



Wiesbaden Schelmengraben Ergänzungsbebauungen

Letter of Intent (Lol)

zwischen

GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen

Westerbachstraße 33
60489 Frankfurt am Main

-nachfolgend „GWH“ genannt-

und

Landeshauptstadt Wiesbaden,
vertreten durch den Magistrat

Schlossplatz 6
65183 Wiesbaden

-nachfolgend „Landeshauptstadt“ oder „LHW“ genannt-

-Die GWH und die Landeshauptstadt zusammen nachfolgend „Parteien“ genannt -

Präambel

Ausgangssituation

Die Siedlung Schelmengraben entstand im Zeitraum von 1969 bis 1982 auf der Grundlage eines Städtebaulichen Konzepts des Stadtplaners Ernst May.

Diese Siedlung besteht aus fünf Hochhäusern und aus einer Vielzahl von teilweise fünf- bis sechsgeschossigen, jedoch überwiegend viergeschossigen Gebäuden, in denen sich etwa die Hälfte des Gesamtwohnungsbestandes der Siedlung befindet.

Die Siedlung verfügt über großzügige Grün- und Freiflächen. Diese Grünbereiche werden von den Bewohnern jedoch nur eingeschränkt genutzt.

Die GWH ist Eigentümerin von 2.150 Wohnungen mit fast 138.000 m² Wohnfläche in der Siedlung Schelmengraben. Derzeit bestehen für 383 Wohnungen Mietpreisbindungen, die sukzessive bis zum Jahr 2025 auslaufen.

Die Landeshauptstadt setzt seit 2012 in der Siedlung ein Programm unter dem Namen „Soziale StadtPlus“ um. Neben den klassischen investiven Projekten zur städtebaulichen Erneuerung liegen die Handlungsschwerpunkte und Zielsetzungen des Programms als „Plus“ auf zusätzlichen und prioritären Maßnahmen zur Steigerung der Bildungs- und Erwerbsbeteiligung. So werden aktuell auch die Bundesprogramme „BIWAQ“ und „JuStiQ“ umgesetzt. Im städtebaulichen Bereich stehen bauliche Veränderungen, Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds sowie von Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten im Vordergrund.

Die Siedlung Schelmengraben ist das Wiesbadener Wohngebiet mit den höchsten Bedarfslagen. Sie weist einen überproportional hohen Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund und geringem Einkommen auf. Im Gebiet sind viele Familien beheimatet. Der Anteil von Senioren, die zum Teil seit Errichtung der Gebäude in der Siedlung wohnen, liegt über dem Wiesbadener Durchschnitt.

Zielsetzung

Vor dem Hintergrund der erhöhten Wohnraumnachfrage in Wiesbaden sollen in der Siedlung Schelmengraben bauliche Ergänzungen mit dem Ziel von bis zu 1.000 neuen Wohnungen für vorwiegend mittlere - für die Zielgruppe „Senioren“ auch für geringe - Einkommensbezieher durchgeführt werden (nachfolgend **„Bauprojekt“** genannt). Durch den geplanten Wohnungsmix soll der Stadtteil weiterhin einer breiten Bevölkerungsschicht Heimat bieten. Senioren sollen barrierefreie Wohnungen zu sozial verträglichen Preisen zur Verfügung gestellt werden. Familien sollen ausreichend Wohnraum im mittleren Einkommenssegment vorfinden. Wohnraum für Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte sollen ebenfalls zusätzlich angeboten werden.

Für die Siedlung Schelmengraben gilt derzeit noch der Bebauungsplan „1974/01 Schelmengraben im Ortsbezirk Dotzheim“, dessen Festsetzungen das Bauprojekt nicht zulassen. Es herrscht zwischen den Parteien Einigkeit darüber, dass ein Erfordernis besteht, neues Planungsrecht mittels Änderung des Bebauungsplans zu schaffen.

Mit der Privatisierung von preiswerten Bestandswohnungen sollen Voraussetzungen für eigentumsrechtliche Stabilitätsfaktoren gebildet werden, die nachfrageabhängig auch für einzelne Neubauten angestrebt werden. Die Privatisierung von vermieteten Bestandswohnungen soll sich ausschließlich an bestehende Mieter richten und für diese ein rein freiwilliges Angebot sein. Die Mieterprivatisierung soll daher so kommuniziert werden, dass diese Möglichkeit absolut freiwillig ist und niemand Sorge haben muss, dass seine Wohnung ohne sein Mitwirken an Dritte verkauft wird.

Zwischen den Parteien herrscht Einigkeit darüber, im Zusammenhang mit dem Bauprojekt möglichst auch eine adäquate Lösung, für die derzeit stark vernachlässigte Mitte des Schelmengrabens (Einkaufszentrum und sog. „Rotes Hochhaus“) zu finden. Die GWH strebt deshalb an, das Einkaufszentrum und das sog. „Rote Hochhaus“ in der Quartiersmitte zu erwerben und zu revitalisieren.

Die Grundlagen für diesen Letter of Intent sind in umfangreichen Workshop-Verfahren gemeinsam von Mitarbeitern der städtischen Ämter und der GWH sowie weiteren Fachkundigen in fünf Arbeitsgruppen erarbeitet worden. Zwischen den Parteien besteht Einigkeit darüber, auch weiterhin zur Realisierung des Bauprojektes konstruktiv zusammenzuarbeiten.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien den folgenden

Letter of Intent

1. Rechtliche Unverbindlichkeit

Die Parteien sind sich einig, dass sämtliche nachfolgenden Erklärungen dieses Letter of Intent Absichtserklärungen oder Erwartungen und nicht rechtsverbindlich sind. Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplans oder eines städtebaulichen Rahmenplans oder auf eine Beschlussfassung städtischer Gremien oder auf eine positive Bescheidung einer Bauvoranfrage (Bauvorbescheid) kann durch diesen Letter of Intent nicht begründet werden.. Es lassen sich aus diesem Letter of Intent daher für keine der Parteien Ansprüche irgendwelcher Art herleiten; sie sind ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für etwaige frustrierte Aufwendungen im Hinblick auf Festsetzungen eines Bebauungsplans, eines städtebaulichen Rahmenplans, für Bürgerbeteiligungen oder für Bauvoranfragen und für Schadensersatzansprüche.

2. Schaffung von Planungsrecht

Die Parteien wollen die Aufstellung eines Städtebaulichen Rahmenplans fördern, der das Entwicklungsziel für die gesamte Siedlung Schelmengraben formulieren und als Grundlage für die Bauleitplanung dienen soll.

Der Städtebauliche Rahmenplan soll möglichst detaillierte Aussagen treffen zu:

- der erhöhten Wohnraumnachfrage in Wiesbaden,
- der sichtbaren Aufwertung der Siedlung Schelmengraben,
- dem Wohnungsmix für verschiedene Bevölkerungsgruppen,
- der städtebaulichen Raumbildung und der Schaffung von städtebaulichen Qualitäten,
- dem Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung,
- dem schonenden Umgang mit dem Boden.

Ein mit der Landeshauptstadt grundsätzlich abgestimmter Entwurf des Städtebaulichen Rahmenplans der GWH - Stand August 2017 - gilt als Grundlage und ist diesem Letter of Intent als Anlage 1 angefügt. Die Sitzungsvorlagen mit dem Beschlussvorschlag zum städte-

baulichen Rahmenplan sollen möglichst durch die LHW in den Sitzungszug November 2017 der Stadtverordnetenversammlung der LHW eingebracht werden. Die GWH soll hierzu der LHW rechtzeitig alle von ihr zu liefernden Unterlagen zur Verfügung stellen.

Die bauliche Entwicklung der Siedlung wird sich voraussichtlich über mehrere Jahre erstrecken. Die Bauleitplanung soll deshalb durch fünf quartiersweise zu erstellende Bebauungspläne (Einteilung siehe Anlage 2), aufbauend auf dem Städtebaulichen Rahmenplan, entwickelt werden. Die Partner wollen sich bemühen, hierbei den in Anlage 2 dargestellten Zeitplan einzuhalten. Die Sitzungsvorlagen mit den Beschlussvorschlägen zur Aufstellung der Bebauungspläne 1 und 2 sollen durch die LHW in den Sitzungszug Dezember 2017 der Stadtverordnetenversammlung der LHW eingebracht werden. Die GWH soll hierzu der LHW rechtzeitig alle notwendigen Unterlagen zur Verfügung stellen.

Den neu aufzustellenden Bebauungsplänen soll jeweils eine Geschossflächenzahl von 1,2 - bezogen auf Vollgeschosse - entsprechend der aktuellen Fassung der BauNVO zugrunde gelegt werden. Zur Sicherung der Städtebaulichen Ziele und des Wohnungsneubauvolumens könnte die Geschossflächenzahl abweichend von der BauNVO mit bis zu 1,4 festgesetzt werden, wenn geeignete Maßnahmen an anderer Stelle eine Kompensation der Überschreitung (z. B. höherwertige Begrünung, Verbesserung der Klimafunktion, Verbesserung der Aufenthaltsqualität, geringere Verdichtung in anderen Bereichen etc.) bewirken.

Des Weiteren sollen in den Bebauungsplänen die folgenden Ziele im angemessenen Umfang verwirklicht werden:

- Die Erhaltung von qualitativen Grünbeständen und schützenswertem Baumbestand,
- Maßnahmen zur Sicherung der klimaökologischen Funktion, der Energieversorgung und -einsparung (Energiekonzept).

Diese Ziele sollen bereits bei der Erstellung des städtebaulichen Rahmenplans mitberücksichtigt und dort in dem für diese Planungsstufe erforderlichen Detaillierungsgrad dargestellt werden.

3. Stellplatz- und Mobilitätsmanagement

Zur Verbesserung des Gesamtmobilitätsangebotes soll durch die GWH ein Mobilitätsmanagement, das ergänzende Mobilitätsangebote entwickelt und betreut, eingerichtet werden. Die Schaffung einer Mobilitätsstation und eines Car-Sharing-Pools sowie ein E-Bike-Verleih zur Stärkung der Binnenmobilität im Quartier sollen Bestandteile des Mobilitätskonzepts werden.

Bausteine für das Stellplatz- und Mobilitätsmanagement sollen sein:

- Schaffung einer Mobilitätsstation mit Carsharing und E-Bike-Verleih durch die GWH,
- Erleichterung der Zugänge zum ÖPNV,
- Förderung des Fuß- und Radverkehrs,
- Förderung der Nahversorgung direkt im Quartier,
- Reduzierung der Stellplatzquote durch eine Reduzierung der Abhängigkeit vom privaten Kfz,

- Flächendeckende Bewirtschaftung des öffentlichen Parkraums zur Bekämpfung des Fremdparkens durch die LHW, sofern die dazu notwendigen rechtlichen Gegebenheiten vorhanden sind,
- Getrennte Vermarktung von Wohnraum und Stellplätzen,
- Umwandlung von derzeit öffentlichen Stellplätzen in privat genutzte Stellplätze für den Stellplatznachweis,
- Mieterticket und Mobilitätsmanagement.

Die GWH soll sich hierfür Dritter bedienen können.

In den zu erstellenden Bebauungsplänen sollen - in Abhängigkeit von der diesbezüglichen Belastbarkeit und Nachhaltigkeit des Mobilitätskonzepts - die Voraussetzungen zur Festlegung für folgende Stellplatznachweise möglichst im Ergebnis wie folgt begründet werden:

- Bestandswohnungen 0,6 pro WE
- Neubau-Förderwohnungen 0,5 pro WE
- Neubauwohnungen 0,7 pro WE

Nach dem geführten verkehrstechnischen Entbehrlichkeitsnachweis sollen, soweit rechtlich zulässig und durchführbar, vorhandene, nicht (mehr) genutzte oder benötigte Stellplätze im öffentlichen Raum in einem geeigneten Verfahren umgewandelt werden. Die Landeshauptstadt und die GWH beabsichtigen in diesem Fall, ggf. und abhängig vom Eigentum die Anrechenbarkeit für den Stellplatznachweis, die Unterhaltungsregelungen vertraglich zu vereinbaren. Die mit der Umwandlung, Unterhaltung und dauerhaften Nutzung der Flächen entstehenden Kosten und Entgelte trägt die GWH.

