

# Evaluierungsbericht

## Wettbewerb der Ideen



Erstellt von der

Geschäftsstelle Konzeptverfahren

Stadtplanungsamt

Frau Dr. Annette Erpenstein

Wiesbaden, November 2024



## Inhalt

1	Ausgangs- und / Beschlusslage.....	4
1.1	Beschlusslage durch die Stadtverordnetenversammlung.....	4
1.2	Hintergrund .....	4
2	Ziel und Aufgabe der Geschäftsstelle Konzeptverfahren.....	6
2.1	Ziel der Konzeptverfahren.....	6
2.2	Aufgabe der Geschäftsstelle Konzeptverfahren.....	6
2.3	Qualitätskriterien .....	6
2.4	Organisation, Struktur, Umsetzung.....	8
2.4.1	Geschäftsstelle Konzeptverfahren (GSKV) .....	8
2.4.2	Arbeitskreis Konzeptverfahren (AK KV).....	8
2.4.3	Verfahren.....	10
2.4.4	Vernetzung .....	11
2.4.5	Öffentlichkeitsarbeit.....	12
2.4.6	Grundlagen der Konzeptverfahren: Verkehrswert, Verkauf oder Erbbau .....	12
2.5	Laufende Konzeptverfahren der Landeshauptstadt Wiesbaden .....	14
3	Erste Ergebnisse Wiesbadener Konzeptverfahren .....	15
3.1	Förderliche Rahmenbedingungen .....	16
3.1.1	Politische Unterstützung .....	16
3.1.2	Unterstützung der Wohnungswirtschaft.....	16
3.1.3	Interesse der Zivilgesellschaft .....	17
3.2	Hemmende / hinderliche Rahmenbedingungen .....	17
3.2.1	Global-nationale Einflüsse.....	17
3.2.2	Lokale Hemmnisse.....	17
3.3	Stärken der bisherigen Konzeptverfahren .....	17
3.3.1	Transparenz .....	17
3.3.2	Qualitätsverbesserung, Innovationsschub und lebendige Quartiere .....	18
3.3.3	Förderung städtebaulicher Ziele .....	18
3.3.4	Förderung wohnungspolitischer Ziele .....	19
3.3.5	Förderung bodenpolitischer Ziele / Aktive Bodenpolitik .....	19
3.4	Herausforderungen der bisherigen Konzeptverfahren .....	19
3.4.1	Struktureller Rahmen .....	19
4	Evaluation / Empfehlungen .....	21
4.1	Empfehlung für politische Vorgaben.....	21
4.1.1	Attraktive Vergabekonditionen als Grundlage der Konzeptvergabe implementieren .	21
4.1.2	Dauerhafte Sicherung von Konzeptvergaben in allen Planungsprozessen .....	22

4.2	Empfehlungen für kooperatives Verwaltungshandeln .....	23
4.2.1	Konzeptvergabe kooperativ und interdisziplinär aufsetzen .....	23
4.2.2	Kooperative Zusammenarbeit fortsetzen und ausbauen.....	24
4.3	Empfehlungen für Akteure der Zivilgesellschaft und der Wohnungswirtschaft .....	26
4.3.1	Aktives Engagement der Wohnungswirtschaft für gemeinschaftlichen und gemeinwohlorientierten Wohnraum .....	26
4.3.2	Empfehlungen für zivilgesellschaftliche Akteure .....	28

# 1 Ausgangs- und / Beschlusslage

## 1.1 Beschlusslage durch die Stadtverordnetenversammlung

Beschluss Nr. 0421 vom 31. Oktober 2019

### *Beschlusspunkt 6*

*„Es wird eine Evaluierung der Vergabepaxis durchgeführt und drei Jahre nach dieser Beschlussfassung als Bericht der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt.“*

In der Begründung zum Beschlusspunkt 6 heißt es erläuternd:

„Zu Beschlussvorschlag Nr. 6: Insbesondere ist bei der Evaluierung zu beachten:

- ob genügend geeignete Grundstücke identifiziert werden konnten oder
- ob die Einrichtung eines zweckgebundenen Liegenschaftsfonds für den Erwerb von geeigneten Liegenschaften sinnvoll sein kann,
- ob mit der vorgeschlagenen Anwendung der Vergabekriterien die gewünschten sozialen und städtebaulichen Qualitäten erreicht werden konnten oder
- ob die Vergaben stärker konkretisiert werden müssen,
- ob das vorgeschlagene Verfahren (ohne Einschränkung) geeignet ist, eine möglichst große Bandbreite von Bewerbergruppen zu erreichen oder
- ob es weiterer differenzierter Verfahrensabläufe bedarf, um bestimmte Bewerbergruppen (Miete, Eigentum) gezielt anzusprechen,
- ob die Sicherungsmaßnahmen zur Einhaltung der Qualitätsziele zielführend waren.“

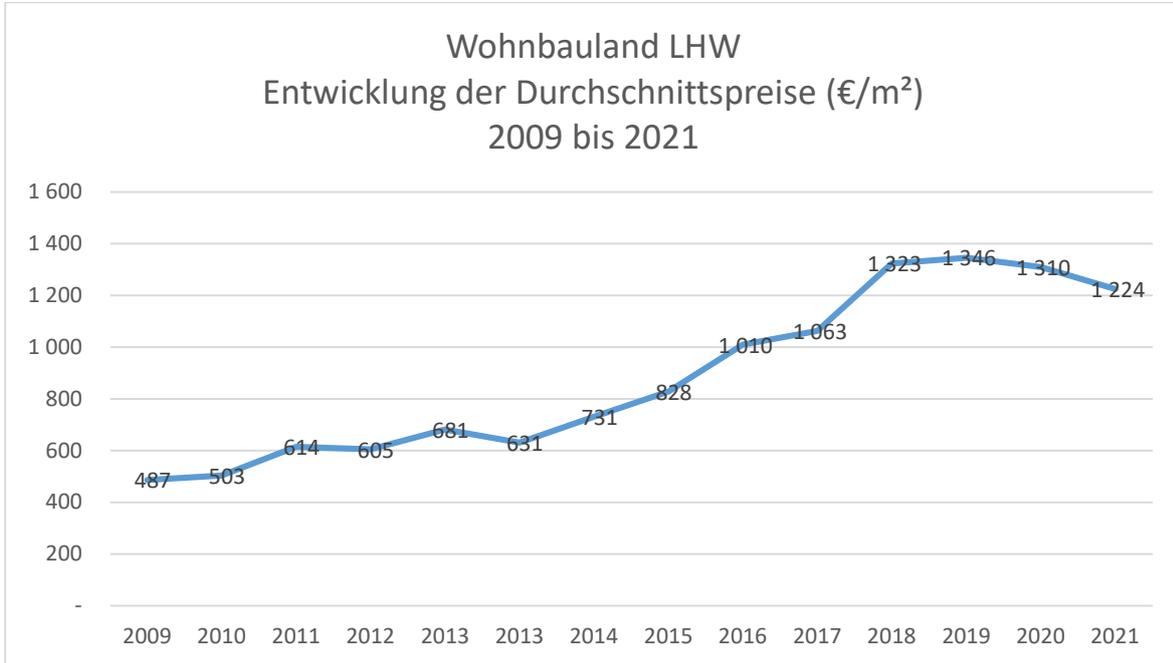
## 1.2 Hintergrund

In der Begründung zum Beschluss heißt es:

*„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, Eigentumbildung, 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 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 eine wachsende Anzahl 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. Die positiven Auswirkungen solcher Wohnbauprojekte auf die sozialen und gemeinschaftlichen Verhältnisse in den Quartieren und auf das direkte Wohnumfeld sind in Kommunen, die Konzeptverfahren seit längerem anwenden, deutlich zu beobachten.“*

Hintergrund dieses Beschlusses sind die insbesondere seit 2009 stetig und steil steigenden Bodenpreise in der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) und der damit verbundenen Wohnraumpreisteigerungen.

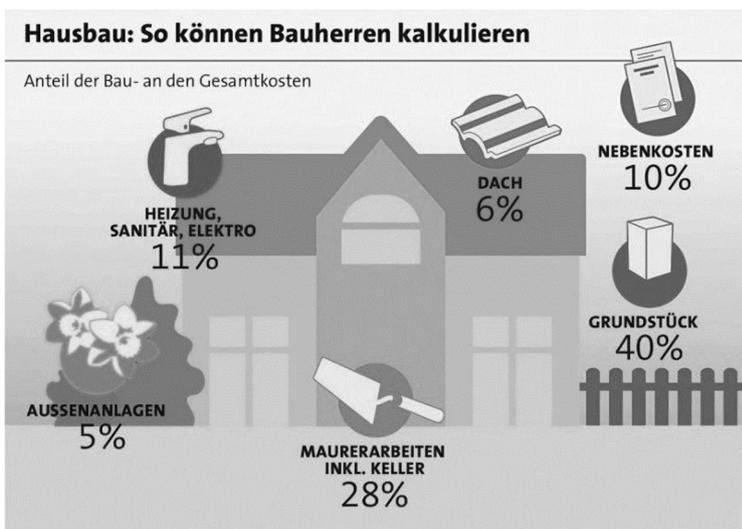
Steigende Bodenpreise



Quelle: Statistisches Jahrbuch Wiesbaden (2022) Eigene Darstellung

Wohnbauland:	<b>2009:</b> 487 €/m <sup>2</sup>	<b>2019:</b> 1.346 €/m <sup>2</sup>	<b>2022:</b> 1.224 €/m <sup>2</sup>
Durchschnittsmiete (KM):	<b>2009:</b> 7,90 €/m <sup>2</sup>	<b>2019:</b> 10,80 €/m <sup>2</sup>	<b>2022:</b> 11,79 €/m <sup>2</sup>

Da der Preis für den Boden bzw. das Grundstück in deutschen Metropolen 40 – 70% (Spitzenreiter ist hier München) der Gesamtbaukosten einnehmen, wirken sich die Bodenpreise besonders stark und unmittelbar auf bezahlbare und leistbare Mieten aus.



Quelle: LBS, veröffentlicht am 01.06.2019 auf <https://bauland-report.de/beitrag/klug-planen-und-kosten-senken/>

Nicht nur einkommensschwache Bevölkerungsgruppen, sondern zunehmend auch Haushalte mit mittlerem Einkommen müssen mehr als das zumutbare Drittel ihres monatlichen Einkommens für die Miete aufbringen.

## 2 Ziel und Aufgabe der Geschäftsstelle Konzeptverfahren

### 2.1 Ziel der Konzeptverfahren

Das Bundesverfassungsgericht hat bereits am 17.07.2003 daran erinnert, dass „die Förderung des Gemeinwohls [...] notwendiges Ziel jeder staatlichen Aktivität [ist]“ Bundesverfassungsgericht Rn. 149. Deshalb entwickeln „Bund, Länder und Gemeinden (...) zunehmend Instrumente und Verfahren, um den Verkauf von öffentlichen Liegenschaften mit strategischen Zielen für das Gemeinwohl zu verbinden.“ (Wissenschaftlicher Dienst des Deutschen Bundestags, 14.11.2019).

