

Anlage 1 Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung, zur Kostenbeteiligung bei der Wohnbaulandentwicklung in der Landeshauptstadt Wiesbaden, WiSoBoN

Erläuterungen

Zu 2.1 Vorhaben und Vorhabenträger

Der Begriff des „Vorhabens“ dieser Richtlinie geht über das einzelne bauliche Vorhaben hinaus. Gemeint sind hier städtebauliche Planungen, die in der Regel mehrere bauliche Vorhaben, bzw. Gebäude umfassen.

Neben gewerblichen Baulandentwicklern oder Wohnungsunternehmen können „Vorhabenträger“ auch Einzeleigentümer von (Teil-)Flächen sein, auf denen eine städtebauliche Entwicklung angestrebt wird. In der Richtlinie wird vereinfachend der Begriff „Vorhabenträger“ verwendet, es können aber innerhalb eines Bebauungsplanes auch mehrere Eigentümer und/oder Entwickler sein.

Zu 2.2 Überplanung von Gebieten mit Baurechten

Die Richtlinie gilt auch für Bebauungspläne, die Flächen überplanen, auf denen schon Baurechte bestehen. Dieses kann sinnvoll sein, um z.B. eine städtebauliche Qualifizierung zu erreichen oder die Zulässigkeit der Art und des Maßes der Nutzung zu verändern.

Maßgeblich für die Anwendbarkeit der Regelungen zur Beteiligung an den Kosten der sozialen Infrastruktur ist die Frage, ob die Nutzbarkeit der Fläche für Wohnungsbau durch den neuen Bebauungsplan **erhöht** wird.

Zu 4.1 Erschließung

Im Rahmen von städtebaulichen Verträgen wird die für die Stadt unentgeltliche Herstellung von Erschließungsanlagen einschließlich der unentgeltlichen Übertragung dazu erforderlicher Grundstücke nach bundesrechtlichen Regelungen praktiziert.

Durch den städtebaulichen Vertrag wird die Durchführung der Erschließungsarbeiten auf den Erschließungsunternehmer übertragen. Dieser trägt die gesamten Kosten und wird im eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig. Die fertig gestellten öffentlichen Erschließungsanlagen werden nach Abschluss kostenfrei an die Gemeinde übereignet.

Die Grundstückskäufer werden nicht zu Erschließungsbeiträgen nach BauGB seitens der Gemeinde herangezogen, da der Gemeinde insoweit kein Aufwand entstanden ist. Die Erschließungskosten sind in aller Regel im Kaufpreis des Grundstückes enthalten. Gegenstand des städtebaulichen Vertrages können alle beitragspflichtigen und beitragsfreien Erschließungsanlagen sein.

Die vereinbarten Leistungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein und im sachlichen Zusammenhang mit der Erschließung stehen (sogenanntes Koppelungsverbot).

Das Koppelungsverbot wird dann verletzt, wenn die Erschließungsanlage erkennbar nicht mehr dem Erschließungsgebiet dient, zum Beispiel eine Straße, die zu anderen Baugebieten führt oder im Wesentlichen Nutzern aus anderen Baugebieten dient (Sonderfall "Fremdanlieger").

Der Erschließungsvertrag muss ein konkretes Erschließungsgebiet festlegen. Klassischerweise bezieht er sich auf den Geltungsbereich eines Bebauungsplans. In den Vertrag sollten auf jeden Fall Pläne oder Karten einbezogen werden, um das Gebiet abzugrenzen.

Im Rahmen der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nach § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages zwingend erforderlich. Mit dem Durchführungsvertrag wird der Investor zur Durchführung eines konkreten Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Wenn sich der Bedarf konkret aus der Entwicklung des Gebietes ableitet, ist im städtebaulichen Vertrag auch die Übertragung von Kosten über die möglichen Inhalte des Erschließungsvertrages hinaus möglich. Dieses kann z.B. für öffentliche Spielplätze oder den Umbau von Lichtsignalanlagen gelten.

Zu 4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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, auch landesrechtlicher Vorschriften realisiert.

Sofern im Zuge eines Bauleitplanverfahrens der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Umsetzung der Planung erforderlich wird, sind regelmäßig auch die naturschutzrechtlichen Verpflichtungen Gegenstand des Vertrages.

Zu 5.1 Bebauungspläne, die Wohnungsbau ermöglichen

Wohnnutzungen sind in Bebauungsplänen regelmäßig in folgenden Baugebieten der Baunutzungsverordnung zulässig: Im Reinen Wohngebiet (WR), im Allgemeinen Wohngebiet (WA), im Mischgebiet (MI), im Kerngebiet (MK) und im urbanen Gebiet (MU). Bei weiteren Gebieten, wie z.B. Kleinsiedlungsgebieten, besonderen Wohngebieten und Dorfgebieten ist der Anteil des Wohnens entsprechend abzuschätzen. Die Prozentangaben beziehen sich auf die realisierbare Geschossfläche und somit Wohneinheiten.

Zur Ermittlung der möglichen Zahl der Wohneinheiten (WE) wird im Geschosswohnungsbau grundsätzlich von einer Wohnungsgröße von 100 m² Geschossfläche ausgegangen.

Zu 5.2 Investitionskosten/Folgekosten; geförderter Wohnungsbau

Öffentlich-rechtlich möglich ist lediglich die Übertragung von Investitionskosten, nicht die der Betriebs- oder Personalkosten. Der Begriff „Kindertagesstätten“ wird in Wiesbaden als Sammelbegriff für die Einrichtungen Krippe (für Kinder unter 3 Jahren), Kindergarten/Elementarbereich (3 bis zum Schuleintritt) verwendet.

Bei Entwicklungsmaßnahmen/Bebauungsplänen, die mehr als 500 Wohneinheiten ermöglichen, kann bei Bedarf und falls die Kappungsgrenze zur Heranziehung des Planbegünstigten noch nicht erreicht ist, soweit rechtlich zulässig, die Herrichtung von Jugendräumen mit einer Nutzfläche von 150 m² in Rechnung gestellt werden. Andere Infrastruktureinrichtungen, wie weiterführende Schulen oder Senioreneinrichtungen werden in dieser Richtlinie nicht berücksichtigt, auch wenn diese Einrichtungen wichtig sind und Kosten verursachen. Mit der Konzentration auf die Pflicht-Infrastruktur für Kinder folgt Wiesbaden dem Beispiel anderer Städte und bewegt sich im vom Bundesverwaltungsgericht bestätigten Rahmen.

Der Beschluss Nr. 0220, Beschlusspunkt A der Stadtverordnetenversammlung zur Verpflichtung der Vorhabenträger zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau vom 20.05.2021 lautet:

- A Bei Bauvorhaben ab 40 oder mehr - zusätzlichen - Wohneinheiten, bei denen (Wohn-)Baurecht planungsrechtlich neu geschaffen wird, müssen Vorhabenträger beziehungsweise Eigentümer mindestens 30 Prozent der neu geschaffenen Wohneinheiten als geförderte Wohnungen (für geringe und mittlere Einkommen gemäß der Förderwege um eine ausgewogene soziale Durchmischung zu erreichen) realisieren. Für Gesellschaften mit (unmittelbarer oder mittelbarer) städtischer Mehrheitsbeteiligung gilt die Vorgabe von mindestens 40 Prozent geförderter Wohneinheiten (für geringe und mittlere Einkommen gemäß der Förderwege um eine ausgewogene soziale Durchmischung zu erreichen) bei allen Neubauvorhaben mit 40 oder mehr (zusätzlichen) Wohneinheiten. Die Verteilung zwischen Wohnungen für geringe und mittlere Einkommen soll dabei im Verhältnis von 2 zu 1 erfolgen, Abweichungen sind in begründeten Fällen möglich.

Ergänzend wurde am 16. Dezember 2021 mit Beschluss Nr. 0706, Beschlusspunkte 1.1 bis 1.3, von der Stadtverordnetenversammlung eine Konkretisierung und Ergänzung zu Beschluss Nr. 0220 vom 20.05.2021 vorgenommen:

- 1.1. Wohnungsbauprojekte für die der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans vor dem 20. Mai 2021 gefasst wurde, sind von der mit Beschluss Nr. 0220 vom 20. Mai 2021 festgelegten neuen Quote von 30 % (bzw. 40 %) geförderte Wohneinheiten ausgenommen.
- 1.2. Wohnungsbauprojekte, zu denen noch kein Aufstellungsbeschluss vorliegt, zu denen aber bereits vor dem 20. Mai 2021 von Dezernat IV / Stadtplanungsamt Vorverhandlungen über die Rahmenbedingungen der Projektentwicklung geführt wurden und bei denen die maßgeblichen projektbezogenen Grundstückskaufgeschäfte bereits vor dem 20. Mai 2021 erfolgten, sind von der neuen Quote von 30 % (bzw. 40 %) geförderter Wohneinheiten ausgenommen.
- 1.3. Soweit eine Belegung von geförderten Wohnungen mit Haushalten mit mittleren Einkommen mangels Nachfrage nicht möglich ist, kann der entsprechende Anteil der Quote für untere Einkommen vorgesehen werden. Alternativ wird die Möglichkeit eingeräumt, diese Wohnungen mit förderfähigen Grundrissen herzustellen und eine Belegungsbindung zu vereinbaren. Mit dieser Belegungsbindung wird sichergestellt, dass für einziehende Haushalte die angemessene Wohnungsgröße analog der Regelungen für geförderten Wohnraum nicht überschritten wird. Die Miethöhe soll die ortsübliche Vergleichsmiete (Mittelwert Mietspiegel) nicht übersteigen.*

*Bisherige Fassung: „Der Beschluss Nr. 0550, Punkt 1.5 und 1.6 der Stadtverordnetenversammlung zur Verpflichtung der Vorhabenträger zur Realisierung von geförderten Wohnungsbau vom 13.12.2018 lautet:
1.5 Es wird beschlossen, dass bei Bauvorhaben ab 60 oder mehr (zusätzlichen) Wohneinheiten, bei denen (Wohn-)Baurecht planungsrechtlich neu geschaffen wird, Vorhabenträger bzw. Eigentümer mindestens 22 Prozent der neu geschaffenen Wohneinheiten als geförderte Wohnungen zu realisieren haben. Für Gesellschaften mit (unmittelbarer oder mittelbarer) städtischer Mehrheitsbeteiligung gilt die Vorgabe von mindestens 30 Prozent geförderter Wohneinheiten bei allen Neubauvorhaben mit 60 oder mehr (zusätzlichen) Wohneinheiten. Diese Regelung gilt ab Beschlussfassung und ersetzt Beschlusspunkt 1 des Beschlusses Nr. 0142 der Stadtverordnetenversammlung vom 30.03.2017.
1.6 Ferner wird der Magistrat gebeten zu prüfen und dahingehend zu beraten, ob auf freiwilliger Basis eine Umsetzung der unter Punkt 1.5. genannten Regelung auch bei Bauvorhaben ab 60 (zusätzlichen) Wohneinheiten, bei denen Planungsrecht nicht geschaffen wird, möglich ist.“

Zu 5.3 Ermittlung Platzbedarf

Dargestellt ist hier der im Rahmen der Richtlinie entwickelte Berechnungsansatz für die notwendigen Kinderbetreuungseinrichtungen. Veränderungen dieser Ansätze sind möglich, sie werden in regelmäßigen Abständen evaluiert, ca. alle sieben Jahre, um die Annahmen der tatsächlichen Entwicklung anzupassen. Die Versorgungsquoten entsprechen den rechtlichen Vorgaben und können durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung angepasst werden.

Der Berechnung zugrunde gelegt wird die Zahl der geplanten Wohneinheiten.

Folgende Merkmale werden für Wohngebiete zugrunde gelegt:

Merkmale des Baugebietes	Kinder unter 15 Jahren je Wohnung
Durchschnittliche Parameter hinsichtlich Kauf-/Mietpreis, Wohnungsgrößen und Besiedlungszeitraum	0,7
Überdurchschnittliche Ausrichtung auf Familien(miet)wohnen und/oder preiswerte Reihenhäuser oder öffentliche Förderung > 20 %	1,0
Unterdurchschnittliche Wohnungsgrößen, hochpreisige Lagen und Ausstattungen	0,5

Zu 5.4 Ermittlung des zusätzlichen Bedarfes

Auf Grundlage des berechneten Betreuungsplatzbedarfes wird geprüft, ob die Platzkapazitäten in Kindertageseinrichtungen im Stadtteil oder angrenzenden Stadtteilen gedeckt werden können. Aufgrund der momentanen Versorgungssituation – Versorgungsziel Krippen und Elementarbereich werden noch nicht erreicht – wird eine Bedarfsdeckung in bestehenden Einrichtungen in der Regel nicht erfolgen können. Lediglich in sehr wenigen Stadtteilen bestehen im Elementarbereich noch Platzreserven.

Zu 5.5 Kostenansatz / Herstellungskosten sozialer Infrastruktur

Die Kosten für die zusätzlich einzurichtenden Betreuungsplätze betragen 520.000 € pro Gruppe. Berechnungsbasis sind die aktuellen durchschnittlichen Kosten einer Elementar- oder Krippengruppe für An- oder Neubau (inkl. Außenanlage und Inneneinrichtung) in der Regel bei Zugrundelegung des „Passivhausstandards“ ohne Grundstückskosten (Stand: 2017).

Somit ergeben sich die geschätzten Kosten pro Platz

in einer Krippe 52.000 € und
in einer Kindergarten-/Elementargruppe 26.000 €.

Diese mit Stichtag Mai 2017 ermittelten Werte sind entsprechend dem hessischen Baupreisindex für Wohngebäude anzupassen.

Der durch das neue Baugebiet entstehende Betreuungsbedarf wird mittels Anbauten an bestehende Einrichtungen oder durch Neubau einer Kindertageseinrichtung realisiert.

Hierbei gilt, dass bei einem Platzbedarf von 4 oder mehr zusätzlichen Gruppen der Neubau einer Einrichtung notwendig wird.

Nach Nr. 4.3 kann der Vorhabenträger entscheiden, ob er die tatsächlichen Kosten trägt oder den pauschalisierten Finanzierungsbeitrag wählt. Die Abrechnung der tatsächlichen Kosten bietet für den Vorhabenträger z.B. die Möglichkeit, selber günstigere Plätze herzustellen, so sie den entsprechenden Standards der Landeshauptstadt Wiesbaden entsprechen. Die pauschalisierte Abrechnung bietet den Vorteil einer frühen Kalkulationssicherheit. Über den Pauschalbetrag hinausgehende Kosten müssen dann von der Gemeinde getragen werden. Die Kosten sind zweckgebunden für Kindertageseinrichtungen bzw. Grundschulen, die Kinder des Stadtteils oder Schulbezirks betreuen. Die Realisierung der Einrichtung bzw. Erweiterung vorhandener Einrichtungen sollte im zeitlichen Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens erfolgen. Eine genaue zeitliche Festlegung kann nicht in jedem Fall erfolgen, da neue Einrichtungen oftmals Platzbedarfe mehrerer Bebauungsplangebiete abdecken, die unter Umständen nicht zeitgleich entwickelt werden. Es wird angestrebt, den Baubeginn in einem Zeitraum von 5 Jahren nach dem Satzungsbeschluss sicherzustellen. Nähere Einzelheiten, insbesondere auch ein an den Einzelfall angepasster Zahlungsplan, der ggf. auch Rückzahlungen im Falle nicht vereinbarungsgemäß durchgeführter Versorgungsmaßnahmen vorsieht, sind im Vertrag zu regeln.

Zu 6.2 Kappung der Kostenbeteiligung

Soweit eine Begrenzung zum Tragen kommt, wird die Kostenbeteiligung für die soziale Infrastruktur entsprechend reduziert und prozentual, in Abhängigkeit der jeweiligen Höhe der Kosten, für die Errichtung von Kindertagesbetreuungsplätzen (bis zum Schuleintritt) und Grundschulplätzen (incl. Betreuungsangeboten) verwendet.

Impressum
Dezernat für Stadtentwicklung und Bau

Herr Sven Kötschau
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden