



# MACHBARKEITSSTUDIE

## Verlagerung der Carl-von-Ossietzky-Schule und Entwicklung eines Wohngebiets

**KURZFASSUNG vom 29.11.2018**

## AUSGANGSLAGE, AUFGABENSTELLUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt (LH) Wiesbaden beschloss in ihrer Sitzung am 20. Dezember 2012, dass die Carl-von-Ossietzky-Schule neu gebaut wird. Die Schule befindet sich in einem Gebäude, das 1979 eröffnet wurde und seither weitgehend unverändert geblieben ist. Ein Neubau ist wirtschaftlicher als eine Modernisierung. Die Baukosten für das neue Gymnasium wurden auf maximal 15 Millionen Euro festgeschrieben. Die hälftige Finanzierung soll aus Erlösen des Verkaufs der Grundstücke an der Wilhelmstraße gesichert werden. Die übrigen Baukosten sollen aus der Vermarktung des bisherigen Schulgrundstücks als Wohnbauland getragen werden. Dafür bedarf es des Abrisses des Schulgebäudes und der Mobilisierung des Grundstücks als Bauland.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (SEG) wurde von Dezernat V beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt, dem Hochbauamt und dem Umweltamt eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Die Machbarkeitsstudie soll Aufschluss über den neuen Standort der Schule bieten, Bebauungsvarianten für den Schulneubau darstellen und eine Präferenz entwickeln. Andererseits soll für das freiwerdende Bestandsgrundstück unter Berücksichtigung städtebaulicher, hochbaulicher und ökologischer Bedingungen eine potenzielle Wohnbebauung konzipiert und deren Wirtschaftlichkeit dargestellt werden.

Damit dient die Machbarkeitsstudie insbesondere als Entscheidungsgrundlage für die weitere Planung der Schule sowie der Flächen, die für eine Wohnbebauung mobilisiert werden. Die im Juni 2015 vorgelegte Machbarkeitsstudie wurde in Kooperation mit den beteiligten Ämtern erstellt. Das Stadtplanungsamt erstellte in diesem Zusammenhang die Strukturkonzepte und Planungsvarianten, das Hochbauamt die Bauvarianten zur Schule.

## ERGEBNIS DER MACHBARKEITSSTUDIE



Abbildung 1: Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Bebaubarkeit: Variante C 3

Die Machbarkeitsstudie kam nach Abwägung der Varianten zu dem Ergebnis, dass die Carl-von-Ossietzky-Schule auf einem Grundstück der ESWE an der Carl-von-Ossietzky-Straße gebaut werden sollte. Damit wird die bisherige Schulfläche samt Spiel- und Sportplatz frei für eine Wohnbauentwicklung. Dem dringenden Bedarf an Wohnraum kann durch dessen Entwicklung begegnet werden. Resultierend aus den Erkenntnissen der eigens beauftragten Artenschutz- und Klimagutachten wurde die Variante „C 3“ entwickelt. Sie stellt einen Kompromiss aus Wirtschaftlichkeit und Artenschutz dar, indem zwar die Flächenausnutzung hinsichtlich der Vermarktung optimiert wird. Es werden jedoch größere Flächen zum Schutz der Flora und Fauna vorgehalten. Die Variante dient nunmehr als Basis für die weitere Baurechtschaffung, Errichtung der Schule und Entwicklung der Wohnbauflächen.

## UNTERSUCHUNGSGEGENSTAND

Das Plangebiet zählt zum Ortsbezirk Wiesbaden-Klarenthal und befindet sich im Nordwesten der Landeshauptstadt Wiesbaden. Das Grundstück erstreckt sich auf einer Fläche von 3,7 ha. Ergänzend wird die sogenannte „ESWE-Fläche“ als möglicher Ersatzstandort für den Schulneubau mit einer Größe von rund 0,5 ha betrachtet.

## BEBAUUNGSVARIANTEN

Mit Stand vom 31.01.2014 hat das Stadtplanungsamt eine Dokumentation mit vier Varianten zusammengestellt. Darin sind die unterschiedlichen Standorte eines Neubaus der Carl-von-Ossietzky-Schule, die Lage der ergänzenden Wohnbebauung, deren Erschließung und das jeweilige Planungsrecht mit Risiken und Chancen dargestellt. Diese Dokumentation ist Grundlage für die weitere Bearbeitung der Machbarkeitsstudie.

