

- WiSoBoN -
Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung in der Landeshauptstadt
Wiesbaden

Präambel

Gem. § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne u. a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden (Stadt) hat sich daher zum Ziel gesetzt, die Entstehung von bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen und Vorhabenträger an den Folgekosten der Bauleitplanung, insbesondere für die soziale Infrastruktur, angemessen zu beteiligen.

Diese Richtlinie soll daher festlegen, dass Vorhabenträger bei der Schaffung von neuem Baurecht für den Wohnungsbau nach einem einheitlichen Standard vertraglich verpflichtet werden, einen bestimmten Anteil der neuen Wohneinheiten gem. den Programmen für geförderten Wohnungsbau zu errichten und sich an den Folgekosten in einem bestimmten Umfang zu beteiligen. Dadurch wird der Haushalt (und damit zugleich die Allgemeinheit) von Folgekosten des Wohnungsbaus, insbesondere für die Bereitstellung von Plätzen in Kindertagesstätten und Grundschulen, entlastet.

§ 1 Anwendungsbereich

Die WiSoBoN-Richtlinie gilt für Wohnungsbauvorhaben, für die ein Bebauungsplan aufgestellt oder geändert wird, der die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnungsbau erstmals schafft oder erweitert.

§ 2 Begriffe

(1) Soziale Infrastruktureinrichtungen im Sinne dieser Richtlinie sind

- a) Kindertagesstätten (hier: Krippenbereich für Kinder unter 3 Jahren und Elementarbereich für Kinder ab 3 Jahren bis zum Schuleintritt)
- b) Grundschulen
- c) Treffmöglichkeiten für Jugendliche bei Bauvorhaben mit mehr als 500 Wohneinheiten.

Andere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie weiterführende Schulen oder Senioreneinrichtungen, sind nicht Gegenstand dieser Richtlinie.

(2) Geförderter Wohnungsbau im Sinne dieser Richtlinie sind Wohnungen, für die Mietpreis- und Belegungsbindungen gemäß § 14 ff. HWoFG begründet werden und welche nach den Richtlinien des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung in der jeweils gültigen Fassung sowie den Richtlinien der Stadt zur kommunalen Mitfinanzierung in der jeweils gültigen Fassung gefördert werden.

(3) Wohnungsbauvorhaben im Sinne dieser Richtlinie sind die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes zum Zwecke der Wohnnutzung (Wohngebäude) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO), vgl. §§ 3 Abs. 2 Nr. 1, 4 Abs. 2 Nr. 1, 4a Abs. 2 Nr. 1, 5 Abs. 2 Nr. 3, 5a Abs. 2 Nr. 1, 6 Abs. 2 Nr. 1, 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

(4) Unter den Begriff des Bebauungsplans im Sinne dieser Richtlinie fallen einfache und qualifizierte Bebauungspläne sowie vorhabenbezogene Bebauungspläne gleichermaßen. Im Anwendungsbereich dieser Richtlinie sind Satzungen im Sinne von § 34 Abs. 4 BauGB und § 35 Abs. 6 BauGB den o. g. Bebauungsplänen gleichgestellt.

(5) Vorhabenträger im Sinne dieser Richtlinie ist, wer zur Verwirklichung eines Wohnungsbauvorhabens auf Grundlage von §§ 11, 12 BauGB einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt schließt, der die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zum Gegenstand hat. Als Vorhabenträger kommen sowohl natürliche als auch juristische Personen in Frage. Mehrere natürliche oder auch juristische Personen können sich zur Durchführung eines Wohnungsbauvorhabens in der Organisationsform einer Personenhandelsgesellschaft oder auch einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts zusammenschließen. Privatrechtlich organisierte Gesellschaften, deren überwiegende oder ausschließliche Eigentümerin die Stadt selbst ist (städtische Gesellschaften), kommen ebenfalls als Vorhabenträger in Betracht und unterliegen denselben Regeln wie die übrigen Vorhabenträger.

§ 3 Grundlagen für die Bedarfsermittlung

(1) Grundlage für die Ermittlung des durch das Wohnungsbauvorhaben verursachten Bedarfs an sozialer Infrastruktur sowie der Anzahl der im geförderten Wohnungsbau zu errichtenden Wohnungen ist die Anzahl der durch den Bebauungsplan erstmals oder zusätzlich ermöglichten Wohneinheiten. Lässt sich dem Bebauungsplan die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten nicht entnehmen, muss ersatzweise auf die durch den Bebauungsplan erstmals oder zusätzlich für Wohnzwecke ermöglichte Bruttogrundfläche (BGF), berechnet nach DIN 277 (Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau, in der jeweils gültigen Fassung), zurückgegriffen werden. In diesem Fall wird die nach Satz 2 ermittelte BGF in Wohneinheiten umgerechnet. Als Umrechnungsfaktor wird eine Wohneinheit je angefangene 100 m² BGF zu Grunde gelegt.

(2) Verpflichtet sich der Vorhabenträger vertraglich gegenüber der Stadt zur Errichtung der nachfolgenden Wohnformen, so bleibt die auf diese Wohnformen entfallende Anzahl an Wohneinheiten bzw. BGF bei der Berechnung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur nach Abs. 1 außer Acht¹:

- a) Mikrowohnungen < 35,00 qm Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung
- b) Auszubildenden- bzw. Studierendenwohnungen
- c) Quartiershäuser mit Wohnungen für ausschließlich ältere Menschen.

Die entsprechende Nutzung soll, soweit rechtlich zulässig, durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt dauerhaft dinglich gesichert werden.

¹ Abs. 2 gilt nur für die Berechnung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur, da die Bewohner der o. g. Wohnformen erfahrungsgemäß keine Kinder haben. Für die Berechnung der Anzahl der im geförderten Wohnungsbau zu errichtenden Wohnungen gilt ausschließlich Abs. 1.

§ 4 Bedarfsermittlung soziale Infrastruktur

(1) Die Berechnung des Bedarfs an sozialer Infrastruktur erfolgt anhand eines standardisierten Berechnungsverfahrens durch das Amt für Soziale Arbeit und das Schuldezernat im jeweiligen Zuständigkeitsbereich. Berechnungsgrundlagen sind die zulässigen Wohneinheiten gem. § 3, der Gebietsstrukturfaktor und die Versorgungsquoten.

(2) Der Gebietsstrukturfaktor dient der Berechnung, wie viele Kinder unter 15 Jahren in einem Wohngebiet zu erwarten sind, abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten und der Gebietsstruktur. Die Gebietsstruktur und der daraus resultierende **Gebietsstrukturfaktor** ergeben sich aus der als **Anlage 1** beigefügten Tabelle.² Bei der unter § 3 Abs. 1 S. 3 genannten Hilfsberechnung wird der Gebietsstrukturfaktor von 0,7 herangezogen.

(3) Die **Versorgungsquote** für die Grundschulen beträgt 100 %; die Versorgungsquoten für den Krippen- und Elementarbereich ergeben sich aus der als **Anlage 2** beigefügten Tabelle.³

(4) Die Anzahl der Kinder pro Jahrgang berechnet sich wie folgt:

$$\text{Anzahl WE} * \text{Gebietsstrukturfaktor} / 15 \text{ Jahrgänge}$$

(5) Der jeweilige Platzbedarf errechnet sich wie folgt:

- Krippenplätze: Kinder pro Jahrgang * 3 Jahrgänge * Versorgungsquote
- Elementarplätze: Kinder pro Jahrgang * 3,9 Jahrgänge * Versorgungsquote
- Grundschulplätze: Kinder pro Jahrgang * 4 Jahrgänge * Versorgungsquote

(6) Von dem nach Abs. 5 ermittelten Platzbedarf werden vorhandene Platzkapazitäten in bestehenden Einrichtungen in Abzug gebracht. Berücksichtigt werden nur freie Platzkapazitäten

- in Kindertagesstätten in städtischer Trägerschaft oder von der Stadt anerkannter und geförderter freier Trägerschaft im gleichen Ortsbezirk oder in angrenzenden Ortsbezirken, sofern diese in zumutbarer Erreichbarkeit liegen,
- in Grundschulen im per Satzung⁴ definierten Schuleinzugsbereich des Wohnungsbauvorhabens.

(7) Der so ermittelte Platzbedarf (Kindertagesstätte/Grundschule) ist vom Vorhabenträger abzudecken. Hierfür kommen drei Varianten in Betracht (Nr. 1-3). Die Festlegung der maßgeblichen Variante erfolgt durch die Stadt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger.

² Für das Plangebiet wird eine Mischkalkulation gemeinsam durch das Amt für Soziale Arbeit und das Schuldezernat vorgenommen. Daher wird für alle Wohneinheiten derselbe Faktor angewendet. Die Gebietstypisierung und der entsprechende Gebietsstrukturfaktor basieren auf aktuellen Auswertungen zum Kinderanteil in Wohngebieten.

³ Die Tabelle basiert auf den von der Stadtverordnetenversammlung zuletzt beschlossenen aktuellen Versorgungszielen gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0210 vom 18. Mai 2017.

⁴ Satzung über die Bildung von Schulbezirken für Grundschulen in der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 16. November 2017.

1. Der Vorhabenträger führt den Bau der Einrichtungen einschließlich der Planung auf eigene Kosten selbst durch und übereignet die fertiggestellten Gebäude und Außenanlagen einschließlich Grundstück unentgeltlich an die Stadt. Der Vorhabenträger hat dabei die einschlägigen vergaberechtlichen Bestimmungen und die aktuellen Vorgaben der Stadt zu Größe, Lage, Ausstattung sowie zur Gestaltung der Freiflächen zu beachten.
2. Der Vorhabenträger übereignet der Stadt ein geeignetes Grundstück im Plangebiet und beteiligt sich an den Kosten für den Neubau, die Erweiterung oder sonstige Bereitstellung einer Einrichtung durch die Stadt. Die Höhe der Kostenbeteiligung ergibt sich aus der Anzahl des ermittelten Platzbedarfs an Krippen-, Elementar- und Grundschulplätzen, multipliziert mit den jeweiligen durchschnittlichen Baukosten gem. **Anlage 3**⁵. Die Baukosten sind auf Grundlage des Hessischen Baupreisindex für Wohngebäude anzupassen. Der maßgebliche Stichtag für die Anpassung ist im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger festzulegen. Sofern der Vorhabenträger nicht bereit oder nicht in der Lage ist, ein geeignetes Grundstück im Plangebiet an die Stadt zu übereignen, hat der Vorhabenträger zusätzlich zu seiner Beteiligung an den Baukosten die Kosten für den Erwerb der erforderlichen Grundstücke zu tragen.
3. Der Vorhabenträger errichtet die Räumlichkeiten einer in der Regel 5-gruppigen Kindertagesstätte integriert in ein Wohngebäude im Plangebiet auf einem eigenen Grundstück. Der Vorhabenträger hat dabei die einschlägigen vergaberechtlichen Bestimmungen und die aktuellen Vorgaben der Stadt zu Größe, Lage, Ausstattung sowie zur Gestaltung der Freiflächen zu beachten. Nach Fertigstellung der Einrichtung gestattet der Vorhabenträger der Stadt oder einem von ihr ausgewählten und geförderten freien Träger die unentgeltliche Nutzung der Räumlichkeiten als Kindertagesstätte für eine Dauer von 20 Jahren, anteilig für die vom Gebiet ausgelösten Platzbedarfe; die übrigen Plätze darf er zu marktüblichen Konditionen an die Stadt bzw. den von ihr ausgewählten und geförderten freien Träger vermieten. Nach Ablauf der unentgeltlichen Nutzungsüberlassung der vom Gebiet ausgelösten Plätze vermietet der Vorhabenträger auch diese zu üblichen Bedingungen an die Stadt bzw. an einen von ihr ausgewählten und geförderten freien Träger. Durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (§ 1090 BGB) ist - soweit rechtlich zulässig - sicherzustellen, dass die Räumlichkeiten dauerhaft für die Nutzung als Kindertagesstätte zur Verfügung stehen.

Für alle Varianten Nr. 1 bis Nr. 3 gilt, dass etwaige Fördermittel des Landes und/oder des Bundes, die die tatsächliche eigene Kostenbeteiligung der Stadt übersteigen, dem Vorhabenträger angerechnet oder erstattet werden.

(8) Für die Schaffung der nach Abs. 5 berechneten Grundschulplätze kommen nur die Varianten 1 und 2 des Abs. 7 in Betracht. Grundschulplätze müssen für 4 von 15 Jahrgängen im Schuleinzugsbereich des Wohnbauvorhabens vorhanden sein oder geschaffen werden. Aktuell sind maximal 25 Plätze je Grundschulklasse gem. aktuell gültiger Verordnung des Landes Hessen vorgeschrieben⁶.

⁵ Berechnungsbasis sind die aktuellen durchschnittlichen Baukosten der Stadt für An- oder Neubauten (inkl. Außenanlage, ohne Betriebs- und Personalkosten sowie ohne Grundstückskosten).

⁶ Verordnung über die Festlegung der Anzahl und der Größe der Klassen, Gruppen und Kurse in allen Schulformen (Klassengrößenverordnung - SchulKlassGrV) vom 17. Februar 2023.

(9) In Neubaugebieten mit mehr als 500 Wohneinheiten sind Flächen als Treffmöglichkeiten für Jugendliche vorzusehen. Die konkrete Ausstattung, Gestaltung und Verortung der Flächen im Baugebiet wird von der Stadt in Abstimmung mit dem Vorhabenträger festgelegt.

§ 5 Bedarfsermittlung geförderter Wohnungsbau

(1) Bei Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 40 Wohneinheiten, ermittelt nach § 3 (1), müssen mindestens 40 Prozent dieser Wohneinheiten als geförderte Wohnungen für geringe und mittlere Einkommen realisiert werden. Die Verteilung zwischen Wohnungen für geringe und mittlere Einkommen soll dabei im Verhältnis von 2 zu 1 erfolgen, Abweichungen sind in begründeten Fällen möglich.

(2) Die geförderten Wohneinheiten unterliegen der Mietpreis- und Belegungsbindung; die Zielgruppen sowie der Wohnungsmix werden vom zuständigen Amt für Soziale Arbeit verbindlich festgelegt. Der geförderte Wohnungsbau ist grundsätzlich innerhalb des Plangebiets des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und der neu geschaffenen Wohneinheiten herzustellen.

§ 6 Voraussetzung für die Bauleitplanung; Absicherung der Durchführung und Kostentragung über städtebauliche Verträge

(1) Der Bebauungsplan wird in der Regel als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. §§ 30 Abs. 2, 12 BauGB aufgestellt. Der Vorhabenträger stellt hierzu einen Antrag auf Einleitung des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 S. 1 BauGB.

(2) Voraussetzung für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist, dass der Vorhabenträger Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans ist, soweit die Grundstücke nicht im Eigentum der Stadt stehen. Dem Eigentum an den Grundstücken steht eine durch Auflassungsvormerkung gesicherte Anwartschaft, ein Erbbaurecht mit ausreichender Laufzeit oder im Einzelfall ausnahmsweise die vom Eigentümer vertraglich eingeräumte Verfügungsbefugnis gleich. Im letzteren Fall kann die Stadt den Nachweis einer dinglichen Sicherung verlangen. Der Vorhabenträger hat außerdem in geeigneter Weise nachzuweisen, dass er zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist.

(3) Weitere Voraussetzung ist, dass der Vorhabenträger sich in einem städtebaulichen Vertrag (Grundvertrag) auf die Eckpunkte der Planung festlegt und sich zur Vorbereitung und Durchführung dieser Planung verpflichtet. Ferner hat sich der Vorhabenträger grundsätzlich zur Übernahme der durch die Planung verursachten Kosten, einschließlich der Folgekosten und zur Erfüllung der Quote gem. § 5, in angemessenem Umfang zu verpflichten.

(4) In einem weiteren städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Wohnungsbauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Erschließungskosten sowie ggf. der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen (in der Regel Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB). Weitere Vertragsinhalte sind insbesondere die Deckung des nach § 4 ermittelten Bedarfs an sozialer Infrastruktur und an gefördertem Wohnraum gem. § 5 auf Kosten des Vorhabenträgers. Dem Vorhabenträger sollen auch die weiteren Kosten für städtebauliche Maßnahmen, die Voraussetzung oder Folge des Wohnungsbauvorhabens sind, auferlegt werden. Ferner soll der Vorhabenträger gemäß aktueller Beschlusslage an die besonderen städtebaulichen Ziele der Stadt gebunden werden (z. B. Maßnahmen zur nachhaltigen Quartiersentwicklung).

§ 7 Kappungsgrenze, Angemessenheit

(1) Die in den städtebaulichen Verträgen nach § 6 Abs. 3 und 4 vereinbarten Leistungen müssen gem. § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB den gesamten Umständen nach angemessen sein (Angemessenheitsgebot). Um den Anforderungen des Angemessenheitsgebots zu genügen und darüber hinaus einen ausreichenden Investitionsanreiz für Wohnungsbauvorhaben im Anwendungsbereich dieser Richtlinie zu belassen, wird die finanzielle Belastung des Vorhabenträgers begrenzt (Kappungsgrenze).

(2) Grundlage für die Berechnung der Kappungsgrenze und die Überprüfung der Angemessenheit ist der potenzielle Ertrag, den der Vorhabenträger aus der Realisierung eines freifinanzierten Wohnungsbauvorhabens erwirtschaftet. Um dem Gleichbehandlungsgrundsatz Rechnung zu tragen und eine Vergleichbarkeit der Vorhaben herzustellen, wird der potenzielle Ertrag aus dem Wohnungsbauvorhaben unterschiedslos für alle Vorhabenträger im Anwendungsbereich dieser Richtlinie nach einem standardisierten Verfahren ermittelt (Ertragsmethode).

(3) Für die Berechnung der Kappungsgrenze und die Überprüfung der Angemessenheit nach der Ertragsmethode gelten folgende Festlegungen:

- Die Berechnung geht von der maximal zulässigen Wohnbebauung aus, welche die Festsetzungen des Bebauungsplans erstmals oder zusätzlich ermöglichen.
- Für die Berechnung wird - unabhängig von der tatsächlich beabsichtigten Bewirtschaftungsform des Wohnungsbauvorhabens - eine Vermietung der Wohnungen angenommen.
- Die Berechnung berücksichtigt keine steuerlichen Belastungen, da diese von dem umsetzenden Unternehmen abhängig sind.
- Die Berechnung beinhaltet die Investitionskosten für das Grundstück und die Herstellung der Wohngebäude (Baukosten). Als Grundstückskosten werden der Bodenwert für **erschließungsbeitragsfreies Bauland**, zzgl. Erwerbsnebenkosten angesetzt; die Baukosten werden mit Durchschnittswerten gem. Baukostenindex angesetzt.
- Die Berechnung erfolgt nach der Methode des Vollständigen Finanzplans (VoFi). In diesem auch von vielen Akteuren der Wohnungswirtschaft verwendeten Berechnungsverfahren werden über einen bestimmten Betrachtungszeitraum die zu erwartenden Zahlungsströme (Einnahmen und Ausgaben) abgebildet, die ein Wohnungsbauvorhaben erwirtschaftet. Auf der Einnahmenseite sind dies hier die zu erwartenden Mieteinnahmen. Auf der Ausgabenseite sind es die Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten (Eigen- und Fremdkapital). Gewinne oder Verluste werden verzinst. Zudem wird die Wertentwicklung der Immobilie betrachtet. Der Immobilienwert wird auf Basis der zum Ende des Betrachtungszeitraums erwarteten Mieteinnahmen berechnet. Von dem ermittelten Wert werden die zum Ende des Betrachtungszeitraums bestehenden Restschulden abgezogen, woraus sich der Vermögenswert zum Ende des Betrachtungszeitraums ergibt. Die Summe aus dem Guthaben und dem Vermögenswert am Ende des Betrachtungszeitraums ist der VoFi-Endwert.

- Die Eingangsgrößen (Grundstücks- und Herstellungskosten, Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten, erzielbare Mieteinnahmen etc.) und Annahmen zu deren künftiger Entwicklung legt die Stadt nach Prüfung der maßgeblichen Quellen (**Anlage 4**) fest. Die Eingangsgrößen werden einmal jährlich überprüft und erforderlichenfalls angepasst.
- Zielgröße der Berechnung ist der Kapitalwert⁷ der wohnbaulichen Investition. Zur Berechnung des Kapitalwerts wird der VoFi-Endwert über den Betrachtungszeitraum mit einem Abzinsungszinssatz auf den Wert am Anfang des Betrachtungszeitraums abgezinst. Dieser Wert ist der potenzielle Ertrag.
- Die Berechnung umfasst einen Betrachtungszeitraum von 25 Jahren nach Fertigstellung des Wohnungsbauvorhabens analog der zurzeit geltenden maximalen Bindungsdauer des geförderten Wohnungsbaus.
- Alle Kosten, die zur Herstellung des Status „erschließungsbeitragsfreies Bauland“ notwendig sind (**Entwicklungskosten**), werden nicht betrachtet. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen regelmäßig Voraussetzung für die Durchführung eines Wohnbauvorhabens sind. Dazu zählen insbesondere die Herrichtung des Grundstücks einschließlich Abbruchmaßnahmen, die Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, Kampfmittelräumung und archäologische Grabungen; Planung und Gutachten, Erschließungs-, Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen. Diese Entwicklungskosten werden weder im Rahmen der Angemessenheitsprüfung als finanzielle Belastung noch bei der Berechnung der Kappungsgrenze berücksichtigt⁸.

(4) Alle weiteren über die o. g. Entwicklungskosten hinausgehenden vertraglich auferlegten Kosten und Verpflichtungen sind der Kappungsgrenze gegenüberzustellen, sofern es sich nachweislich um finanzielle Belastungen des Vorhabenträgers handelt. Hierzu zählen insbesondere die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur sowie die Bereitstellung geförderter Wohnungen. Die finanzielle Belastung aus der Bereitstellung geförderter Wohnungsbaus ermittelt sich dabei aus der Differenz zwischen dem Kapitalwert aus gefördertem Wohnungsbau und dem Kapitalwert aus freifinanziertem Wohnungsbau.

(5) Die Kappungsgrenze wird auf 30 % des über die Ertragsmethode errechneten potenziellen Ertrags (Kapitalwert) im freifinanzierten Wohnungsbau festgelegt. Ergibt die Berechnung, dass die finanziellen Belastungen des Vorhabenträgers aus den weiteren vertraglich auferlegten Kosten und Verpflichtungen die Kappungsgrenze überschreiten, werden diese jeweils anteilig nach ihrem Verhältnis zum Gesamtaufwand reduziert, bis die Kappungsgrenze eingehalten ist.

⁷ Der Kapitalwert ist der Gegenwartswert aller im Vollständigen Finanzplan in einem bestimmten Betrachtungszeitraum erfassten Zahlungsströme und der Wertentwicklung am Anfang des Betrachtungszeitraums (hier: vor Abschluss des städtebaulichen Vertrags).

⁸ Diese Kosten sind nach der Ertragsmethode bereits durch den Ansatz des Bodenwerts für erschließungsbeitragsfreies Bauland abgedeckt. Die WiSoBoN-Richtlinie verhält sich mit Blick auf diese Entwicklungskosten folglich neutral gegenüber einer Situation, in der keine Neuaufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans erforderlich ist, weil dem Vorhabenträger bereits ein Baurecht nach §§ 30, 31 oder 33 bis 35 BauGB zusteht. Die mit den Entwicklungskosten einhergehenden Risiken und Chancen der Wertsteigerung verbleiben bei dem Vorhabenträger und sind vom Vorhabenträger bereits beim Erwerb der Grundstücke einzupreisen.

§ 8 Durchführungsverpflichtung, Vertragsstrafen, Sicherheitsleistungen

(1) Insbesondere zur Bekämpfung der Wohnungsknappheit hat die Stadt ein hohes Interesse an einer zügigen Durchführung der Wohnungsbauvorhaben. Auch die Bereitstellung der sozialen Infrastruktur soll in engem zeitlichem Zusammenhang mit dem Bezug der Wohnungen erfolgen. Daher werden angemessene Durchführungsfristen, insbesondere für den freifinanzierten Wohnungsbau, den geförderten Wohnungsbau sowie die Bereitstellung der sozialen Infrastruktureinrichtungen vertraglich festgelegt. Der Vorhabenträger hat die Durchführung und die Einhaltung der Fristen nachzuweisen; die Nachweispflicht wird vertraglich festgeschrieben. Für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, insbesondere für die Überschreitung von Durchführungsfristen, sollen angemessene Vertragsstrafen im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

(2) Für Leistungen, die die Stadt bei Ausfall des Vorhabenträgers selbst ausführen müsste (insbesondere Herstellung der Erschließungsanlagen und Ausbau der sozialen Infrastruktur), hat der Vorhabenträger Sicherheiten in Höhe von 100 % der Brutto-Baukosten bzw. Investitionskosten zu leisten (Erfüllungssicherheiten). Für Anlagen und Gebäude, die in das Eigentum der Stadt übergehen, hat der Vorhabenträger Gewährleistungssicherheiten zu bestellen. Die Gewährleistungssicherheit beläuft sich auf 5 % der Brutto-Baukosten. Von der vertraglichen Verpflichtung zur Leistung von Sicherheiten kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn kein Sicherungsbedürfnis besteht.

§ 9 Inkrafttreten und Übergangsvorschriften

(1) Diese Richtlinie tritt mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in Kraft.

(2) Für Wohnungsbauvorhaben, für die der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans vor Inkrafttreten dieser Richtlinie gefasst wurde, gelten weiterhin die WiSoBoN-Richtlinie in der Fassung vom 13.12.2018 bzw. 16.12.2021 sowie der Beschluss Nr. 0220 zur Quotenregelung des geförderten Wohnungsbaus vom 20.05.2021, konkretisiert durch Beschluss Nr. 0706 vom 16.12.2021. Dasselbe gilt für Bauvorhaben, für die mit dem Vorhabenträger bereits vor Inkrafttreten dieser Richtlinie ein städtebaulicher Vertrag (in der Regel der sogenannte „Grundvertrag“) geschlossen wurde.

Anlagen

1. Gebietsstruktur und Gebietsfaktoren
2. Versorgungsquoten für den Krippen- und Elementarbereich
3. Investitionskosten
4. Berechnungsannahmen und Quellen

Anlage 1 der Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung in der
Landeshauptstadt Wiesbaden (WiSoBoN)

Gebietsstruktur (Merkmale Baugebiet)	Gebietsstrukturfaktor Kinder unter 15 Jahren/WE
Standard Durchschnittliche Parameter hinsichtlich: • Gefördertem Wohnungsbau, Mietwohnen, Eigentumswohnformen • Kauf-/Mietpreis • Wohnungsmix/Wohnungsgrößen • Besiedelungszeitraum	0,7
Familienwohnen Überdurchschnittliche Ausrichtung auf Familienwohnen (Miete und Eigentumswohnformen) • Erhöhter Anteil größerer Wohneinheiten (3- und Mehrzimmer WE) • Erhöhter Anteil 1-Familien-Häuser (Reihen-/Doppelhäuser) • Anteil öffentliche Förderung > 30%	1,0
Unterdurchschnittlicher Familienanteil • Hoher Anteil Eigentumswohnungen • Hochpreisige Lagen und Ausstattungen • Überdurchschnittlicher Anteil 1-2 Zimmer-WE (> 50%) • Überdurchschnittlicher Anteil (> 40%) altengerechte kleinere WE	0,5

Anlage 2 der Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung in der
Landeshauptstadt Wiesbaden (WiSoBoN)

Versorgungsziele gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0210
vom 18. Mai 2017:

	Altersgruppe	Versorgungsquote
Krippenbereich	0 bis unter 3 Jahre	48 % (3 Jahrgänge)
Elementarbereich	3 Jahre bis Schuleintritt	90 % (3 ¹¹ / ₁₂ Jahrgänge)

Anlage 3 der Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung in der
Landeshauptstadt Wiesbaden (WiSoBoN)

Durchschnittliche Baukosten, Stand 01.06.2024:

Bedarf	Baukosten
Krippenplatz	130.000 €
Elementarplatz	65.000 €
Grundschulplatz bei Schulneubau	153.000 €
Grundschulplatz bei Schulerweiterung	80.000 €

Anlage 4 der Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung in der Landeshauptstadt Wiesbaden (WiSoBoN)

Eingangsgrößen	Quellen
Bodenwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland	Städtische Bewertungsstelle
Erwerbsnebenkosten	Liegenschaftsamt
Herstellungskosten für Mehrfamilienhäuser/Einfamilienhäuser	BKI Baukosteninformationszentrum Stuttgart, Statistische Kostenkennwerte für Baukosten Gebäude Neubau
Mieteinnahmen für freifinanzierte Wohneinheiten	Amt für Statistik und Stadtforschung, Jahrbuch, Auswertung Erstvermietung Neubau nach Ortsbezirken
Mieteinnahmen für geförderte Wohneinheiten	Richtlinie der kommunalen Mitfinanzierung in der sozialen Mietwohnraumförderung
Jährliche Mietsteigerung	Immobilienscout24, Auswertung Mietpreisdaten
Mietsteigerung für geförderte Wohneinheiten nach Ablauf der Belegungsbindung	Im Rahmen von § 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
Eigenkapitalanteil	Analog der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung
Fremdkapitalkosten (Zinsen, Tilgung) für freifinanzierte Wohneinheiten	Zinsen: Bundesbank (Wohnbaukredite) Tilgung: analog der Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung
Fremdkapitalkosten (Zinsen, Tilgung) für geförderte Wohneinheiten	Zinsen/Tilgung: Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung
Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis)	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz; Kostensteigerung gem. Inflationsziel der Europäischen Zentralbank
Liegenschaftszins, Rohertragsfaktor	Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Wiesbaden