Bestellung von Erbbaurechten auf 66 Jahre.
Der Erbbauzins wird wie folgt festgelegt: Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 4,00 % des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (3.650.000 €), mithin 146.000 € p. a., bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses über 20 Jahre auf 1,00 % mithin 36.500 € p. a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel (zum Bodenwert) über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland.
- 1.2 Die auf 20 Jahre befristete Einräumung eines unter dem marktüblichen Niveau liegenden Erbbauzinses (1,00 % statt 4,00 %) für die Konzeptvergabe des Flurstücks 263 aus Flur 12 der Gemarkung Bierstadt nach Nr. 1.1 wird gemäß § 109 Abs. 3 HGO im öffentlichen Interesse als Ausnahme vom Gebot des vollen Wertersatzes beschlossen.

2

- 2.1 Die Flurstücke 274, 276 und 278 aus Flur 12 der Gemarkung Bierstadt werden auf der Grundlage des Exposés 2 (Anlage 2 zur Sitzungsvorlage) im Wege der Konzeptvergabe ausgelobt. Die Vergabe erfolgt durch die Bestellung von Erbbaurechten auf 66 Jahre.
Der Erbbauzins wird wie folgt festgelegt: Vereinbarung eines dinglich gesicherten

Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 4,00 % des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (5.350.000 €), mithin 214.000 € p. a., bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses über 20 Jahre auf 1,00 % mithin 53.500 € p. a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel (zum Bodenwert) über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Deutschland.

- 2.2 Die auf 20 Jahre befristete Einräumung eines unter dem marktüblichen Niveau liegenden Erbbauzinses (1,00 % statt 4,00 %) für die Konzeptvergabe der Flurstücke 274, 276 und 278 aus Flur 12 der Gemarkung Bierstadt nach Nr. 2.1 wird gemäß § 109 Abs. 3 HGO im öffentlichen Interesse als Ausnahme vom Gebot des vollen Wertersatzes beschlossen.

3

- 3.1 Das Flurstück 127 aus Flur 13 der Gemarkung Bierstadt wird auf der Grundlage des Exposé 3 (Anlage 3 zur Sitzungsvorlage) im Wege der Konzeptvergabe ausgelobt. Die Vergabe erfolgt durch die Bestellung von Erbbaurechten auf 66 Jahre. Der Erbbauzins wird wie folgt festgelegt: Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 4,00 % des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (1.900.000 €), mithin 76.000 € p. a., bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses über 20 Jahre auf 1,00 % mithin 19.000 € p. a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel (zum Bodenwert) über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Deutschland. Bei verbindlicher Sicherung von gefördertem Wohnungsbau berechnet sich der schuldrechtliche Erbbauzins von 1,00 % auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss ermittelten anteilig geminderten Verkehrswerts.

- 3.2 Die auf 20 Jahre befristete Einräumung eines unter dem marktüblichen Niveau liegenden Erbbauzinses (1,00 % statt 4,00 %) für die Konzeptvergabe des Flurstücks 127 aus Flur 13 der Gemarkung Bierstadt nach Nr. 3.1 wird gemäß § 109 Abs. 3 HGO im öffentlichen Interesse als Ausnahme vom Gebot des vollen Wertersatzes beschlossen.

4

- 4.1 Die Flurstücke 284 und 285 aus Flur 12 der Gemarkung Bierstadt werden auf der Grundlage des Exposé 4 (Anlage 4 zur Sitzungsvorlage) im Wege der Konzeptvergabe ausgelobt. Die Vergabe erfolgt durch die Bestellung von Erbbaurechten auf 66 Jahre. Der Erbbauzins wird wie folgt festgelegt: Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 4,00 % des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwertes des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (2.900.000 €) mithin 116.000 € p. a. bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses über 20 Jahre auf 1,00 %, mithin 29.000 € p. a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel (zum Bodenwert) über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland.

