



Vorlage Nr. 25-V-03-0004

## Tagesordnungspunkt 6

### der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Mainz-Kastel am 12. August 2025

#### Gymnasium Clemensareal - Planungsmittel und Flächentausch (SV 82)

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 1.1. mit Beschluss Nr. 0610 vom 16.12.2021 die Stadtverordnetenversammlung den Schulentwicklungsplan für die Landeshauptstadt Wiesbaden für die Allgemeinbildenden Schulen - Teilfortschreibung 2022-2026 (im Folgenden kurz: „SEP 2022-2026“) beschlossen hat und darin die Errichtung eines neuen 4-zügigen Gymnasiums der Sekundarstufe I im Stadtteil Mainz-Kastel festgelegt wurde;
  - 1.2. für die geplante Quartiersentwicklung „Clemensareal“ im Jahr 2023 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt und in Abstimmung mit dem Schuldezernat der Standort für den Schulneubau in der Quartiersentwicklung u.a. innerhalb des Bestandbaus der Mudra Kaserne festgelegt wurde (Anlage 1, Rot umrandet);
  - 1.3. das Schulamt auf der Grundlage des SEP 2022-2026 ein vorläufiges Raumprogramm für den Schulneubau erstellte (Anlage 2) und dieses u.a. als Grundlage für das Wettbewerbsverfahren „Clemensareal“ diente. Im Zuge der Wettbewerbsvorbereitung sowie der Preisgerichtssitzungen ein umfangreicher Beteiligungsprozess der Verwaltung und der Vertretung des Ortsbeirats Mainz-Kastel stattfand und in diesem Zusammenhang auch mit der Grobkonzeption des Schulneubaus befasst war;
  - 1.4. die Quartiersentwicklung „Clemensareal“ in Kooperation zwischen den Grundstückseigentümern Instone Real Estate Development GmbH (im Folgenden kurz „Instone“) und der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (im Folgenden kurz „SEG“) erfolgen wird;
  - 1.5. die Instone aktuell noch die Eigentümerin der vorgesehenen Grundstücksfläche für den Schulneubau innerhalb der Quartiersentwicklung „Clemensareal“ ist und hierfür ein entsprechender Flächentausch zur Grundstückssicherung zwingend erforderlich wird. Dieser Flächentausch soll zwischen der SEG (Anlage 3, Grundstücksteil 2) und der Instone (Anlage 3, Grundstücksteil 1) erfolgen, hierzu wird ein entsprechender privatrechtlicher Vertrag zwischen den Unternehmen notwendig, der im weiteren Verfahren – spätestens jedoch bis zum Abschluss der Leistungsphase 2 des Schulneubaus – erfolgen soll;
  - 1.6. das Wettbewerbsergebnis inkl. eines möglichen Konzept für den Schulneubau durch das Siegerbüro Planquadrat in der Ortsbeiratssitzung Kastel am 26.09.2023 vorgestellt wurde (Anlage 4).

- 1.7. die Gesamtkosten (Kostengruppen (KG) 200-700) für das aktuell vorliegende Konzept des Schulneubaus auf Grundlage von Kennwerten auf grob 85.000.000,00 EUR brutto geschätzt werden (Anlage 5). Dabei wird das vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) veröffentlichtes Instrument zur nachhaltigen Planung von Bauwesen, das sogenannte „Leitbild Nachhaltiges Bauen der Landeshauptstadt Wiesbaden“ (LNB) nach dem Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen (BNB) zusammen mit dem Leitfaden für Nachhaltiges Bauen in der jeweils aktuellen Version und mit jeweils aktualisierten Anforderungen angewendet;
  - 1.8. mit Abschluss der Leistungsphase 3 eine Plausibilitätsprüfung über die Durchführung der Baumaßnahme veranlasst wird;
  - 1.9. die finanziellen Auswirkungen für den Bau und Betrieb des Schulneubaus nach Vorlage des Ergebnisses der Plausibilitätsprüfung sowie die Finanzierung in einer separaten Sitzungsvorlage zur Beschlussfassung vorgelegt werden;
  - 1.10. für die vorgesehene Grundstücksfläche noch kein Baurecht für den Schulneubau besteht und erst mit einem entsprechenden Verfahrensstand des Bebauungsplans (frühestens mit dem sog. § 33 BauGB-Stand nach Abschluss der Offenlage und dessen Abwägung) ein Bauantrag für den Schulneubau genehmigungsfähig ist (voraussichtlich 2027). Vor diesem Hintergrund muss das Bebauungsplanverfahren zeitnah in die Wege geleitet werden. Hierfür wird eine separate Sitzungsvorlage mit einem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans vorgelegt.
2. Es wird beschlossen:
- 2.1. Der Schulneubau eines 4-zügigen Gymnasiums der Sekundarstufe I soll nicht wie ursprünglich vorgesehen innerhalb der Kastel-Housing Area, sondern im Stadtteil Mainz-Kastel innerhalb der Quartiersentwicklung „Clemensareal“ auf der vorgesehenen Grundstücksfläche (Anlage 1, Rot umrandet) durch die SEG realisiert werden.
  - 2.2. Der Magistrat – Dezernat III/40 – wird beauftragt, das konkrete Raumprogramm für den Schulneubau zu erstellen und vor Beginn der Leistungsphase 2 zu genehmigen.
  - 2.3. Der Magistrat – Dezernat III/40 – wird beauftragt, zeitnah einen Planungsvertrag mit der SEG für die Leistungsphasen 1-4 des Schulneubaus abzuschließen. Die notwendigen Planungsmittel für das Projektmanagement sowie die Planungskosten des Schulneubaus für die Leistungsphasen 1-4 in Höhe von rund 6,36 Mio. € brutto inkl. der Kosten für das Bauleitplanverfahren sind durch die SEG vorzufinanzieren.
  - 2.4. In den Fällen, dass der Schulneubau nicht realisiert oder nach erfolgter Plausibilitätsprüfung kein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Durchführung des Projektes gefasst wird oder das für den Schulneubau erforderliche Bauplanungsrecht nicht geschaffen wird, werden der SEG sämtliche angefallene Kosten die im Zusammenhang mit dem Projekt entstanden sind (insbesondere anteilige Kosten der Bauleitplanung, die Kosten für die Grundstücksvorbereitung und der Projektplanung sowie die Projektmanagementleistungen der LPh 1-4) erstattet.
  - 2.5. Zur Sicherung des vorgesehenen Schul-Grundstücks soll ein Flächentausch zwischen den beiden Eigentümern SEG und *Instone* erfolgen, so dass die vorgesehene Grundstücksfläche für den Schulneubau zur Verfügung steht und die bauplanungsrechtliche Entwicklung des Quartiers entsprechend zielgerichtet vorangetrieben werden kann. Die SEG soll entsprechende Verhandlungen mit der *Instone* aufnehmen. Unter denselben Voraussetzungen wie unter Beschlusspunkt Nr. 4 aufgeführt (nicht Realisierung des Schulneubaus) werden der SEG sämtliche anfallende Kosten für den o.g. Flächentausch erstattet.

Ergänzungsantrag der CDU-Fraktion:

Der Magistrat der Landeshauptstadt wird gebeten, im Umfeld des auf dem Clemensareal geplanten Gymnasiums eine ausreichend große Fläche vorzusehen, um der Schule zumindest perspektivisch eine Erweiterungsmöglichkeit zu geben, z.B. zur Erhöhung der Anzahl der Züge und/oder Einrichtung einer Sekundarstufe 2. Derlei Entwicklungsmöglichkeiten mögen auch bei der Planung der Baukörper berücksichtigt werden (Statik, Zugänge, Übergänge etc.).

**Beschluss Nr. 0094**

1. Ergänzungsantrag wird abgelehnt.
2. Die Sitzungsvorlage „25-V-03-0004“ wird in der vorgelegten Fassung angenommen.

+

+

**Verteiler:**

Dez. III          z. w. V.

Bohrer  
Ortsvorsteher