



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

Wiesbaden, 29.01.2025

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, 4. Februar 2025, 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 10.12.2024

2. 25-F-22-0013

Erbbauzins Konzeptvergabe
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 28.01.2025 -

„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.“¹

Diese breite Unterstützung für die Konzeptvergabe insbesondere als Instrument zur Schaffung von bezahlbarem und gemeinwohlorientierten Wohnraum mit entsprechenden Nutzungskonzepten bedarf jedoch attraktiver Grundlagen, die über die bloße Lage und Größe des zu vergebenden Grundstücks hinausgehen. Um ein möglichst attraktives Konzept umsetzen zu können, sollte sich der Bodenpreis in Form des zu erhebenden Erbbauzinses deutlich vom Marktgeschehen 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.“²

Auf dem Wiesbadener Bodenmarkt hat sich bisher kein marktüblicher Erbbauzins herausgebildet, sodass üblicherweise auf den Liegenschaftszins zurückgegriffen wird. Zwar wurde dieser in bisherigen Vergabeverfahren teilweise für die ersten 20 Jahre reduziert; eine verlässliche niedrigere Festsetzung über die komplette Laufzeit des Erbbaurechts, die in der Regel zwei Sanierungszyklen überdauert, ist jedoch anzustreben. Anpassungen an die Entwicklung des Verbraucherindex sind möglich.

Andere Kommunen haben die Notwendigkeit der Festsetzung eines einheitlichen, dauerhaften und attraktiven Erbbauzinses bereits erkannt und machen von der Möglichkeit Gebrauch, dass bei Vorliegen von öffentlichem Interesse bei einer Vermögensveräußerung Ausnahmen vom Gebot des vollen Wertersatzes möglich sind (§ 109 Abs. 3 HGO). So liegt der Erbbauzins in Hamburg bei 1,3%, in Frankfurt/M. bei 1,5% oder weniger sowie in Stuttgart bei 1,0-2,0%. Wiesbaden ist hier mit aktuell 4,0% „Spitzenreiter“.

Der Ausschuss möge beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Für Konzeptvergabeverfahren der Landeshauptstadt Wiesbaden wird der zu erhebende Erbbauzins für die gesamte Laufzeit des zu vergebenden Erbbaurechts auf jährlich 1,0% festgesetzt. Der Erbbauzins basiert auf dem maximal tragfähigen Bodenwert, der mittels einer Residualberechnung auf Grundlage der Zielmiete individuell berechnet wird. Der Erbbauzins ist über die gesamte Laufzeit an die Inflation über einen Verbraucherpreisindex anzupassen.

¹ Evaluierungsbericht Wettbewerb der Ideen, Geschäftsstelle Konzeptvergabe, S. 16

² wie vor, S. 21

3. 25-F-10-0001

Einführung eines regelmäßigen Bautenstandsberichts
- Antrag der AfD-Fraktion vom 13.01.2025 -

Begründung:

Der Main-Taunus-Kreis veröffentlicht regelmäßig seinen sogenannten „Bautenstandsbericht“, der einen niedrighschwelligen, aber umfassenden Überblick über den finanziellen und bautechnischen Umsetzungsstand diverser Baumaßnahmen bietet:

<https://sessionnet.owl-it.de/mtk/bi/getfile.asp?id=72745&type=do>

Eine Nachfrage beim Stadtplanungsamt, die an die Bauaufsicht weitergeleitet wurde, ergab, dass es einen solchen Bericht in Wiesbaden nicht gibt. Dem Antragsteller ist bewusst, dass die Landeshauptstadt Wiesbaden deutlich mehr Bauprojekte betreibt, als der Main-Taunus-Kreis, wo - bis auf wenige Ausnahmen - nur Schulbauprojekte durchgeführt werden. Um vor diesem Hintergrund den Aufwand für die Verwaltung zu begrenzen und die Übersichtlichkeit des Berichts zu gewährleisten, sollen im Bautenstandsbericht nur Bauprojekte mit einem Investitionsvolumen von über 5 Mio. Euro erfasst werden.

Antrag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung u. Bau möge beschließen,
die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen,

Der Magistrat wird gebeten einen regelmäßigen Bautenstandsbericht nach dem Vorbild des Main-Taunus-Kreises einzuführen, der einmal jährlich erscheint und mithilfe eines Ampelsystems transparent und anschaulich sowohl über den bautechnischen Fortschritt auf der Zeitschiene als auch über die Einhaltung des ursprünglich gesetzten Finanzrahmens für die jeweiligen Projekte informiert. In diesem Bautenstandsbericht sollen sämtliche Bauprojekte der Landeshauptstadt Wiesbaden und ihrer Eigenbetriebe erfasst werden, deren jeweiliges Investitionsvolumen den Betrag von € 5.000.000 übersteigt.

4. 25-F-15-0006

Sachstandsanfrage Hofgut Klarenthal
- Antrag der Fraktion FWG/Pro Auto vom 29.01.2025 -

- Der Antragstext wird nachgereicht. -

5. 25-F-22-0015

RheinMainUfer-Konzept: Planungen des Magistrats zum Modellversuch Autofreies Rheinufer
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 29.01.2025 -

Zur Gestaltung des Biebricher Rheinufers heißt es im Rhein-Main-Ufer-Konzept: „Langfristig ist es möglich, gleich mehrere Defizite zu beheben, indem der Bereich vom Parkfeld bis zum Zollspeicher autofrei wird. In einem zunächst temporären Modellversuch könnte eine Promenadenerweiterung mit einer gesperrten Rheingaustraße getestet werden.“

Im Wiesbadener Kurier vom 7. Januar 2025 erklärte der Biebricher Ortsvorsteher Horst Klee, dass er sich trotz seiner Skepsis gegenüber einem autofreien Rheinufer einem Verkehrsversuch in diesem Jahr nicht verschließen werde. Dies lässt darauf schließen, dass es bereits konkrete Überlegungen der Stadtverwaltung gibt.

Der Ausschuss möge daher beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) zu berichten,
 - a. welche temporären Sperrungen der Rheinuferpromenade in diesem und im nächsten Jahr geplant sind, wie lange die Sperrungen dauern sollen und welche Abschnitte der Rheingaustraße gesperrt werden sollen.
 - b. wie die Rheinpromenade während der Sperrungen bespielt werden soll.
- 2) den städtischen Gremien und dem Ortsbeirat vor einem etwaigen Modellversuch folgende Unterlagen vorzulegen:
 - a. ein Konzept zur Bespielung der Rheinpromenade während der Sperrungen, aus dem hervorgeht:
 - i. welche Aktivitäten und Aufbauten während der Sperrphasen geplant sind.
 - ii. welche Gestaltungselemente erprobt werden sollen, die auch bei einer dauerhaften Umgestaltung der Rheinpromenade zum Einsatz kommen könnten.
 - iii. mit welchen Kosten der Magistrat für den Modellversuch rechnet.
 - b. ein Verkehrskonzept, das darstellt, wie
 - i. eine zusätzliche Belastung der Albert-Schweitzer-Allee und der Straße Am Parkfeld (insbesondere durch LKW-Verkehr) vermieden wird.
 - ii. die betroffenen Buslinien (insbesondere 3, 4 & 14) während der Sperrung geführt werden und welche Ersatzhaltestellen in welchen Straßen eingerichtet werden.

6. 25-F-22-0014

Digitaler Bauantrag
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 28.01.2025 -

Der „Digitale Bauantrag Hessen“ ist ein Meilenstein in der Verwaltungsdigitalisierung. Der Rheingau-Taunus-Kreis geht hier als eine der Pilotkommunen voran und hat das digitale Antragsverfahren zunächst für genehmigungsfreigestellte Vorhaben online seit 01.11.2024 zur Verfügung gestellt. In der parallel stattfindenden Pilotierungsphase für Baugenehmigungen im vereinfachten Verfahren und im Vollverfahren werden im Rheingau-Taunus-Kreis Entwurfsverfasser mit deren Bauherrschaften eingeladen, Anträge dazu auch schon digital einzureichen. Der Hessische Wirtschaftsminister Kaweh Mansoori (SPD) „möchte auch alle anderen unteren Bauaufsichtsbehörden ermutigen, diesen wichtigen Schritt in Richtung Digitalisierung zu machen. Jetzt gilt es möglichst zügig damit in die Fläche zu gehen. Ich danke allen unteren Bauaufsichtsbehörden, die sich für die Digitalisierung in ihren Regionen einsetzen.“³

Die Landeshauptstadt Wiesbaden befindet sich ebenfalls in der Betriebseinführungsphase. So findet seit 01.11.2022 die Bauüberwachung digital statt und das Bauantragsverfahren ist in der Zwischenphase hybrid möglich mit einer unterschriebenen Papierausfertigung und digitalen Fassungen im PDF-Format.

Das im Rheingau-Taunus-Kreis bereits gelebte Verfahren erfährt große Zustimmung und wird seitens der Antragsteller vielfach gelobt.

Der Ausschuss möge beschließen:

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden wird gebeten zu berichten,

- 1.) wie der konkrete Sachstand bei der Umsetzung des volldigitalen Bauantragsverfahrens ist und wann diese abgeschlossen ist,
- 2.) ob, und wenn ja, welche Rückmeldungen, Anregungen und Kritik seitens der Antragsteller zum hybriden Verfahren vorliegen,
- 3.) wie sich die Bearbeitungszeiten im hybriden Verfahren entwickelt haben und mit welchen Perspektiven hierzu im volldigitalen Verfahren zu rechnen ist,
- 4.) inwieweit ein Austausch und Gespräche mit dem Rheingau-Taunus-Kreis als Pilotbehörde stattfinden, um den Weg zum volldigitalen Verfahren zu beschleunigen oder auch als weitere Pilotbehörde in das Programm aufgenommen zu werden.

³ <https://hessen.de/presse/ein-meilenstein-in-der-verwaltungsdigitalisierung-wird-im-rheingau-taunus-kreis-umgesetzt>

7. 25-F-22-0019

Zügige Entwicklung der Gewerbefläche B2 im Ostfeld vorantreiben
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 29.01.2025 -

Im Strukturkonzept Ostfeld ist neben der Realisierung des neuen Stadtquartiers und der Gewerbefläche B1, die jetzt für den BKA-Neubau vorgesehen ist, auch die sogenannte B2-Fläche südöstlich der Deponie für eine Gewerbe- bzw. Industrieentwicklung vorgesehen. Die Fläche B2 umfasst insgesamt knapp 31,5 ha Fläche, die im derzeitigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet Recycling ausgewiesen ist. Im Rahmen der SEM wurde die Fläche B2 ausgespart - auch weil sich die Flächen bereits im Eigentum der LHW befinden.

Angesichts des eklatanten Mangels an verfügbaren Gewerbeflächen in Wiesbaden, gilt es nun, das Gebiet B2 schnellstmöglich zu entwickeln, die notwendigen planungsrechtlichen Schritte in die Wege zu leiten und eine gute verkehrliche Anbindung sicherzustellen.

Der Ausschuss möge daher beschließen:

Der Magistrat wird gebeten, zu berichten:

- 1) welche Gespräche er mit dem Regierungspräsidium bezüglich eines notwendigen Zielabweichungsverfahrens zur Realisierung eines Gewerbegebiets auf der Fläche B2 im Ostfeld geführt hat.
- 2) in welcher Form die Fläche B2 bei der derzeitigen Neuaufstellung des Wiesbadener Flächennutzungsplans Berücksichtigung gefunden hat bzw. findet.
- 3) welche Gespräche er mit der Autobahn GmbH bezüglich der verkehrlichen Ertüchtigung des Amöneburger Kreisels, der in den ursprünglichen Plänen angedachten Anbindung der Fläche B2 an die A 671 und eine mögliche Anbindung an den Petersweg geführt hat und welche Position die Autobahn GmbH hierzu einnimmt.

8. Verschiedenes

Tagesordnung II

- Die Magistratsberichte zu den nachfolgenden Tagesordnungspunkten 1 und 2 stehen im Politischen Informationssystem (PIWi) unter dem Vorgang zur Verfügung. -

1. 23-F-63-0083

Fachkräfte brauchen bezahlbare Mieten: Werkwohnungen für Stadt und ihre Gesellschaften forcieren

- Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 21.06.2023 -
- Bericht des Dezernates VI vom 10.12.2024 -

2. 24-F-63-0061

Aktiv gegen Leerstand - Verwaarloste Immobilien mobilisieren!

- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 26.06.2024 -
- Bericht des Dezernates V vom 30.11.2024 -

3. 24-V-40-0017

DL 03/25-2, 03/25-2 NÖ

Ludwig-Beck-Schule Freigabe Planungskosten 2-Feld-Halle, Jugendverkehrsschule und Abriss Stadtteilzentrum - aktualisierte Grundsatzvorlage

4. 24-V-51-0024

DL 01/25-5

Wohnungsbauprogramm 2024

5. 24-V-51-0034

DL 02/25-4

Ausbau der Kinderbetreuung in Wiesbaden 48/90; Neubau einer Kindertagesstätte im Nelkenweg 4 in Dotzheim/Freudenberg durch EVIM

6. 24-V-51-0035

DL 02/25-5

Ausbau der Kinderbetreuung in Wiesbaden 48/90; Umbau und Erweiterung der Kindertagesstätte Schatzkiste durch den Internationalen Bund

7. 24-V-51-0044 DL 01/25-7

Ausbau der Kinderbetreuung in Wiesbaden 48/90; Grundsatzvorlage zur Errichtung einer 7-gruppigen Kindertagesstätte im Wohngebiet Lindequartier in Kostheim

8. 24-V-61-0061

Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirats am 27.11.2024

- Die Beratungsunterlagen stehen im Politischen Informationssystem (PIWi) unter dem Vorgang zur Verfügung. -

9. 24-V-86-0005 DL 03/25-3

Hallenbad Kostheim

Tagesordnung II - nichtöffentliche Vorlagen

1. 24-V-23-0203 DL 01/25-1 NÖ

Ehemalige Gleisflächen in Schierstein

2. 24-V-41-0018 DL 02/25-4 NÖ

Standortoptionen kuenstlerhaus43

3. 24-V-61-0060

Niederschrift der nichtöffentlichen Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirats am 27.11.2024

- Die Beratungsunterlagen stehen den Stadtverordneten nach Anmeldung im Politischen Informationssystem (PIWi) unter dem Vorgang zur Verfügung. -

4. 24-V-82-0007

DL 02/25-5 NÖ

Photovoltaikanlage RMCC - Dach der Halle Süd

- Beschluss Nr. 0016 des Ausschusses für Umwelt, Klima und Energie vom 28.01.2025 -

- Der nichtöffentliche Beschluss steht in Nextcloud zum Download 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