- 4.2 Die auf 20 Jahre befristete Einräumung eines unter dem marktüblichen Niveau liegenden Erbbauzinses (1,00 % statt 4,00 %) für die Konzeptvergabe der Flurstücke 284 und 285 aus Flur 12 der Gemarkung Bierstadt nach Nr. 4.1 wird gemäß § 109 Abs. 3 HGO im öffentlichen Interesse als Ausnahme vom Gebot des vollen Wertersatzes beschlossen.

- 5 Die Feststellung der jeweiligen Verkehrswerte erfolgt durch die Verkehrswertermittlung zum Stichtag 13.09.2021 des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW). 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 ggf. eine Neubewertung vorzunehmen.

- 6 Die Ermittlung des marktüblichen Erbbauzinses und die Empfehlung zur Höhe des Erbbauzinses erfolgt auf Grundlage des Gutachtens des öffentlich bestellten und vereidigten

Sachverständigen Dipl.-Ing. Seitz (s. Anlage 5) i.V.m. den aktualisierten Verkehrswertgutachten.

- 7 Der Magistrat / Amt 61 wird beauftragt, die Auslobungen mit den Anlagen zu veröffentlichen und das Verfahren nach dem mit Beschluss Nr. 0421 vom 31.10.2019 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 im öffentlichen Interesse 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 einer wachsenden Zahl 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 291 000 Einwohnerinnen und Einwohnern (31.12.2020) 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 Bevölkerungsvorberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerungszahl um 4,4 Prozent - etwa 13 000 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. 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 erhält es Hinweise auf weitere Informationen zum Thema Barrierefreiheit.

IV. Ergänzende Erläuterungen

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1-4:

Zum Erbbaurecht

Eine Vergabe von städtischen Grundstücken zur Bebauung soll laut Beschluss Nr. 0220 der Stadtverordnetenversammlung vom 20.05.2021 sozial verträglich und - soweit möglich - im Erbbaurecht erfolgen. Daher sollen zukünftig auch alle Grundstücke, die im Konzeptverfahren vergeben werden, soweit möglich, im Erbbaurecht erfolgen. Die Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht ermöglicht der LHW als Erbbaurechtsgeberin im Sinne einer aktiven Bodenpolitik den Erhalt städtischen Grundvermögens. Darüber hinaus können dauerhaft Einnahmen für die LHW generiert werden und eine langfristige vertragliche Kontrolle zwischen der LHW und den Bewerbern (Erbbaurechtsnehmerinnen und Erbbaurechtsnehmern) über die quartiersbezogenen sozialen, kulturellen, städtebaulichen und baulichen Aktivitäten sicher gestellt werden. Die Festlegung des Erbbauzinses als Prozentanteil des Verkehrswertes bietet den Bewerbern (Erbbaurechtsnehmern) kalkulierbare Jahreskosten bei kalkulierbaren Anfangsinvestitionen. Damit bleibt die LHW Eigentümerin der Grundstücke und kann im Erbbaurechtsvertrag weitere Bindungen gegenüber den Erbbaurechtsnehmerinnen und 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 Wiesbaden angestrebten Grundstücksnutzungen langfristig zu sichern.

Die vier 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 vier Auslobungen richten sich daher an unterschiedliche Nutzergruppen mit unterschiedlichen Anforderungs- und Auswahlkriterien.

Zu den Inhalten und Zielsetzungen der Exposés 1 - 4

Exposé 1: Quartierseingang (Anlage 1) Motto: „Entwicklung eines Quartierszentrums“
Diese Auslobung richtet sich an Gemeinschaftliche Wohnprojekte die sich als Baugruppe, Baugemeinschaft oder als Genossenschaft organisieren möchten oder an formal-organisierte Gruppen (wie z.B. Vereine, GmbH o.ä.) i.V.m. einer Wohnungsbaugesellschaft. Auswahl und Qualitätsanforderungen sind energetische und ökologische Standards, Architektur und Baukultur, Nutzungs- und Nachbarschaftskonzepte sowie Wohnungsmix und Bezahlbarkeit. Aufgrund der Lage am Quartierseingang sollen insbesondere in der Erdgeschosszone Angebote für die Bewohner*innen des Quartiers bzw. der benachbarten Wohngebiete gemacht werden, z.B. Nutzungen für Stadtlogistik d.h. Umschlagplatz für Pakete zur umweltfreundlichen Belieferung der „letzten Meile“ und/oder anbieterübergreifende Paketstation, E-Ladestationen für Fahrräder/Gemeinschaftsräume und weitere sinnvolle Angebote.

