

WiSoBoN

**Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung, zur
Kostenbeteiligung bei der Wohnbaulandentwicklung in der
Landeshauptstadt Wiesbaden**

16. Dezember 2021

Dezernat für Stadtentwicklung und Bau

Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung, zur Kostenbeteiligung bei der Wohnbaulandentwicklung in der Landeshauptstadt Wiesbaden, WiSoBoN

- 1 Präambel, Anlass und Ziel
- 2 Begriffe und Anwendung
- 3 Bauleitplanung
- 4 Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 5 Soziale Infrastruktur
- 6 Angemessenheit der Kostenbeteiligung
- 7 Inkrafttreten und Wirkung

Anlagen:

- Anlage 1 Erläuterung
- Anlage 2 Zustimmungserklärung

1 Präambel, Anlass und Ziel

Durch die kommunale Bauleitplanung wird ein Grundstück zu einem Wohnbaugrundstück, durch diese Planung entsteht eine beträchtliche Bodenwertsteigerung. Der Wertsteigerung stehen aber auch beträchtliche Kosten gegenüber, die sich aus der Baulandentwicklung ergeben: Diese sind z.B. Planungskosten, Erschließungskosten, Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Kosten für soziale Infrastruktur. Ohne den Einsatz zusätzlicher Instrumente müssten viele dieser Kosten von der Allgemeinheit getragen werden, während die Wertsteigerung allein dem Grundstückseigentümer zu Gute käme.

Im Baugesetzbuch ist als Aufgabe der Bauleitplanung in § 1 Abs. 5 BauGB unter anderem „eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung“ benannt.

Daraus kann das Ziel abgeleitet werden, die Vorhabenträger an den Lasten, die durch die Baulandentwicklung entstehen, „sozial gerecht“ zu beteiligen.

Der Gesetzgeber hat mit dem städtebaulichen Vertrag, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Erschließungsvertrag Instrumente entwickelt, die eine Verteilung der Wertsteigerung und der Kosten einer Baulandentwicklung ermöglichen.

Die politischen Gremien haben beschlossen, diese Möglichkeit zur Übertragung dieser Kosten in Wiesbaden anzuwenden.

Bisher noch nicht, bzw. nur punktuell praktiziert, wurde die Kostenbeteiligung der Vorhabenträger bei der Erstellung oder Erweiterung sozialer Infrastruktur. Durch die positive Bevölkerungsentwicklung Wiesbadens in den letzten Jahren gibt es kaum freie Plätze in Kindertagesstätten und Schulen. Damit müssen mit neuen Baugebieten in der Regel neue Kindertagesstättenplätze und Grundschulplätze mit Kindertagesbetreuung errichtet werden, sei es als Neubau oder durch Erweiterung von bestehenden Einrichtungen. Dieses ist mit erheblichen Kosten verbunden, die bisher in der Regel direkt durch Investitionen aus dem städtischen Haushalt gedeckt werden. Zusätzlich trägt die Stadt aus dem städtischen Haushalt die Betriebskostendefizite der städtischen und frei-gemeinnützigen Einrichtungen. Dies gilt auch für die Unterhalts- und Pflegekosten im Bereich Tiefbau, Grünanlagen und Landschaft. Diese Richtlinie regelt die grundsätzliche Beteiligung der Vorhabenträger an den Kosten bei der Baulandentwicklung künftig auch für die soziale Infrastruktur.

Instrumente zur Umsetzung der Richtlinie sind der städtebauliche Vertrag (§11 BauGB) und der Vorhaben- und Erschließungsplan (§12 BauGB).

Die Übernahme der Planungskosten wird durch Kostenübernahmeverträge zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

2 Begriffe und Anwendung

2.1 Vorhaben im Sinne dieser Richtlinie sind städtebauliche Wohnungsbauplanungen, deren Umsetzung durch Bauleitpläne nach § 30 BauGB und städtebauliche Satzungen nach §34 Absatz 4, Nr. 2 und 3, (Entwicklungs- bzw. Festlegungssatzung, Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung) baurechtlich ermöglicht werden. Vorhabenträger im Sinne dieser Richtlinie sind in der Regel die Grundstückseigentümer.

2.2 Die Richtlinie findet keine Anwendung auf Vorhaben in Gebieten mit bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und auf Vorhaben, die ohne verbindliche Bauleitplanung genehmigungsfähig sind, also durch eine Genehmigung nach §§ 34 und 35 BauGB. Sie gilt ebenfalls nicht für Bebauungsplanverfahren, die keine über schon vorhandene Rechte hinausgehenden Baurechte begründen.

2.3 Bei der Anwendung der Richtlinie sind die Erläuterungen (Anlage 1) zu beachten.

3 Bauleitplanung

Bei Bauleitplanverfahren ist grundsätzlich im rechtlich zulässigen Rahmen die Übernahme der externen Kosten für Planung und etwaige Gutachten, ggf. Wettbewerbskosten, Kosten für zusätzliche Öffentlichkeitsarbeit, Honorare nach HOAI bei Vergabe von Leistungen an Dritte, Umlegungskosten, sowie die Erstattung der verwaltungsinternen Kosten des Verfahrens zu vereinbaren und in einem Kostenübernahmevertrag zu sichern.

4 Erschließung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

4.1 Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen (§11 BauGB) ist grundsätzlich, soweit die Neuanlage von Erschließungsmaßnahmen erforderlich ist, die für die Stadt unentgeltliche Herstellung einschließlich der unentgeltlichen Übertragung der dazu erforderlichen Grundstücke nach bundesrechtlichen Regelungen zu vereinbaren.

4.2 Die naturschutzrechtlichen Verpflichtungen, die aus einem in einem Bauleitplan festgelegten Eingriff in Natur und Landschaft nach Abwägung auszugleichen sind, werden nach den Bestimmungen des § 1a BauGB und des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und ergänzender landesrechtlicher Vorschriften realisiert. Die Kosten trägt grundsätzlich der Vorhabenträger.

5 Soziale Infrastruktur

5.1 Die Übertragung der Investitionskosten für soziale Infrastruktureinrichtungen wird nur bei Bauleitplanverfahren angewendet, die Wohnungsbau ermöglichen. Für die Baugebiete nach Baunutzungsverordnung sind folgende Anteile für Wohnnutzungen bezogen auf die Geschossflächenzahl (GFZ) anzusetzen, sofern der Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen trifft: Reines Wohngebiet: 100%, Allgemeines Wohngebiet: 90%, Mischgebiet: 50%, Kerngebiet: 30%. Die Anteile der Wohnnutzungen in Urbanen Gebieten (§ 6a BauGB) werden für die einzelnen Gebietsentwicklungen festgelegt.

Zur Ermittlung der möglichen Zahl der Wohneinheiten (WE) wird im Geschosswohnungsbau grundsätzlich von einer Wohnungsgröße von 100 m² Geschossfläche (nach der jeweils gültigen Fassung der DIN 277) ausgegangen.

5.2 Gegenstand der Richtlinie ist die grundsätzliche Übertragung von Investitionskosten für die Errichtung oder die Erweiterung von sozialen Infrastruktureinrichtungen. Soziale Infrastruktureinrichtungen im Sinne dieser Richtlinie sind Kindertagesstätten und Grundschulen einschließlich Kinderbetreuungseinrichtungen, sowie in Baugebieten mit > 500 Wohneinheiten ggfls. die Einrichtung von Jugendräumen.

Gegenstand dieser Richtlinie ist nicht die Verpflichtung der Vorhabenträger, einen bestimmten Anteil der Wohnbauvorhaben im Wege des geförderten Wohnungsbaus zu realisieren. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung die folgenden Beschlüsse gefasst (Beschluss Nr. 0220, Beschlusspunkt A vom 20. Mai 2021, ergänzt um den Beschluss Nr. 0706 vom 16.12.2021, Beschlusspunkte 1.1 bis 1.3), die in den Erläuterungen aufgeführt sind und auf die verwiesen wird.*

* Bisherige Fassung: „Gegenstand dieser Richtlinie ist nicht die Verpflichtung der Vorhabenträger, einen bestimmten Anteil der Wohnbauvorhaben im Wege des geförderten Wohnungsbaus zu realisieren. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung einen Beschluss gefasst (Beschluss Nr. 0550, Punkte 1.5 und 1.6 vom 13.12.2018), der in den Erläuterungen aufgeführt ist und auf den verwiesen wird.“

5.3 Die Ermittlung des Bedarfes an Plätzen in den Infrastruktureinrichtungen, der sich aus dem Vorhaben ergibt, erfolgt anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens. Berechnungsgrundlage sind die geplanten Wohneinheiten, die Gebietsstruktur und die maßgeblichen Versorgungsquoten.

Berechnung des Platzbedarfes:

Der Bedarf im Bereich der Kindertagesbetreuung (Kinder unter 3 Jahren = Krippe; Kinder zwischen 3 bis zum Schuleintritt = Elementarbereich) wird auf der Grundlage der geplanten Wohneinheiten, der Gebietsstruktur und den aktuell gültigen Versorgungszielen der Betreuungsbereiche berechnet.

Je nach Merkmal des Baugebietes werden je 0,5 bzw. je 0.7 oder 1,0 Kinder je Wohneinheit zugrunde gelegt, um die Anzahl der Kinder unter 15 Jahren für die im Baugebiet realisierbaren Wohneinheiten zu ermitteln.

Die Berechnung des Versorgungsbedarfes erfolgt nach den jeweils von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen aktuellen Versorgungszielen, derzeit:

Krippe	Elementarbereich
48% (3 Jahrgänge; 0-3jährigen)	90% (3 ^{11/12} Jahrgänge)

Aus dem ermittelten Platzbedarf lässt sich nach dem derzeit gültigen Schlüssel:

Krippenbereich: 10 Kinder/Gruppe

Elementarbereich: 20 Kinder/Gruppe

der Bedarf an benötigten Gruppen berechnen.

5.4 Zur Ermittlung des zusätzlichen Bedarfes für Kinderbetreuungseinrichtungen sind die vorhandenen Plätze im Stadtteil und die ermittelten Kinderzahlen zu berücksichtigen. Einrichtungen in angrenzenden Stadtteilen sind in die Betrachtung einzubeziehen, wenn sie in zumutbarer Entfernung liegen und absehbar freie Platzkapazitäten bieten. In die Betrachtung sind auch Plätze in Einrichtungen anerkannter und durch die Stadt geförderter privater Träger einzubeziehen.

Der Bedarf an Grundschulplätzen, d.h. 4 von 15 Jahrgängen der ermittelten Zahl der Kinder unter 15 Jahre, muss in dem Schuleinzugsbereich des Standortes der Wohnbauentwicklung vorhanden sein oder geschaffen werden.

5.5 Vom Vorhabenträger sollen die tatsächlich entstehenden Investitionskosten für die zusätzlich benötigten Plätze getragen werden. Dabei sind die Plätze in Kindertagesstätten und Grundschulen getrennt voneinander zu bewerten.

Alternativ kann vom Vorhabenträger ein pauschaler Finanzierungsbeitrag gewählt werden.

Dabei werden für einen Platz in Kinderbetreuungseinrichtungen, in Krippen 52.000 € und im Elementarbereich 26.000 € (Stand 2017 ohne Grundstückskosten) angesetzt.

Sollte es gelingen, Investitionsfördermittel des Landes und/oder des Bundes für die Herrichtung der Kindertagesstättenplätze oder Grundschulplätze zu erlangen, werden die Mittel, die die tatsächliche Kostenbeteiligung der Landeshauptstadt Wiesbaden überschreiten, dem Vorhabenträger erstattet.

Für die Schaffung eines zusätzlichen Grundschulplatzes ist, bei momentan max. 25 Plätzen je Grundschulklasse, mit Stand 2017

- bei einer Schulerweiterung um reine Unterrichträume 25.000 €
- bei einer Schulerweiterung um Unterrichträume und weitere Räume 35.000 €
- bei einem kompletten Schulneubau 57.000 €

anzusetzen. Die vorstehenden Kosten verstehen sich ohne die Kosten für evtl. notwendige Grundstücke.

Es kann ggf. auch – unter Beachtung der dann jeweilig einschlägigen vergaberechtlichen Bestimmungen – vereinbart werden, dass der Vorhabenträger den Bau der Einrichtungen selbst, also im eigenen Namen und auf eigene Rechnung, durchführt und die fertig gestellten Einrichtungen kostenfrei an die Stadt übereignet.

5.6 Die für die Kinderbetreuungseinrichtungen und Grundschulneubauten benötigten Grundstücksflächen sollen, falls eine neue Einrichtung oder Erweiterung für das Baugebiet benötigt wird, in der entsprechenden Größe kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.

5.7 Ergibt sich die Verpflichtung zur Zahlung, so soll diese Zahlung im Rahmen eines Zahlungsplanes vereinbart und entsprechend abgesichert werden.

5.8 Wird im städtebaulichen Vertrag festgelegt, dass im Baugebiet Wohnungen für Senioren oder Studierende errichtet werden, werden diese Wohneinheiten in die Bedarfsberechnung der sozialen Infrastruktur nicht einbezogen. Soweit rechtlich zulässig und möglich ist diese Nutzung zu sichern.

6 Angemessenheit der Kostenbeteiligung

6.1 Mindestens ein Drittel des durch die Planung erzielten Überschuss aus der Gebietsentwicklung (Wertsteigerung des Verkehrswertes, nach Abzug der sonstigen Entwicklungskosten) soll als Investitionsanreiz beim Vorhabenträger bzw. dem Grundstückseigentümer verbleiben. Die Wertsteigerung des Verkehrswertes errechnet sich aus dem Vergleich des Grundstückswertes vor der Planung (Anfangswert, abhängig vom tatsächlichen Zustand des Grundstücks) und dem Verkehrswert nach Abschluss der Planung (Endwert). Die Wertdifferenz beider Werte bildet die Wertsteigerung. Diese Grundstückswerte werden durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landeshauptstadt Wiesbaden ermittelt, die dafür anfallenden Kosten werden auf den Vorhabenträger übertragen.

Der Anfangswert soll in einer Zustimmungserklärung vor Beginn des Bauleitplanverfahrens festgelegt und vom Vorhabenträger bestätigt werden. Der Grundstückseigentümer/Vorhabenträger hat sein Einverständnis, zur Bewertung der Grundstücke durch den Gutachterausschuss zu erklären.

Die sonstigen Entwicklungskosten sind vom Vorhabenträger transparent aufzuschlüsseln. Für den Fall, dass eine vollständige Übernahme der sozialen Folgekosten durch den Vorhabenträger erklärt wird, kann auf die Aufschlüsselung der sonstigen Entwicklungskosten verzichtet werden.

6.2 Wird durch die ermittelte Kostenbeteiligung der Anteil des Überschusses aus der Gebietsentwicklung, der gem. 6.1 dem Vorhabenträger verbleiben soll, unterschritten, so wird die Kostenbeteiligung entsprechend bis zu dieser Grenze reduziert. In diesen Fällen ist eine Überprüfung nach der Realisierung des Vorhabens vorzusehen (Nachschussregelung).

7 Inkrafttreten und Wirkung

7.1 Die Richtlinie gilt für alle neuen Bauleitplanverfahren.

7.2 Die Richtlinie tritt mit Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung am 21. Juni 2018 in Kraft.

Impressum

Dezernat für Stadtentwicklung und Bau
Herr Sven Kötschau
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden