



Vorlage Nr. 17-V-01-0037

Tagesordnungspunkt 3

der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes
Wiesbaden-Dotzheim am 25. Oktober 2017

*Schelmengraben im Ortsbezirk Dotzheim
Beschluss über den städtebaulichen Rahmenplan nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB,
Grundsatzbeschluss zum Neubau einer Grundschule und von zwei Kindertagestätten*

I.

1. Der zwischen der GWH und der Landeshauptstadt Wiesbaden geschlossene Letter of Intent (LoI) (Anlage 1) wird zur Kenntnis genommen.
2. Dezernat I i.V.m. den zuständigen Fachdezernaten wird beauftragt, die im LoI noch ohne rechtliche Bindungswirkung vereinbarten Regelungen im Rahmen der Erstellung der Bebauungspläne in den Bebauungsplänen oder ergänzend in einem oder mehreren städtebaulichen Verträgen rechtlich abzusichern.

II.

1. Der städtebauliche Rahmenplan für das Wohngebiet „Schelmengraben“ im Ortsbezirk Dotzheim wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.
2. Die städtebaulichen und freiraumplanerischen Inhalte des Rahmenplans werden in den folgenden Bebauungsplanverfahren umgesetzt.

III.

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. für die zusätzlichen Wohneinheiten im Bereich Schelmengraben eine zusätzliche 3-zügige Grundschule mit Turnhalle erforderlich ist.
 - 1.2. für den Bau einer 3-zügigen Grundschule mit Turnhalle ein ca. 6.000 m² großes Grundstück benötigt wird.

- 1.3. derzeit verschiedene mögliche Grundstücke auf ihre Eignung untersucht werden. Sofern diese Prüfung ergibt, dass die Stadt selbst über kein geeignetes Grundstück im Gebiet Schelmengaben verfügt, soll die GWH das Grundstück unentgeltlich zur Verfügung stellen. Diese Vorgehensweise entspricht den Handhabungen bei neuen Siedlungsgebieten.
- 1.4. nach einer ersten groben Kostenschätzung die 3-zügige Grundschule mit Turnhalle mindestens 17 Mio. € (ohne Grundstückskosten) kosten wird.
2. Es wird beschlossen, dass
 - 2.1. die Planungen für eine 3-zügige Grundschule mit Turnhalle unverzüglich aufgenommen werden, wenn das entsprechende Grundstück bekannt ist.
 - 2.2. das Planungsrecht für das neue Schulgrundstück durch bzw. auf Kosten der GWH geschaffen werden soll.
 - 2.3. das als Anlage beigefügte Raumprogramm (Anlage 3) Grundlage für die Planungen ist.
 - 2.4. - für die Planung der Schule in 2017 800.000 € apl. zur Verfügung gestellt werden.
 - die Deckung hierfür aus den Mitteln der GWH erfolgt, die diese später für die Schaffung der sozialen Infrastruktur zahlt.
 - der Zahlungsplan GWH im städtebaulichen Vertrag zu präzisieren ist.
 - der Ausgleich der Planungsmittel hat 1. Priorität.
 - die Maßnahme in die Gesamtübersicht der kassenwirksamen Beträge, die im Bereich Wohnbau in den Jahren 2018-2021 fachübergreifend erforderlich sind, aufgenommen wird
(AG Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren, AG Wohnungsbau).
 - 2.5. für den Haushalt 2020/2021 die verbleibenden Baukosten von geschätzten 16,2 Mio. € und die verbleibenden GWH-Mittel zur Teilrefinanzierung angemeldet werden.
 - 2.6. für den Zeitraum zwischen der Fertigstellung der ersten Wohnungen und der Fertigstellung der Schule, Container für die Beschulung der zusätzlichen Schüler bereitgestellt werden. Die Kosten hierfür sind durch Dezernat VI/40 zu ermitteln.
 - 2.7. Dezernat VI eine Teilfortschreibung des Schulentwicklungsplanes vornimmt und dem Hessischen Kultusministerium zur Genehmigung vorlegt.
 - 2.8. bei der Planung geprüft werden soll, inwieweit Synergieeffekte mit einer der beiden zur errichtenden Kindertagesstätten erzielt werden können.
 - 2.9. die neue Grundschule nachträglich in das Modul 1b der Schulbauliste 2017 aufgenommen wird.

IV.

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. für die zusätzlichen Wohneinheiten im Bereich Schelmengraben zwei Kindertagesstätten mit je 120 Kindern in 4 Krippen- und 4 Elementargruppen erforderlich sind.
 - 1.2. für den Bau der beiden Kindertagesstätten zwei Grundstücke mit jeweils einer Fläche von mindestens 2.200 qm an zwei unterschiedlichen Standorten der Siedlung benötigt werden.
 - 1.3. verschiedene mögliche Grundstücke auf ihre Eignung untersucht werden. Sofern diese Prüfung ergibt, dass die Stadt selbst über keine geeigneten Grundstücke im Gebiet Schelmengraben verfügt, soll die GWH die Grundstücke unentgeltlich zur Verfügung stellen. Diese Vorgehensweise entspricht den Handhabungen bei neuen Siedlungsgebieten.
 - 1.4. nach den derzeitigen Baukostenstandards (2017) für Kindertagesstätten in Wiesbaden werden die beiden Kindertagesstätten jeweils 4,16 Mio. € für Bau, Inneneinrichtung und Außenanlage kosten. Insgesamt werden die Investitionskosten ohne Grundstücke somit 8,32 Mio. € betragen.
 - 1.5. Dez. VII/51 beim Land Hessen im Rahmen des bis Mitte 2022 laufenden Investitionskostenförderungsprogramms 160.000 € je Gruppe, d.h. insgesamt 2,56 Mio. € Investitionskostenförderung beantragt wird.
 - 1.6. Dez. VII/51 sich gemeinsam mit der GWH bemühen wird, im nördlichen Bereich der Siedlung einen Standort für Jugendräume an einer Spielplatz-/Bolzplatz-/Grünfläche zu sichern, an dem ggfls. mit Hilfe des Landesprogramms „Soziale Integration im Quartier“ oder im Rahmen der Sozialen Stadt-Förderung Jugendräume (ca. 150 qm Nutzfläche) errichtet werden können.
 - 1.7. sich durch den Bau von barrierefreien Wohnungen speziell für alte Menschen ein Bedarf an wohnungsnahen Räumlichkeiten für Mittagstisch, Beratungs- und Freizeitangeboten ergibt. Dez. VII/51 wird sich gemeinsam mit der GWH bemühen, durch Neueinrichtung, Verlagerung oder Erweiterung bestehender Räume diesen Bedarf zu decken.
2. Es wird beschlossen, dass
 - 2.1. das anliegende Raumprogramm der beiden Kindertagesstätten (Anlage 4) zu realisieren ist.
 - 2.2. die Planungen für die beiden Kindertagesstätten unverzüglich aufgenommen werden, wenn die entsprechenden Grundstücke bekannt sind.