Diesen strategischen Überlegungen zur Schaffung von bezahlbarem und/oder leistbarem Wohnraum hat sich auch die Landeshauptstadt Wiesbaden angeschlossen. Ziel des Konzeptverfahrens ist es, die im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücke nach Konzeptqualität zu vergeben.

Die Vergabe der ausgewählten städtischen Grundstücke anhand von standort- und quartiersbezogenen Qualitätskriterien ist eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung der o.g. städtebaulichen Zielvorgabe und für die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Der für das Grundstück zu zahlende Preis basiert auf dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert, so dass dieser kein Kriterium für die Auswahlentscheidung darstellt.

#### Ziele des Konzeptverfahrens

- Stabilisierung und Ausgleich im angespannten Wohnungsmarkt durch Festpreise / Erbbau
- Dauerhafte Sicherung von Projekten mit gemeinwohlorientierten Zielen der Sozial-, Wohn- und Quartiersentwicklung
- Förderung architektonischer, städtebaulicher Innovation zur Identitätsbildung im Quartier
- Schaffung von Räumen für bürgerschaftliches Engagement im und für das Quartier
- Förderung nachhaltiger Mobilität
- Schaffung innovativer energetischer und ökologischer Standards

### 2.2 Aufgabe der Geschäftsstelle Konzeptverfahren

In der Folge des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (SVV) wurde beim Stadtplanungsamt eine Geschäftsstelle Konzeptverfahren eingerichtet und zum 01. August 2020 mit einer Vollzeitstelle besetzt. Die Geschäftsstelle hat unmittelbar ihre Arbeit aufgenommen.

### 2.3 Qualitätskriterien

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 durch Konzeptverfahren ihre Steuerungskraft und nimmt mehr Einfluss auf Bauprojekte.

Der Preis für das Grundstück bzw. die Liegenschaft wird durch öffentlich bestellte Gutachter oder den Gutachterausschuss festgelegt. Die Vergabe erfolgt ausschließlich nach der besten Qualität der Bewerbung. Im Grundsatzbeschluss der SVV wurden dementsprechend folgende Qualitätskriterien beschlossen, die je nach Standort alle oder teilweise als Grundlage für die Konzeptvergabe herangezogen werden.

**Bewertungskriterien**

*Dreidimensionale Bewertung: Mit Hilfe von detaillierten Bewertungskriterien soll das beste Gesamtpaket für die jeweilige konkrete Liegenschaft ausgewählt werden.*

**1. Qualität des Bauprojektes**  
(bauliche-räumliche Dimension)

**Städtebau: Mobilitätskonzepte & Quartiersentwicklung**



Innovationsgehalt (u.a. Städtebau, Mobilität, Energie, Ökologie, Architektur). Erwartet werden innovative Konzepte für zukunftsweisende Mobilitätsangebote. Dabei sind integrierte Angebote zu schaffen, die über die eigene Grundstücksgrenze hinaus in das Quartier wirken. Gleiches gilt für Konzepte, die zur Belebung der Gemeinschaft beitragen. Durchschnittlicher Flächenkonsum.

**Natur & Umwelt: Energetische & ökologische Standards**



Hier stehen aktuelle und zukunftsweisende Energiestandards (BEG-Effizienzhaus und höher) sowie nachhaltige Baumaterialien, die möglichst klimaneutral hergestellt und recyclingfähig sind, im Vordergrund.

**Architektur: Baukultur, Denkmalschutz & Materialität**



Erwartet wird eine hochwertige Gebäudegestaltung, die als Vorlage und Impulsgeber für die Wertigkeit des gesamten Quartiers dienen soll. Darüber hinaus sind die Vorgaben des Bebauungsplans und des Gestaltungshandbuchs, soweit vorhanden, innovativ und qualitativ umzusetzen.

**2. Nutzen für die Quartiers- und Stadtgesellschaft**  
(soziale Dimension)

**Nutzungsmix: Nutzungskonzepte & Lebendige Nachbarschaft**



Hier stehen der Nutzungsmix und das entsprechende innovative Raumprogramm im Vordergrund (insbesondere die Nutzung im Erdgeschoss und die Herstellung von Gemeinschaftsräumen, Sharing-Angebote, die Öffnung ins Quartier und für die Nachbarschaft).

**Wohnungspolitik: Wohnungsmix, bezahlbarer gebundener Wohnungsbau**



Angestrebt werden vielfältige, geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen, Eigentumswohnungen, innovative Wohnformen, Wohnungen für Integrationsprojekte, preisgedämpfter Mietwohnungsbau mit Mietpreisbindungen (Startmieten für unterschiedliche Einkommensgruppen), Deckelung der Mietpreise, verlängerte Bindung der öffentlich geförderten Wohnungen, Verbot einer Umwandlung in Wohneigentum, spezif. Zielgruppenorientierung etc.

**3. Realisierbarkeit**  
(rechtlich-finanzielle Dimension)

- Nachvollziehbares Finanzierungskonzept (geschätzte, vorkalkulierte Kosten gesamt bzw. Euro/qm, Tiefgarage, Eigenkapital etc.)
- Bei Baugruppen: Angabe zur Rechtsform (Genossenschaft, WEG, Miethäusersyndikat)

bei Baugemeinschaften / Gemeinschaftlichen Wohnprojekten:

**4. Zusammensetzung und Beständigkeit der Gruppe**

- Gruppengröße / Mitgliederzahl (im Verhältnis zur geplanten Projektgröße, Altersstruktur)
- Haushaltsstruktur (Haushalte mit Kindern, Alleinerziehende, Paare, Singles etc.)
- Berücksichtigung von lokalen Interessenten
- Arbeitsstrukturen, Zusammenarbeit

**5. Kooperationspartner\*innen**

- Kooperationspartner\*innen zu spezifischen Fachthemen (Moderation, Finanz- und Rechtsberatung, Architektur etc.)
- Tandembewertung mit einer anerkannten Projektentwicklung
- Kooperation mit einem wohnungswirtschaftlichen Unternehmen

*plus*

**6. Gesamteindruck und Plausibilität des Gesamtkonzeptes**

- Gesamteindruck des Konzepts im Hinblick auf das beste Gesamtpaket für den jeweiligen konkreten Standort
- Plausibilität des Gesamtkonzeptes, Aufzeigen von sich widersprechenden Punkten

## 2.4 Organisation, Struktur, Umsetzung

### 2.4.1 Geschäftsstelle Konzeptverfahren (GSKV)

Die Geschäftsstelle Konzeptverfahren (GSKV) ist für die Steuerung und Organisation der beschlossenen Konzeptverfahren (KV) verantwortlich.

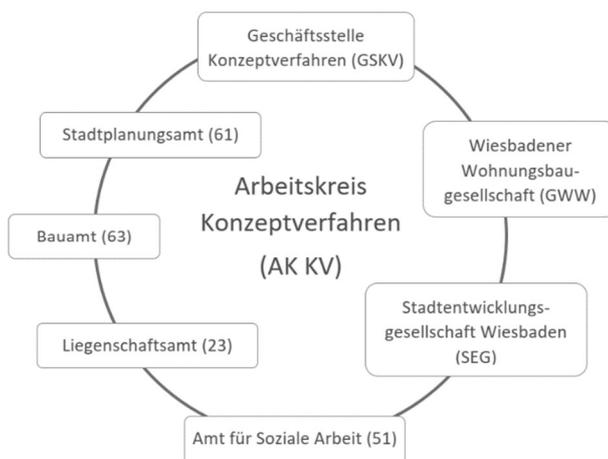
Zu den federführenden Aufgaben gehören,

- die Erarbeitung und Abstimmung des Exposés je KV
- die Beauftragung der Verkehrswertgutachten als Grundlage für den Verkaufspreis bzw. Erbbauzins je KV
- die Vorbereitung und Abstimmung der Sitzungsvorlagen je KV
- die Vorbereitung, Koordination u. Durchführung der regelmäßigen Treffen des AK KV
- die Vorbereitung und Durchführung der Vorauswahl- und Auswahlgremien je KV
- Vorbereitung und Koordination des Anhandgabevertrags für jedes KV
- Vorbereitung und Durchführung der Meilensteintermine für jedes KV
- Vorbereitung und Koordination des Erbbauvertrags für jedes KV

### 2.4.2 Arbeitskreis Konzeptverfahren (AK KV)

Zentrales Koordinations- und Steuerungsorgan der GSKV ist der AK Konzeptverfahren (AK KV).

Der AK KV setzt sich aus allen relevanten städtischen Fachämtern und VertreterInnen der städtischen Gesellschaften zusammen. In der Zusammensetzung aus Liegenschaftsamt, Bauaufsicht, Amt für Soziale Arbeit (Wohnungsbau), Koordinierungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen beim Amt für Soziale Arbeit, Stadtplanungsamt, GWW und SEG ist er federführend für die Vorbereitung, Durchführung und Organisation von KV zuständig. Die Mitglieder sind Impulsgeber für alle fachliche und verfahrensbezogene Inhalte.



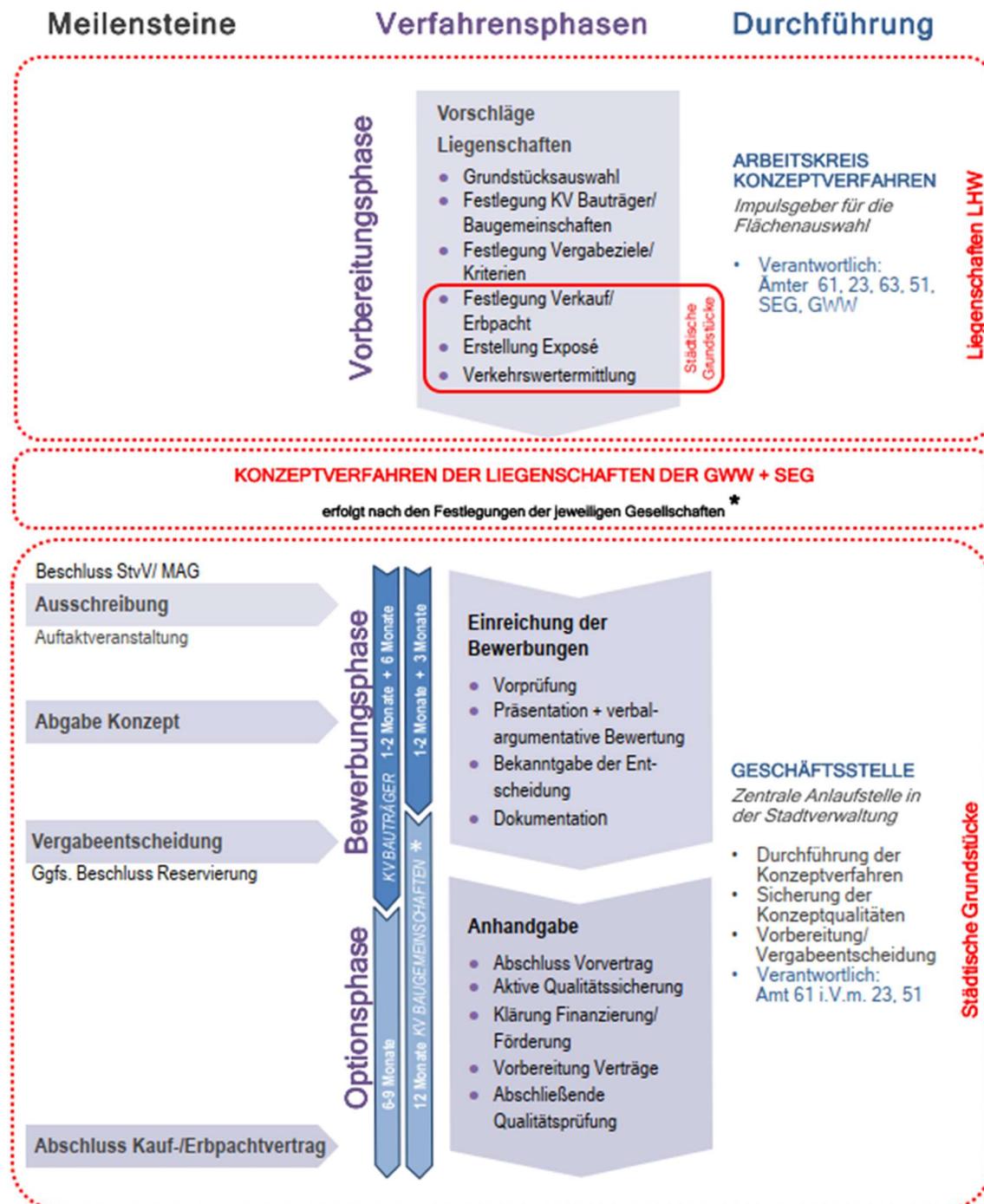
Der AK KV tagt anlassbezogen in regelmäßigen Abständen ca. einmal pro Quartal auf Einladung der Geschäftsstelle Konzeptverfahren (GSKV).

Zu den Aufgaben des AK KV gehört es, Impulse für folgende Inhalte zu geben:

- Grundstücksmonitoring: Identifikation geeigneter Grundstücke und Liegenschaften für ein Konzeptverfahren
- Evaluierung der potentiellen Grundstücke und Liegenschaften für ein Konzeptverfahren
- Erörterung und Gewichtung der jeweiligen Qualitätskriterien für das betroffene Grundstück
- Diskussion und Empfehlung der jeweiligen Vergabebedingungen (Nutzungsmischung, Erbbau, Verkauf, Laufzeit, Bewerbergruppe, Nutzergruppe u. v. m.)
- Prüfung der Bewerbungen in laufenden KV durch ausgewählte AK KV Mitglieder
- Teilnahme in laufenden KV ausgewählter AK KV Mitglieder am Vorauswahlverfahren
- Impulse für weitere Konzeptverfahren; u.a. Standards, Vergabekriterien, Vergabe-, Auswahl- und Vertragsgestaltung
- Unterstützung der Evaluierung der Vergabe, des Prozesses und der erzielten Ergebnisse

2.4.3 Verfahren

Das für jede Liegenschaft individuelle Konzeptverfahren erfolgt transparent, nachvollziehbar und neutral nach einem vorher festgelegten Ablauf. Im Grundsatzbeschluss der SVV wurde das folgende Ablaufschema beschlossen.



\* KOORDINIERUNGS- u. BERATUNGSSTELLE WOHNINITIATIVEN  
bei Konzeptverfahren für Baugemeinschaften: Vermittlerin von / zu den Baugemeinschaften

## 2.4.4 Vernetzung

### 2.4.4.1 Bundesebene

Die GSKV ist Teil des bundesweiten Austauschs Konzeptverfahren. Der Austausch Konzeptverfahren ist ein wachsendes und zunehmend nachgefragtes Format bei Kommunen aller Größenordnungen in ganz Deutschland. Die ersten Ideen dazu entstanden in Zusammenarbeit zwischen dem Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen, der Mitbauzentrale München und dem Netzwerk Leipziger Freiheit in Kooperation mit dem FOURM Gemeinschaftliches Wohnen. Diese laden seit 2017 zu jährlichen Austausch-, Erfahrungs- und Netzwerktreffen ein, um sich gegenseitig zu beraten, zu unterstützen und von den gegenseitigen Erfahrungen zu profitieren.

Mehr dazu unter: <https://verein.fgw-ev.de/service-und-informationen/informationen-konzeptverfahren/>

### 2.4.4.2 Landesebene

Die GSKV vernetzt sich regional mit Netzwerken und Beratungsorganisationen der Konzeptvergabe, u.a. mit der Landesberatungsstelle und deren AG Hessische Konzeptverfahren, in der Nachbarkommunen wie Frankfurt a.M., Darmstadt, Mainz, Kassel, u.v.m. vertreten sind. Da das Konzeptverfahren ein recht neues und noch nicht standardisiertes Verfahren ist, ist die GSKV daran interessiert, von den Erfahrungen anderer Kommunen zu lernen und das eigene Vorgehen weiterzuentwickeln. Ziel ist es, durch Netzwerk und Austausch das eigene Verfahren zu evaluieren, zu hinterfragen und den Qualitäts- und Verfahrensstandard stetig zu optimieren.

Mehr dazu unter: <https://wohnprojekte-hessen.de/arbeitsgruppen/>

### 2.4.4.3 Kommunale Ebene

Innerhalb der LHW ist die GSKV über den AK KV hinaus besonders intensiv mit dem Amt für Soziale Arbeit, Abteilung 5108 Wohnraum verbunden. Einerseits vor dem Hintergrund der Schaffung von bezahlbarem und leistbarem Wohnraum, andererseits in Zusammenarbeit mit der angegliederten Koordinierungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen. Mehr dazu unter: <https://www1.wiesbaden.de/microsites/gemeinschaftliches-wohnen/basisinfos/koordinierungsstelle.php>

Darüber hinaus gibt es punktuelle Zusammenarbeit im Bereich des Seniorenbeirates und den Trägern der Altenhilfe (EVIM, Johanniter, Caritas u. ä.) bei spezifischen Konzeptverfahren wie in Bierstadt-Nord, Gemeinsam Älter werden.

Die GSKV steht darüber hinaus mit den Trägern des lokalen Wohnungsbaus im Austausch, u.a. mit der GWW, dem Netzwerk Neues Wohnen, der Geno50, der RheinMain Genossenschaft, u. ä..

Zusätzlich informiert die GSKV die lokale Politik über den Sachstand einzelner Konzeptverfahren in Ausschüssen und Anfragen sowie generell über Qualitäten von Konzeptverfahren u.a. durch Exkursionen (z.B. nach Darmstadt).

#### 2.4.4.4 Individuelle Ebenen mit der Bürgerschaft und Bauunternehmen

Die GSKV steht auf der kommunalen Ebene Bürger\*innen, Gruppen, Genossenschaften und Bauunternehmen aller Art für allgemeine Fragen zum Konzeptverfahren und unter Wahrung der Neutralität für Fragen zu einzelnen Konzeptverfahren zur Verfügung.

#### 2.4.5 Öffentlichkeitsarbeit

Die GSKV informiert die Öffentlichkeit auf verschiedenen Wegen allgemein über das Instrument des Konzeptverfahrens und darüber hinaus über den Sachstand einzelner Konzeptvergaben.

Dies erfolgt über

- den Internetauftritt der GSKV bei der LHW [www.wiesbaden/konzeptverfahren.de](http://www.wiesbaden/konzeptverfahren.de)
- die lokale Presse (Pressemitteilungen, Wiesbadener Kurier, Sensor u. ä.)
- die lokalen Social-Media-Kanäle (Newsletter der LHW, soziale Medien der LHW u. ä.)
- die Teilnahmen an Einzelgruppentreffen lokaler Akteure wie den Gruppen GEM, Baumhaus u. ä.
- Beiwohnen von Vorträgen (Seniorenbeitrat, u. ä.), Teilnahme an Netzwerktreffen des Runden Tisches der LHW, Netzwerktreffen Neues Wohnen der GWW, Netzwerktreffen der Landesberatungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen, Bundesverband Gemeinschaftliches Wohnen, Bundesverband Baugruppen, u. ä. sowie
- Ansprechpartner für telefonische und schriftliche Anfragen der Presse, Einzelpersonen, Politik und Verwaltung zu allen Fragen der Konzeptvergabe in der LHW

#### 2.4.6 Grundlagen der Konzeptverfahren: Verkehrswert, Verkauf oder Erbbau

Grundlage der Konzeptvergabe ist eine transparente und unabhängige Wertermittlung des Grundstücks bzw. der betreffenden Liegenschaft. Dies kann durch die Bodenrichtwertkarte, den Gutachterausschuss oder öffentlich bestellte und vereidigte Gutachter erfolgen.

Für jede Konzeptvergabe wird dann im Einzelfall durch Beschluss der SVV entschieden und festgelegt, ob ein Verkauf, ein Verkauf mit Rückkaufrecht oder Erbbau erfolgt. Dies steht in engem Zusammenhang mit den Zielen der individuellen Konzeptvergabe, der Quartiers- und Stadtentwicklung sowie den gesamtstädtischen Zielen.

Verkauf oder Erbbau verfolgen unterschiedliche kommunale Zielsetzungen.

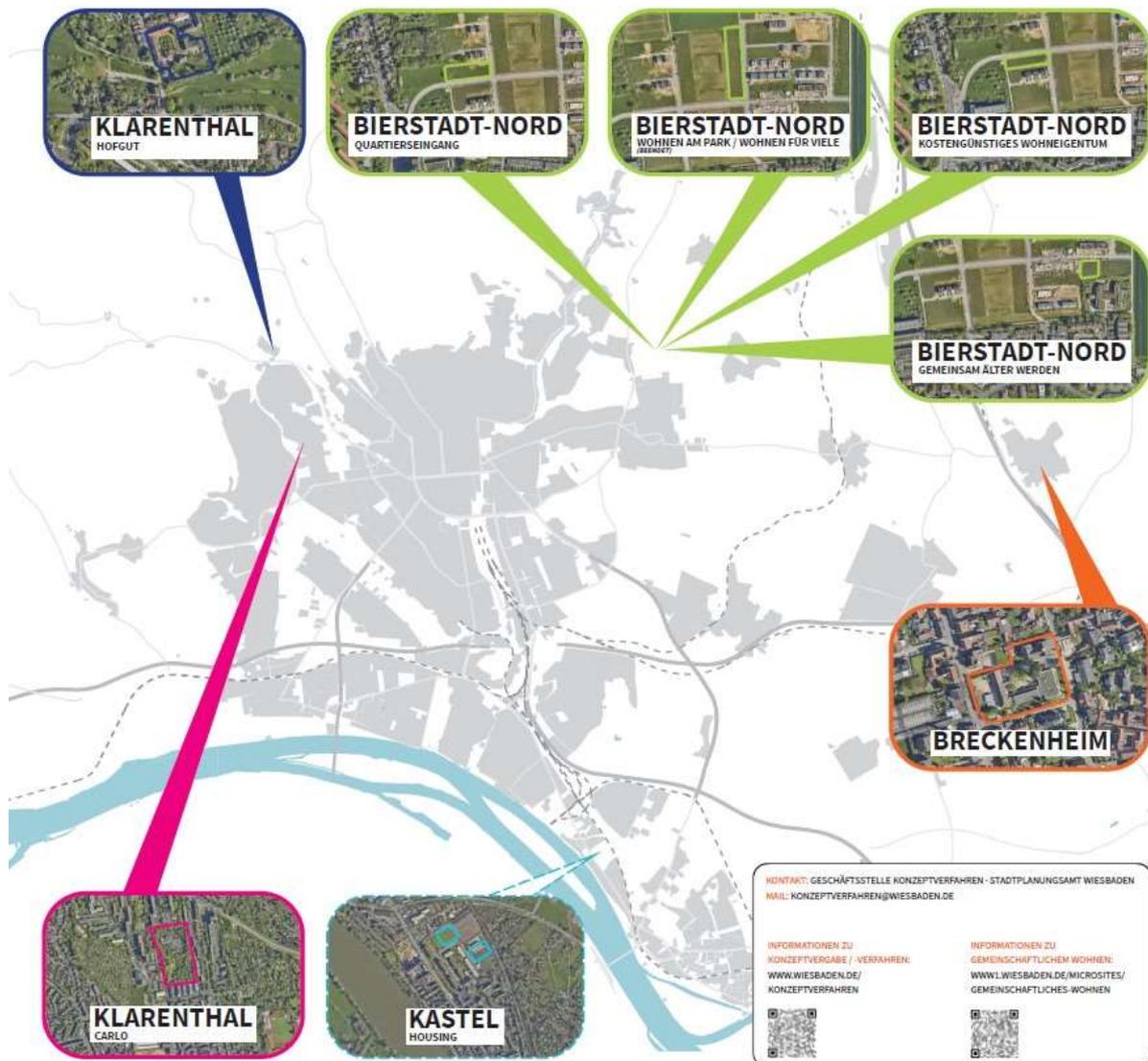
<b>Vorteile Erbbaurechtsgeber (LHW)</b>	<b>Vorteile Erbbaurechtsnehmer (Bewerber)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dauerhafte Sicherung städtischer Liegenschaften (Grundstück bleibt im städtischen Besitz)</li> <li>• Kapitalsicherung</li> <li>• Regelmäßige und dauerhafte Einnahmen über Erbbauzins mit Anpassung an den Verbraucherpreisindex (VPI)</li> <li>• Förderung städtebaulicher Entwicklungen und Qualitätsstandards</li> <li>• Langfristige Sicherung und Durchsetzung städtebaulichen Ziele und Qualitätsstandards</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Günstige jährliche Finanzierungsbedingungen</li> <li>• Keine sofortige Gesamtfinanzierung erforderlich (kein Kaufpreis zu zahlen)</li> <li>• Niedrige Kaufnebenkosten</li> </ul>
<b>Nachteile Erbbaurechtsgeber (LHW)</b>	<b>Nachteile Erbbaurechtsnehmer (Bewerber)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringere Soforteinnahmen als bei Grundstücksverkauf</li> <li>• Bei Verkauf erzielt das Erbbaugrundstück ggf. geringere Verkaufserlöse</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ungünstige Kreditbedingungen (ggf. an höhere Auflagen geknüpft)</li> <li>• Erbbaurecht zeitlich begrenzt → Investitionshemmnis bei geringer Restlaufzeit</li> <li>• Bauliche Veränderung nur mit Zustimmung des Erbbaurechtsgebers</li> </ul>

## 2.5 Laufende Konzeptverfahren der Landeshauptstadt Wiesbaden

Die GSKV betreut derzeit folgende von der SVV beschlossene Konzeptverfahren:

Orts- teil	Exposé /Titel	Städtische Ziele	Bewerber-/ Zielgruppe	Sachstand
1. Bierstadt- Nord	Wohnen am Park	Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte i.V.m. Belebung des Quartiers/Nachbarschaft	Gemeinschaftliches Woh- nen	KV beschlossen Vergabe-Exposé beschlossen Bewerbung abgeschlossen Anhandgabevertrag unterschrieben Erbbauvertrag in Bearbeitung
2. Bierstadt- Nord	Kostengünsti- ges Wohneigen- tum	Förderung der Eigentumsbil- dung in der LHW für Familien- und Lebensgemeinschaften mit Kindern i.V.m. flächen- und ressourcensparender und nachhaltiger Bauweise	Bauträger schlüsselfertiger Einfamilienhäuser	KV beschlossen Vergabe-Exposé beschlossen Bewerbung abgeschlossen Anhandgabevertrag fertiggestellt Unterschrift wegen Insolvenz des Bewer- bers nicht erfolgt Neuausschreibung notwendig
3. Bierstadt- Nord	Quartiersein- gang	Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte i.V.m. der Schaf- fung eines kleinen Quartiers- zentrums	Gemeinschaftliches Woh- nen	KV beschlossen Vergabe-Exposé beschlossen Ausschreibung mangels erkennbarer Be- werbungen, steigender Baukosten und Zinsen für mind. 12 Monate zurückgestellt
4. Bierstadt- Nord	Gemeinsam Äl- ter werden	Förderung von neuen Wohn- und Lebensformen für das Al- ter	Stiftungen, gemeinnützige Bauträger, o. ä.	KV beschlossen Vergabe-Exposé beschlossen Ausschreibung mangels erkennbarer Be- werbungen, steigender Baukosten und Zinsen für mind. 12 Monate zurückgestellt
5. Brecken- heim	Neues Wohnen in Breckenheim	Schaffung bezahlbaren Miet- wohnraum für kleine und sehr große Wohnungsgrößen, die am Markt wenig angeboten werden	Bauträger und Genossen- schaften	KV beschlossen Vergabe-Exposé vorbereitet Verkehrswertgutachten in Bearbeitung
6. Klarenthal	Hofgut Klarent- hal	Schaffung neuer Wohnformen, bezahlbaren Wohnraums, An- gebote in Gastronomie und Kultur, die das Hofgut für den Ortsteil öffnen.	Bauträger und Genossen- schaften, Stiftungen, ge- meinwohlorientierte Woh- nungsbaugesellschaften	KV beschlossen Vergabe-Exposé in Vorbereitung Verkehrswertgutachten in Bearbeitung
7. Klarenthal	ehemalige Carl- von-Ossietzky- Schule / CarlO	Schaffung bezahlbaren Wohn- raums, ggf. genossenschaftli- cher Wohnraum	Gemeinschaftliches Woh- nen i.V.m. Bauträgern und Genossenschaften	KV beschlossen Rahmenplan in Bearbeitung
8. Kastel- Housing	Modellquartier	Schaffung von bezahlbarem, in- novativem und nachhaltigem Wohnraum	noch zu definieren	KV beschlossen Flächen derzeit nicht verfügbar
9. Ostfeld	Neues Quartier	Schaffung von bezahlbarem, in- novativem und nachhaltigem Wohnraum	noch zu definieren	KV geplant

Übersicht aller beschlossenen Konzeptverfahren innerhalb der LHW



### 3 Erste Ergebnisse Wiesbadener Konzeptverfahren

Die Einführung neuer Verfahren wie die Konzeptvergabe für ausgewählte städtische Liegenschaften bedarf neuer Prozesse, einer offenen und agilen Herangehensweise und eines guten Zusammenspiels aller Akteure aus Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft und Bürgerschaft.

Nach der Etablierung dieser neuen Prozesse und der Durchführung erster Konzeptverfahren kann nun ein erster Eindruck und eine erste Evaluierung der Erfahrungen und Ergebnisse in Wiesbaden erfolgen.

## 3.1 Förderliche Rahmenbedingungen

### 3.1.1 Politische Unterstützung

Seit dem ersten einstimmigen Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.10.2019 zur Einführung von Konzeptverfahren haben sich die politischen Vertreter der Stadt Wiesbaden sowohl in den Ortsbeiräten, im Planungsausschuss und in der Stadtverordnetenversammlung wiederholt für die Durchführung von Konzeptverfahren ausgesprochen.

Alle bisherigen Beschlüsse im Rahmen von Konzeptverfahren, sei es zu Vergabeexposés, Erbbauzinsen und Anhandgabeverträgen mit Bewerbergruppen, wurde einstimmig gefasst.

Die Diskussion zum Sachstand der Konzeptverfahren in der LHW im Planungsausschuss am 21.05.2024 brachte das große Interesse und die unterstützende Haltung der Politik deutlich zum Ausdruck.

### 3.1.2 Unterstützung der Wohnungswirtschaft

Die lokale und regionale Wohnungswirtschaft zeigt großes Interesse an den Konzeptverfahren und den für die Grundstücksvergabe herangezogenen Qualitäts- und Vergabekriterien.

Je nach Geschäftsziel, Unternehmensphilosophie und Gewinnerwartung der betreffenden Wohnungsbauakteure und in Abhängigkeit von den damit verbundenen Zielen der gemeinwohlorientierten und sozialen Verantwortung und den wirtschaftlichen Gewinnerwartungen ist die Bereitschaft, sich an einem kooperativen, gemeinwohlorientierten Verfahren zu beteiligen, unterschiedlich ausgeprägt.

Bei den Akteuren, die sich bereits zuvor mit der Bereitstellung von gemeinwohlorientiertem und bezahlbarem Wohnraum beschäftigt haben, stößt das Konzeptverfahren auf großes Interesse und Kooperationsbereitschaft.

Hier ist insbesondere die GWW als lokaler Träger hervorzuheben, die bereits vor Einführung der GSKV eine eigene Abteilung gegründet hatte. Die Abteilung ‚Netzwerk Neues Wohnen‘ beschäftigt sich ausschließlich mit der Bereitstellung von gemeinschaftlichem und gemeinwohlorientiertem Wohnraum und hat bereits mehrere gemeinschaftliche Wohnprojekte erfolgreich bei ihrer Gründung und Wohnraumsuche unterstützt; u.a. das Wohnprojekt Horizonte in der Brunhildenstraße, GLIK in Mainz-Kastel, WPT Klarenthal in der Carl-von-Ossietzky-Straße und weitere in Gründung.

Im Bereich der Bauträger und Investoren stieß das Konzeptverfahren zur Schaffung von bezahlbarem Wohneigentum ebenfalls auf geteiltes Interesse. Für einige Bauträger, deren Geschäftsmodell zu den Auswahlkriterien passt und deren Expertise im Bereich kostengünstiges und nachhaltiges Bauen liegt, stellt die Konzeptvergabe eine Möglichkeit dar, im angespannten Boden- und Immobilienmarkt kostengünstiges und qualitätsvolles Wohnen für Bevölkerungsgruppen mit geringen Einkommen zur Verfügung zu stellen.

### 3.1.3 Interesse der Zivilgesellschaft

Die Konzeptvergaben, die sich besonders an gemeinschaftliches Wohnen richten, finden in der Zivilgesellschaft großen Anklang. Der Runde Tisch Gemeinschaftliches Wohnen hat die GSKV mehrfach zu Einführungsvorträgen und der Vorstellung konkreter Konzeptverfahren eingeladen. Die wachsende Zahl an Anfragen von Gruppen und Interaktionen mit Bürger\*innen, Gruppen und Interessensvertretungen (Seniorenbeirat, Koordinierungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen, Runder Tisch gem. Wohnen, Gruppen im Aufbau, u. ä..) zeigt das große Interesse und die Nachfrage an neuen Wohnformen und bezahlbarem Wohnraum in Wiesbaden.

## 3.2 Hemmende / hinderliche Rahmenbedingungen

### 3.2.1 Global-nationale Einflüsse

Zum Arbeitsbeginn der Geschäftsstelle Konzeptverfahren ab 2021 endete eine seit 2009 andauernden Niedrigzinsphase.

Hinzu kamen ab Februar 2022 sprunghaft gestiegene Bau- und Materialkosten. Diese von der Landeshauptstadt Wiesbaden nicht beeinflussbaren Rahmenbedingungen haben sowohl professionelle Akteure des Wohnungsbaus als auch Akteure des gemeinschaftlichen Wohnens stark verunsichert und den Grundstücksverkehr und die Bauwirtschaft stark behindert und fast zum Erliegen gebracht.

Trotz dieser ungünstigen Rahmenbedingungen konnten erste Konzeptverfahren erfolgreich durchgeführt werden.

### 3.2.2 Lokale Hemmnisse

Die Bodenpreise im Rhein-Main-Gebiet und im Stadtgebiet der LHW befinden sich im Vergleich zum Umland und auch im Bundesvergleich seit langem auf einem extrem hohen Niveau, was die Erreichung der Zielsetzung der Konzeptverfahren gemeinwohlorientierten, bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen deutlich erschwert (vgl. Kapitel 1.2 Hintergrund).

## 3.3 Stärken der bisherigen Konzeptverfahren

### 3.3.1 Transparenz

Die bisher durchgeführten Konzeptverfahren zeichnen sich durch ein transparentes Verfahren und transparente Vergabekonditionen aus. Die Vergabe mit den jeweiligen Vergabekriterien wird innerhalb der beteiligten Fachämter abgestimmt, politisch beschlossen und für jedermann öffentlich ausgeschrieben.

### 3.3.2 Qualitätsverbesserung, Innovationsschub und lebendige Quartiere

Die bisher durchgeführten Konzeptverfahren zeigen eine deutliche und konkrete Verbesserung der eingereichten Bebauungskonzepte. Der Verzicht auf maximalen Gewinn und die Fokussierung auf klar definierte Qualitätskriterien im direkten Austausch mit den Bewohner\*innen führt zu verbesserten und bedarfsgerechten Gebäude-, Wohnungs- und Freiraumkonzepten.

Die frühe Einbindung von Nutzer\*innen in Wohnprojekte bietet für Wohnungs- und Bauträger sowie Investoren als auch für die Mieter\*innen, Käufer\*innen oder Genossenschaftsmitglieder erhebliche Vorteile. Um nur einige zu nennen:

- Bedarfsgerechte Planung: direkter Austausch zwischen Bauherrenschaft und Nutzergruppe
- Kosteneinsparung: Suffiziente, flexible und passgenaue Wohnungsgrundrisse
- Reduzierter Flächenverbrauch: Reduzierung von Individualflächen zugunsten von Gemeinschaftsflächen z.B. Gemeinschaftsraum, Werkraum, Gästeapartment, Toberaum, u.v.m.
- Nachhaltigkeit: Gruppen übernehmen Verantwortung im Haus und reduzieren damit die Nebenkosten. Darüber hinaus ist die Fluktuation in gemeinschaftlichen Wohngruppen im Vergleich zu herkömmlichen Mehrfamilienhäusern deutlich geringer.
- Soziale Verantwortung: Gemeinschaftliche Wohnprojekte fördern die soziale Integration von Menschen und damit verbunden deren physische und psychische Gesundheit. Sozial integrierte Menschen bekommen seltener Herzinfarkte, altern langsamer, leben länger, haben weniger Depressionen und sind insgesamt zufriedener.

Auf Quartiersebene können aus den bereits realisierten gemeinwohlorientierten und gemeinschaftlichen Projekten und den in Planung befindlichen Konzeptverfahren bereits Qualitätsverbesserungen für die unmittelbare Nachbarschaft und das Quartier erkannt bzw. aus den Planungen abgeleitet werden:

- Lebendige Quartiere: Angebote vielfältiger Art in den Gemeinschaftsräumen und gemeinschaftlichen Freiflächen (Kaffee-Nachmittag, Kinderbasteln, Yoga, Kunstkurse, Weinstand, Kursangebote, u.v.m.)
- Soziales Engagement der Gruppe fürs Quartier durch Aktivitäten (Urban Gardening, Müllsammelaktion, Grün- und Obstbaumpflege, Kinder- und Seniorenbetreuungsangebot, u.v.m.)
- Nachhaltiges Angebot: durch Carsharing, Lastenradangebote, E-Ladestationen, u.v.m.
- Vernetzung: Angebote, die die Nachbarschaft miteinander vernetzen und in Kontakt bringen

### 3.3.3 Förderung städtebaulicher Ziele

Durch die individuell auf den Standort zugeschnittenen Qualitätsanforderungen können gezielt städtebauliche Ziele für das Quartier im Sinne einer „Akupunktur“ zur Belebung, Nachhaltigkeit und sozialen Mischung von der LHW aktiv gefördert werden. Dies kann durch die gewünschte Wohnungsmischung abseits des Marktstandards (besonders viele kleine und große Wohnungen), durch die Belebung der Erdgeschosszone und durch die Gestaltung der Architektur und die Förderung nachhaltiger Mobilität erfolgen.

Hier können Qualitätsanforderungen gezielt formuliert und gefördert werden, die vom freien Wohnungsmarkt in dieser Form nicht geleistet werden.

### 3.3.4 Förderung wohnungspolitischer Ziele

Die Konzeptvergabe fördert durch die Qualitätsanforderungen (bestimmte Wohnungsgrößen, förderfähige Wohnungsgrundrisse und geförderter Wohnraum) insbesondere gemeinwohlorientierte und gemeinschaftliche wohnungspolitische Ziele.

Darüber hinaus können im Konzeptverfahren bestimmte Bewerbergruppen und Rechtsformen wie Genossenschaften, Baugruppen oder gemeinschaftliche Wohnprojekte gezielt angesprochen werden. Die Förderung dieser Gruppen liegt im Hinblick auf die Stabilisierung des Bodenpreises und der Mieten im gemeinwohlorientierten städtischen Interesse. Die Grundstücke werden durch Baugruppen und Genossenschaften werthaltig dem spekulativen Bodenmarkt entzogen und tragen somit zur Dämpfung des überhitzten Bodenmarktes bei.

Genossenschaften, Baugruppen und Mietshäusersyndikate tragen durch ihre Rechtsform außerdem zur Sicherung und Stabilität von leist- und bezahlbarem Wohnraum bei.

### 3.3.5 Förderung bodenpolitischer Ziele / Aktive Bodenpolitik

Über die unter 3.3.4 genannten Ziele und Instrumente hinaus soll mit der Konzeptvergabe das bodenpolitische Ziel verfolgt werden, städtischen Liegenschaften durch Erbbaurecht zu sichern (s. 2.4.6). Durch den strategischen Flächenankauf im Rahmen der aktiven Bodenpolitik und die konsequente gemeinwohlorientierte Vergabe im Konzeptverfahren im Erbbaurecht können attraktive wohnungspolitische Angebote für die Wohnungswirtschaft und den gemeinwohlorientierten Wohnungsbau gemacht werden.

## 3.4 Herausforderungen der bisherigen Konzeptverfahren

### 3.4.1 Struktureller Rahmen

Die Zusammenarbeit zwischen dem Liegenschaftsamt, dem Rechtsamt, dem Amt für Soziale Arbeit und die GSKV ist aufgrund der fehlenden Erfahrung und Expertise noch ausbaufähig und verbesserungsbedürftig. Nach den ersten Konzeptverfahren, in denen die GSKV sowohl die Entwürfe der Anhand- und Erbbauverträge beauftragt und vorgelegt als auch die rechtliche Expertise eingeholt hat, sollten diese Aufgaben in der Zukunft auf dieser Grundlage und den gewonnenen Erfahrungen von den jeweiligen Fachämtern übernommen werden.

Die mangelnde Erfahrung und die großen Unsicherheiten haben in den bisherigen Verfahren zu erheblichen Verzögerungen und einer langen, ermüdenden Verfahrensdauern geführt. Dies führt zu erheblichen Frustrationen und Motivationsverlusten auf Seiten der Bewerbergruppen und z.T. auch zu ungewollten Kostensteigerungen, die sich negativ auf die Bau- und Wohnkosten auswirken, was wiederum dem städtischen Gedanken des Gemeinwohls konterkariert.

Darüber hinaus besteht über die erforderliche verwaltungsinterne Kooperation (Vertragswerke, Rechtsexpertise, Beratungs- und Netzwerk) hinaus ein teilweise unterschiedliches Grundverständnis von kooperativen Verfahren wie dem Konzeptverfahren. Einige Fachämter vertreten auch in Konzeptverfahren die Auffassung, dass (finanzieller) Schaden von der Stadt abgewendet werden muss, anstatt

Handlungsspielräume und Möglichkeitsräume für gemeinwohlorientierte Kooperation und Zusammenarbeit zwischen Stadt und wohnungswirtschaftlichen und zivilen Wohnungsbauakteuren auszuloten. In diesem Prozess sollte bei allen beteiligten Fachämtern ein Umdenken stattfinden: Das maximale Sicherheitsdenken und die maximale Gewinnorientierung sollten einer maximalen Qualitätsorientierung Raum geben.

Dies betrifft auch die Einbeziehung von gefördertem Wohnraum in gemeinschaftliche Wohnprojekte. Hier steht die Belegungspraxis nach Wartelisten dem Gemeinschaftsgedanken des Gemeinschaftlichen Wohnens entgegen.

## 4 Evaluation / Empfehlungen

Wie die ersten Erfahrungen in den ersten Konzeptverfahren gezeigt haben, bedarf es für ein erfolgreiches Gelingen der Konzeptvergabe verschiedener Bausteine und Akteure, die kooperativ und aktiv zum Gelingen des Verfahrens beitragen. Ein neues, wenn auch transparentes und qualitativ hochwertiges Verfahren allein bringt noch keinen bezahlbaren, gemeinwohlorientierten, lebendigen und nachhaltigen Wohnraum. Das Verfahren muss von klaren politischen Entscheidungen, kooperativem Verwaltungshandeln und einer aktiven Wohnungswirtschaft und Zivilgesellschaft getragen werden.

Nach der Durchführung der ersten Konzeptverfahren kann festgestellt werden, dass die Qualitätsziele durchaus erreicht werden können. Gleichzeitig können bereits konkrete Empfehlungen für fördernde Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe in der LHW für gemeinschaftlichen und gemeinwohlorientierten Wohnraum identifiziert und konkret umrissen werden. Im Nachfolgenden werden Empfehlungen an verschiedene Akteursgruppen formuliert, die zu einer nachhaltigen Etablierung und einem dauerhaften Gelingen der Konzeptvergabe in der LHW beitragen und dieses Instrument dauerhaft in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft verankern können.

### 4.1 Empfehlung für politische Vorgaben

#### 4.1.1 Attraktive Vergabekonditionen als Grundlage der Konzeptvergabe implementieren

*„Auf teurem Boden entsteht kein preiswerter Wohnraum“*

In Ergänzung zur bisherigen parteiübergreifenden Unterstützung der Konzeptvergabe in der LHW sollten generelle Vorgaben bzw. Leitplanken der Politik für attraktive Grundstücksvergabekonditionen festgelegt werden. Dazu gehören Aussagen zur Vergabeform: Sollen städtische Liegenschaften vorzugsweise im Erbbaurecht oder vorzugsweise durch Verkauf vergeben werden?

Darüber hinaus spielt die Höhe des Erbbauzinses bzw. des Verkaufspreises eine entscheidende Rolle, wenn die Qualitätsziele (innovativer und bezahlbarer Wohnraum, nachhaltige und recyclingfähige Baustoffe, neue Mobilität, Wohnungs- und Nutzungsmix) erreicht werden sollen.

Um das Ziel eines gemeinwohlorientierten und bezahlbaren Wohnens zu erreichen, sollten sich nach den ersten Erfahrungen mit Konzeptvergaben die Vergabekonditionen deutlich vom Markt abheben. Nur wenn sich die Konzeptvergaben deutlich vom überhitzten Immobilienmarkt abgrenzen, können sie sich von den marktüblichen Mietpreisen, Baustandards und Wohnqualitäten hin zu einem bezahlbaren, lebendigen und nachhaltigen Niveau entwickeln.

Diese attraktiven Vergabekonditionen können sowohl im Erbbaurecht mit attraktiven Erbbauzinsen und Vertragskonditionen über die gesamte Laufzeit als auch mit einem attraktiven Verkaufspreis (z.B. mit Wiederkaufoption für die LHW) erfolgen. Hier könnte die angestrebte Zielmiete als Grundlage für eine Residualwertberechnung dienen, aus der sich unter Zugrundelegung von Baukosten, Nebenkosten und Baufinanzierungszinsen der maximal mögliche Bodenpreis bzw. der sich daraus ergebende maximale Erbbauzins ableitet, um eine für die Bewohner bezahlbare bzw. leistbare Miete zu erzielen.

Da sich auf dem Wiesbadener Bodenmarkt noch kein marktüblicher Erbbauzins herausgebildet hat, könnte, wie vom unabhängigen Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der LHW empfohlen, auf den Liegenschaftszins zurückgegriffen werden. Dieser könnte über die gesamte Laufzeit an die Inflation über einen Verbraucherpreisindex angepasst werden.

Mit dem Instrument des Erbbauzinses kann die LHW dauerhaft Einnahmen generieren, das Immobilienkapital der LHW erhöhen, Preissteigerungen im Stadtgebiet der LHW verringern und städtebauliche Ziele langfristig und wirkungsvoll sichern.

Alternativ zum Erbbaurecht könnte auch ein Verkauf zu attraktiven Kaufpreisen mit Wiederkaufsrecht für die LHW erfolgen. Die Kaufpreise sollten ebenfalls entsprechend der o.g. Residualwertberechnung festgelegt werden. Das Residualwertverfahren wird auch von Investoren oder Bauträgern angewendet, um im Rahmen einer Gesamtimmobilienkalkulation zu ermitteln, wie hoch der Bodenkaufpreis / Grundstückskaufpreis maximal sein darf, um das Projekt wirtschaftlich zu realisieren.

Wenn als Zielmiete der mittlere Mietspiegel der LHW mit z.Z. 11,50 Euro/qm angestrebt wird, müssten die Bau- und Baunebenkosten sowie die Finanzierungskosten abgezogen werden. Der dann verbleibende Bodenwert könnte als Verkaufspreis oder als Grundlage für den max. x Euro pro qm Bauland gefordert werden. Hier sollte es eine einheitliche und transparente Vorgabe für alle Konzeptverfahren geben, z.B. x % des gutachterlich ermittelten Verkehrsbodenwertes. Dabei werden alle für die Realisierung der Baumaßnahmen notwendigen Kosten einschließlich der (Zwischen-) Finanzierungskosten, Nebenkosten etc. abgezogen. Daraus ergibt sich der maximal tragfähige Bodenwert (Residuum).

#### Empfehlung:

- » Klare Vorgaben der Politik für attraktive Grundstücksvergaben wahlweise
- » im Erbbaurecht mit attraktivem Erbbauzins über die gesamte Laufzeit (Zielmiete als Basis einer Residualberechnung)  
oder
- » im Verkauf (Wiederkaufoption für die LHW) mit attraktiven Kaufpreisen (Zielmiete als Basis einer Residualberechnung)

#### 4.1.2 Dauerhafte Sicherung von Konzeptvergaben in allen Planungsprozessen

Für die mittel- und langfristige Verfügbarkeit von städtischen Grundstücken sollte die Liegenschaftspolitik mit festen Vorgaben für die Konzeptvergabe ausgestaltet werden. Dies kann z.B. durch die politische Vorgabe eines festen Anteils / Prozentsatzes (z.B. 10-15% aller Baugrundstücke) für Konzeptvergaben verankert werden.

Ergänzend dazu kann die aktive Boden- und Liegenschaftspolitik der Stadt durch feste Vorgaben für die Konzeptvergabe flankiert werden. Derzeit werden von der Politik Einzelfallentscheidungen getroffen, um geeignete Grundstücke im Rahmen der Konzeptvergabe nach Qualitätskriterien zu vergeben. Um dieses Instrument zur Qualitätssteigerung in der Wohnungspolitik und Quartiersentwicklung dauerhaft zu etablieren, sollten von politischer Seite klare und verlässliche Rahmenbedingungen gesetzt werden, die einen bestimmten Prozentsatz aller Grundstücke in zukünftigen Baugebieten für die Konzeptvergabe vorsehen, wie z.B. in Frankfurt a.M. mit 15% aller städtischen Baugrundstücke in allen

neuen Bauleitplanverfahren. [Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung | Stadtplanungsamt Frankfurt am Main](#)

Dieses Vorgehen sichert Flächen für Akteure und Qualitäten, die bei einem Wettbewerb um den höchsten Preis nicht mit den üblichen gewinnorientierten Akteuren konkurrieren könnten.

Für alle zukünftigen städtebaulichen Entwicklungen und Baugebiete sollte die Konzeptvergabe ein fester Bestandteil des Baulandbeschlusses sein, um eine strategische Flächenbereitstellung für Konzeptvergaben und damit maximale Qualität bei festen Immobilienpreisen sicherzustellen.

Ein Aspekt der strategischen Flächenbereitstellung und Bodenpreisentwicklung ist neben den o.g. Vergaben zum Festpreis und im Erbbaurecht die Vergabe von ausgewählten städtischen Liegenschaften an Genossenschaften. Die Förderung von Genossenschaften durch städtisches Engagement fördert die gemeinwohlorientierte Bildung von Wohneigentum bei gleichzeitiger Stabilisierung der Mietpreise innerhalb der Genossenschaftswohnungen. Gleichzeitig werden die Bodenpreise stabilisiert, da die Wohnbauflächen der Genossenschaft dauerhaft der Bodenspekulation entzogen werden.

Insbesondere für Bewerbergruppen wie Genossenschaften, gemeinnützige und gemeinwohlorientierte Wohnungsbaugesellschaften sowie die städtische Wohnungsbaugesellschaft bietet der Verkauf zu den o.g. Konditionen eine gute Grundlage, um die städtischen Ziele und Qualitätskriterien der Konzeptvergabe zu erreichen und gleichzeitig preistreibende Bodenspekulation zu verhindern.

#### Empfehlung:

- » Liegenschaftspolitik mit festen Vorgaben für die Konzeptvergabe (z.B. durch festgelegten Anteil / Prozentsatz in KV z.B. 10-15% aller Wohnbaugrundstücke / Liegenschaften)
- » Konzeptverfahren als fester Bestandteil eines Baulandbeschlusses (z.B. 10-15% an jeder Baulandentwicklung in KV)
- » Förderung von Genossenschaften (z.B. gezielte KV nur an Genossenschaften)

## 4.2 Empfehlungen für kooperatives Verwaltungshandeln

### 4.2.1 Konzeptvergabe kooperativ und interdisziplinär aufsetzen

*„Alte Wege öffnen keine neuen Türen“*

Zur Umsetzung der politischen Beschlüsse der Konzeptvergabe bedarf es eines integrierten Verwaltungshandelns der betroffenen Fachämter. Hier sind insbesondere das Liegenschaftsamt, das Rechtsamt und das Amt für Soziale Arbeit (Abt. Wohnungswesen und Koordinierungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen) wichtige Partner der GSKV, die durch ihre fachliche Unterstützung das Verfahren wesentlich mitgestalten.

Die GSKV als integraler Teil einer gewachsenen Verwaltungsstruktur kann und möchte die verschiedenen Verfahrensschritte und Bausteine einer Konzeptvergabe nicht alleine gestalten und durchführen, sondern ist auf die ämter- und dezernatsübergreifende Expertise der Fachämter für Liegenschaften, Vertragsgestaltung und Wohnungswirtschaft angewiesen.

Im Rahmen der ersten Konzeptverfahren wurde im Verfahrensverlauf sehr deutlich, an welchen konkreten Stellen die fachliche Expertise und Unterstützung der beteiligten Ämter für das Gelingen dieses neuen (Konzept-)Verfahrens notwendig ist. Die bei neuen Prozessen auftretenden Fragen z.B. der neu zu definierenden Vergabekonditionen, der Verfahrensgestaltung oder der kommunal- und EU-rechtlichen Einschätzung sowie der Vertragsgestaltung, können nur durch ein gemeinsames integriertes effektives und effizientes Verwaltungshandeln bewältigt werden.

Zur Etablierung eines neuen qualitätvollen Vergabeverfahrens für ausgewählte städtische Liegenschaften nach Qualitätsstandards zum Festpreis bedarf es der aktiven Unterstützung der beteiligten Fachämter, um das innovative Verfahren mit Leben zu füllen und das neue Vergabeverfahren inhaltlich und rechtlich auszugestalten. Eine aktive ämter- und dezernatsübergreifende Zusammenarbeit ist für das Gelingen von Konzeptverfahren dringend erforderlich.

Dies setzt jedoch die Bereitschaft voraus, alte und erprobte Wege zu verlassen und sich auf neue Inhalte, Prozesse und Ziele der Stadtpolitik einzulassen. Ein weiter wie bisher bringt die Konzeptvergabe zum Erliegen. Statt der bisherigen Praxis der finanziellen Gewinnmaximierung muss die qualitative Gewinnmaximierung mit Festpreis von allen Beteiligten aktiv verfolgt und gelebt werden.

Hier ist in der Ausgestaltung der jeweiligen Expertise der Fachämter eine Bereitschaft zur Ausschöpfung kooperativer Handlungsspielräume gefragt. Ziel muss es sein, dass die Vertragspartner der Konzeptvergabe bei aller notwendigen Vorsicht kooperativ zusammenarbeiten, um die Qualitäten des Projektes im Sinne des Gemeinwohls der LHW zu fördern.

#### Empfehlung:

- » Konzeptverfahren als kooperatives Verfahren anerkennen und gestalten
- » Etablierung kooperativer und querschnittsorientierter Projekt- und Verfahrensstrukturen
- » Statt finanzieller Gewinnmaximierung, qualitative Gewinnmaximierung anstreben
- » Ausschöpfung kooperativer Handlungsspielräume aller beteiligten Fachämter und aktive Mitgestaltung des Konzeptverfahren

#### 4.2.2 Kooperative Zusammenarbeit fortsetzen und ausbauen

Ein kooperatives und interdisziplinäres Konzeptverfahren bedarf eines eingespielten Prozesses, der im AK Konzeptverfahren bei der GSKV bereits angelegt ist und in regelmäßigen Treffen den Austausch, die Zusammenarbeit und das Wissen über den Prozess fördert und ausbaut.

Dieser Prozess ist fortzusetzen und von allen Beteiligten aktiv und kooperativ weiterzuentwickeln. Ziel ist es, die Vergabe- und Verfahrensstandards der Konzeptvergabe weiterzuentwickeln und rechts- und verfahrenssicher zu einer effizienten und effektiven Ausgestaltung beizutragen. Lange Anlaufschwierigkeiten in den ersten Verfahren sind kontraproduktiv für das Verfahren, die Beteiligten und die Qualität des Produktes.

Hier bedarf es eines klaren Commitments der beteiligten Fachämter zur Verankerung kooperativer und gemeinwohlorientierter Arbeitsstandards in der Grundstücksvergabe, in der Ausgestaltung der Vertragswerke sowie in der Kommunikation mit den Vertragspartnern. Im kooperativen Konzeptverfahren sind die ausgewählten Bewerber Kooperationspartner, von denen kein Schaden für die Stadt ausgeht, sondern die städtebauliche und hochbauliche Qualität in das Quartier bringen.

Die Erfahrungen aus den ersten Konzeptverfahren haben gezeigt, dass gemeinsam an der Effizienz und Effektivität des Verfahrens im Zusammenspiel der Fachämter und ihrer Inputbeiträge gearbeitet werden muss. Die Optimierung und Standardisierung des neuen Prozesses aus den gewonnenen Erfahrungen im Sinne einer lernenden Organisation, z.B. die Standardisierung des ersten gebietsbezogenen Anhandgabe- und Erbbauvertrages für weitere Verfahren und die zeitliche Abstimmung und Verzahnung der verschiedenen Beschlüsse für ein KV, können wesentlich zur Beschleunigung des Verfahrens beitragen. Hier sind das Liegenschaftsamt, das Rechtsamt sowie das Amt für Soziale Arbeit, Koordinierungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen aufgefordert, die sie betreffenden und dort fachlich zu vertretenden Inhalte und Prozesse im Sinne der politischen Beschlusslage und des gewünschten gemeinwohlorientierten Konzeptverfahrens auszugestalten und Handlungsspielräume jenseits der bisher geübten Praxis auszuloten.

Darüber hinaus bedarfs es einer aktiven Förderung des zivilgesellschaftlichen Wissens und Engagements für gemeinschaftliche, genossenschaftliche und gemeinwohlorientierte Wohnprojekte. Das ehrenamtliche Engagement der Bürger, sich in Baugruppen, Genossenschaften, Miethäusersyndikaten und anderen Rechtsformen zusammenzuschließen, zu vernetzen und sich auf KV zu bewerben, muss durch die entsprechenden Stellen im Amt für Soziale Arbeit, Koordinierungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen nachhaltig gepflegt und gefördert werden. Ein positives Beispiel ist der inzwischen etablierte Wohnprojektetag Gemeinschaftliches Wohnen, der seit 2019 jährlich stattfindet. 2024 hat er eine Woche lang im Foyer des Rathauses viele Projekte sichtbar gemacht und viele Bürgerinnen und Bürger angesprochen und informiert. Die Vernetzungs- und Informationsarbeit sollte durch regelmäßige Veranstaltungen im Jahresverlauf gefördert werden, um dieses wertvolle bürgerschaftliche Engagement zu stabilisieren und auszubauen, damit Grundstücke in KV, die sich ausdrücklich an das gemeinschaftliche Wohnen richten, auch ausreicheade lokale Bewerbergruppen finden. Ehrenamt braucht Hauptamt.

#### Empfehlung:

- » Fortsetzung der AK Konzeptverfahren und aktive Weiterentwicklung der Vergabe- und Verfahrensstandards
- » Commitment der beteiligten Fachämter zur Verankerung kooperativer und gemeinwohlorientierter Arbeitsstandards (Grundstücksvergabe, Vertragswerke) im Sinne eines kooperativen Verfahrens
- » Effizientes und integriertes Verwaltungshandeln zur Optimierung der Prozessgestaltung / Verfahrensabwicklung
- » Aktivierung und Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Genossenschaften durch die Koordinierungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen

### 4.3 Empfehlungen für Akteure der Zivilgesellschaft und der Wohnungswirtschaft

#### 4.3.1 Aktives Engagement der Wohnungswirtschaft für gemeinschaftlichen und gemeinwohlorientierten Wohnraum

*„Wir sind ein aktiver gestaltender Teil der Konzeptvergabe“*

Im Zusammenspiel von politischem Willen und kooperativem und integriertem Verwaltungshandeln bedarf es eines dritten wichtigen Akteurs aus Wohnungswirtschaft und/oder Zivilgesellschaft, der das im Konzeptverfahren angebotene Grundstück bzw. die Liegenschaft mit einer den Qualitätsanforderungen passenden Konzeptidee, einer Finanzierung und langfristigem Engagement umsetzen möchte und realisieren kann.

Eine wichtige Rolle kommt dabei den lokalen, regionalen und überregionalen Akteuren der Wohnungswirtschaft zu. Nur wenn diese interessiert und bereit sind, ein attraktives städtisches Grundstück zu den damit verbundenen Qualitätskriterien zu bebauen, können die in der Konzeptvergabe verfolgten wohnungs- und städtebaulichen Ziele der LHW erreicht werden.

Dass dies erfolgreich und mit hohem Qualitätsanspruch gelingen kann, zeigt das Beispiel der gemeinschaftlichen Mietprojekte der GWW, z.B.

- Horizonte in der Brunhildenstraße 43, mit Gemeinschaftsraum und wöchentlichem Café, mtl. Mittagstisch (aus geretteten Lebensmitteln) und Weinstand für Nachbarschaft und Quartier
- Glik in Kastel-Housing, mit dem Gemeinschaftsraum Castanea, vielfältige Angebote fürs Quartier
- WPK Klarenthal, mit Gemeinschaftsraum „Washcafé“ und
- dem gewonnenen Konzeptverfahren Wohnen am Park in Bierstadt-Nord mit der Gruppe GEM mit Gemeinschaftsraum, Toberaum für Kinder, Werkraum und Gästeappartement.

Hier kooperiert die städtische Wohnungsbaugesellschaft mit ihrer Abteilung Netzwerk neues Wohnen aktiv und erfolgreich mit Gruppen, die bezahlbaren Wohn- und Begegnungsraum suchen und gemeinsam Verantwortung füreinander übernehmen und Begegnung und Aktivität im Quartier ermöglichen. Trotz eines höheren Koordinationsaufwandes in der Anfangsphase bei der Gruppenbildung und in der Planungsphase sind die Vorteile einer stabilen Bewohnerschaft mit geringerer Mieterfluktuation, höherer sozialer Bindung und Fürsorge für das Wohnobjekt langfristig ein großer wirtschaftlicher und administrativer Vorteil für eine Wohnungsbaugesellschaft.

Bei anderen Bauträgern, Investoren und Genossenschaften wurden in den ersten Konzeptverfahren eine abwartende Zurückhaltung und skeptische Zweifel festgestellt. Die Gründe dafür wurden z. T. auch gegenüber der GSKV artikuliert.

