

**Betreff** Konzeptverfahren Neues Wohnen in Breckenheim

Dezernat/e |

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

**Erforderliche Stellungnahmen**

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

**Beratungsfolge**

- Kommission
- Ausländerbeirat
- Kulturbeirat
- Ortsbeirat
- Seniorenbeirat

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

- nicht erforderlich      erforderlich

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

04. Feb. 2025

*[Handwritten signature]*

- Tagesordnung A      Tagesordnung B
- Umdruck nur für Magistratsmitglieder
- nicht erforderlich      erforderlich
- öffentlich      nicht öffentlich
- wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Stadtverordnetenversammlung

Anlagen öffentlich

2) Anhandgabevertrag (Muster)

Anlagen nichtöffentlich

1) Exposé



## B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

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

Mit Beschluss Nr. 0421 von 31. Oktober 2019 wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) die Grundlagen für die Durchführung von Konzeptverfahren in Wiesbaden gelegt und erste konkrete Grundstücke zur Vergabe nach Qualitätskriterien beschlossen - u.a. das Grundstück der ehemaligen Grundschule und Ortsverwaltung in Breckenheim.

Mit der vorliegenden Sitzungsvorlage sollen die Rahmenbedingungen des Erbbaurechts sowie die Aufgabenstellung (Exposé) für das Konzeptverfahren (KV) „Neues Wohnen in Breckenheim“ beschlossen werden.

## C Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen:

1. Zur Förderung besonderer sozialer, kultureller und städtebaulicher Aspekte sollen städtische Grundstücke im Konzeptverfahren gem. § 109 Abs. 3 HGO im öffentlichen Interesse wertreduziert vergeben werden. Die Vergabe der städtischen Flurstücke 250/5 und 258/1, Flur 18, Gemarkung Breckenheim erfolgt daher im Konzeptverfahren „Neues Wohnen in Breckenheim“ nach Qualitätskriterien durch die Bestellung eines Erbbaurechts über 99 Jahre. Der Erbbauzins im Konzeptverfahren „Neues Wohnen in Breckenheim“ wird wie folgt festgelegt: Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 1,00% des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (4.125.000,00 € zum Stichtag 18.09.2024), mithin 41.250,00 € p.a., und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für Deutschland.
2. Der vor dem Beginn der Ausschreibungsfrist festgestellte Verkehrswert behält grundsätzlich während der Laufzeit des Vergabeverfahrens seine Gültigkeit. Sollte es während des Vergabeverfahrens zu erheblichen Preissteigerungen am Grundstücksmarkt kommen, ist ggf. eine Nachbewertung vorzunehmen.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Ziel von Konzeptverfahren ist die Vergabe von sich im Eigentum der Stadt (bzw. städtischer Gesellschaften) befindlichen Grundstücken nach Konzeptqualität. Zur Förderung besonderer sozialer, kultureller und städtebaulicher Aspekte sollen diese ausgewählten städtischen Grundstücke im öffentlichen Interesse nach Qualitätskriterien und nicht renditeoptimiert vergeben werden. Gleichzeitig soll der steigenden Nachfrage nach besonderen Wohnformen und gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekten, von denen bedeutende Impulse für die soziale Gestaltung des Gemeinwesens ausgehen können, auf dem Wiesbadener Wohnungsmarkt etabliert werden. Die Qualitätskriterien wurden von der Stadtverordnetenver-

sammlung der LHW im Rahmen des Grundsatzbeschlusses zur Konzeptvergabe am 31.10.2019 beschlossen. Qualitätskriterien können städtebauliche und architektonische Vorgaben, energetische Konzepte, Nutzungskonzepte oder wohnungspolitische Konzepte (Angebote für spezielle Nutzergruppen, Mietpreisbindung, Eigentumbildung, etc.) auch in Kombination sein.

Auf der Grundlage der beschlossenen Qualitätskriterien soll im Rahmen der Umsetzung von Konzeptverfahren bezahlbarer Wohnraum sowie eine lebendige und nachhaltige Qualifizierung von neuen und bestehenden Stadtquartieren erreicht werden. Die LHW möchte durch Konzeptverfahren auf städtischen Grundstücken ihre Steuerungskraft auf dem Wohnungsmarkt stärken und langfristig Einfluss auf nachhaltige und lebendige Bauprojekte nehmen. Somit soll durch die Anwendung und Umsetzung von Konzeptverfahren im angespannten Immobilienmarkt einer wachsenden Zahl von Bürgerinnen und Bürgern, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt und zu Bauland haben, die Möglichkeit eröffnet werden, langfristig bezahlbare Wohn- und Lebenskonzepte zu realisieren. In einem offenen, transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren werden Flächen zur Verfügung gestellt, um die Bandbreite städtischer Wohnformen zu erweitern.

Vor dem Hintergrund stetig steigender Baulandpreise und der gewünschten aktiven Sicherung städtischer Flächen, ist die Vergabe im Erbbaurecht ein optimales Steuerungsinstrument, um der Zielsetzung Rechnung zu tragen.

Die Erfüllung und Umsetzung der geforderten Qualitätsstandards stellt sowohl eine wirtschaftliche Belastung für die Bewerber, als auch ein Beitrag für das Gemeinwohl dar, die eine Absenkung des Erbbauzinses und damit eine Ausnahme gem. § 109 Abs. 3 HGO vom Gebot des vollen Wertersatzes rechtfertigt und wirtschaftlich erforderlich macht. Ein öffentliches Interesse an einer Ausnahme liegt bei der Förderung des Wohnungsbaus, kultureller und sozialer Einrichtungen, städtebaulichen Entwicklungen, sowie des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen vor.

## II. Ergänzende Erläuterungen

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

### Zu Beschlusspunkt 1:

Die Vergabe von städtischen Grundstücken im Erbbaurecht ermöglicht der LHW als Erbbaurechtsgeberin im Sinne einer aktiven Bodenpolitik den Erhalt städtischen Grundvermögens. Darüber hinaus können dauerhafte Einnahmen für die LHW generiert werden und eine langfristige vertragliche Kontrolle zwischen der LHW und den Bewerbern (Erbbaurechtsnehmerinnen und Erbbaurechtsnehmern) über die quartiersbezogenen sozialen, kulturellen, städtebaulichen und baulichen Aktivitäten gesichert werden.

Die Festlegung des Erbbauzinses als Prozentanteile des Verkehrswertes bietet den Bewerbern (Erbbaurechtsnehmerinnen und Erbbaurechtsnehmern) bilanzierbare Jahreskosten bei kalkulierbaren Anfangsinvestitionen.

Damit bleibt die LHW Eigentümerin der Grundstücke und kann im Erbbaurechtsvertrag weitere Bedingungen gegenüber den Erbbaurechtsnehmerinnen und Erbbaurechtsnehmern verankern. Das Erbbaurecht lässt bei der Vertragsgestaltung, anders als beim Grundstückskaufvertrag, vielfältige Regelungsmöglichkeiten zu, so dass der Erbbaurechtsvertrag ideale Möglichkeiten bietet, die von der Stadt Wiesbaden angestrebten Grundstücksnutzungen langfristig zu sichern.

Die Feststellung des Verkehrswertes des städtischen Grundstücks erfolgte durch Verkehrswertermittlung des Gutachterausschusses für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW).

In der LHW wurden in den vergangenen Jahren keine Erbbaurechtsverträge abgeschlossen, anhand de-

rer der Gutachterausschuss für Immobilienwerte für die Landeshauptstadt Wiesbaden einen marktüblichen Erbbauzins ermitteln kann.

Der Gutachterausschuss empfiehlt daher bei einem fehlenden ortsüblichen Erbbauzins den jeweils angemessenen Liegenschaftszins heranzuziehen. Dieser liegt in Wiesbaden bezogen auf die Nutzung als Ein- oder Mehrfamilienhaus zwischen 1,1% - 1,3% (Immobilienmarktbericht LHW 2023).

Die Erfahrung der Landeshauptstadt Wiesbaden in den letzten 4 Jahren mit den laufenden Konzeptverfahren zeigt auf, dass es, trotz aktiver Markterkundung, kein Bewerberfeld bzw. keine Interessenten gibt, die zu den vorherrschenden Konditionen in Erbbaupacht bereit sind, in die Projekte der Konzeptvergabe in Wiesbaden zu investieren. Die Investitionskosten in Verbindung mit den Qualitätskriterien der Konzeptvergabe, mit einem marktüblichen Erbbauzins von 4% und einer Laufzeit von Erbbaupachtverträgen von unter 99 Jahren amortisieren sich nicht über Mieteinnahmen, vor allem unter der Prämisse von bezahlbarem Wohnraum.

Die derzeitigen ausgehandelten Konditionen am Beispiel der Konzeptvergabe Bierstadt-Nord „Wohnen am Park“ zum Erbbauzins mit einer Laufzeit von insgesamt 66 Jahren bei anfänglich 1% für 20 Jahre und 4% über die verbleibende Restlaufzeit inkl. Anpassung an den Verbraucherindex ist selbst für einen starken Partner wie die GWW wirtschaftlich unzumutbar, so dass derzeit kein Interesse an weiteren Projekten im Rahmen der Konzeptvergabe seitens der GWW besteht.

Hohe Bodenpreise i.V.m. hohen Erbbauzinsen stellen keine attraktive Alternative zum Grundstückskauf dar und verfehlen die Zielsetzung der Konzeptverfahren, Grundstücke preiswert auf dem Markt zu platzieren, um im Gegenzug dauerhaft gemeinwohlorientierte Projekte der Sozial-, Wohn- und Quartiersentwicklung zu sichern, architektonische und städtebauliche Innovationen zur Identitätsbildung im Quartier zu fördern, Räume für bürgerliches Engagement im und für das Quartier zu schaffen, nachhaltige Mobilität zu fördern und innovative, energetische und ökologische Standards zu schaffen.

Mit der Beschlussempfehlung zur Höhe des dinglichen Erbbauzinses von 1,0% über 99 Jahre wird demnach das Ziel verfolgt, das Grundstück zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums günstig zu vergeben, die Qualitäten der Konzeptverfahren zu realisieren sowie das Projekt refinanzierbar zu gestalten und die Nachteile des Erbbaurechts gegenüber einem Grundstückskauf auszugleichen.

Ohne einen niedrigen Erbbauzins wird das Instrument der Konzeptvergabe unter der Maßgabe von Erbbaurecht ad absurdum geführt.

#### Zu Beschlusspunkt 2:

Während des Zeitraums des Vergabeverfahrens von ca. 18 Monaten ist das „Einfrieren“ des festgestellten Verkehrswertes für die finanzielle Kalkulation der Bewerber von großer Bedeutung. Sollte es allerdings während des Vergabeverfahrens zu erheblichen Preisänderungen am Grundstücksmarkt kommen, muss gegebenenfalls nachbewertet werden. Diese Möglichkeit bzw. Notwendigkeit ist im Rahmen der „Anhandgabevereinbarung“ (Vorvertrag) zu regeln.

#### Demografische Entwicklung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt mit fast 300.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 30.11.2024) vielfältige oberzentrale Funktionen in der Wachstumsregion Rhein-Main. Mit der historischen Kernstadt und der landschaftlich reizvollen Lage, umgeben von Taunus und Rheingau, besitzt die Stadt eine Vielzahl stadt- und landschaftsräumlicher Qualitäten. Wiesbaden ist über das Straßen- und Schienennetz sowie den internationalen Flughafen Frankfurt am Main sehr gut verkehrlich angebunden. Mit dieser hohen Lebensqualität ist die Stadt attraktiver Standort, unter anderem für die Wohnbevölkerung, Arbeitskräfte und Unternehmen. Nach den Berechnungen des städtischen Amtes für Statistik und Stadtforschung wird die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren steigen. Danach werden im Jahr 2030 307.000 Menschen in der Stadt wohnen, 2035 werden es 319.000 sein und im Jahr 2040 sogar 328.000.

Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Wiesbaden gehört zu den dringlichsten Aufgaben der Stadtentwicklung der kommenden Jahre. Als Oberzentrum gilt es, eine breite Angebotspalette für unterschiedliche Wohnbedürfnisse zu schaffen. Diese umfasst auch eine Erweiterung des Wohnungsangebots mit neuen Bauherrinnen und Bauherren sowie neuen Wohnformen, die integrativ in die Stadtteile wirken.

#### Barrierefreiheit

Im Rahmen von Konzeptverfahren besteht die Möglichkeit, in besonderer Weise auf den Belang der Barrierefreiheit einzugehen und auf gute Konzepte barrierearmen Bauens positiv hinzuwirken und zur Umsetzung zu bringen.

#### Klimaschutz/Klima-Anpassung

Die zu errichtenden Gebäude sollen mindestens dem Energiestandard eines Effizienzhauses der Stufe 40 gemäß Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) entsprechen. Bei der Auswahl der wesentlichen Baumaterialien ist Wert auf eine energieeffiziente und möglichst klimaneutrale Herstellung zu legen; ebenso auf einen recyclingfähigen Rückbau nach Ablauf der Nutzungsdauer der Gebäude.

Darüber hinaus werden in der Aufgabenstellung Aussagen zu Freiraumangeboten im Quartier und zum Umgang mit dem wertvollen Baumbestand gefordert.

### **III. Geprüfte Alternativen**

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

Um qualitätsvollen bezahlbaren Wohnraum generieren zu können und auch gemeinwohlorientierte Akteure anzusprechen, wurden ein Verkauf zum Festpreis sowie ein marktüblicher Erbbauzins über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtes geprüft. Eine wirtschaftliche Realisierung der Wohnprojekte ist bei Umsetzung der geforderten Qualitätskriterien aufgrund der Baulandpreise und Baukonjunktur nicht darstellbar.

### **IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung**

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

Im Vorfeld der Konzeptvergabe wurde in einer Arbeitsgruppe mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung und der Ortspolitik Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung des Konzeptverfahrens abgestimmt. Das Projekt wurde nach Anregung durch den Gestaltungs- und Denkmalbeirat im Zuge einer Semesterarbeit an der Hochschule Darmstadt (Masterstudiengang Architektur) untersucht. Die Entwürfe der Studierenden wurden im Rahmen einer Infoveranstaltung am 02.09.2023 der Öffentlichkeit vorgestellt. Anhand der studentischen Arbeiten konnte den Bürgerinnen und Bürgern auf anschauliche Weise erklärt werden, wie eine Entwicklung auf dem Gelände aussehen könnte. Im Zuge der Veranstaltung wurde eine Befragung der Bürgerinnen und Bürger durchgeführt. Das Feedback wurde evaluiert und wo möglich in das Exposé zur Konzeptvergabe „Neues Wohnen in Breckenheim“ aufgenommen.

## Bestätigung der Dezernent\*innen

Wiesbaden, 6. Januar 2025



Mende  
Oberbürgermeister