



Tagesordnung I Punkt 6 der öffentlichen Sitzung am 17. Mai 2023

Antrags-Nr. 23-F-63-0076

Nachhaltiger und leistbarer Wohnungsbau in Wiesbaden zukunftssicher aufstellen - Wiesbadener Baulandbeschluss vorbereiten

- Antrag der Fraktionen von SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 10.05.2023 -

In den vergangenen 10 Jahren hat die Stadtverordnetenversammlung zahlreiche Beschlüsse zum Thema Baulandentwicklung gefasst: u. a. zur sozialen Bodenordnung, zum geförderten Wohnungsbau, zum Erbbaurecht, zum Konzeptverfahren und zur klimagerechten Siedlungsentwicklung.

Der mit diesem Antrag angestrebte „große Beschluss“ soll die zurückliegenden Einzelbeschlüsse zusammenfassen, aufeinander abstimmen und für Politik und Verwaltung Handlungsleitlinie für die künftige Baulandentwicklung in Wiesbaden werden.

Zahlreiche Großstädte in der Bundesrepublik haben in den vergangenen Jahren ebenfalls umfassende Baulandbeschlüsse gefasst, um die Folgen des überhitzten Immobilienmarktes insbesondere in den Ballungsräumen sozialverträglich aufzufangen. Die Landeshauptstadt Wiesbaden sieht hierin ebenfalls dringenden Handlungsbedarf, um ihrem Ziel leistbaren Wohnungsbau mit den Zielen des Klimaschutzes in Einklang zu bringen.

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

- I. Der Magistrat wird gebeten, die bestehenden Regelungen für soziales, leistbares und ökologisches Planen und Bauen in einer Sitzungsvorlage zu bündeln, mit dem Ziel einen Wiesbadener Baulandbeschluss herbeizuführen, der transparente, verbindliche und kalkulierbare Rahmenbedingungen für die Baulandentwicklung, nachhaltige Stadtentwicklung, den Wohnungsbau, die Gewerbeentwicklung und die zugehörigen Ausgleichsflächen von öffentlichen und privaten Bauvorhaben schafft. Dabei sind etwaige widersprüchliche Regelungen und Beschlusslagen zur aktiven Bodenpolitik, Bodenbevorratung, Bodenankauf, sozialgerechten Bodenordnung zu identifizieren, zu harmonisieren. Die Festlegungen im Baulandbeschluss sind regelmäßig zu evaluieren und passgenau weiterzuentwickeln.
- II. Zu den im Wiesbadener Baulandbeschluss zu bündelnden Regelungen gehören drei Schwerpunktbereiche: die Baulandbereitstellung, die nachhaltige Stadtentwicklung und die sozial-gerechte Stadt / der sozial-gerechte Wohnungsbau.
 - A. Baulandbereitstellung
 1. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans (FNP) das grundsätzliche Ziel der Bedarfsdeckung für Wohnen zu verfolgen und dabei unter Berücksichtigung der Potentiale von Innenverdichtung und Konversionsflächen entsprechende Flächen für Wohnbebauung auszuweisen.
 2. dabei eine über die Bedarfsdeckung hinausgehende Flächenkulisse zu schaffen, die den Entwicklungsdruck auf einzelne konkrete Flächen reduziert und so eine aktive Bodenpolitik überhaupt erst möglich macht. Hierbei ist eine

Ausschöpfungssperre vorzusehen, die eine tatsächliche Flächeninanspruchnahme über den eigentlichen Bedarf hinaus vorsieht

3. eine Regelung vorzusehen, nach der nur Flächen als neues Bauland entwickelt werden, wenn mindestens 50 Prozent der Fläche der LHW (Liegenschaftsamt) gehören bzw. vom Eigentümer an die Stadt übertragen wurden.
 4. dabei Instrumente der Baulandumlegung, kooperativer Baulandentwicklung, Beteiligungsgesellschaften zu evaluieren und soweit erforderlich Vorschläge zu deren Einsatz einzubringen.
 5. das grundsätzliche Ziel festzuhalten, eine Mindestdichte von 80 Wohneinheiten/ha zu verfolgen, sofern es die stadträumliche Typologie und Siedlungsstruktur nicht verändert. Bei neuen Wohnbaugebieten in den eher dörflich geprägten Gebieten, die 2 Hektar nicht überschreiten, gilt eine Mindestdichte von 50 Wohneinheiten/ha. Abweichungen zu Gunsten überwiegend gewerblicher Nutzungen im Erdgeschoss sollen möglich bleiben.
 6. die Evaluation der 2018 eingeführten Wiesbadener sozialen Bodenordnung zur Beschlussfassung vorzulegen und mit Blick auf die Kostenbeteiligung an den Folgekosten sozialer Infrastruktur zu präzisieren.
 7. eine einheitliche Vorgehensweise beim Ankauf von Grundstücken mit transparenter Kalkulation (residuale Berechnung) zu entwickeln.
- B. Nachhaltige Stadtentwicklung
1. die Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung im Sinne einer ressourcenschonenden und der Klimakrise angepassten Bodennutzung und klimagerechten Bauweise zu operationalisieren und als agilen (Bau-)Standard mit Gestaltungsspielräumen, die flexibles und nachvollziehbares Verwaltungshandeln ermöglichen, verbindlich zu verankern.
 2. dabei im FNP zu berücksichtigen, dass die Neubaupotentiale einzelner Flächen durch die Notwendigkeiten einer klimagerechten Bebauung in der vertieften Planung geringer ausfallen können, als ursprünglich geplant.
 3. Das langfristige Ziel ist ein Nettonull-Flächenverbrauch nach den Vorgaben von Bund und Land.
- C. Sozial-gerechte Stadt / Sozial-gerechter Wohnungsbau
1. das grundsätzliche Ziel von 1.200 Wohnungen pro Jahr wird weiterverfolgt, um die zukünftigen Bedarfe sowie bestehenden Nachholbedarfe abzudecken. Der prognostizierte Bedarf ist hierbei regelmäßig (alle 4 Jahre) zu bestimmen und das Ziel daraufhin zu aktualisieren.
 2. die Quotenregelung zum Anteil an geförderten Wohnungen zu harmonisieren. Zukünftig soll sowohl für städtische Gesellschaften als auch für private Investoren im Falle einer planungsrechtlichen Veränderung gleichermaßen ein Anteil von 40 Prozent gefördertem Wohnraum für geringe und mittlere Einkommen gelten.
 3. im frei finanzierten Wohnungsbau künftig 30 Prozent der Wohnungen mit einem förderfähigen Zuschnitt festzuschreiben, um auch in diesem Bereich über die Quadratmeterzahl Wohnraum absolut betrachtet bezahlbar zu halten.
 4. einen zu definierenden Anteil preisreduzierter Eigentumswohnungen festzusetzen und ein entsprechendes Konzept für die Zielgruppe und Vergabe vorzulegen.
 5. dem wachsenden gesellschaftlichen Wunsch nach einer der Lebenssituation angepassten Wohnform nachzukommen, z. B. durch gemeinschaftliches Wohnen in Baugruppen, Baugenossenschaften und Mietmodellen, und im Rahmen von Konzeptverfahren ebenfalls zu integrieren.
 6. die Grundstücksvergabe transparent und sozial verträglich u. a. durch das sogenannte "Einheimischen Modelle" und/oder die Vergabe in Erbbaurecht (im Rahmen der hierzu bereits erarbeiteten Regeln) und/oder Konzeptverfahren zu gestalten,

Beschluss Nr. 0196 vom 17. Mai 2023

- III. Der Magistrat wird gebeten, im Rahmen des Baulandbeschlusses diejenigen Projekte zu benennen, für die die neuen Regelungen mit Blick auf Vertrauensschutz noch nicht zur Anwendung kommen. (Stichtagsprinzip)
-

Beschluss Nr. 0196

Der Antrag wird angenommen.

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, .05.2023

Dr. Gerhard Obermayr
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat
-16 -

Wiesbaden, .05.2023

Dezernat I
mit der Bitte um weitere Veranlassung
Dezernat VI
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister