

E 020400 29. Juli 2025

LANDESHAUPTSTADT



SEG: 22-07-25

über
Herrn Oberbürgermeister *BR*
Gert-Uwe Mende *CH*

über
Magistrat

und
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

an den Ausschuss für Stadtentwicklung,
Planung und Bau

Der Magistrat

Dezernat für
Bauen und Verkehr

Stadtrat Andreas Kowol

19 . Juli 2025

Beschluss-Nr. 0101 vom 17.10.2023, Vorlagen Nr. 23-F-69-0076
Antrag der Fraktionen CDU, FDP und BLW/ULW/BIG vom 11.10.2023
Nutzung der Liegenschaft Lessingstraße 16-18

Die Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigt, die aktuell gemäß dem „Konzept GU.plus“ aus 2016 für bis zu 550 Personen ausgelegte Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete in der Hans-Bredow-Straße aufzulösen. Aktuell sind dort lt. Presseberichterstattung noch gut 300 Personen untergebracht. Im Gegenzug soll die durch die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) erworbene Liegenschaft Lessingstraße 16-18 für eine Unterbringung von bis zu 350 Geflüchteten ertüchtigt werden. Das Grundstück in der Hans-Bredow-Straße soll mittelfristig als Interimsbau für zu sanierende weiterführende Schulen genutzt werden.

Die Bewohner des Einzugsgebiets der Liegenschaft Lessingstraße 16-18 wurden durch das zuständige Dezernat VI von Stadträtin Dr. Becher (SPD) und die SEG erst sehr spät und unzureichend über die Organisation und Planung sowie die Hintergründe der Nutzung der Liegenschaft am 19.09.2023 informiert. Die Antworten auf gestellte Fragen der anwesenden Bürgerinnen und Bürger werfen neue Fragen auf, die bisher unbeantwortet sind.

Der Ausschuss möge beschließen:

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden wird gebeten zu berichten,

1. ob die Verlautbarungen während der Bürgerversammlung am 19.09.2023, die SEG plane nach der Flüchtlingsnutzung die Immobilie (ggfls. in Teilen) selbst zu nutzen, den Tatsachen entsprechen,
2. welches Nachnutzungskonzept für die Lessingstraße 16-18 losgelöst von der Beantwortung der Frage zu BP 1. seitens der SEG als Grundstückseigentümerin besteht,
3. mit welchen Kosten seitens der SEG für eine Umnutzung zu Büro- oder Wohnzwecken nach der geplanten Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft zu rechnen ist,
4. ob die Gesamtkosten für das Objekt Lessingstraße 16-18 in einer wirtschaftlichen Relation zu den zu erwartenden Kosten für die Weiternutzung der Unterkunft Hans-Bredow-Straße stehen,

5. ob die SEG als städtische Gesellschaft die bauplanungsrechtlichen Privilegierungen für die Herstellung von Flüchtlingsunterkünften wirksam in Anspruch nehmen kann,
6. ob, und wenn ja welche, mögliche Alternativstandorte für eine interimswise Unterbringung der Helene-Lange-Schule anlässlich deren geplanter Generalsanierung geprüft wurden und mit welchem Ergebnis.

Berichtstext des Dez. V:

Die SEG teilt hierzu Folgendes mit:

Zu 1 und 2:

Ein abschließendes Nachnutzungskonzept wurde seitens der SEG noch nicht erstellt. Der Mietvertrag mit der LHW läuft 7 Jahre plus 3x1 Jahr Option, insofern ist es aktuell noch nicht sinnvoll ein konkretes Nutzungskonzept auszuarbeiten.

Aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist eine dauerhafte Nachnutzung als Büro- oder alternativ Wohnstandort möglich. Rechtzeitig vor Ende der Nutzung für Geflüchtete werden im ersten Schritt Gespräche mit dem Mietmanagement der Landeshauptstadt Wiesbaden stattfinden, ob zu diesem Zeitpunkt und vor dem Hintergrund sonstiger fremdangemieteter Liegenschaften eine Anmietung für städtische Organisationseinheiten in Frage kommt.

Dabei kommt im Sinne des Gesellschafters grundsätzlich die Kernverwaltung als erste Option in Frage. Eine weitere denkbare Option wäre auch, die Immobilie als Standort für die SEG zu nutzen, da die SEG auch in fremdangemieteten Flächen untergebracht ist.

Unabhängig vom konkreten Nutzer ist die Lessingstraße als Bürostandort auch aufgrund der zentralen Lage in der Stadt und der Fußläufigkeit zum Hauptbahnhof sehr attraktiv. Diese Überlegungen sind alle allerdings - wie oben beschrieben- in die Zukunft gerichtet, da die Immobilie erst in 7 bis 10 Jahren zur Verfügung steht.

Für das hintere Gebäude wäre zukünftig grundsätzlich auch eine Wohnnutzung denkbar.

Eine Wohnnachnutzung für das straßenseitige Gebäude ist aufgrund der damit einhergehenden notwendigen umfangreichen Eingriffe in das Denkmal nicht wahrscheinlich.

Zu 3:

Dies ist abhängig von der konkreten Nutzung sowie den daraus resultierenden baulichen Maßnahmen. Konkrete Kosten für einen ca. 10 Jahre in der Zukunft liegenden Zeitraum sind seriös aktuell nicht zu ermitteln.

Überschlägig kann aber folgender Ansatz getroffen werden:

Geht man von der derzeit vorhandenen vermietbaren Fläche von ca. 6.000 m² aus und würde 2.000 €/m² für die Renovierung und Erneuerung der Infrastruktur (HLS, Elektro, IT) investieren, würden sich daraus die Investitionskosten auf ca. 12 Mio. € belaufen. Eine Refinanzierung einer solchen Investition erscheint über marktübliche Mieten realistisch.

Zu 4:

Die seinerzeitige Aussage des Schulamtes in 2023 war es, dass die Liegenschaft Hans-Bredow-Straße ab 2026 für die Schulnutzung zur Verfügung stehen muss. Rückgerechnet hätte sich daraus ergeben, dass die Unterkunft für Geflüchtete in der Hans-Bredow-Straße im Jahr 2024 hätte leergezogen werden müssen, so dass für die Herrichtung der Schulnutzung ausreichend Zeit verbleibt.

Nach überarbeiteter Zeitplanung des Schulamtes wurde davon ausgegangen, dass die Liegenschaft Hans-Bredow-Straße frühestens ab dem Sommer 2027 für die Schulnutzung benötigt wird. Vor diesem Hintergrund wurde die Nutzungsgenehmigung als Geflüchtetenunterkunft durch die Bauaufsicht bis Sommer 2026 verlängert.

Für einen Vergleich der beiden Liegenschaften wären die jeweiligen Sanierungskosten zu betrachten. Die eigentlichen Ankaufskosten, über die mit den Verkäufern Stillschweigen vereinbart wurde, stellen dabei keine Größe in dieser Betrachtung dar, da der Ankaufspreis der Immobilie aufgrund der attraktiven Lage und der Denkmalsubstanz sehr werthaltig und nicht mit der Immobilie Hans-Bredow-Straße vergleichbar ist.

Für eine längerfristige Nutzung als Geflüchtetenunterkunft analog der Lessingstraße für beispielsweise 10 Jahre wurden keine Sanierungskosten ermittelt. Hier wäre eine Totalsanierung der Liegenschaft notwendig, da bestimmte Erleichterungen, u.a. ENEV, nicht mehr greifen würden und beispielsweise die Fassade und die gesamte Infrastruktur des Gebäudes komplett zu erneuern wäre.

Es gab eine Studie für die Sanierungsmaßnahmen zur interimistischen Schulnutzung durch die WiBau, welche man für die hilfsweise Ermittlung von Sanierungskosten heranziehen könnte. Hier wurden Sanierungskosten von über 20 Mio. € beziffert, die sicherlich für eine Nutzung zur Unterbringung nicht niedriger ausfallen würden.

Daher wurde für die anstehende Schulnutzung der Abriss und Neubau in Modulbauweise als wirtschaftlich sinnvolle Lösung empfohlen.

Folglich macht es wirtschaftlich keinen Sinn, Kosten für Planungen zu verausgaben, die dann nur eine genaue Größenordnung der Unrentierlichkeit belegen.