Exposé 2: Wohnen am Park (Anlage 2) Motto: „Wohnen für Viele“
Diese Auslobung richtet sich an Gemeinschaftliche Wohnprojekte die sich als Baugruppe, Baugemeinschaft oder als Genossenschaft organisieren möchten oder an formal-organisierte Gruppen (z.B. als Verein, GmbH o.ä.) i.V.m. einer Wohnungsbaugesellschaft. Auswahl und Qualitätsanforderungen sind energetische und ökologische Standards, Architektur und Baukultur, Nutzungs- und Nachbarschaftskonzepte sowie Wohnungsmix und Bezahlbarkeit. Besonderes Augenmerk wird in dieser Auslobung auf den Wohnungsmix, alternative und innovative Wohnformen z.B. Clusterwohnungen und Wohnungen mit förderfähigen Wohnungsgrundrissen gelegt.

Exposé 3: Integration und Gemeinschaft (Anlage 3) Motto: „Gemeinsam Älter werden“
Diese Auslobung richtet sich an Stiftungen, Körperschaften des öffentlichen Rechts, soziale Träger bzw. Träger der freien Wohlfahrtspflege und Baugenossenschaften in Kooperation mit den Vorgenannten. Auswahl und Qualitätsanforderungen sind energetische und ökologische Standards,

Architektur und Baukultur, Nutzungs- und Nachbarschaftskonzepte sowie Wohnungsmix und Bezahlbarkeit. Aufgrund der Lage des Grundstücks in unmittelbarer Nähe zu mehreren bestehenden sozialen Einrichtungen der AWO sollen integrative Wohnformen, insbesondere für ältere Menschen unter dem Motto „Gemeinsam älter werden“ im Mittelpunkt stehen. Dabei sollen 22% der Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau und zusätzlich Wohnungen mit förderfähigen Wohnungsgrundrissen geplant werden.

Exposé 4: Kostengünstiges Wohneigentum (Anlage 4) Motto: „Kostengünstiges Wohneigentum für Wiesbadener Familien und Lebensgemeinschaften mit Kinder“

Diese Auslobung richtet sich an Bauträger, Bauunternehmer, Wohnungsbaugesellschaften und Projektentwickler mit dem Ziel kostengünstiges Wohneigentum schlüsselfertig herzustellen. Diese sollen an junge Familien/Lebensgemeinschaften mit Kindern aus Wiesbaden die über kein eigenes Wohneigentum verfügen, mit einem maximalen Verkaufspreis von 3.500 Euro / qm vergeben werden.

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 1-4 enthaltenen Auslobungen wurden mit dem Arbeitskreis Konzeptverfahren abgestimmt und einer externen juristischen und inhaltlichen Prüfung unterzogen.

Zur Höhe des Erbbauzinses

Die Höhe eines marktüblichen Erbbauzinses konnte mangels einer hinreichenden Anzahl von Geschäftsfällen nicht wie sonst üblich durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelt werden.

Eine Begutachtung erfolgte daher durch den für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl. Ing. A. Seitz (Köln). Die Zusammenfassung des Gutachtens ist als Anlage 5 dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

Der Sachverständige stellt darin fest, dass ein marktüblicher Erbbauzins für den lokalen Markt mangels hinreichender Daten nicht zu ermitteln sei (vgl. Gutachten S. 69) und er daher bundesweite Untersuchungen zur Höhe des vertraglichen Erbbauzinses bei der Neubestellung von Erbbaurechten im Teilmarkt der Wohnbauflächen durchgeführt hat.

Im Ergebnis hält der Gutachter (auf S. 74 des Gutachtens) fest, *„dass die heterogene Datenlage zu den am Markt vereinbarten Erbbauzinsen die statistisch gesicherte Ableitung eines marktüblich erzielbaren Erbbauzinses nicht zulässt. Es kann nur allgemein festgestellt werden, dass Erbbauzinsen im Teilmarkt der Wohnbauflächen ohne Differenzierung nach individuellem Wohnungsbau und Geschosswohnungsbau als wertgesicherte, zwangsversteigerungsfeste Erbbauzinsreallast auf der Grundlage eines Erbbauzinssatzes meist in der Spanne von 3,0 % bis 5,0 % vereinbart werden (vgl. Häufigkeitsverteilungen, Abbildung 9, Seite 63 und Abbildung 10, Seite 66). Anhand der Häufigkeitsverteilung lässt sich aber auch ein Trend zu einem Erbbauzinssatz von 4,0 % als Grundlage für die Verdinglichung wertgesicherter Erbbauzinsreallasten ableiten.“*

Es wird daher im Folgenden ein Erbbauzinssatz in Höhe von 4,0 % als marktüblich zugrunde gelegt.

Zugleich verweist das Gutachten auf eine Tendenz bei kommunalen Erbbaurechtsgebern, Erbbauzinsen aufgrund entsprechender Beschlussfassungen schuldrechtlich zu reduzieren, um auf diese Weise gemeinwohlorientierte, insbesondere auch soziale Zielsetzungen zu erreichen. Derartig reduzierte Erbbauzinssätze lägen bei 1,0 % bis 2,0 %, teilweise seien sogar unentgeltliche Erbbaurechte feststellbar (vgl. S. 73 und 76 f. des Gutachtens).

Da die LHW mit der Konzeptvergabe öffentliche Interessen verfolgt, soll der schuldrechtliche Erbbauzins temporär für die ersten 20 Jahre abgesenkt werden, um den Bewerbern die

Realisierung der Qualitätskriterien (städtebauliche und architektonische Vorgaben, energetische Konzepte, Nutzungskonzepte oder wohnungspolitische Konzepte, Angebote für spezielle Nutzergruppen, Mietpreisbindung, Eigentumsbildung, etc.) zu ermöglichen.

Der Gutachter schlägt auf der Grundlage der Verkehrswertgutachten zum Stichtag 17.03.2021 einen schuldrechtlichen Erbbauzins von 1,50 % vor (s. Gutachten S. 77).

Zwischenzeitlich mussten die Verkehrswertgutachten aufgrund erheblicher Bodenwertsteigerungen mit Stichtag 13.09.2021 aktualisiert werden. Dabei wurde vom Gutachterausschuss für das Exposé 2 eine Preissteigerung von 1.000 Euro auf 1.300 Euro / pro Quadratmeter und für die Grundstücke im Exposé 1, 3 und 4 von 1.100 Euro / pro Quadratmeter auf 1.400 Euro/ pro Quadratmeter bzw. festgestellt.

Im Hinblick auf das mit dem Konzeptverfahren in jedem einzelnen Exposé verfolgte und differenziert ausgestaltete öffentliche Interesse, soll der anfänglich reduzierte schuldrechtliche Erbbauzins für alle vier Auslobungen für anfänglich 20 Jahre auf 1,0 % des jeweiligen Verkehrswertes mit Stichtag 13.09.2021 festgelegt werden.

Dadurch können die im öffentlichen Interesse formulierten Qualitätskriterien der Konzeptverfahren auch vor dem Hintergrund der aktuellen Kapitalmarktzinslage wirtschaftlich dargestellt werden.

Danach wird der dinglich gesicherte Erbbauzins von 4,00 % bis zum Ende der Laufzeit des Erbaurechtsvertrags erhoben.

Die anfängliche schuldrechtliche Reduzierung des Erbbauzinses von 4,00 % auf 1,00 % für die ersten 20 Jahre der 66jährigen Laufzeit des Erbaurechts bedarf gemäß § 109 Abs. 3 Satz der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) einer ausdrücklichen Entscheidung.

Der vorgeschlagene Erbbauzins wird, wie in den Exposés 1-4 Pkt. 4.5 dargestellt, turnusmäßig unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen (derzeit frühestens alle 3 Jahre) vgl. § 9a ErbbauRG) auf der Basis des Verbraucherpreisindex überprüft und gegebenenfalls angepasst, sodass sich etwaige Veränderungen nicht negativ für die LHW auswirken können. Die konkreten Rahmenbedingungen der Erbaurechtsverträge werden in einer folgenden Sitzungsvorlage in Verbindung mit einem Vergabevorschlag dargelegt.

Durch die schuldrechtliche Absenkung des Erbbauzinses ist eine Prüfung der Beihilferechtskonformität der Grundstücksvergabe nach EU Beihilferecht erforderlich. Diese wurde durch die unabhängige Rechtsanwaltskanzlei szk mit Schreiben vom 18.08.2021 (Anlage 6) durchgeführt. Im Ergebnis können die Grundstücke für die Exposés 1-4 bei einem reduzierten Erbbauzins beihilferechtskonform vergeben werden.

Zur Vergabe der städtischen Grundstücke unter dem Marktpreis durch einen schuldrechtlich reduzierten Erbbauzins gem. § 109 Abs. 3 HGO

Gemäß § 109 Abs. 1 Satz 2 HGO dürfen Vermögensgegenstände in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden; dies gilt gem. § 109 Abs. 2 HGO auch für Nutzungsüberlassungen. Ausnahmen von dem Gebot des vollen Wertersatzes sind jedoch gemäß § 109 Abs. 3 HGO im öffentlichen Interesse zulässig.

Das öffentliche Interesse an einer Überlassung unterhalb marktüblicher Preise kann sich aus unterschiedlichen Gründen ergeben, so etwa aus dem Interesse an der Förderung des Wohnungsbaus oder sonstiger sozialer, kultureller oder städtebaulicher Zwecke (so die amtliche Gesetzesbegründung der Landesregierung, LT-Drucks. 16/2643, S. 53).

Im Folgenden werden die für die Konzeptvergabeverfahren Nr. 1 bis 4 zu beschließenden Ausnahmen vom Grundsatz des vollen Wertersatzes in ihrem jeweiligen Ausmaß beziffert und die daraus resultierenden Mindereinnahmen den diese rechtfertigenden öffentlichen Interessen für jedes einzelne Verfahren gegenübergestellt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 1.2 (Exposé 1):

Der Erbbauzins wird wie folgt festgelegt: Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 4,00 % des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (3.650.000 €), mithin 146.000 € p. a., bei anfänglichen Reduzierung des Erbbauzinses über 20 Jahren auf 1,00 % mithin 36.500 € p. a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel (zum Bodenwert) über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Die aus der anfänglichen Reduzierung des schuldrechtlichen Erbbauzinses resultierenden Mindereinnahmen betragen jährlich 109.500 € und damit über die Laufzeit der Reduzierung (20 Jahre) insgesamt 2.190.000 €.

Die Ausnahme vom Gebot des vollen Wertersatzes (§ 109 Abs. 3 HGO) wird durch die nachfolgend dargelegten öffentlichen Interessen gerechtfertigt:

Nach den vorgegebenen Kriterien entsteht ein gemeinwohlorientiertes Wohnprojekt. Ziel ist die sozialgerechte und qualitätsvolle Stadtentwicklung. Durch den Verzicht auf eine strikte Einkommensobergrenze oder die Beschränkung der späteren Bewohner auf bestimmte benachteiligte Gruppen soll die Durchmischung aller sozialer Schichten und die Integration des neuen Gebiets in die Stadtgemeinschaft gefördert werden. Aus städtebaulicher Sicht sind die umzusetzenden Vorgaben als Steuerungsinstrument von öffentlichem Interesse, um ein gleichförmiges und minderwertiges Stadtbild zu verhindern. Darüber hinaus tragen die städtebaulichen Kriterien zur Verbesserung der Stadtgestalt und Architekturqualität bei. Ebenso besteht klimawandelbedingt vermehrt ein öffentliches Interesse an einem ökologisch ausgerichteten Städtebau. Durch das Exposé 1 werden ökologische Standards durchgesetzt, die über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die hier umzusetzende Qualität hinsichtlich des Energiestandards und klimaneutraler Baustoffe, die zudem recyclingfähig sind. Zuletzt dient das Exposé 1 der sozialen Stadt- und Quartiersentwicklung. Durch die Integration von Angeboten für alle Bewohner des Quartiers und die benachbarten Wohngebiete soll der soziale Zusammenhalt in der Nachbarschaft gestärkt werden. Hierzu dienen insbesondere Gemeinschaftsräume für vielfältige nachbarschaftliche Aktivitäten sowie der Mikro-Hub als Anlaufstelle für soziale Begegnungen.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 2.2 (Exposé 2):

Der Erbbauzins wird wie folgt festgelegt: Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 4,00 % des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (5.350.000 €), mithin 214.000 € p. a., bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses über 20 Jahren auf 1,00 % mithin 53.500 € p. a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel (zum Bodenwert) über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Deutschland.

Die aus der anfänglichen Reduzierung des schuldrechtlichen Erbbauzinses resultierenden Mindereinnahmen betragen jährlich 160.500 € und damit über die Laufzeit der Reduzierung (20 Jahre) insgesamt 3.210.000 €.

Die Ausnahme vom Gebot des vollen Wertersatzes (§ 109 Abs. 3 HGO) wird durch die nachfolgend dargelegten öffentlichen Interessen gerechtfertigt:

Hinsichtlich der ökologischen und städtebaulichen Kriterien gilt das zu Exposé 1 gesagte. Auch hier liegt ein gemeinwohlorientiertes Wohnprojekt vor, dessen Ziel die sozialgerechte und qualitätsvolle Stadtentwicklung ist. Es wurde ebenfalls auf eine strikte Einkommensobergrenze oder die Beschränkung der späteren Bewohner auf bestimmte benachteiligte Gruppen verzichtet, um die soziale Durchmischung zu ermöglichen.

Jedoch sollen 30 % oder mehr der Wohnungen mit förderfähigen Grundrissen hergestellt werden, sodass Konzepte, die dieser Vorgabe entsprechen, eine höhere Chance haben ausgewählt zu werden. Damit wird das öffentliche Interesse an der Herstellung von bezahlbarem Wohnraum aktiv

gefördert, indem im Gegensatz zum herkömmlichen Wohnungsmarkt ein Anreiz zur Herstellung förderfähiger Grundrisse gegeben wird.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 3.2 (Exposé 3):

Der Erbbauzins wird wie folgt festgelegt: Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 4,00 % des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (1.900.000 €), mithin 76.000 € p. a., bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses über 20 Jahren auf 1,00 % mithin 19.000 € p. a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel (zum Bodenwert) über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Deutschland.

Bei verbindlicher Sicherung von gefördertem Wohnungsbau berechnet sich der schuldrechtliche Erbbauzins von 1,00 % auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss ermittelten anteilig geminderten Verkehrswerts.

Die aus der anfänglichen Reduzierung des schuldrechtlichen Erbbauzinses resultierenden Mindereinnahmen betragen jährlich 57.000 € und damit über die Laufzeit der Reduzierung (20 Jahre) insgesamt 1.140.000 €.

Bei verbindlicher Sicherung von gefördertem Wohnungsbau fallen die Mindereinnahmen durch den anteilig geminderten Verkehrswert entsprechend geringer aus.

Die Ausnahme vom Gebot des vollen Wertersatzes (§ 109 Abs. 3 HGO) wird durch die nachfolgend dargelegten öffentlichen Interessen gerechtfertigt:

Das Exposé 3 dient mit einer durchgehend barrierefreien Bauweise der Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, insbesondere älteren und beeinträchtigten Menschen. Diesen wird die Möglichkeit eröffnet, eine auf ihre Bedürfnisse angepasste Wohngemeinschaft (z. B. in Form von barrierefreien Cluster-Wohnungen, Mehrgenerationenhäusern etc.) in einem attraktiven Umfeld zu finden. Ein weiteres verfolgtes öffentliches Interesse ist die langfristige Miet- und Belegungsbindung zur Sicherung der sozialen wohnungspolitischen Ziele der LHW. Damit wird den Problemen von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen bei der Deckung des Wohnbedarfs Rechnung getragen. Weiter werden konkrete städtebauliche Vorstellungen der LHW in Bezug auf städtebauliche (Vorgaben des Gestaltungshandbuchs) und ökologische (Energieeffizienz; Recycling) Standards umgesetzt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 4.2 (Exposé 4):

Der Erbbauzins wird wie folgt festgelegt: Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 4,00 % des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwertes des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (2.900.000 €) mithin 116.000 € p. a. bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses über 20 Jahren auf 1,00 %, mithin 29.000 € p. a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel (zum Bodenwert) über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Die aus der anfänglichen Reduzierung des schuldrechtlichen Erbbauzinses resultierenden Mindereinnahmen betragen jährlich 87.000 € und damit über die Laufzeit der Reduzierung (20 Jahre) insgesamt 1.740.000 €.

Bei verbindlicher Sicherung von gefördertem Wohnungsbau fallen die Mindereinnahmen durch den anteilig geminderten Verkehrswert entsprechend geringer aus.

Die Ausnahme vom Gebot des vollen Wertersatzes (§ 109 Abs. 3 HGO) wird durch die nachfolgend dargelegten öffentlichen Interessen gerechtfertigt:

Das Exposé 4 dient der Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, nämlich jungen Familien mit Kindern und einem unteren bis

mittleren Einkommen. Diesen wird die Möglichkeit eröffnet, in einem attraktiven Umfeld preisgünstiges Wohneigentum zu erwerben. Ein weiteres verfolgtes öffentliches Interesse ist die langfristige Selbstnutzungsbindung zur Sicherung der sozialen wohnungspolitischen Ziele der LHW. Damit wird den Problemen von einkommensschwächeren und weniger begüterten Familien mit Kindern bei der Deckung ihres Wohnbedarfs Rechnung getragen. Weiter werden konkrete städtebauliche Vorstellungen der LHW in Bezug auf städtebauliche (hochwertige Gebäudegestaltung) und ökologische Standards (Energieeffizienz; Recycling) umgesetzt.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 5

Basis der Vergabe im Erbbaurecht ist der vor dem Start der Auslobungen durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelte Verkehrswert des jeweiligen Grundstücks. Für alle Grundstücke wurden mit Stichtag 17.03.2020 Verkehrswertgutachten erstellt und zum Stichtag 13.09.2021 aktualisiert. Die aktualisierten Verkehrswerte vom 13.09.2021 bilden die Grundlage zur Berechnung des jeweiligen Erbbaubauzinses.

Zu Beschlussvorschlag Nr. 6

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. 7

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.

Die Vorlage ist mit dem Rechtsamt abgestimmt.


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 vorliegenden Bereiche, das Erbbaurecht mit einem zeitgemäßen und attraktiven Zinssatz gewählt. Dies insbesondere um bei der Vergabe dieser Grundstücke einen städtebaulichen Mehrwert im Stadtquartier durch die im Konzeptverfahren geforderten Nutzungen für ein qualitätsvolles und lebendiges Stadtquartier zu erzielen.

Wiesbaden, 9. November 2021

610320/30 ☎ 6199 ae

In Vertretung



Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister