

**Betreff** Baulandbeschluss

Dezernat/e

☐ Bericht zum Beschluss

Nr. vom

### Erforderliche Stellungnahmen

- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung | <input type="checkbox"/> Rechtsamt                |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei                                  | <input type="checkbox"/> Umweltamt: Umweltprüfung |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGIG                          | <input type="checkbox"/> Straßenverkehrsbehörde   |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGO                           |   |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges  |   |

### Beratungsfolge

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

- |                 |   |                                    |
|-----------------|---|------------------------------------|
| Kommission      | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ausländerbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Kulturbeirat    | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ortsbeirat      | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Seniorenbeirat  | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

28. Jan 2025

☒ Tagesordnung A Tagesordnung B ☐

☐ Umdruck nur für Magistratsmitglieder

Stadtverordnetenversammlung

☐ nicht erforderlich erforderlich ☐

☒ öffentlich nicht öffentlich ☐

☒ wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Anlagen nichtöffentlich

26-V-61-0003

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind

- ☒ keine finanziellen Auswirkungen verbunden  
☐ finanzielle Auswirkungen verbunden (→ in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

### I Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

### Prognose Zuschussbedarf

in %:

## II Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Budget verfügte Ausgaben (Ist)

in %:

### III Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

☐ budgettechnische Umsetzung[illegible]

Bei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 750 Zeichen)

\_\_\_\_\_

## 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 dem nachfolgenden Beschlussvorschlag zur Baulandstrategie (kommunaler Zwischenerwerb) sollen die Grundlagen für eine gemeinwohlorientierte, gerechte und produktive Stadtentwicklung geschaffen werden.

Ziel ist die Verzahnung von Planungs- und Liegenschaftspolitik, um die LHW als Oberzentrum in der Wirtschaftsregion Südhessen auf zukünftige gesellschaftliche, wirtschaftliche und klimatologische Herausforderungen strategisch besser aufzustellen. Durch die Zusammenarbeit von Liegenschaftsmanagement und Baulandentwicklung wird die LHW in die Lage versetzt, eine gezielte Bodenbevorratung vorzunehmen. Diese Form des Flächenmanagements ist notwendig, um die städtebaulichen Ziele der LHW gemäß der Neuen Leipzig Charta (u. a. eine gerechte, grüne, produktive Stadt) aktiv zu steuern und dämpfend auf Grundstücksspekulationen einzuwirken. Beispiele einer nachhaltigen Form des Flächenmanagements können der Erwerb von städtebaulich relevanten Grundstücken sein, im Bereich der Freiraumentwicklung ökologisch aufwertbare Flächen sowie im Rahmen der Wirtschaftsförderung zur Bereitstellung und Qualifizierung von Gewerbeflächen.

## C Beschlussvorschlag

### I. Die Stadtverordnetenversammlung möge zur Kenntnis nehmen:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass folgende Bausteine des Beschlusses vom Nr. 0196 vom 17.05.2023 bereits umgesetzt wurden oder zur Umsetzung vorbereitet werden:

#### A: Baulandbereitstellung

1. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der LHW Wiesbaden wird als grundlegendes strategisches Element der Stadtentwicklung verstanden, in dem im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung Optionen für die zukünftige Entwicklung im Bereich Wirtschaft, Wohnens und Freiraum dargestellt werden. Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2040 (FNP) der Landeshauptstadt Wiesbaden wird das grundsätzliche Ziel der Deckung des Wohnraumbedarfs verfolgt. Vor diesem Hintergrund wurde in einem ersten Schritt der Fachbeitrag Siedlungsentwicklung erarbeitet, um mögliche Flächen für bauliche Entwicklungen systematisch zu erfassen und zu bewerten. Dabei wurden sämtliche Potenziale der Innenentwicklung inklusive Konversionsflächen sowie ergänzend Flächen im Außenbereich untersucht, um unter Berücksichtigung der überregionalen Vorgaben eine bedarfsgerechte Flächenkulisse zu entwickeln und Zielkonflikte frühzeitig zu erkennen. Der Fachbeitrag Siedlungsentwicklung bildet die Grundlage für die Bauflächenkulisse des FNP-Vorentwurfs. Die Sitzungsvorlage wurde zum Magistrat am 25.12.2025 angemeldet und dann bis zur Wiederanmeldung zurückgestellt (SV-Nr. 25-V-61-0010).
2. Der Entwurf 2025 des Regionalplans Südhessen legt verbindliche maximale Siedlungsflächenbedarfswerte fest, die als Ziele der Raumordnung zu beachten sind. Für die Landeshauptstadt Wiesbaden sind dabei Flächenkontingente von 210 ha für Wohnen und 98 ha für Gewerbe festgelegt, die nicht überschritten werden dürfen. Eine über den rechnerischen Bedarf hinausgehende Darstellung von Bauflächen ist im Sinne der Baulandmobilisierung auf Ebene des Flächennutzungsplans grundsätzlich möglich und wurde im Fachbeitrag Siedlungsentwicklung zur Fortschreibung des FNP ausgehend von der Wohnungsbedarfsprognose

für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 des Instituts für Wohnen und Umwelt GmbH aus dem Jahr 2020 auch entsprechend berücksichtigt. Die tatsächliche Flächeninanspruchnahme bleibt jedoch an die regionalplanerisch festgelegten Bedarfswerte gebunden, sodass eine Überschreitung, die über den eigentlichen Bedarf hinaus geht, ausgeschlossen ist.

3. Mit dieser Beschlussvorlage soll dem Beschluss Nr. 0196 vom 17.05.2023 Rechnung getragen werden, dass Baulandentwicklungen künftig nur dann angegangen werden, wenn die Landeshauptstadt Wiesbaden bereits Eigentümerin eines bestimmten Anteils der zu entwickelnden Flächen ist oder diese Flächenanteile vom Vorhabenträger bzw. Grundstückseigentümer an die Stadt übertragen werden. Voraussetzung ist jedoch die Bereitstellung eines ausreichenden Mindestbudgets für den kommunalen Zwischenerwerb (siehe Beschlusspunkt zu II).
4. Die WiSoBoN-Richtlinie (Beschluss Nr. 0181 vom 03.07.2025) sieht eine kostenfreie Flächenübertragung von Flächen für KiTas und Grundschulen an die LHW vor, die über städtebauliche Verträge im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung zur Anwendung kommt. Darüber hinaus ist mit Beschlusspunkt II dieser Sitzungsvorlage vorgesehen, einen mit der WiSoBoN-Richtlinie in Einklang stehenden Grundsatzbeschluss zur „Baulandstrategie“ (kommunalen Zwischenerwerb zu fassen).
5. Die Minstdichte an Wohneinheiten wurde in den Entwürfen für Bebauungspläne seit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (Beschluss 0196 vom 17.05.2023) mit 80 Wohneinheiten pro Hektar Bruttowohnbauland (50 WE/ha in dörflich geprägten Gebieten) intensiv verfolgt. Beispiele einer erfolgreichen Umsetzung, bzw. Planung sind: „Kastel Housing Area - Bereich Wiesbadener Straße“ und „Südlich des Dankwardwegs“. Künftige Entwürfe für Bebauungspläne sollen diese Dichtevorgaben ebenfalls erfüllen, sofern es den Charakter des Viertels und die Siedlungsstruktur nicht verändert. Insbesondere bei dörflich geprägten Siedlungsstrukturen ist darauf Acht zu geben. Weitere Abweichungen und Differenzierungen sind möglich, wenn dies zum Beispiel aus klimatischen Gründen erforderlich ist.
6. Die Evaluation der WiSoBoN-Richtlinie sowie deren Neuauflage ist erfolgt (siehe Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0181 vom 03.07.2025).
7. Eine transparente Kalkulation sowie einheitliche Vorgehensweise beim Ankauf von Grundstücken im Rahmen der Aktiven Bodenpolitik ist durch die Ermittlung eines wirtschaftlich tragfähigen Grundstückspreises (Residualwert) sichergestellt. Die Ankaufswerte sollen perspektivisch kartographisch dargestellt und veröffentlicht werden.

## **B: Nachhaltige Stadtentwicklung**

1. Die Spielregeln nachhaltiger Stadtentwicklung im Sinne einer ressourcenschonenden und klimagerechten Bodennutzung werden seit Anfang 2022 in vier Experimentierräumen sowie dem Modellquartier Kastel Housing Area erprobt. Flankiert durch einen intensiven verwaltungsinternen Ämterdialog im Jahr 2023 sind konkrete Handlungsempfehlungen für eine Operationalisierung und strukturelle Verankerung dieser Spielregeln in der LHW entstanden. Für 2026 wird ein Grundsatzbeschluss zur zielgerichteten nachhaltigen Stadtentwicklung vorbereitet, um die Spielregeln als gemeinsamen Standard für Stadtentwicklungsprojekte verbindlich zu implementieren und innovatives querschnittsorientiertes Verwaltungshandeln zu stärken.
2. Eine über den rechnerischen Bedarf hinausgehende Darstellung von Bauflächen ist im Sinne der Baulandmobilisierung auf Ebene des Flächennutzungsplans grundsätzlich möglich und wurde im Fachbeitrag Siedlungsentwicklung zur Fortschreibung des FNP ausgehend von der Wohnungsbedarfsprognose für die hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 des

Instituts für Wohnen und Umwelt GmbH aus dem Jahr 2020 auch entsprechend berücksichtigt. Den Notwendigkeiten einer klimagerechten Bebauung und der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs wird dadurch Rechnung getragen.

3. Die Zielerreichung des Nettonull-Flächenverbrauchs nach den Vorgaben von Land und Bund ist aufgrund von Vorgaben der Regionalplanung für die Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen gewährleistet. Die Verwaltung hat dazu ein Bodenmanagementkonzept zur Sicherung und nachhaltigen Steuerung der Ressource Boden erarbeitet, welches Anfang 2026 in den Gremien beraten werden soll.

### **C: Sozialgerechte Stadt/ sozialgerechter Wohnungsbau**

1. Das Ziel, den erforderlichen Wohnungsbedarf mit durchschnittlich 1.200 Wohnungen pro Jahr zu decken, wird weiterhin verfolgt und in enger Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften umgesetzt.  
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Magistrat mit Beschluss vom 12. Februar 2015 (SV-Nr. 14-V-61-0046) beauftragt, jährlich über die Umsetzung der ermittelten Wohnbauflächenpotenziale zu berichten. Der zuletzt vorgelegte Bericht für das Jahr 2023 wurde am 29. Mai 2024 zur Kenntnis genommen. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31. Oktober 2019 wird der Flächennutzungsplan für Wiesbaden neu aufgestellt. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 werden die Wohnbauflächenpotenziale derzeit neu bewertet; der Vorentwurf soll 2026 in die politischen Beratungen eingebracht werden. In den laufenden Planungsprozess sind sämtliche Wohnbauflächenpotenziale im Innen- und Außenbereich eingeflossen, die bereits vorhanden sind oder durch politische Beschlüsse gesichert wurden. Über zukünftige Wohnbauflächenentwicklungen ist zunächst im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2040 zu entscheiden. Die jährliche Berichterstattung wurde daher vorübergehend ausgesetzt und soll nach Wirksamwerden des neuen Flächennutzungsplans wieder im 4-Jahres-Turnus aufgenommen werden.
2. Die Quotenregelung zum Anteil an geförderten Wohnungen wurde mit Beschluss Nr. 0181 vom 03.07.2025 auf einen einheitlichen Anteil von 40% harmonisiert. Darüber hinaus soll geprüft werden, ob die Verpflichtung zur Herstellung von förderfähigen Grundrissen im freifinanzierten Wohnungsbau sowie die Bereitstellung preisreduzierter Eigentumswohnungen im Einzelfall gefordert werden kann.
3. Die Förderung besonderer Wohnformen wird über Konzeptverfahren in Verbindung mit Erbpacht sichergestellt. Zu diesem Zweck erfolgt eine enge Zusammenarbeit zwischen der Geschäftsstelle im Stadtplanungsamt, dem Amt für Soziale Arbeit und dem Liegenschaftsamt.

### **II. Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:**

1. Es ist beabsichtigt, die Bodenbevorratung zu intensivieren, um die Baulandentwicklung von dringend benötigten Wohnbau- und Gewerbenutzungen mithilfe des kommunalen Zwischenerwerbs voranzutreiben. Vor diesem Hintergrund soll die im Rahmen der Aktiven Bodenpolitik bereits betriebene langfristige Bodenbevorratung (Haltedauer >10 Jahre) um einen strategischen Flächenerwerb mit einer kurz- (<5 Jahre) bis mittelfristigen (5 bis 10 Jahre) Haltedauer erweitert werden.
2. Voraussetzung für Ankaufsaktivitäten gem. Nr. 1 ist ein hinreichend bemessenes Budget. Es ist zu prüfen, welche Grundstücke für einen Ankauf zum Zweck Baulandentwicklung geeignet sind; diese sind dann als Start-Budget im Haushalt anzumelden.
3. Das Budget soll in einen Boden-/Grundstücksfonds überführt und jährlich um den Betrag aufgestockt werden, der notwendig ist, um die strategischen Erwerbsziele umsetzen zu können.

Als Grundlage für die jährliche Haushaltsanmeldung soll die strategische Festlegung der Erwerbsziele mindestens einmal jährlich auf Grundlage eines kontinuierlichen Monitorings von Potenzialflächen in Verbindung mit dem laufenden Liegenschaftsmanagements des Liegenschaftsamts vorgenommen werden.

4. Das Modell des kommunalen Zwischenerwerbs mit den sich daraus ergebenden Belastungen für den Ankauf und die Vergabe von Flächen an Bauwillige ist rechtssicher - insbesondere im Einklang mit der jeweils aktuell gültigen WiSoBoN-Richtlinie - auszuüben. Ein rechtlich geprüftes Konzept ist der Stadtverordnetenversammlung zu Beschlussfassung vorzulegen.
5. Folgende Kriterien sollen bei der Erarbeitung des Konzepts (hier: Vergabe) berücksichtigt werden:
  - a. Die Vergabe von Flächen für Wohnbebauung soll bei bestimmten städtebaulich oder wohnungspolitisch relevanten Grundstücken im Erbbaurecht für max. 99 Jahre erfolgen. Der Erbbauzins soll sich möglichst am Liegenschaftszins der Landeshauptstadt Wiesbaden orientieren, bis sich ein orts-/marktüblicher Erbbauzins herausgebildet hat; bei Konzeptverfahren für besondere Wohnformen soll die Vergabe möglichst auch weiterhin zu einem Erbbauzins von 1 % durchgeführt werden. In beiden Konstellationen bedarf es regelhaft einer Prüfung der besonderen Umstände des Einzelfalls nach § 109 HGO sowie einer Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung zur Höhe des Erbbauzinses.
  - b. Darüber hinaus sollen weitere rechtssichere Vergabemodelle entwickelt werden, z. B. zum Höchstpreis oder Vergaben in Verbindung mit verbindlichen Qualitätszielen, die eine transparente Vergabe von Wohnbau- und Gewerbeflächen sicherstellen.
6. Bei Beschlussvorlagen, die im Rahmen der Bauleitplanung in den Geschäftsgang gegeben werden, sollen aus Gründen der Transparenz die Dichtewerte an Wohneinheiten pro Hektar angegeben werden. Sollten die angewandten Dichtewerte von denen des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (Beschluss 0196 vom 17.05.2023) abweichen, ist die Abweichung entsprechend zu begründen.

## D Begründung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist Teil einer dynamischen Wachstumsregion und verzeichnet seit Jahren einen stetigen Bevölkerungszuwachs. So ist in den letzten 10 Jahren ein Anstieg der Bevölkerung um rund 23.871 Einwohnerinnen und Einwohner auf nunmehr rund 299.897 (Stand November 2025) zu verzeichnen. In der Vorausberechnung für 2040 geht das Amt für Statistik und Stadtforschung von einem weiteren Wachstum von ca. 11% aus (wenn alle begonnenen und geplanten Wohnbauprojekte umgesetzt werden). Dieser an sich positiven und begrüßenswerten Entwicklung steht ein sich stetig verschärfender Mangel an preiswertem Wohnraum entgegen. Die Auswirkungen betreffen sowohl den Mietwohnungsmarkt, als auch den Markt für selbstgenutztes Wohneigentum. Abwanderung (ins Umland) und Verdrängung und damit eine nicht mehr für alle Bevölkerungsgruppen der Stadt ausgewogene Wohnraumversorgung sind die Folgen.

Die zukünftige, langfristige Ausrichtung der Baulandpolitik in Wiesbaden ist daher von zentraler Bedeutung für das Erreichen der wohnungspolitischen Ziele, aber auch für eine nachhaltige und klimagerechte Stadtentwicklung im Sinne der Neuen Leipzig-Charta von 2020. Aber auch gewerbliche Entwicklungen bzw. die Wirtschaftsförderung müssen gezielt gesteuert werden können.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung den Magistrat mit Beschluss Nr. 0196 vom 17. Mai 2023 beauftragt, die bestehenden Regelungen für soziales und ökologisches und wirtschaftsförderndes Planen und Bauen in einer Sitzungsvorlage zu bündeln, mit dem Ziel, einen Wiesbadener Baulandbeschluss herbeizuführen, der transparente, verbindliche und kalkulierbare Rahmenbedingungen für

die Baulandentwicklung, nachhaltige Stadtentwicklung, den Wohnungsbau, die Gewerbeentwicklung und die zugehörigen Ausgleichsflächen von öffentlichen und privaten Bauvorhaben schafft. [...]"

Zu den im Wiesbadener Baulandbeschluss zu bündelnden Regelungen gehören drei Schwerpunktbereiche: die Baulandbereitstellung, die nachhaltige Stadtentwicklung und die sozialgerechte Stadt/ der sozialgerechte Wohnungsbau.

Aufgrund der Komplexität der Regelungen des Baulandbeschlusses mit den drei sehr unterschiedlichen Schwerpunkten und darüber hinaus unterschiedlichen Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung, ist es nicht zielführend, diese in einen allumfassenden Baulandbeschluss zu bündeln. Vielmehr ist der Baulandbeschluss als Rahmen für jeweils einzelne Sitzungsvorlagen zu verstehen, um den Vollzug, die Evaluierung und Fortschreibung der Konzepte durch die Verwaltung zu erleichtern. Bei allen Sitzungsvorlagen wird darauf geachtet, dass die bestehenden Beschlusslagen themenbezogen berücksichtigt und harmonisiert werden.

Gegenstand dieser Sitzungsvorlage ist der Grundsatzbeschluss zur Baulandstrategie, der die Grundlagen für den kommunalen Zwischenerwerb von Flächen schaffen soll.

### **Zu Beschlusspunkt II:**

Durch den Teilerwerb von Flächen soll die Baulandentwicklung im Innenbereich gem. §§ 30 und 34 (Baulücken, Konversionsflächen, Potentialflächen in Großsiedlungen, sonstige Nachverdichtungsflächen etc.) sowie die nicht verzichtbare Umwandlung von Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB in Siedlungsflächen gezielt gesteuert und die Stadt in die Lage versetzt werden, eine aktive Baulandbevorratung mit der Zielsetzung zu betreiben, u. a.

- eine adäquate zielgruppenorientierte Wohnraumversorgung (gemeinschaftlichen Wohnen, Wohnraum für Familien...) zu erreichen
- eine strategische Ansiedlungspolitik für Gewerbe und Dienstleistungen sowie die Bereitstellung von Flächen für Betriebserweiterungen und -verlagerungen zu fördern
- die Versorgung mit hochwertigen wohnumfeldnahen Freiräumen und großflächigen Erholungsräumen sowie die Bereitstellung von Flächen für naturschutzfachlichen Ausgleich und landwirtschaftlichen Ersatz zu unterstützen.

Voraussetzung für eine aktive Flächenbevorratung sind jedoch ausreichende Haushaltsmittel. Vorgesehen ist daher die Ergänzung des Budgets der Aktiven Bodenpolitik zum Zwecke des kommunalen Zwischenerwerbs mit einem Mindestbudget, das anfänglich jährliche Zusetzungen bedarf, um die Erwerbsziele dauerhaft umsetzen können.

Durch die Überführung des Budgets in einen Bodenfonds soll gewährleistet werden, dass perspektivisch die Einnahmen aus Erbpachtzinsen und Verkaufserlösen sämtliche Kosten für den Ankauf, die Zwischenfinanzierung, die Planung und Vermarktung sowie die Kosten für die Baureifmachung (einschließlich Erschließung) der erworbenen Grundstücke zumindest anteilig decken und die rückgeflossenen Mittel erneut für den Ankauf neuer Entwicklungsflächen genutzt werden.

Bevor das bewilligte Budget erstmalig in Anspruch genommen wird, ist zu prüfen, wie die das Modell des kommunalen Zwischenerwerbs mit den sich daraus ergebenden Belastungen für den Ankauf und die Vergabe von Flächen an Bauwillige rechtssicher ausgeübt werden kann. Die noch zu erarbeitenden Konzepte für den Erwerb und die Vergabe von Flächen haben insbesondere folgenden Prinzipien Rechnung tragen:

### Gleichbehandlung:

Einheitliche Leitlinien garantieren die Gleichbehandlung der Projektentwickler bei Grundstücksankauf und Grundstücksvergabe.

#### Angemessenheit:

Alle sich daraus ergebenden Belastungen müssen angemessen und auch mit der WiSoBoN-Richtlinie vereinbar sein.

Eine rechtliche Prüfung ist vorzusehen.

Bewährt hat sich bislang eine Vergabe von Wohnbauflächen für besondere Wohnformen in Erbpacht bei den Konzeptverfahren (Beschluss Nr. 0499 vom 13. Dezember 2018 und Beschluss Nr. 0421 vom Oktober 2019). Die Konzeptverfahren sollen weiterhin gezielt als Vergabe-Modell, insbesondere für besondere Wohnformen, zum Einsatz kommen.

Für weitere Vergabe-Modelle für Wohnbau- und Gewerbeflächen (Vergabe in Erbpacht / Verkauf zu moderaten Preisen, um eine dämpfende Wirkung auf den Grundstücks- und Wohnungsmarkt zu erzielen / Vergabe zu Höchstpreisen, um den revolvingierenden Bodenfonds stabil zu halten) ist ein konzeptorientiertes Ausschreibungs- und Vergabeverfahren erforderlich, das noch zu erarbeiten ist.

Ähnlich dem Konzeptverfahren der Landeshauptstadt Wiesbaden können dabei neben dem Kaufpreis auch die Ziele einer sozialen und nachhaltigen Stadtentwicklung ein entscheidendes Kriterium sein. Projektbezogen können dies Vorgaben zur städtebaulichen und gestalterischen Qualität, zur bedarfsgerechten Erweiterung des Wohnungsangebots für bestimmte Zielgruppen bzw. Wohnformen sowie insbesondere zur nachhaltigen Entwicklung des Quartiers sein.

## **I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage**

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

In Wiesbaden herrscht ein hohes Mietpreinsniveau, mit steigender Tendenz. Es ist daher erklärtes Ziel der Landeshauptstadt Wiesbaden, ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Da die Bodenpreise die Preise am Wohnungsmarkt beeinflussen, muss der Wiesbadener Wohnungsmarkt durch eine vorausschauende, langfristige und wirksame Boden- und Liegenschaftspolitik unterstützt werden. Es nicht ausreichend, Wohnbauflächen auszuweisen. Erst durch eine gezielte Vergabepaxis kann gesteuert werden, dass die ausgewiesenen Flächen zu preiswertem Wohnungsbau entwickelt werden, der insbesondere im Einklang mit den wohnungspolitischen Zielen der Landeshauptstadt Wiesbaden steht.

## **II. Ergänzende Erläuterungen**

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

-

## **III. Geprüfte Alternativen**

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

Ohne eine Baulandstrategie kann kein strategisches Flächenmanagement im Sinne einer kurz- und mittelfristigen Bodenbevorratung und damit keine aktive Steuerung der Entwicklung einer produktiven, grünen und gerechten Stadt erfolgen.

## **IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung**

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

-



## Bestätigung der Dezernent\*innen

Wiesbaden,

18.01.2026



Mende  
Oberbürgermeister