Zu 5:

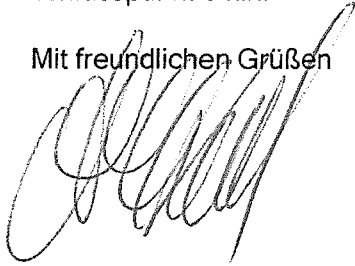
Gemäß der Rückmeldung der Bauaufsicht (E-Mail vom 12.10.2023) ist festzuhalten, dass planungsrechtliche Privilegierungen unabhängig von der Rechtsnatur der Bauherrschaft zu sehen sind. Öffentlich-rechtlich ist es ohne Belang, ob die Bauherrschaft die SEG oder eine rein privatrechtlich organisierte Gesellschaft ist.

Zu 6:

Nach Kenntnis der SEG wurden verschiedene Standorte, u.a. Moltkering, durch das Schulamt geprüft. Die SEG oder die WiBau waren in die Alternativprüfung nicht eingebunden.

Das Dezernat V weist auf das beigefügte Schreiben von Dezernat III vom 30.04.2025 zu Beschlusspunkt 6 hin.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, positioned below the text 'Mit freundlichen Grüßen'.

Anlage



über
Herrn Oberbürgermeister
Gert-Uwe Mende

über
Magistrat

und
Herrn
Stadtverordnetenvorsteher Dr. Gerhard Obermayr
an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung
und Bau

Der Magistrat

Dezernat für Finanzen, Schule
und Kultur

Stadtrat Dr. Hendrik Schmehl

30. April 2025

Betreff: Beschluss des Ausschusses Stadtentwicklung, Planung und Bau Nr. 0101 vom 11.10.2023 (Vorlagen-Nr. 23-F-69-0076)

Der Ausschuss möge beschließen:

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden wird gebeten zu berichten,

1. ob die Verlautbarungen während der Bürgerversammlung am 19.09.2023, die SEG plane nach der Flüchtlingsnutzung die Immobilie (ggfls. in Teilen) selbst zu nutzen, den Tatsachen entsprechen,
2. welches Nachnutzungskonzept für die Lessingstraße 16-18 losgelöst von der Beantwortung der Frage zu BP 1. seitens der SEG als Grundstückseigentümerin besteht,
3. mit welchen Kosten seitens der SEG für eine Umnutzung zu Büro- oder Wohnzwecken nach der geplanten Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft zu rechnen ist,
4. ob die Gesamtkosten für das Objekt Lessingstraße 16-18 in einer wirtschaftlichen Relation zu den zu erwartenden Kosten für die Weiternutzung der Unterkunft Hans-Bredow-Straße stehen,
5. ob die SEG als städtische Gesellschaft die bauplanungsrechtlichen Privilegierungen für die Herstellung von Flüchtlingsunterkünften wirksam in Anspruch nehmen kann,
6. ob, und wenn ja welche, mögliche Alternativstandorte für eine interimswise Unterbringung der Helene-Lange-Schule anlässlich deren geplanter Generalsanierung geprüft wurden und mit welchem Ergebnis.

Als noch ausstehende Antwort auf **Beschlusspunkt 6** des genannten Beschlusses gebe ich die nachfolgenden Ergebnisse mit Stand April 2025 zu den geprüften Standorten zur Kenntnis:

Über eine Machbarkeitsstudie wurde geprüft, ob das Raumprogramm der Helene-Lange-Schule in dem Gebäude der Liegenschaft Hans-Bredow-Straße 1 abgebildet werden kann. Zusätzlich wurden in dieser Machbarkeitsstudie auch die Varianten Containeranlage und Modulbauanlage nach einem Abriss des der Bebauung in den Blick genommen:

Die Nutzung des Gebäudes (Liegenschaft Hans-Bredow-Straße 1) mit entsprechenden Umbauten wurde vom Schulamt favorisiert. Bei der Kostenaufstellung für die Schulnutzung im Bestandsgebäude sowie den dafür notwendigen erweiterten Umbauten/Sanierungen (Fassade, Brandschutz, Statik, etc.) zeigte sich, dass das Projekt nicht wirtschaftlich ist.