Folgende Gründe der Zurückhaltung wurden in der Vergangenheit von Bauträgern, Genossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften benannt:

- Höhe des Erbbauzinses:

Die Vergabekonditionen der KV im Erbbaurecht (1. -20.zigstes Jahr 1% des Verkehrswertes, ab dem 21. Jahr 4% des Verkehrswertes mit Anpassung nach Verbraucherpreisindex (VPI)) werden über die gesamte Laufzeit als unattraktiv und wirtschaftlich nicht vorteilhaft bewertet. Dies liegt zum einen daran, dass Banken Bauherren mit Erbbaurechten schlechtere Kreditkonditionen anbieten, zum anderen stellt die sprunghafte Erhöhung auf 4 % nach 20 Jahren eine große finanzielle Belas-

tung dar. Die Aussicht, dass der Erbbau vor Ablauf der 20 Jahre gem. § 109 (3) HGO erneut überprüft und ggf. im öffentlichen Interesse gesenkt wird, wird im Hinblick auf eine wirtschaftlich verlässliche Kalkulation als ungünstig eingeschätzt. Am Bsp. der KV in Bierstadt-Nord würden sich der Erbbauzins ab dem 21. Jahre auf 4 % erhöhen und ohne Anpassung nach VPI ca. 75 % der Mieteinnahmen ausmachen, bzw. der definierte Erbbauzins in Höhe von 4,0 % würde ab dem 21. Jahr eine Erhöhung der monatlichen Miete von ca. 4,70 Euro/qm je Wohnfläche ausmachen (je nach GRZ, GFZ des Baugrundstücks variiert dieser Betrag ggf.) (s. Anlage 1 und 3)

- Erbbauzins vs. Kauf:

Die Vergabe im Erbbau wird je nach Kapitaldeckung der Firmen unterschiedlich eingeschätzt. Einige Wohnungsbauakteure begrüßen Erbbaurechte mit niedrigen Erbbauzinsen, da sie die Anfangsfinanzierung (Gründerwerb plus Baukosten) erleichtern.

Andere bevorzugen den Kauf eines Grundstücks oder einer Liegenschaft, da Wohnungsbauakteure mit hoher Liquidität und hohem Eigenkapital durch die Tilgung eines Grundstückskredites jedes Jahr mehr Eigentum erwerben und die Zinsen sinken (s. Anlage 3)

- Integration von gefördertem Wohnraum:

Im Rahmen der Konzeptvergabe soll bezahlbarer bzw. leistbarer Wohnraum und geförderter Wohnraum entstehen. Bei der Belegung von gefördertem Wohnraum entscheidet das Amt für Soziale Arbeit nach Dringlichkeit und nicht der Bauherr bzw. eine Gemeinschaftlichen Wohngruppe, wer die Wohnung bekommt. Diese Vorgehensweise steht oft im Widerspruch zu den Zielen des gemeinschaftlichen Wohnens. Allerdings sei ausdrücklich betont, dass die gemeinschaftlichen Wohngruppen gerne Personen mit Berechtigungsschein in ihre Gemeinschaft aufnehmen, um eine soziale Mischung und Vielfalt zu erreichen, aber nicht automatisch Personen auf der Warteliste vorfinden, die gemeinschaftlich wohnen wollen.

- Kooperation mit Gemeinschaftlichen Wohngruppen:

Für manche Wohnungsbauakteure ist die Kooperation mit gemeinschaftlichen Wohngruppen schwierig, da es z.B. bei Genossenschaften Wartelisten der Genossenschaftsmitglieder besteht und die Vergabe eines Objektes nur an eine gemeinschaftliche Wohngruppe als eine Ungleichbehandlung der Genossenschaftsmitglieder angesehen werden könnte. Das Beispiele Uliba [Start | Uliba](#) in Frankfurt a.M. von der lokalen Traditionsgenossenschaft WBG [Home - Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG](#) zeigt, dass dies durchaus möglich ist.

Für eine erfolgreiche Bewerbung in der Konzeptvergabe ist es sinnvoll, dass sich Wohnungsbauunternehmen, -gesellschaften, Genossenschaften und Investoren mit den Qualitätskriterien auseinandersetzen und bereit sind, sich mit den Themen des nachhaltigen und recyclingfähigen Bauens, der flexiblen und suffizienten Grundrisse, der neuen Wohnformen und Mobilitätsanforderungen auseinanderzusetzen und neue Wege zu gehen. Dies kann besonders gut gelingen, wenn die Bewohnerschaft (Gemeinschaftliche Wohnprojekte/-gruppen) möglichst früh in den Planungs- und Bauprozess eingebunden werden.

**Empfehlung:**

- » Bereitschaft zur Kooperation mit Gemeinschaftlichen Wohnprojekten.
- » Bereitstellung von Wohnraum für gemeinschaftliches Wohnen und Leben (flexible und förderfähige Grundrisse, Gemeinschaftsräume und -flächen)
- » Entwicklung flexibler Wohnungsgrundrisse für bezahlbares, suffizientes und nachhaltiges Wohnen
- » Schaffung rechtlicher und verfahrenstechnischer Rahmenbedingungen zur Förderung bezahlbarer genossenschaftlicher Mietmodelle

#### 4.3.2 Empfehlungen für zivilgesellschaftliche Akteure

Seit Beginn der Konzeptvergabe kann ein großes Interesse an diesem neuen Vergabeverfahren in der Zivilgesellschaft festgestellt werden. Dies wird an zahlreichen Beratungsgesprächen, Presseberichten und der wachsenden Zahl von Akteuren im Netzwerk Gemeinschaftliches Wohnen und Besucher\*innen zum jährlichen Wohnprojekttag erkennbar.

Die große Nachfrage ist u.a. auf die hohen Grundstückspreise im Rhein-Main-Gebiet zurückzuführen, die es vielen Bevölkerungsgruppen schwer oder unmöglich machen, sich in der Konkurrenz auf dem freien Immobilienmarkt durchzusetzen. Hier bietet das Konzeptverfahren, bei dem nicht der Wettbewerb um den höchsten Preis, sondern der Wettbewerb um die höchste Qualität gewinnt, eine attraktive Alternative.

Zudem leben in Ballungsräumen überdurchschnittlich viele Menschen allein. Laut Zensus 2011 und 2022 des Statistischen Bundesamtes „wohnt in etwa in jeder zweiten Wohnung nur noch eine Person.“ Für diese Bevölkerungsgruppe ist bezahlbarer Wohnraum mit gemeinwohlorientierten Aspekten des gemeinschaftlichen Wohnens besonders interessant.

Im Vergleich zu Kommunen, in denen das Konzeptverfahren, aber auch das gemeinschaftliche Wohnen auf eine längere Tradition, Erfahrung und Vernetzung zurückblicken kann, ist der sichtbare Bewerberkreis in der Zivilgesellschaft noch relativ klein, wenn auch, wie bereits erwähnt, sehr aktiv und stetig wachsend.

Die aktiven Gruppen aus der Zivilgesellschaft sind überwiegend an Mietmodellen interessiert.

Dies kann daran liegen, dass es für diese Rechtsform bereits mehr Vorbilder in der Stadt gibt und auch daran, dass die Herausforderungen und Hürden im Hinblick auf persönliches und finanzielles Engagement am geringsten sind.

Einige Akteure bevorzugen Genossenschaftsmodelle, die zwar ein finanzielles Engagement in Form von Genossenschaftsanteilen erfordern, dafür aber stabile Mieten, ein lebenslanges Wohnrecht, Mitbestimmungsrechte und soziales Engagement bieten. Der Aufbau einer eigenen neuen Genossenschaft bedarf viel Engagement und Wissen. Hier wäre es wünschenswert, wenn sich lokale Traditionsgenossenschaften zusammen mit zivilen Akteuren auf Konzeptverfahren einlassen und bewerben würden. Ein gutes Beispiel in diesem Zusammenhang ist die Genossenschaft Blücherstraße 17 in Wiesbaden, [www.gemeinschaftlich-wohnen.de/gmw3/wohnprojekt.html](http://www.gemeinschaftlich-wohnen.de/gmw3/wohnprojekt.html) und die DachGeno Rhein-Main [DachGeno RheinMain – Dachgenossenschaft für gemeinwohlorientieren Wohnungsbau im Rhein-Main-Gebiet](#), die neue Wohnprojekte bei der Gründung einer Genossenschaft und der Bewerbung um ein Konzeptverfahren unterstützt. Dies setzt voraus, dass sich zivile Akteure eigenverantwortlich zusammenfinden, engagieren und Gruppen bilden sowie entsprechendes Wissen und Netzwerke zu anderen Gruppen und Akteuren aufbauen und dann auch bereit sind, sich in der Rechtsform der Genossenschaft zu organisieren und sich damit auf ein Konzeptverfahren zu bewerben. Hier besteht im Vergleich zu anderen Kommunen ein deutlicher Nachholbedarf an genossenschaftlichen Wohnprojekten.

In Wiesbaden konnten in den vergangenen Jahren keine Gruppen identifiziert werden, die sich wie das sogenannte „Blaue Haus“ in Mainz-Kastel ["Blaues Haus" | Gemeinschaftlich Wohnen](#) als Baugruppe für ein Grundstück interessiert hätte. Die Rechtsform der WEG erfordert von allen Rechtsformen das höchste finanzielle Engagement und gleichzeitig das Engagement der Gruppenbildung und Koordination des Wohnungsbaus.

Empfehlung:

- » Aktives und eigenverantwortliches Engagement bei der Gruppenbildung und -aufbau.
- » Aktive Gründung von verschiedenen Rechts- und Finanzierungsformen, z.B. Baugruppen, Genossenschaften, Miethäusersyndikaten und/oder anderen Rechtsformen die solidarische, gemeinwohlorientierte und gemeinschaftliche Wohnformen fördern.
- » Aktiver Auf- und Ausbau von Netzwerken für gemeinschaftliches und gemeinwohlorientiertes Wohnen in der Stadtgesellschaft, in der Region und in bundesweiten Netzwerken

Das Konzeptverfahren lebt von einer aktiven und innovativen Wohnungswirtschaft ebenso wie von einer aktiven, verantwortungsbewussten und engagierten Zivilgesellschaft. Für die zivilgesellschaftlichen Akteure ist es daher besonders wichtig, untereinander gut vernetzt zu sein, Wissen auszutauschen und mit den lokalen Akteuren der Wohnungswirtschaft, der Verwaltung und Politik in einem guten Austausch zu stehen. Hier kommt der Koordinierungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen beim Amt für soziale Arbeit und der Geschäftsstelle Konzeptverfahren eine besondere Rolle als Schnittstelle in der Kommunikation und der Koordination zu.

Nur wenn alle Akteure aus Politik, Verwaltung, Wohnungsbau und Zivilgesellschaft das Instrument der Konzeptverfahrens mitgestalten und weiterentwickeln, wird es in der Zukunft wie eine Akupunktur für die Quartiere viele lebendige, gemischte, gemeinwohlorientierte, nachhaltige und bezahlbare Wohnprojekte geben, die sich entsprechend der Leipzig Charta gerecht, grün und produktiv in der Landeshauptstadt Wiesbaden entfalten können.

Anlage 1 Stellungnahmen KlarA Stadt-Land-Gut zum Erbbauzins zum KV 05.12.2021

Anlage 2 Stellungnahmen der GWW zum Erbbauzins vom 16.06.2021

Anlage 3 Stellungnahmen Geno50 zum Erbbauzins vom 17.06.2021