Verbesserung des ÖPNV

Die Verbesserung des ÖPNV soll durch die Schaffung zweier barrierefreier, beleuchteter, auf kürzestem Weg geführter Durchgänge von der Stephan-Born-Straße und der Karl-Legien-Straße zur Bushaltestelle Ludwig-Erhard-Straße erfolgen, die von der GWH nach Bezugsfertigstellung von mindestens 500 neuen Wohnungen realisiert und bezahlt werden. Die spätere Unterhaltung sowie die Verkehrssicherungspflicht soll Aufgabe der LHW sein.

Die LHW soll über die ESWE Verkehr gemäß Nahverkehrsplan Taktverdichtungen umsetzen, sobald die erwartete steigende Nachfrage real nachgewiesen ist.

Carsharing und Fahrradverleihsystem

Die GWH soll nach Bezugsfertigstellung von 250 neuen Wohnungen den Bewohnern über Mieterticket und Quartiers-App ein attraktives Carsharing-Angebot einrichten, das in ein von der Landeshauptstadt / ESWE Verkehr koordiniertes Carsharing-System integriert werden soll.

Die GWH soll sich hierfür Dritter bedienen können.

Außerdem soll die GWH den Bewohnern über Mieterticket und Quartiers-App ein attraktives E-Bike-Verleihsystem zur Verfügung stellen. Dieses soll von der GWH durch ein von der

Landeshauptstadt bzw. ESWE Verkehr koordiniertes System ersetzt werden, sobald dieses im Raum Dotzheim etabliert worden ist.

Radverkehr

Die Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigt, die fehlende Radverkehrstauglichkeit der zentralen Achse Hans-Böckler-Straße herzustellen. Dazu soll sobald wie möglich die Ausweisung von Tempo 30 angestrebt und die Straße mit einfachen Mitteln umgestaltet und verkehrsberuhigt werden. Sofern dies nicht möglich sein sollte, soll die Hans-Böckler-Straße spätestens mit Fertigstellung der 200. Wohnung durch die LHW mit Radfahrstreifen oder Radwegen ausgestattet werden. Bis zu einer diesbezüglichen Entscheidung soll daher in der Hans-Böckler Straße auf eine mögliche Umwandlung von öffentlichen Stellplätzen in private Stellplätze (siehe oben) verzichtet werden.

Elektromobilität

Daneben soll die GWH bei allen Neu- und Ergänzungsbauten pro Wohnung mindestens zwei barrierearm erreichbare, überdachte Abstellplätze für Fahrräder mit Abschließmöglichkeit errichten. Diese Fahrradstellplätze sollen über Lademöglichkeiten für E-Bikes verfügen. Der genaue Bedarf an E-Bike-Ladestationen soll im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes festgelegt werden.

Zur Förderung der Elektromobilität sollen alle neu geschaffenen überdachten Kfz-Stellplätze von der GWH so realisiert werden, dass sie bei tatsächlichem Bedarf später unkompliziert mit einer E-Lade-Möglichkeit ausgestattet werden können. Eine im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu ermittelnde Anzahl von Stellplätzen soll bereits bei Errichtung mit Lademöglichkeiten ausgestattet werden.

Nahversorgung

Ein wichtiger Baustein des Mobilitätskonzepts soll die Möglichkeit zur Nahversorgung direkt im Quartier sein. Die GWH strebt deshalb an, das Einkaufszentrum in der Quartiersmitte zu erwerben und zu revitalisieren. Falls ein Kauf nicht möglich oder nicht finanzierbar sein sollte, soll die GWH mit Fertigstellung von 500 Wohnungen eine zentral gelegene Erdgeschoss-Ladenzeile für 3-5 Nahversorgungseinrichtungen wie Bäcker, Paketshop, Friseur o. ä. errichten.

4. Beiträge zur sozialen Infrastruktur

Die Parteien sind sich einig, dass die GWH die erforderlichen Beiträge zur sozialen Infrastruktur leisten soll. Die Kostenübernahme dieser Beiträge durch die GWH soll auf 12 Millionen Euro begrenzt sein, basierend auf einer Zahl von bis zu 1.000 zu errichtenden neuen Wohneinheiten. Die Erhebung von Infrastrukturbeiträgen soll bedarfsgerecht erfolgen.

Sowohl der Zeitplan für die Realisierung der sozialen Infrastruktur als auch eine etwaig notwendige Ausweisung von geeigneten Grundstücken soll einvernehmlich zwischen den beiden Vertragsparteien erarbeitet werden.

5. Förderungsarten und -volumen

Die Parteien sind sich darüber einig, dass für die Realisierung des Bauprojektes öffentliche Fördermittel des Kommunalen Investitionsprogramms (KIP) und des Landesprogramms „Soziale Wohnraumförderung“ in Anspruch genommen werden sollen. Die Landeshauptstadt Wiesbaden wird die erforderlichen kommunalen Fördermittel bei ihren Haushaltsplanungen berücksichtigen.

Die Wohnungsneubauten sollen grundsätzlich entsprechend den Förderrichtlinien des KIP und des Landesprogramms „Soziale Wohnraumförderung“ mit einem mittelbaren Belegungsrecht an Bestandswohnungen in folgenden Anteilen errichtet werden:

- 20 % Kommunales Investitionsprogramm, Programmteil Wohnen, mit Belegungen analog Soziale Wohnraumförderung: Neubau von Mietwohnungen, Anfangsmiete 6,50 - 7,00 € / m²;
- 20 % Kommunales Investitionsprogramm, Programmteil Wohnen, mit Belegungen analog Soziale Wohnraumförderung, Mietwohnungsbau für mittlere Einkommen, Anfangsmiete 8,50 € / m²;
- 60 % Soziale Wohnraumförderung: Neubau von Mietwohnungen mit einer mittelbaren Belegung in einer Variante mit Bindung auf Bestands- und Neubauwohnungen, Anfangsmieten 6,50 € / m² (für Bestandswohnungen) und 8,50 € / m² (für Neubauwohnungen).

Die genannten Anfangsmieten beziehen sich bis auf weiteres auf alle Bauabschnitte, für die in 2018 Baugenehmigungen erteilt werden sollen. Grundsätzlich können sie für alle weiteren Bauabschnitte bei Bedarf im gegenseitigen Einvernehmen im Zuge der jeweiligen Kontingent-/Förderanträge dem jeweils gültigen Standard für akzeptable Mieten für Haushalte mit unteren bzw. mittleren Einkommen (analog eines Wohnraumversorgungskonzepts) angepasst werden. Die Stadt verpflichtet sich, die kommunale Spitzenfinanzierung (zur Subvention der Mieten für die Zielgruppen) bei angemessenen Bau- und Gesamtkosten sicherzustellen. Die Stadt behält sich vor entsprechendes Controlling einzusetzen.

Soweit keine ausreichenden Fördermittel im KIP zur Verfügung stehen sollten oder der für das KIP erforderliche Baubeginn nicht erfolgen kann, soll der nach KIP zu erbringende Wohnungsanteil nach der „Sozialen Wohnraumförderung“ - Neubau von Mietwohnungen - entsprechend des oben genannten Zielgruppen-Mix erstellt werden.

Es ist vorgesehen, dass die Landeshauptstadt als Kontingentsträger die Fördermittel beim Land Hessen im jeweiligen Förderprogrammjahr anmeldet. Für die ersten Bauvorhaben mit rund 500 Wohneinheiten (siehe Punkt 7) wären die Fördermittel d in 2018 anzumelden. Für die Jahre 2019 bis 2022 wären die Fördermittel grundsätzlich für ca. 125 Wohnungen p. a. anzumelden.

Die GWH beabsichtigt, den Eigenkapitalanteil von 15 % an den Gesamtinvestitionskosten mittels Grundstückswert zu stellen.

Es ist angedacht, dass die Landeshauptstadt im Gegenzug der GWH einen Beitrag in Höhe von max. 10 Millionen Euro, basierend auf der Errichtung von bis zu 1.000 neuen Wohnein-

heiten, zu den Infrastrukturkosten zur Verfügung stellt.

6. Klima, Umwelt und Natur

Das Bauprojekt soll klimaökologisch verträglich und unter größtmöglicher Schonung der Umwelt und erhaltenswerter Natur durchgeführt werden. Sollte das Projekt realisiert werden, ist daher Folgendes beabsichtigt:

- Bei der Erarbeitung der Planungskonzepte werden die klimaökologischen Belange durch einen von der GWH beauftragten Fachgutachter geprüft und bewertet. Grundlagen sind ortsspezifische Messungen und Modellrechnungen. Vorgezogene Pilotprojekte werden im Vorfeld überschlägig begutachtet. Die einzelnen Ergänzungsbebauungen werden mit den klimaökologischen und naturschutzrechtlichen Belangen in Einklang gebracht. Gegebenenfalls ist hierfür eine Anpassung der Baukörper vorzunehmen oder ein Konzept zur klimaökologischen Optimierung der Planung zu erarbeiten.
- Der Planbereich zeichnet sich durch einen wertvollen Baumbestand aus, der durch die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt geschützt ist. Die Standorte des Bauprojektes sollen so gewählt werden, dass die Bäume nach Möglichkeit erhalten werden. Ist die Erhaltung geschützter Bäume im Einzelfall nicht möglich, ist eine Genehmigung für die Beseitigung erforderlich. Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 2 der Baumschutzsatzung der LHW ist eine Genehmigung zur Beseitigung geschützter Bäume insbesondere dann zu erteilen, wenn „eine baurechtlich zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Einschränkungen verwirklicht werden kann.“ Eine solche Genehmigung ist durch die GWH beim Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden - Umweltamt - schriftlich zu beantragen; der Antrag ist zu begründen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Umweltamt wird empfohlen. Im Genehmigungsverfahren werden Art und Umfang der erforderlichen Ersatzpflanzungen und/oder Ausgleichszahlungen nach den Bestimmungen der Baumschutzsatzung in der jeweils geltenden Fassung festgelegt und sind von der GWH umzusetzen.

Die Landeshauptstadt unterstützt weiter die Maßnahmen der GWH zur Umsetzung des vorhandenen Freiraumkonzeptes.

7. Pilotprojekte

Die Partner beabsichtigen, so früh wie möglich innerhalb des Planungsgebietes zwei erste Bauvorhaben (Bebauungspläne 1 und 2 gemäß Anlage 2) mit rund 500 Wohneinheiten zu errichten.

Die Parteien sind sich darüber einig, dass dabei die Möglichkeiten des § 33 BauGB - Zulässigkeit von Bauvorhaben während der Planaufstellung- effektiv genutzt werden sollten. Voraussetzung hierfür wäre, dass alle erforderlichen Gutachten rechtzeitig vorgelegt werden und der in Punkt 7 dieses Lol beschriebene (über das gesetzlich erforderliche Maß des BauGB hinausgehende) Prozess der Bürgerbeteiligung erfolgreich angelaufen ist. Entsprechende Bauanträge werden zügig bearbeitet und beschieden. Die Partner wollen hierzu einen Zeitplan vereinbaren und sich bemühen diesen einzuhalten.

Die Partner prüfen zudem, ob ein beschleunigtes Verfahren nach §§ 33 Abs. 3 i.V.m. § 13a BauGB zu Anwendung gebracht werden kann. Sofern dies möglich sein sollte, könnte dieser Weg beschritten werden.

Unabhängig davon können im Vorgriff auf die geplanten Maßnahmen jederzeit Anträge auf Abriss nicht mehr benötigter PKW-Abstellanlagen gestellt werden. Entsprechende Anträge werden ebenfalls zügig bearbeitet und beschieden.

8. Bürgerbeteiligung

Eine umfangreiche und transparente Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, speziell der Bewohnerinnen und Bewohner des Schelmengrabens, ist Grundbedingung für eine erfolgreiche Umsetzung der Planungs- und Bauvorhaben. Beide Parteien sind sich einig, dass diese Bürgerbeteiligung daher über das im BauGB gesetzlich vorgeschriebene Maß hinausgehen soll.

Das Stadtteilmanagement (BauHaus Werkstätten) der „Sozialen Stadt plus“ ist bewährter Ansprechpartner für die Bewohnerinnen und Bewohner, verfügt über Kenntnisse und Methodenrepertoire für adäquate Beteiligungsprozesse und genießt das Vertrauen vieler Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Parteien sind sich einig, dass daher das Stadtteilmanagement mit der Durchführung der Bürgerbeteiligung beauftragt werden soll.

Hierzu sind - je nach Planungs- und Umsetzungsstand - zusätzliche personelle Ressourcen und Sachmittel nötig. Beide Parteien beabsichtigen, gemeinsam eine Aufgabenbeschreibung und Kalkulation der benötigten Ressourcen zu erstellen. Die Finanzierung der notwendigen zusätzlichen Ressourcen soll durch die GWH erfolgen. Die Landeshauptstadt wiederum soll die für Bürgerversammlung, Workshops und ähnliche Veranstaltungsformen notwendigen räumlichen Ressourcen kostenfrei zur Verfügung stellen.

Es soll ein Projektbeirat eingerichtet werden. Dieser soll sich aus gewählten Bewohnerinnen und Bewohnern, Mitgliedern des Ortsbeirates, dem Stadtteilmanagement, Vertretern der GWH, einer Vertretung der WEG Hans-Böckler-Straße, städtischer Ämter und ggf. weiteren Akteuren (z. B. Mieterbund, Vertretung der Gewerbetreibenden) zusammensetzen. Der Beirat soll ausschließlich beratenden Charakter haben. Er soll über alle relevanten Planungsschritte umfassend informiert und zu allen Belangen rund um die Neubauplanungen gehört werden.

Unabhängig davon soll gewährleistet sein, dass es für Bürgerinnen und Bürger Sprechstunden und Ansprechpersonen bei der GWH gibt („Baustellenberatung“), bei denen aktuelle Beeinträchtigungen (z. B. übermäßiger Lärm, Verschmutzung) direkt gemeldet werden können.

9. Gremienvorbehalt

Die Erklärungen dieses Letter of Intent stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gremien der Landeshauptstadt.

Wiesbaden, den September

Der Magistrat der
Landeshauptstadt Wiesbaden

Gerich
Oberbürgermeister

Möricke
Stadträtin

Kowol
Stadtrat

Manjura
Stadtrat

Frankfurt am Main, den September

GWH Wohnungsgesellschaft
mbH Hessen

Bürger
Geschäftsführer

Kirchberger
Geschäftsführer

Anlage 1



Wiesbaden Schelmengraben Entwurf Städtebaulicher Rahmenplan

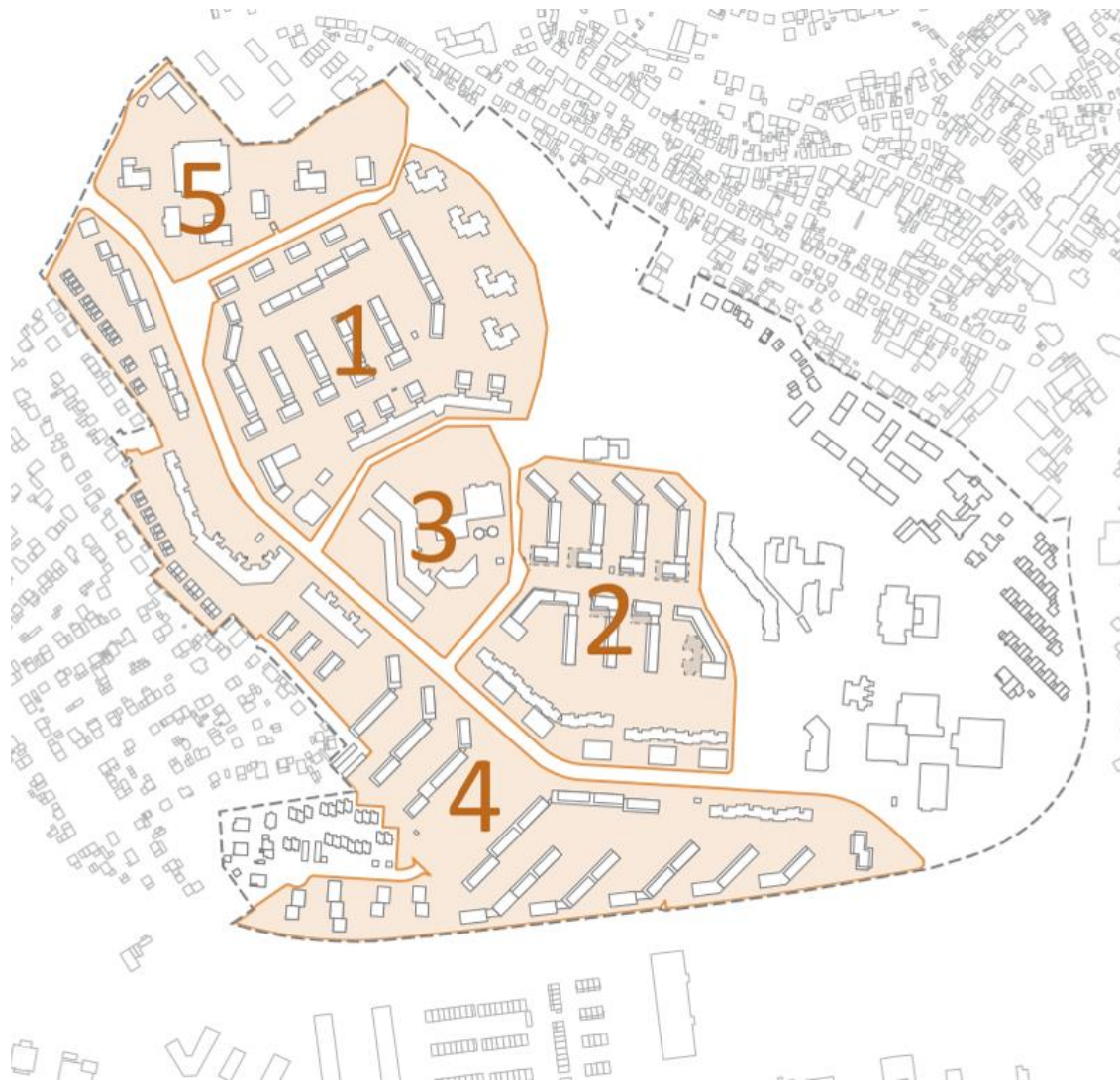
Rahmenplan Schelmengraben
Städtebaulicher Rahmenplan für die Siedlung Schelmengraben in
Wiesbaden-Dotzheim



M 1:5.000 DinA4
Stand: 04.08.2017



Anlage 2



1. Quartier: ca. 200 neue WE
Aufstellungsbeschluss: Ende 2017
Bezugsfertigstellung: Ende 2020

2. Quartier: ca. 300 neue WE
Aufstellungsbeschluss: Ende 2017
Bezugsfertigstellung: Ende 2021

3. Quartier: nicht im Eigentum der GWH
Aufstellungsbeschluss: Anfang 2018
Bezugsfertigstellung: Ende 2022

4. Quartier: ca. 170 neue WE
Aufstellungsbeschluss: 2018 od. 2019
Bezugsfertigstellung: Ende 2022

5. Quartier: ca. 100 neue WE
Aufstellungsbeschluss: 2018 od. 2019
Bezugsfertigstellung: Ende 2023

Wiesbaden Schelmengraben

Zeitplan und Einteilung der Bebauungspläne

Stand: August 2017

