



Die Vorsitzende des  
Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und  
Bau  
der Stadtverordnetenversammlung  
Amt der Stadtverordnetenversammlung  
E-mail: [stadtverordnetenversammlung@wiesbaden.de](mailto:stadtverordnetenversammlung@wiesbaden.de)  
Rathaus-Schlossplatz 6-65183 Wiesbaden  
Telefon (0611) 31-4554  
Telefax (0611) 31-3902  
Sachbearbeiterin: Frau Wenzel

Wiesbaden, 13.09.2023

1. Den Mitgliedern des  
Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau
2. Den Fraktionen
3. Dem Magistrat
4. Nachrichtlich  
Herrn Stadtverordnetenvorsteher

## Einladung

zur öffentlichen Sitzung  
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau  
am Dienstag, 19. September 2023, um 17:00 Uhr,  
Rathaus, Raum 318 (3. Stock), Schlossplatz 6, Wiesbaden

- Vor Eintritt in die Tagesordnung findet eine Bürgerfragestunde statt -

## Tagesordnung I

1. Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 04.07.2023
2. Nachhaltige Stadtentwicklung, Experimentierraum 5 - Lebensraum Straße  
- Vorstellung des Stadtplanungsamtes -

**3. 23-F-63-0016**

**ANLAGE**

Zollspeicher Biebrich

- Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 19.01.2023 -
- Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau vom 14.03.2023 (BP 0016) -

**4. 23-F-63-0094**

Bauland-Spekulation erschweren - Grundlagen der Erhebung der Grundsteuer C

- Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 13.09.2023 -

Im Zuge der Reform der Grundsteuer hat der Landesgesetzgeber mit der Einführung des § 13 Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG) den hessischen Kommunen die Möglichkeit eröffnet, aus „städtebaulichen Gründen“ eine bis zu fünffach erhöhte Grundsteuer auf baureife, aber unbebaute Grundstücke zu erheben. Voraussetzung hierfür ist, dass auf mindestens 10 % der Siedlungsfläche des Gemeindegebietes aus städtebaulicher Sicht „insbesondere“ ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten oder an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen besteht und/oder dass städtebaulich die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung geboten scheint. Die sog. „Grundsteuer C“ soll somit eine städtebauliche Lenkungswirkung im Sinne der oben genannten städtebaulichen Ziele entfalten.

Gemäß den Ausführungen des Landes Hessen wird in Ballungsräumen der Mangel an verfügbaren Grundstücken auch „vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten.“ Das Land Hessen ist der Ansicht, dass die Grundsteuer C diese „Spekulation“ verteuere und finanzielle Anreize schaffe, aus „baureifen Grundstücken tatsächlich auch Wohnraum“ zu schaffen. Auch der Hessische Städtetag hat sich positiv zur Grundsteuer C positioniert.

Sowohl der Miet- als auch der Immobilienmarkt Wiesbadens sind stark angespannt und von anhaltend zu wenig Angebot gekennzeichnet. Es besteht daher unbestritten ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten. Da trotz eines prognostizierten Wachstums Wiesbaden über zu wenig geeignete Flächen für eine Neuausweisung von Siedlungsgebieten verfügt, ist städtebaulich zudem die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen und die Stärkung der Innenentwicklung geboten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau möge beschließen,

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) zunächst nur überschlägig zu ermitteln, welche bzw. wie viele Grundstücke auf der Gemarkung der Landeshauptstadt Wiesbaden unter den Aspekten eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, der Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen sowie einer Stärkung der Innenentwicklung unter die Kriterien des § 13 HGrStG fallen. Dabei ist auch zu ermitteln, ob die Erhebung der Grundsteuer C auf Grundlage des § 13 (4) HGrStG auf bestimmte Teile des Stadtgebietes beschränkt werden müsste.
- 2) in Bezug auf die aus Nr. 1 ermittelten Grundstücke die Mehreinnahmen unter Anwendung des gesetzlichen Höchsthebesatzes (Faktor 5 des Hebesatzes der Grundsteuer B) zu ermitteln.

- 3) in diesem Zusammenhang eine Einschätzung abzugeben, ob es sinnvoll sein könnte, mehrere, nach der Dauer der Baureife der Grundstücke abgestufte, Hebesätze festzusetzen (§ 13 (1) HGrStG).
- 4) darzustellen, welche einmaligen und welche dauerhaften, personellen und sachlichen Mehrbedarfe der Landeshauptstadt Wiesbaden für eine Erhebung der Grundsteuer C entstehen würden und welcher zeitliche Vorlauf zur Einführung benötigt würde.
- 5) abzufragen, in welchen Kommunen Hessens ebenfalls eine Einführung der Grundsteuer C geprüft wird und welche erhöhten Hebesätze dort jeweils erwogen werden.

**5. 23-F-10-0005**

**ANLAGE**

Gebäudesanierung in der LHW nach Vorgabe des geplanten novellierten Gebäudeenergiegesetzes  
- Antrag der AfD-Fraktion vom 10.05.2023 -  
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.2023 (BP 0205) -

**6. 23-V-61-0029**

**DL 20/23-5**

Aufhebung eines nicht weiterzuführenden Bebauungsplanverfahrens Bebauungsplanentwurf "Nauroder Straße" im Ortsbezirk Bierstadt - Aufhebungsbeschluss

**7. 23-V-61-0030**

**DL 20/23-6**

Aufhebung eines nicht weiterzuführenden Bebauungsplanverfahrens Bebauungsplanentwurf "Bierstadter Berg" - Aufhebungsbeschluss

**8. Verschiedenes**

## Tagesordnung II

Die Berichte zu den jeweilig nachfolgenden Tagesordnungspunkten 1 bis 3 stehen im Politischen Informationssystem (PIWi) unter dem Vorgang zur Verfügung.

**1. 23-F-16-0010**

Zusammenlegung des BKA-Standortes in Wiesbaden  
- Antrag der Fraktion BLW/ULW/BIG vom 27.06.2023 -  
- Bericht des Dezernates I vom 14.08.2023 -

**2. 23-F-63-0074**

Denkmalschutz und Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden  
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 09.05.2023 zu 22-F-05-0008 -  
- Bericht des Dezernates II vom 18.08.2023 -

**3. 23-F-63-0084**

Förderprogramm zur Anpassung von Städten und Gemeinden an den Klimawandel  
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 21.06.2023 -  
- Bericht des Dezernates II vom 18.08.2023 -

**4. 23-V-01-0016**

**DL 19/23-2**

Sanierung Walhalla - kommunale Komplementärfinanzierung zum Förderprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend, und Kultur"

**5. 23-V-06-0001**

**DL 20/23-1**

Neubau Moritz-Lang-Haus

**6. 23-V-37-0005**

**DL 19/23-7**

Betreuungsplätze für die Wiesbadener Bevölkerung im Krisen-/Katastrophenfall,  
Grundsatzvorlage zur Ertüchtigung städtischer Gebäude

7. **23-V-41-0015** **DL 18/23-22**

Planungskosten Umbau kuenstlerhaus43

8. **23-V-61-0044** **ANLAGE**

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirates vom 21. Juni 2023

9. **23-V-64-0002** **DL 18/23-27**

Umsetzungskonzept für die Einführung "Leitlinien Nachhaltiges Bauen" der Landeshauptstadt Wiesbaden zum wirtschaftlichen und ökologisch nachhaltigem Bauen und Sanieren von Gebäuden mit besonderer Funktion in Wiesbaden

## Tagesordnung II - nichtöffentliche Vorlagen

1. **23-V-61-0043**

Niederschrift über die nicht-öffentliche Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirates vom 21. Juni 2023

**Die NÖ ANLAGE steht in ShareFile zur Verfügung.**

Falls ein Ausschussmitglied an der Teilnahme verhindert sein sollte, wird um Weitergabe der Einladung gemäß § 62 HGO gebeten.

Im Anschluss an die öffentliche Sitzung tagt der Ausschuss nicht öffentlich, falls Tagesordnungspunkte zur Beratung und Beschlussfassung in nicht öffentlicher Sitzung vorgesehen werden.

**Christa Gabriel**  
**Vorsitzende**