

Bürgerinitiative »Gemeinwohl hat Vorfahrt«

c/o Hans-Georg Heinscher, Untere Matthias-Claudius-Straße 12, 65185 Wiesbaden

E-Mail: [post@gemeinwohlatvorfahrt.de](mailto:post@gemeinwohlatvorfahrt.de)

Internet: [www.gemeinwohlatvorfahrt.de](http://www.gemeinwohlatvorfahrt.de)



## Schelmengraben:

### Ja zu einer Nachverdichtung mit Garantie für Qualität

### Nein zu einer Nachverdichtung auf Kosten der Bevölkerung

**Der Magistrat hat jüngst einer Rahmenplanung für die Nachverdichtung im Schelmengraben zugestimmt. Diese Rahmenplanung ist völlig unausgereift. Sie muss rasch und gründlich überarbeitet werden! Wird sie in vorliegender Form durchgeboxt, dann schadet das der guten Sache und richtet einen Flurschaden für die Demokratie an.**

Menschen mit niedrigem und mittlerem Einkommen, die in Wiesbaden eine erschwingliche Bleibe suchen, stehen oft auf verlorenem Posten. Der Bestand an preisgünstigem Wohnraum dünnt immer weiter aus, die Verzweiflung der Betroffenen wächst. Die Stadt Wiesbaden hat begriffen, dass man dem endlich mit voller Kraft gegensteuern muss: Klotzen statt Kleckern.

Das Angebot an preisgünstigem Wohnraum massiv zu erhöhen und dafür möglichst wenig Freiflächen zu opfern, das geht nur an Orten wie dem Schelmengraben.

Viele Einwohnerinnen und Einwohner des Schelmengraben reagieren skeptisch.

Kein Wunder: Zum einen hat sich in der Siedlung in den letzten Jahren manches gebessert, zum anderen liegt vieles im Argen:

- Das rote Hochhaus ist seit seinem Besitzerwechsel völlig heruntergekommen. Diagnose: Herzstillstand. Möglich wurde diese katastrophale Entwicklung nur, weil die vormalige Besitzerin (GWH) des Wohn- und Einkaufszentrums der schnelle Euro des Verkaufserlöses wichtiger war, als ihre Gesamtverantwortung für das Quartier. Das Problem, das die GWH angerichtet hat, muss sie jetzt lösen – und nicht irgendwann nach ihrer Beauftragung mit der Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten.
- Die Infrastruktur und ein Teil der Wohnungen im Schelmengraben weisen erhebliche Mängel auf. Dieser Herausforderung muss sich die Stadt endlich stellen. Tatsächlich hätte sie längst durchstarten können: Seit 2013 wurden im Schelmengraben zwar gelungene Beratungs- und Bildungsangebote aus dem Bund-Länderprogramm »Soziale Stadt« finanziert, man verzichtete aber darauf, die bauliche Aufwertung des Quartiers energisch voranzutreiben. Das kann und muss sich jetzt zügig ändern. Übrigens: Im »Inneren Westend« konnten für bauliche Maßnahmen über zehn Millionen Euro aus dem Förderprogramm »Soziale Stadt« eingesetzt werden – eine Menge klug angelegtes Geld.

Der Rahmenplanung, für die der Magistrat bereits grünes Licht gegeben hat, liegt ein »Letter of Intent« (»Lol«, eine zwischen der Stadt Wiesbaden und der GWH ausgehandelte Absichtserklärung), zu Grunde. Der »Lol«, enthält allgemein gehaltene Versprechungen und ganz konkreten Umsetzungsvorgaben, die oft mehr als fragwürdig sind.

Zu den guten Vorsätzen zählen:

- Es sollen 600 bis 1.000 Wohnungen mit Mieten zwischen 6,50 und 8,50 Euro geschaffen werden. Das halten wir angesichts des Mangels an preisgünstigem Wohnraum in Wiesbaden für bitter nötig. Allerdings gilt es sorgsam darauf zu achten, dass ein möglichst hoher Anteil dieses zusätzlichen Angebots den Bezieherinnen und Beziehern mittlerer Einkommen zu gute kommt, sonst droht eine erneute soziale Schieflage. Tatsächlich ist angedacht, Vorsorge für einen Erhalt der »sozialen

Durchmischung« zu leisten. Das ist grundsätzlich zu begrüßen. Allerdings gilt es zu prüfen, ob die vorgeschlagenen Regelungen halten, was sie versprechen. Falls nicht, muss man nachbessern.

- Darüber hinaus soll für 60 % der geplanten Neubauwohnungen die gleiche Anzahl von Wohnungen im Bestand, die aus der Wohnraumförderung herauszufallen drohen oder bereits herausgefallen sind, weiterhin gefördert werden, bzw. wieder in die Förderung genommen werden. Diese Förderung für Anfangsmieten von 6.50 Euro hat eine Laufzeit von 20 Jahren. Das bedeutet, dass für 100 Neubauwohnungen nach der Wohnraumförderung die gleiche Anzahl an Bestandswohnungen mit bezahlbaren Mieten erhalten bleibt. Diese Regelung kommt auch und gerade Menschen zu Gute, die bereits im Schelmengraben zuhause sind und sich eine teure Wohnung nicht leisten können. Diese Regelung ist ein echter Pluspunkt.
- Die Nachverdichtung soll vorgeblich Hand in Hand gehen mit einer durchgreifenden Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität im Schelmengraben (Quartier der »kurzen Wege«). Dass so etwas grundsätzlich machbar ist, beweisen Beispiele aus anderen Städten. Insofern würden wir der frohen Botschaft gerne glauben – nur leider passen die zwischen Stadt und GWH verabredeten Umsetzungsmaßnahmen zumeist nicht zu diesem hehren Ziel:
  - Für den Fall, dass die Reaktivierung des roten Hochhauses nicht gelingt, sieht der »Lol« ersatzweise die Errichtung einer Zeile aus drei bis fünf Ladengeschäften vor. Das ist der blanke Hohn – schon angesichts des Nahversorgungsbedarfs der jetzt im Schelmengraben beheimateten Menschen und erst recht, wenn die Bevölkerungszahl dann auf bis zu 9.000 Bewohnerinnen und Bewohner anwächst.
  - Wenn es der GWH nicht gelingt, das Problem »rotes Hochhaus« zu lösen, dann muss sie für einen mindestens gleichwertigen Ersatz der Nahversorgung sorgen. Ist sie dazu nicht bereit oder in der Lage, dann kann es keine Zustimmung zur Nachverdichtung geben! Ein denkbarer Weg, die erforderlichen Einkaufsmöglichkeiten und Serviceeinrichtung zu schaffen, wäre es, in den neu zu bauenden Häusern im Erdgeschoss und gegebenenfalls im ersten Obergeschoss eine gewerbliche Nutzung zuzulassen. In jedem Fall steht fest: Der Schelmengraben braucht Post- und Paketdienste, Friseur, Arztpraxen, Pflegedienste, verschiedene Gaststätten und weitere Treffs für junge und ältere Bewohner sowie all das, was in anderen Ortsteilen zu den Selbstverständlichkeiten gehört...
  - Für die Finanzierung erforderlicher Maßnahmen der Infrastrukturverbesserung in den Bereichen Verkehr, Bildung, Kultur, Soziales etc. ist im »Lol« ein Kostendeckel fest eingepplant: Lassen sich 1.000 zusätzliche Wohneinheiten verwirklichen, soll er bei 12 Millionen Euro liegen. Sind nur weniger Neubauten machbar, werden die Ausgaben noch weiter zusammen gestrichen. Wir wissen, dass die Stadt und die »GWH« dieser Ausgabenkalkulation eine Ermittlung des aus ihrer Sicht Notwendigen zu Grunde gelegt haben. Wir wissen nicht, ob die Bevölkerung des Schelmengrabens diese Sicht der Dinge teilt oder mehr für notwendig hält. Die Frage gründlich zu klären, ist unabdingbar.
  - Die Schrittfolge aller Nachverdichtungsmaßnahmen soll der Leitlinie *Wohnungsbau first – Infrastruktur und Lebensqualität second* untergeordnet werden. Wie rücksichtslos man diese Leitlinie durchsetzen will, wird an einer Regelung beispielhaft deutlich: Der »GWH« soll gestattet werden, 500 (!) Wohnungen zu errichten, ohne dass zuvor eine Änderung des Bebauungsplans beschlossen wurde. Das ist nicht hinnehmbar: Gibt man das Planungsrecht aus der Hand, dann werden Tatsachen geschaffen, deren Folgen man hilflos ausgeliefert ist.

**Wenn unnötiger Streit vermieden und das berechtigte Bauvorhaben zum Erfolg geführt werden soll, dann gibt es nur Eines: Man bricht nichts übers Knie, sondern holt alle, die etwas zu einer Nachverdichtung mit Qualität beitragen können, an einen Tisch und sucht gemeinsam nach den besten Wegen der Umsetzung.**