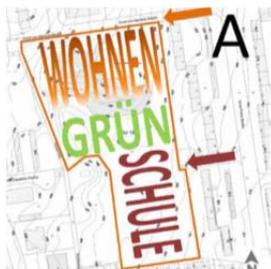
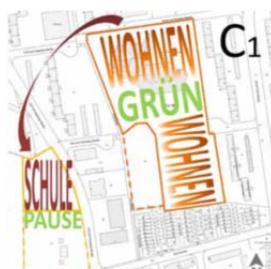
VARIANTE A	VARIANTE B	VARIANTE C 1	VARIANTE C 2
			
<p>Neubau der Schule im Süden mit Erschließung von Anne-Frank-Straße, Abbruch der Schule im Norden</p> <p>Grünstreifen in der Mitte als Verbindung von Klosterweg und Anne-Frank-Straße</p> <p>Wohnbebauung im Norden anstelle der Schule</p> <p>Spiel- und Sportflächen bleiben erhalten</p>	<p>Neubau der Schule an der Stelle der alten Schule mit temporärer Lösung</p> <p>Wohnbebauung im Süden, Erschließung von Anne-Frank-Straße aus Grünstreifen als Puffer in der Mitte</p> <p>Spiel- und Sportflächen bleiben erhalten</p>	<p>Verlegung des Schulstandortes auf ESWE-Fläche mit Nutzung der bestehenden Parkplätze der Kleingärtner</p> <p>Wohnen im Norden und im Süden, getrennt durch Grünstreifen</p> <p>Spiel- und Sportflächen bleiben erhalten</p>	<p>Wie Variante C 1, aber mit Vermarktung der Spiel- und Sportfläche im Süden zu Wohnzwecken</p>
<p>Risiken:</p> <p>Kein bestehendes Planungsrecht, mögliche Konflikte durch Heranrücken der Schule an bestehende Wohnbebauung</p>	<p>Risiken:</p> <p>Kein bestehendes Planungsrecht für Wohnen</p> <p>Temporärer Ersatzbau Schule notwendig</p>	<p>Risiken:</p> <p>Kein bestehendes Planungsrecht für Wohnen und für Schulneubau</p> <p>Ankauf oder Anpachtung einer Teilfläche für Schule notwendig</p>	<p>Risiken:</p> <p>Wie C1 und unter Verzicht des Spiel- und Sportplatzes</p>
<p>Chancen:</p> <p>Unmittelbarer Umzug der Schule in Neubau möglich</p>	<p>Chancen:</p> <p>Bestehendes Planungsrecht für Schule, Erschließung gesichert</p> <p>Günstige Topographie für Wohnen</p>	<p>Chancen:</p> <p>Unmittelbarer Umzug der Schule in Neubau möglich</p> <p>Gute Vermarktungsaussichten für Wohnbauflächen</p>	<p>Chancen:</p> <p>Wie C1 mit größeren Gewinnen aus Vermarktung</p>

Tabelle 1: Darstellung und Vergleich der Planungsvarianten/Strukturkonzepte

## PLANUNGSVARIANTEN SCHULNEUBAU

Zwei der wesentlichen Untersuchungsgegenstände der Machbarkeitsuntersuchung waren der Standort und die grundsätzliche Kubatur des zukünftigen Schulneubaus. Als Fläche für den Neubau wurde die ESWE-Fläche an der Carl-von-Ossietsky-Straße bestimmt. Daraufhin wurden vom Hochbauamt der Landeshauptstadt Wiesbaden vier Varianten eines Neubaus näher betrachtet.

Als Entscheidungshilfe diente insbesondere das Klimagutachten (Klimagutachten zum Planungsvorhaben Carl-von-Ossietsky-Schule und Städtebauliche Entwicklung in Wiesbaden, Stand: 20.05.2014). Aus diesem wurde deutlich, dass die Luftströme aus dem Nordwesten für das Stadtklima so bedeutend sind, dass eine zukünftige Bebauung auf die klimatischen Verhältnisse Rücksicht nehmen muss. Insbesondere solle der bodennahe Luftaustausch auch weiterhin möglich sein.

Darüber hinaus spielt bei der Entscheidung für einen Baukörper die Wirtschaftlichkeit eine bedeutende Rolle: die Gesamtkosten eines Schulneubaus sollten die 15 Mio. €-Grenze nicht überschreiten.

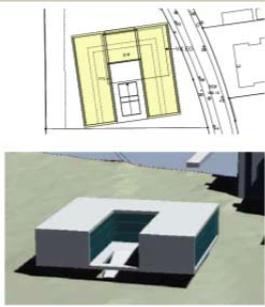
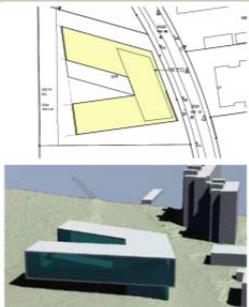
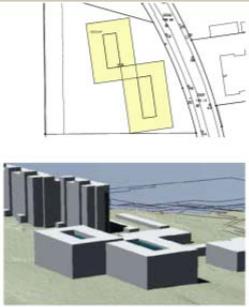
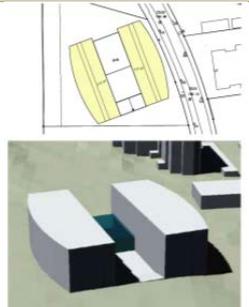
VARIANTE PLATTFORM	VARIANTE U NACH WEST	VARIANTE 2 CLUSTER	VARIANTE 2 RIEGEL
 <p>Lageplan und Perspektive Variante "Plattform"</p>	 <p>Lageplan und Perspektive Variante "U nach West"</p>	 <p>Lageplan und Perspektive Variante "Zwei Cluster"</p>	 <p>Lageplan und Perspektive Variante "Zwei Riegel"</p>
<p>➔ Relative geringe klimatische Auswirkungen auf Kaltluftabfluss</p> <p>➔ Relativ hohe Baukosten</p>	<p>➔ Variante mit geringsten klimatischen Auswirkungen</p> <p>➔ Sehr hohe Baukosten- Ausschlusskriterium</p>	<p>➔ Nach Weiterentwicklung akzeptable klimatische Auswirkungen</p> <p>➔ Wirtschaftlichste Variante</p>	<p>➔ Variante mit stärksten klimatischen Auswirkungen – Ausschlusskriterium</p> <p>➔ Relativ wirtschaftliche Variante</p>

Tabelle 2: Vergleich der Varianten zum Neubau der Schule, Hochbauamt LHW

In Abstimmung mit dem Hochbauamt und allen Beteiligten wurde entschieden, diejenige Variante zu wählen, die am wirtschaftlichsten ist und vergleichsweise geringe klimatische Auswirkungen hat. Es soll daher die Variante „Zwei Cluster“ näher in Betracht gezogen werden. Bei dieser kann mit weiteren Modifikationen des Baukörpers eine Reduzierung der Kaltluftabflussgeschwindigkeit unterhalb des definierten Höchstwertes erreicht werden. Die Ausarbeitung des Entwurfes wird unter Einbeziehung des Klimagutachtens erfolgen, um einen verträglichen Kompromiss zwischen Klima und wirtschaftlichem Hochbau zu erreichen.

## EINFLUSS DES KLIMAGUTACHTENS AUF KONZEPT

Laut Umweltatlas Hessen 2015 ist Wiesbaden erheblichen bioklimatischen Wärmebelastungen und Belüftungsdefiziten ausgesetzt. Mittelfristige Prognosen deuten darauf hin, dass die Wärmebelastungen mit Häufung sommerlicher Hitzeperioden im Zuge des globalen Klimawandels im Raum Wiesbaden deutlich zunehmen werden. Die durch das Klimagutachten von ÖKOPLANA<sup>1</sup> näher untersuchten Flächen sind bereits durch den Umweltbericht Nr. 22 „Stadtklima Wiesbaden“ als kalt- und frischluftleitende Strukturen sowie Abkühlungsflächen und temperaturpuffernde Strukturen identifiziert worden.

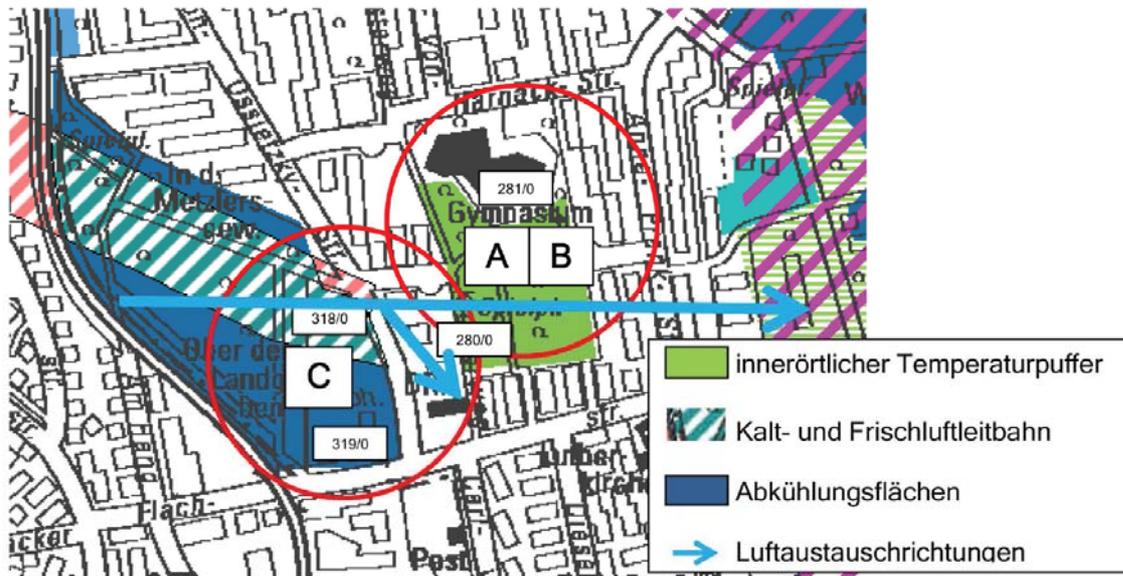


Abbildung 2: stadtklimatische Bestandserfassung gem. Klimagutachten 2014

Demnach liegt das Plangebiet in einer Kalt- und Frischluftleitbahn. Davon betroffen ist insbesondere die Fläche des Schulneubaus. Die Typologie und die Kubatur des Schulgebäudes haben direkte Auswirkungen auf die Ventilationswirkung der östlich angrenzenden Bebauung. Auch die geplanten baulichen Veränderungen auf dem bisherigen Grundstück der Schule sowie auf der Spiel- und Sportfläche haben gemäß Gutachten Auswirkungen auf die Ventilationswirkung und damit auf die Frischluftversorgung der weiteren Umgebungsbebauung.

Die favorisierte Planungsvariante C3 entspricht in etwa der untersuchten Variante C2. Gemäß Gutachten sind die klimaökologischen Zielvorstellungen in dieser Variante grundsätzlich noch erfüllt. Weitere Kompensationsmaßnahmen zum Beispiel durch Fassadenbegrünung und luftleitende Bepflanzungen können zu einer Verbesserung der Auswirkungen führen.

Durch die zusätzliche bauliche Entwicklung auf der Spiel- und Sportplatzfläche geht allerdings eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Abkühlungs- und Belüftungsfläche verloren. Moderate Verschlechterungen entlang der Flachstraße sind nicht auszuschließen. Die verstärkte bioklimatische Belastung kann jedoch durch die Erhaltung von Grünzonen teilweise kompensiert werden.

<sup>1</sup> Klimagutachten zum Planungsvorhaben Carl-von-Ossietsky-Schule und städtebauliche Entwicklung in Wiesbaden, Mai 2014 sowie Ergänzende Studien, November 2014

## EINFLUSS DES ARTENSCHUTZGUTACHTENS AUF KONZEPT

Das Artenschutzgutachten<sup>2</sup> hatte folgenden Untersuchungsumfang:

- Erhebung des Baumbestands nach Wiesbadener Baumschutzsatzung
- Faunistische Erhebung und Prognose der Betroffenheit planungsrelevanter Arten
- Prognose der naturschutzrechtlichen Problemstellungen mit Untersuchung der Planungsvarianten
- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung: Prognose der Eingriffserheblichkeit

Im Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 243 Bäume erfasst, die der Wiesbadener Baumschutzsatzung unterliegen. Die rund um das Schulgebäude angelegten Pflanzungen weisen ein Alter von 30-35 Jahren auf. Die Bäume wurden kartiert und fließen als Restriktion in die weitere Planung ein.

Es wurden insgesamt 23 Vogelarten nachgewiesen. 17 Arten davon sind als Brutvögel eingestuft. Resultierend aus Kartierergebnissen der HGON ist darunter ein bemerkenswert ungewöhnlicher ortstreuer Brutvogel: der Sperber, der seinen Horst im Südteil des Plangebiets hatte. Aus der Kartierung der Vogelarten werden Vermeidungs-, Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen abgeleitet. Darunter fallen u.a. der Erhalt einer Grünfläche mit Gehölzbestand um den ehemaligen Standort des Sperberhorstes sowie die Erhaltung vorhandener Gehölzstrukturen um das Plangebiet herum.

Aus den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens wurde ein Plan mit Restriktionsflächen erstellt, die auf den Erhalt von Gehölz- und Grünstrukturen im Plangebiet abzielen.



Abbildung 3: Restriktionsflächen, die von einer Bebauung freigehalten werden sollen, 2015

<sup>2</sup> Büro für angewandte Landschaftsökologie, Berthold Hilgendorf, Juni 2014/April 2015

## ERGEBNIS DES PLANUNGSPROZESSES- VARIANTE C 3



Abbildung 4: Planungsvariante C 3 mit Schulneubau „2 Cluster“, Zeilenbebauung und Schutzzone als Grünberieche

Unter Berücksichtigung aller Belange (Klimatologie, Artenschutz, Wirtschaftlichkeit und der "Sperberproblematik") wurde eine modifizierte Version der Varianten C 1 und C 2 (hier „C 3“ genannt) gemeinsam mit dem Stadtplanungsamt erarbeitet. Die Variante C 3 ist ein Kompromiss zwischen Klima und Artenschutz.

Die Zeilenbebauung fügt sich gut in den bestehende Baustruktur der 1960er Jahre ein. Durch die Strukturierung in Mehrfamilienhäuser/Punkthäuser und Reihenhäuser/Townhouses wird eine weitere Durchlüftungsschneise in Ost-West-Richtung entstehen. Der derzeit westlich gelegene Spielplatz kann an der neuen Grünachse neu angelegt werden. Der bestehende Bolzplatz soll außerhalb des Gebietes verlagert werden.

Mit Blick auf den Schutz von Flora und Fauna werden die Gehölzstrukturen um das Plangebiet weitgehend erhalten und entwickelt. Aufgrund der aufgelockerten Bebauung im Planungsgebiet entsteht ein grünes Wohngebiet in Wiesbaden. Für die Umsetzung der Maßnahmen Schule und Wohnbebauung ist jeweils Planungsrecht zu schaffen.

# KURZFASSUNG DER MACHBARKEITSSTUDIE “CARL-VON-OSSIETZKY-SCHULE“

---

Fotos/Pläne/Luftbild aus: Machbarkeitsstudie - Verlagerung der Carl-von-Ossietsky-Schule und Entwicklung eines Wohngebietes, SEG Wiesbaden mbH, Juni 2015 | Stand 29. November 2018 | Gestaltung + Druck: SEG Wiesbaden mbH



Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH  
Konrad-Adenauer-Ring 11  
65187 Wiesbaden

Telefon 0611/77808-0  
Telefax 0611/7780819  
[info@seg-wiesbaden.de](mailto:info@seg-wiesbaden.de)  
[www.seg-wiesbaden.de](http://www.seg-wiesbaden.de)

vertreten durch:  
Andreas Guntrum

Ansprechpartner:  
Sören Tegt