- 2.3. das Planungsrecht für die beiden Kindertagesstättengrundstücke durch bzw. auf Kosten der GWH geschaffen werden soll.
- 2.4. - für die Planung der beiden Kindertagesstätten in 2017 463.000 € apl. zur Verfügung gestellt werden.
- die Deckung hierfür aus den Mitteln der GWH erfolgt, die diese später für die Schaffung der sozialen Infrastruktur zahlt.
- der Zahlungsplan GWH im städtebaulichen Vertrag zu präzisieren ist.
- der Ausgleich der Planungsmittel hat 1. Priorität.
- die Maßnahme in die Gesamtübersicht der kassenwirksamen Beträge, die im Bereich Wohnbau in den Jahren 2018-2021 fachübergreifend erforderlich sind, aufgenommen wird
(AG Bauleitplanung und Baugenehmigungsverfahren, AG Wohnungsbau).
- 2.5. für den Haushalt 2020/2021 die verbleibenden Investitionskosten in Höhe von 7,9 Mio. € angemeldet werden und mit Kostenbeiträgen aus dem Investitionszuschusses des Landes in Höhe von max. 2,56 Mio. € und aus den verbleibenden GWH-Mitteln zur Teilrefinanzierung der sozialen Infrastruktur gerechnet werden kann.
- 2.6. bei der Planung geprüft werden soll, in wieweit Synergieeffekte bei einer der beiden Kindertagesstätten durch die Platzierung bei der neu zu errichtenden Grundschule erzielt werden können.
- 2.7. Dez VI und Dez. VII/51 beauftragt werden, zu prüfen ob generationsübergreifende Lese-/Lern- oder Bildungsräumlichkeiten oder eine kleine stadtteilbezogene Bibliothek an einer der beiden Grundschulen eingerichtet werden können, inwieweit Investitionsfördermittel des Landesprogramms „Soziale Integration im Quartier“ (bis zu 90 % der Investitionskosten) bzw. des Programms „Soziale Stadt“ zur Investitionskostenfinanzierung herangezogen werden können und mit welchen Betriebskosten bei einer maßgeblichen ehrenamtlichen Unterstützung des Betriebs der Räumlichkeiten zu rechnen ist.

Beschluss Nr. 0082

Die Punkte III und IV der Sitzungsvorlage Nr. 17-V-01-0037 werden antragsgemäß beschlossen.

Der folgende Beschluss des Ortsbeirates ersetzt die Punkte I und II der Sitzungsvorlage Nr. 17-V-01-0037:

Die folgenden Anforderungen an den städtebaulichen Rahmenplan sowie dessen Umsetzung in Bebauungspläne zur geplanten Ergänzungsbebauung in der Großsiedlung Schelmengraben sollen der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden sowie die GWH als Vorhabenträger beachten:

1. Der Ortsbeirat betrachtet die Sitzungsvorlage als Eröffnung eines Diskussionsprozesses insbesondere mit den Bewohnerinnen und Bewohnern im Schelmengraben, von dem der Ortsbeirat ein Höchstmaß an Transparenz und Beteiligungsmöglichkeiten erwartet. Der geplante Beirat muss so zusammengesetzt sein, dass er die Vielfalt der Bewohnerinnen und Bewohner und deren Interessen abbildet. Er ist ein geeignetes Forum, um ihre Anliegen gerade im Hinblick auf die Planungsdetails einzubringen. Darüber hinaus erwartet der Ortsbeirat eine frühzeitige Information und Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern, die unmittelbar von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Befassung des Ortsbeirats mit der Sitzungsvorlage stellt ausdrücklich keine vorweggenommene Zustimmung zur vorgesehenen Bebauungsplanung dar.
2. Der Ortsbeirat erwartet angesichts der unterschiedlichen kursierenden Zahlen zeitnah eine Konkretisierung der Anzahl der geplanten Wohnungen auch im Hinblick auf deren Größe. Der Ortsbeirat erwartet, dass die Zahl der geplanten Wohnungen deutlich niedriger als die genannten „bis zu 1000 Wohnungen“ beziffert und auf die vom Oberbürgermeister und vom Sozialdezernenten genannte Zahl von 600 Wohnungen beschränkt wird.
3. Höchstes Augenmerk ist darauf zu richten, dass die Wohnqualität in der Großsiedlung durch eine Ergänzungsbebauung nicht leidet, sondern weiter verbessert wird. Das bedeutet insbesondere den Erhalt von Grünflächen, Bestandsbäumen und Spielplätzen. Die Errungenschaften des Projekts „Soziale Stadt plus“ dürfen nicht gefährdet werden. Sanierungsbedürftige Wohnungen im Altbestand müssen zeitnah erneuert werden.
Der Ortsbeirat fordert umgehend konkrete Verbesserungen für die Bewohnerinnen und Bewohner, u.a. die Einrichtung einer Bushaltestelle am REWE-Markt, die Schaffung von Fußwegen zur Ludwig-Erhard-Straße und die Verbesserung der Bus-Taktung.
Die Wohnqualität der angrenzenden Siedlungsgebiete, insbesondere des „Märchenlands“ darf durch die Ergänzungsbebauung nicht beeinträchtigt werden.
4. Der Ortsbeirat erwartet, dass neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens und generationenübergreifende Wohnprojekte in der weiteren Planung vorgesehen werden.
5. Im weiteren Prozess muss insbesondere geklärt werden, welche Auswirkungen die mögliche Bebauung auf den fließenden und ruhenden Verkehr, insbesondere im Schelmengraben selbst aber auch in der Ludwig-Erhard-Straße und der Frauensteiner Straße sowie den anschließenden Straßen (z.B. Erich-Ollenhauer-Str., Willi-Werner-Str., Kirschblütenstraße, Dotzheimer Straße, Stegerwaldstr., Schönaustr., etc.) sowie im Hinblick auf den Busverkehr und den Individualverkehr durch die Dotzheimer Ortsmitte hat.
Der Ortsbeirat erwartet eine fundierte Stellungnahme zur geplanten Abweichung von der Stellplatzsatzung und zu den Vorstellungen, wie eine ausreichende Parkraumversorgung und die Parkraumbewirtschaftung im öffentlichen Raum gestaltet werden sollen.
Überlegungen und Konzepte zur Verringerung des individuellen Autoverkehrs müssen fachlich untermauert und abgesichert werden. Die Förderung der ÖPNV-Nutzung, von Fahrrädern, E-Mobilität und Car-Sharing kann dazu einen wichtigen Beitrag leisten.
Der Ortsbeirat hält eine Taktverdichtung der bestehenden Buslinien sowie die Einrichtung einer Haltestelle am Rewe-Markt für notwendig (s.o.).
Die Absicht, das Siedlungsgebiet besser für den Radverkehr zu erschließen soll um eine durchgehende fahrradgerechte Anbindung an die Innenstadt ergänzt werden.

6. Eine Lösung der unerträglichen Probleme im Hinblick auf das Einkaufszentrum Schelmengraben und „Rotes Hochhaus“ muss mit der geplanten Ergänzungsbebauung verknüpft werden. Der städtebauliche Rahmenplan trifft dazu keine ausreichenden Festlegungen. Der Ortsbeirat erwartet, dass alle rechtlichen Maßnahmen ergriffen werden, um den Nutzungszweck eines funktionierenden Einkaufszentrums durchzusetzen und den Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in den Wohnungen gerecht zu werden. Aufgrund der Vorgeschichte sieht der Ortsbeirat hier die GWH in herausgehobener Verantwortung.
7. Über die Reaktivierung des Einkaufszentrums hinaus ist zu prüfen, welche weitere gewerbliche Nutzung im Siedlungsgebiet wünschenswert und sinnvoll ist (Dienstleistungsgewerbe, Einzelhandel, Praxen, Gastronomie) und planerisch zu berücksichtigen.
8. Das Vorhaben, die geplante Bebauung in mehreren, aufeinander folgenden Bebauungsplänen zu verankern, ermöglicht aus Sicht des Ortsbeirats zwischen den einzelnen Schritten die eingetretenen Wirkungen kritisch zu reflektieren.
9. Der Ortsbeirat begrüßt den geplanten Bau von zwei Kitas und einer Grundschule als Beitrag zur wesentlichen Verbesserung der sozialen Infrastruktur im Schelmengraben. Soweit planerisch und zeitlich möglich, soll eine Containerlösung vermieden werden. Die neue soziale Infrastruktur muss parallel zur Schaffung neuen Wohnraums realisiert werden und gleichzeitig mit Fertigstellung einer entsprechenden Zahl von Wohnungen bereitstehen.

Des Weiteren bittet der Ortsbeirat die folgenden Fragen zeitnah zu beantworten:

- **Aufstockungen** können ohne neuen Flächenverbrauch realisiert werden und Penthouse-Wohnungen sind in der Regel qualitativ hochwertig und beliebt. Allerdings könnten die Aufstockungen mit einem sehr hohen Aufwand verbunden sein. Deshalb bitten wir um Mitteilung klarer zeitlicher Planungsabläufe, wie die Aufstockungen erfolgen könnten (Müssen Mieter*innen ausziehen? Können Aufzüge außen am Gebäude gebaut werden? Müssen neue Leitungen von unten nach oben gezogen werden? Wäre der Aufwand finanziell vertretbar? Werden Aufstockungen in Leichtbauweise in Erwägung gezogen? ...)
- **Soziale Mischung:** ausgehend von 600 neuen Wohnungen wir bitten um Darstellung der Gesamtzusammensetzung des Quartiers:
 - o Wie viele Wohnungen für 6,50 € /qm, für 8,50 € /qm, für x € / qm wird es geben? Wie ist die zeitliche Entwicklung der Bindungen? □ Bitte übersichtliche und eindeutige Darstellung!
 - o Wie viele Eigentumswohnungen? Gibt es eine Bedarfsermittlung bei den Bewohner*innen zur Mieterprivatisierung?
 - o Wie viele Wohnungen werden vom Amt zugewiesen, wie viele werden auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten?
 - o Wie werden sich die sozialen Bedarfslagen im Quartier entwickeln? (It. Sozialraumanalyse 2014 hat der Schelmengraben eine Spitzenposition bei den sozialen Bedarfslagen)¹

1 https://www.wiesbaden.de/medien-zentral/dok/leben/gesellschaft-soziales/sozialplanung/Wiesbadener_Sozialraumanalyse-Entwicklung_der_sozialen_Bedarfslage_in_den_Stadtteilen_korr._Vers._S.118.pdf

- **Infrastruktur:** Wie ist der „Plan B“ zur Einkaufsinfrastruktur? D.h. wenn es auf absehbare Zeit nicht gelingt die Mitte des Schelmengrabens zurückzukaufen: Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um die Mitte trotz allem aufzuwerten? Wie viele Läden sollen an welcher Stelle entstehen? Werden 3-5 Läden für die Wohneinheiten (rd. 8000 Menschen) als ausreichend angesehen (in Hinblick auf einen „Stadtteil der kurzen Wege“)? Wie kann die Ansiedlung von Läden unterstützt werden, z.B. durch günstige Mietpreise?
- Wie wird die Einkaufsinfrastruktur zeitgleich mit dem Bau umgesetzt?
- **Bürgerbeteiligung:** Wie ist der konkrete Plan zur Bürger*innenbeteiligung? Welche Mitspracherechte haben die Bewohner*innen? Wann wird ein Projektbeirat in welcher Form gegründet?
Welche personellen Ressourcen und Sachmittel stehen für die Begleitung und Durchführung der Bürgerbeteiligung (bei der „sozialen Stadt“) zur Verfügung?
- **Parkraumbewirtschaftung:** Wer wird die Bewirtschaftung durchführen, LHW oder GWH? In welchem Rahmen (flächendeckend oder nur teilweise, zu welchen Kosten) ist sie geplant?
- An welcher Stelle ist die Neuerrichtung eines **Bolz-/Basketballplatzes** geplant? (Lt. Planung soll der bestehende Bolz-Basketballplatz überbaut werden)
- Warum ist das **große Parkhaus** hinter den Hochhäusern nicht in die Neuplanungen einbezogen? Wäre eine Überbauung denkbar?
- Wird das **Trafohaus** noch genutzt? Falls nein, kann es in die Planungen einbezogen werden?
- Gibt es ein Sanierungskonzept/einen Zeitplan für die Sanierung im Bestand?

+

+

Verteiler:

Dez. I, IV, V und VII z. w. V.
1006 z. d. A

Kuntze
Stellv. Vorsitzender