

Betreff Beschluss über die Anhandgabe der Flurstücke 274, 276, 278, Flur 12, Gemarkung Bierstadt im Wohngebiet Bierstadt-Nord für das Konzeptverfahren "Wohnen am Park / Wohnen für Viele" (Exposé 2)

Dezernat/e IV/61

Bericht zum Beschluss

Nr. 0703 vom 16.12.2021

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
- Kämmerei
- Frauenbeauftragte nach HGIG
- Frauenbeauftragte nach HGO
- Sonstiges
- Rechtsamt
- Umweltamt: Umweltprüfung
- Straßenverkehrsbehörde

Beratungsfolge

- Kommission
- Ausländerbeirat
- Kulturbeirat
- Ortsbeirat
- Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- nicht erforderlich erforderlich
- nicht erforderlich erforderlich
- nicht erforderlich erforderlich
- nicht erforderlich erforderlich
- nicht erforderlich erforderlich

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A Tagesordnung B

Stadtverordnetenversammlung

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

nicht erforderlich erforderlich

öffentlich nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

- Anlage 1: Bewerbung Gruppe 1
- Anlage 2: Handout Gruppe 1
- Anlage 3: Präsentation Gruppe 1
- Anlage 4: Auswertungsbogen Vorauswahlgremium Gruppe 1
- Anlage 5: Abschlussbewertung und Empfehlung Auswahlgremium Gruppe 1

Anlagen nichtöffentlich

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Die Stadtverordnetenversammlung hat mit Beschluss Nr. 0421 vom 31.10.2019 einen Grundsatzbeschluss zur Vergabe ausgewählter städtischer Grundstücke im Konzeptverfahren unter dem Motto „Wettbewerb der Ideen“ gefasst.

Mit Beschluss Nr. 0703 der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2021 (Konzeptverfahren Bierstadt-Nord - Wettbewerb der Ideen) wurden konkrete Vergabebedingungen und Auswahlkriterien für vier Grundstücke in Bierstadt-Nord im Konzeptverfahren festgelegt. Die Bewerbung zum ersten Konzeptverfahren unter dem Motto „Wohnen am Park / Wohnen für Viele“ (Exposé 2), das sich an gemeinschaftliche Wohnprojekte richtet, wird mit dieser Vorlage umgesetzt.

C Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

1. Die Bewerbung für das Konzeptverfahren unter dem Motto „Wohnen am Park / Wohnen für Viele“ (Exposé 2) hat in der Zeit vom 13.01. bis zum 14.04.2022 stattgefunden.
2. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist liegt der Geschäftsstelle Konzeptverfahren eine fristgerecht eingereichte Bewerbung von einer Bewerbergruppe (Anlage 1) vor.
3. Nach Prüfung der Bewerbungsunterlagen durch das Vorauswahlgremium am 29.04.2022 wird die Bewerbergruppe als geeignet bewertet und dem Auswahlgremium empfohlen (Anlage 4)
4. Nach Prüfung durch das Auswahlgremium im Rahmen eines persönlichen Bewerbungsgesprächs mit der Bewerbergruppe am 05.05.2022 (Anlage 2 und 3) wird die Bewerbergruppe als geeignet bewertet, wenn und sobald die Frage der Finanzierung geklärt ist (Anlage 5).
5. Die Bewerbergruppe hat nach einem Klärungsgespräch mit dem Stadtplanungsamt und der Geschäftsstelle Konzeptverfahren ihre Bewerbung unter den beschlossenen Erbbaubaurechtskonditionen (Beschluss Nr. 0703 der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2021) bestätigt.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Dezernat IV/61 Geschäftsstelle Konzeptverfahren i. V. m. IV/23 wird beauftragt, unverzüglich einen Anhandgabevertrag mit der Bewerbergruppe bestehend aus der Wiesbadener Wohnungsbau-gesellschaft (GWW) (Vertragspartner) und der zugehörigen Annexgruppe „GEMEinschaftlich Wohnen Bierstadt Nord“ zu den unter den ergänzenden Erläuterungen aufgeführten Konditionen abzuschließen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Mit Beschluss Nr. 0703 vom 16.12.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung (StvV) das o. g. Grundstück zur Vergabe im Konzeptverfahren beschlossen. Ziel von Konzeptverfahren ist die Vergabe von 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, Mietpreisbindungen, 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 Landeshauptstadt Wiesbaden (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. Ergänzende Erläuterungen

Zu den Kenntnisnahmepunkten 1 bis 5:

Mit Beschluss Nr. 0703 vom 16.12.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung das o. g. Grundstück zur Vergabe im Konzeptverfahren beschlossen. Das vorliegende Verfahren, Exposé 2 unter dem Motto: Wohnen am Park / Wohnen für Viele, richtet sich an Gemeinschaftliche Wohnprojekte, die sich als Baugruppe, Baugemeinschaft oder als Genossenschaft organisieren möchten oder an formal-organisierte Gruppen (z. B. Vereine, GmbH o. ä.) i. V. m. einer Wohnungsbaugesellschaft. Auswahl- und Qualitätsanforderungen sind:

- Energetische und ökologische Standards,
- Städtebau, Quartiersentwicklung, Mobilität,
- Architektur, Baukultur und Materialität,
- Wohnungsmix, bezahlbarer, förderfähiger Wohnungsbau und
- Nutzungskonzepte, Nutzungsmix und lebendige Nachbarschaften.

Das Bewerbungsverfahren begann am 13.01.2022 und endete am 14.04.2022. Durch Presseerklärung, Veröffentlichung auf der Homepage der Landeshauptstadt Wiesbaden (Konzeptverfahren: www.wiesbaden.de/konzeptverfahren), Bekanntmachung auf lokalen, regionalen und bundesweiten Netzwerkseiten für Gemeinschaftliches Wohnen wurde das Konzeptverfahren bekannt gemacht.

Am 04.02.2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung für Interessierte statt, zu der sich über 50 Teilnehmer*innen angemeldet hatten.

Zum Bewerbungsende am 14.04.2022 lag der Geschäftsstelle Konzeptverfahren eine fristgerecht eingereichte Bewerbung vor (Anlage 1).

Nach Prüfung der formalen Bewerbungsvoraussetzungen wurde die schriftliche Bewerbung am 29.04.2022 vom Vorauswahlgremium beraten. Das Vorauswahlgremium besteht aus insgesamt neun stimmberechtigten Mitgliedern:

- drei Mitgliedern des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bauen,
- einem Mitglied des betroffenen Ortsbeirates Bierstadt,
- einem Mitglied des Dezernates für Stadtentwicklung, Planung und Bau,
- einem Mitglied des Amtes für soziale Arbeit,
- einem Mitglied der Bauaufsicht,
- einem Mitglied des Liegenschaftsamtes,
- einem Mitglied des Stadtplanungsamtes,
- sowie zwei beratenden Mitgliedern ohne Stimmberechtigung, nämlich
- der Geschäftsstelle Konzeptverfahren beim Stadtplanungsamt und
- der Koordinierungsstelle für Wohninitiativen, Baugemeinschaften und Genossenschaften.

Nach ausführlicher Diskussion und Abwägung der Bewerbungsunterlagen wurde ein Votum entsprechend der Bewertungsskala Grün = „sehr gut“, Gelb = „vorhanden“ und Rot = „nicht geeignet oder nicht prüfbar“ vorgenommen.

Das Vorauswahlgremium votierte mehrheitlich mit Grün = „sehr gut“ zu dem Bewertungskriterium:

- Gemeinschaftliche Aspekte im Projekt

Darüber hinaus votierte das Vorauswahlgremium mehrheitlich mit Gelb = „vorhanden“ zu dem Bewertungskriterium:

- Zusammensetzung und Beständigkeit der Gruppe
- Einfluss des Wohnprojektes auf das Quartier
- Wohnungsangebot
- Städtebaulicher / baulicher Innovationsgehalt
- Ökologischer Innovationsgehalt
- Kooperationspartner*innen
- Gesamteindruck

Das Vorauswahlgremium votierte lediglich mit Rot = „nicht geeignet oder nicht prüfbar“ zu dem Bewertungskriterium:

- Nachvollziehbare Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit

und empfahl die Bewerbergruppe „GEMEinschaftlich Wohnen Bierstadt Nord“ dem Auswahlgremium.

Am 05.05.2022 wurde die Bewerbergruppe zu einem persönlichen Gespräch vorstellig beim Auswahlgremium, bestehend aus insgesamt drei stimmberechtigten Mitgliedern:

- einem Mitglied des Dezernates für Stadtentwicklung, Planung und Bau,
- einem Mitglied des Dezernates für Soziales, Bildung, Wohnen und Integration und
- der Geschäftsstelle Konzeptverfahren beim Stadtplanungsamt.

Die Bewerbergruppe hatte zunächst Gelegenheit, sich in einer 15-minütigen Vorstellungsrunde zu präsentieren (Anlage 2 und 3) und stellte sich anschließend den Fragen des Auswahlgremiums. Danach votierte das Auswahlgremium mehrheitlich mit Grün = „sehr gut“ zu dem Bewertungskriterium:

- Zusammensetzung und Beständigkeit der Gruppe
- Gemeinschaftliche Aspekte im Projekt
- Einfluss des Wohnprojektes auf das Quartier
- Ökologischer Innovationsgehalt
- Gesamteindruck
- Kooperationspartner*innen

Das Auswahlgremium votierte mehrheitlich mit Gelb = „vorhanden“ zu dem Bewertungskriterium:

- Wohnungsangebot
- Städtebaulicher / baulicher Innovationsgehalt

Das Auswahlgremium votierte lediglich mit Rot = „nicht geeignet oder nicht prüfbar“ zu dem Bewertungskriterium:

- Nachvollziehbare Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit

Die Empfehlung des Auswahlgremiums lautet daher:

„Die Gruppe ist geeignet und erfüllt alle Kriterien der Punkte 1 bis 6 sowie 8, mit Ausnahme von Punkt 7 (Finanzierung). Wenn und sobald die Frage der Finanzierung geklärt ist, kann die vollumfängliche Empfehlung ausgesprochen werden.“

Das Stadtplanungsamt und die Geschäftsstelle Konzeptverfahren hat im Nachgang zum Auswahlgespräch mit der Bewerbergruppe ein Klärungsgespräch zur Finanzierung des Vorhabens geführt. Die GWW, die die Finanzierung des Bauvorhabens für die gemeinschaftliche Wohngruppe übernimmt, bevorzugt grundsätzlich ein Kaufmodell. Darüber hinaus erschweren laut GWW mögliche Bodenpreissteigerungen, die sich auf den Erbbauzins auswirken würden, sowie die derzeit stark steigenden Baukosten eine langfristige, verlässliche und belastbare Finanzierungszusage. Dennoch möchte die GWW, die mit ihrer Abteilung „Netzwerk Neues Wohnen“ bereits erfolgreich mehrere gemeinschaftliche Wohnprojekte in Wiesbaden initiiert und umgesetzt hat, auch unter den von der StvV beschlossenen Erbbauzinskonditionen dieses gemeinschaftliche Wohnprojekt realisieren. Die GWW ist mit der Gruppe „GEMeinschaftlich Wohnen Bierstadt Nord“ bereits seit längerem im Gespräch und hat für diese Bewerbung einen Letter of Intent mit der Gruppe geschlossen.

Die Bewerbergruppe (GWW und Annexgruppe) ist daher bereit, die von der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss Nr. 0703 vom 16.12.2021 beschlossenen dinglichen und schuldrechtlichen Erbbauzinsen als Grundlage des Finanzierungskonzeptes anzuerkennen und das gemeinschaftliche Wohnprojekt unter diesen Voraussetzungen zu realisieren.

Zum Beschlusspunkt 1:

Dezernat IV/61 Geschäftsstelle Konzeptverfahren i. V. m. Dezernat IV/23 wird auf dieser Basis beauftragt, mit der Bewerbergruppe bestehend aus der Wiesbadener Wohnungsbaugesellschaft (GWW) (Vertragspartner) und der zugehörigen Annexgruppe „GEMeinschaftlich Wohnen Bierstadt Nord“ auf der Grundlage ihrer Bewerbungsunterlagen (Anlage 1, 2 und 3) und dem daraus resultierenden Votum des Vorauswahlgremiums vom 29.04.2022 (Anlage 4) sowie des Auswahlgesprächs vom 05.05.2022 (Anlage 5) einen Anhandgabevertrag für das Grundstück Bierstadt-Nord, Flur 12, Flurstück 274, 276, 278 mit einer Gesamtgröße von 4.107 m² für maximal ein Jahr abzuschließen. Die Vergabe der Flurstücke 274, 276 und 278 aus Flur 12 Gemarkung Bierstadt soll gemäß Beschluss Nr. 703 der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2021 durch Bestellung von Erbbaurecht auf 66 Jahre erfolgen. Der Erbbauzins ist wie folgt beschlossen: Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsrealast) 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.

Demografische Entwicklung

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit circa 291.000 Einwohnern und Einwohnerinnen (Stand: 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 Bevölkerungsvorausberechnung des Amtes für Statistik und Stadtforschung schätzt einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerung um 4,4 Prozent - etwa 13.000 Personen - bis zu Jahre 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 Wohnangebots mit neuen Bauherinnen und Bauherren und neuen Wohnformen, die integrativ in die Stadtteile wirken.

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.

III. Geprüfte Alternativen

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

entfällt

Bestätigung der Dezernent*innen

9. 06.2022
in Vertretung



Mende
Oberbürgermeister