



Die Stadtverordnetenversammlung  
- Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr -

## Tagesordnung I Punkt 4 der öffentlichen Sitzung am 3. September 2019

Vorlagen-Nr. 19-F-21-0041

### **Wohnbebauung auf dem bisherigen Areal der Carl-von-Ossietzky-Schule - Antrag der Fraktionen von SPD, CDU und Bündnis 90/Die Grünen vom 28.08.2019 -**

Nach dem Neubau der Carl-von-Ossietzky-Schule soll das bisherige Schulareal für Wohnbauzwecke genutzt werden. Basis hierfür ist die sogenannte Variante „C 3“ einer von der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden (SEG) durchgeführten Machbarkeitsstudie, die bereits Gegenstand der Beschlussfassung in den städtischen Gremien war. Auf dieser Grundlage wurde die SEG auch bereits mit der Entwicklung und Vermarktung der Grundstücksflächen beauftragt. Aufgrund der aktuellen Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie in Kenntnis und unter Abänderung der bisher gefassten Beschlüsse zur Vermarktung des bisherigen Schulareals soll ein Grundstücksverkauf der entwickelten Flächen nicht mehr nach dem Höchstgebot erfolgen.

*Der Ausschuss möge beschließen:*

1. Eine Entwicklung und Vermarktung der Flächen soll nach Maßgabe der folgenden Leitplanken zur Planung und Grundstücksverwertung erfolgen:

- a) Planerische Leitplanken

Die abgestimmte und als Variante „C 3“ der Machbarkeitsstudie beschlossene städtebauliche Konzeption mit Geschosswohnungsbau im Norden und Reihenhausbebauung im Süden (siehe Anlage) bildet die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans und der späteren Vermarktung. Dabei sind die öffentlich zugängliche Durchwegung von Ost nach West als auch der Erhalt der Grünfläche im Süden in die Planungen zu integrieren. Für den entfallenden Bolzplatz soll an anderer sinnvoller Stelle innerhalb des Ortsteils ein Ersatz geschaffen werden.

Ziel ist es, ein Gebiet möglichst frei vom Verkehr zu entwickeln. Hierfür bieten sich insbesondere Tiefgaragenlösungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus als auch Gemeinschaftsstellplatzanlagen für die Reihenhausbebauung an. Um preisgünstige Eigentümlösungen bei den Reihenhäusern zu ermöglichen, soll hier auf eine feste Vorgabe für unterirdische Stellplätze verzichtet und fallweise oberirdische Stellplätze an geeigneter Stelle ermöglicht werden.

- b) Leitplanken zur Grundstücksvergabe

Für die Vermarktung an unterschiedliche Zielgruppen soll ein geeignetes Verfahren durch die SEG entwickelt und umgesetzt werden, das sowohl eine kleinteilige als auch eine umfassendere Vergabe von Grundstücken ermöglicht.

Ziel ist es, eine ausgewogene Durchmischung mit unterschiedlichen Eigentums- und MietwohnungsbaufORMen zu erreichen. Dabei soll insgesamt eine Zielgröße von 30% der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau - in der Summe aus preisgünstigem Eigentum und sozial geförderter MietwohnungsbaufORMen - angestrebt werden.

Für die Schaffung von preisgünstigem Wohneigentum ist Reihenhausbefahrung vorgesehen. Hier soll unter Beachtung der zum Zeitpunkt des Verkaufs realisierbaren Baupreise für eine Quote von ca. 50% der Häuser durch die SEG eine Obergrenze beim Verkaufspreis der Häuser, ggf. mit Grundstück im Erbbaurecht, festgelegt werden. Es sollen insbesondere die Bedingungen zur Förderung des Erwerbs von Wohneigentum (z.B. Hessenbaudarlehen) Berücksichtigung finden.

Als weitere Zielgruppe sollen Bauherrengemeinschaften im mittleren Quartiersbereich (Punkthäuser) berücksichtigt werden. Hierfür sind durch die SEG geeignete Grundstücke im Gebiet für einen Zeitraum von max. 2 Jahren ab Start der Vermarktung für entsprechende Gruppen vorzuhalten. Dabei soll eine Vergabe auch nach Realisierung integrativer oder identitätsstiftender Bausteine (z.B. Clusterwohnungen, gemeinschaftliches Wohnen etc.) zum festgelegten Wert, ggf. auch im Erbbaurecht, erfolgen.

Die Vergabe der Flächen des Geschosswohnungsbaus (Riegelbefahrung) soll unter Vorgabe von gestaffelten Zielmieten und unter Einbeziehung konzeptioneller Bausteine (Quartiersmanagement etc.) erfolgen. Die aus der Gebietsentwicklung resultierende 4-gruppige Kita soll in den GeschosswohnungsbaufORMen integriert und durch die Landeshauptstadt Wiesbaden oder einen Betreiber angemietet werden.

Eine Finanzierung der sozialen Infrastruktur analog „WiSoBoN“ kann aus Teilen der positiven Erlöse aus der Vermarktung erfolgen. Darüber hinausgehende Mittelbedarfe sind aus den jeweiligen Dezernatsbudgets zu tragen.

2. Der Magistrat wird gebeten, die SEG zu beauftragen, ein Konzept für die Entwicklung und Vermarktung der Grundstücke des bisherigen Schulstandorts zu erarbeiten und umzusetzen, welche alternative VergabefORMen und die vorgenannte Leitplanken berücksichtigt. Der bisher seitens der Schulverwaltung an die SEG erteilte Auftrag zur Vermarktung ist entsprechend sowohl hinsichtlich der Zielsetzung als auch hinsichtlich der Vergütung entsprechend anzupassen.

#### Anlage zum Antrag „Entwicklung auf dem bisherigen Areal der Carl-von-Ossietzky-Schule“

Städtebauliches Konzept gemäß Variante „C 3“ der erfolgten Machbarkeitsstudie



---

**Beschluss Nr. 0179**

Der Antrag wird angenommen.

Frau Stadtverordnetenvorsteherin  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
und weitere Veranlassung

Wiesbaden, .09.2019

Dr. Uebersohn  
Vorsitzender

Die Stadtverordnetenvorsteherin

Wiesbaden, .09.2019

Dem Magistrat  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
und weitere Veranlassung

Gabriel  
Stadtverordnetenvorsteherin

Der Magistrat  
- 16 -

Wiesbaden, .09.2019

Dezernat IV  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Mende  
Oberbürgermeister