



Der Oberbürgermeister

Bürgerinitiative »Gemeinwohl hat Vorfahrt«
c/o Hans-Georg Heinscher
Blücherstr. 17
65195 Wiesbaden

14. Juli 2017

Sehr geehrter Herr Heinscher,
sehr geehrte Mitgliederinnen und Mitglieder der Bürgerinitiative,
sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,

zunächst möchte ich mich bei Ihnen für Ihr Interesse an dem Projekt „Nachverdichtung Schelmengraben“ sowie Ihre Fragen und Anmerkungen bei der Bürgerversammlung am 4. Juli 2017 bedanken.

Gemeinsam mit der GWH Wohnungsgesellschaft mbH (GWH) und den zuständigen Fachämtern habe ich Ihre Fragen bereits während der Bürgerversammlung beantwortet. Wie besprochen erhalten Sie nachfolgend noch einmal alle Antworten schriftlich.

- 1. Wo sollen die Bewohner*innen des Schlemengrabens eine angemessene Unterkunft finden während die Gebäude, in denen sie zu Hause sind, aufgestockt oder instandgesetzt werden? Wie wird sichergestellt, dass sie eine Bleibe finden, die ihren berechtigten Anliegen entspricht?*

Wie in der Bürgerversammlung erläutert, handelt es sich bei den angedachten Aufstockungen bislang noch um theoretisch denkbare Planungsoptionen, deren konkrete Umsetzungsmöglichkeiten im Detail noch nicht geprüft sind. Sofern sich im weiteren Verfahren darauf verständigt würde, einzelne Gebäude aufzustocken, wird dies in großer Rücksicht auf die Mieter erfolgen. Ein Umzug während der Bauzeit ist voraussichtlich nicht erforderlich. Falls doch, kann die GWH in der Regel aus der Fluktuation heraus aber auch

durch die neuen Wohnungsangebote in den Neubauten ausreichend und angemessene Ersatzwohnungen anbieten.

2. *Wie soll verhindert werden, dass das Auslaufen von Mietpreisbindungen und der nur nach und nach zu erreichende Zuwachs an geförderten Wohnraum zwischenzeitlich eine Versorgungslücke reißen, die die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesenen Bewohner*innen des Schlemengraben einer höchst ungewissen Zukunft ausliefert?*

Wie in vielen anderen Stadtteilen fallen auch im Schlemengraben Wohnungen aus der Sozialbindung. Dies bedeutet jedoch nicht, dass für diese Wohnungen die Mieten plötzlich stark ansteigen. Die Eigentümer sind an die Vorgaben des Mietrechts gebunden und können Mieterhöhungen lediglich im gesetzlich vorgegeben Rahmen realisieren. Dies bedeutet, dass Wohnungen, die aus der Sozialbindung fallen nach wie vor zu den preisgünstigeren Wohnungen zählen.

Mit der GWH wurde folgender Wohnungsmix bei den neu zu bauenden Wohnungen vereinbart:

- 20% der neu zu bauenden Wohneinheiten werden im Rahmen der Sozialen Wohnungsförderung für untere Einkommen errichtet - dies werden altengerechte Wohnungen sein (Miethöhe 6,50-7,00 €/qm). Somit haben alte Menschen mit niedriger Rente die Möglichkeit eine altengerechte und barrierefreie Wohnung in ihrem Stadtteil zu beziehen und in ihrem vertrauten Lebensumfeld zu bleiben.
- 80% der neu zu bauenden Wohnungen sollen Haushalten mit mittleren Einkommen vorbehalten sein (Miethöhe 8,50 €/qm) und werden mit entsprechenden Förderprogrammen für diese Zielgruppe errichtet. Hierzu zählen Berufsgruppen wie beispielsweise Erzieher/innen, Krankenpfleger/innen, Busfahrer/innen, Einzelhandelskauffrauen/-männer, je nach Haushalts- und Verdienstkombination auch z.B. Sachbearbeiter/innen im öffentlichen Dienst. Diese Haushalte fallen in der Regel nicht unter die Einkommensgrenzen des klassischen sozialen Wohnungsbaus, können sich aber die hohen Mieten des Wiesbadener Wohnungsmarktes nur schwer leisten und benötigen bezahlbaren Wohnraum. Die geplanten Neubauten für diese Zielgruppe tragen zur Deckung des vorhandenen Wohnraumbedarfes in einem wesentlichen Nachfrage-Segment bei.

Mit der GWH wurde weiterhin für 60% der Neubauwohnungen eine Fördervariante vereinbart, mit der zusätzlich die Sozialbindung für die gleiche Zahl der vorhandenen Bestandswohnungen, die nicht mehr in der Bindung sind oder turnusgemäß aus der Bindung fallen, wieder hergestellt wird. Das bedeutet eine Begrenzung der Miete auf max. 6,50 €/qm und Belegungsvorschläge durch die Kommunale Wohnungsvermittlung. Diese Fördervariante liefert also zwei Beiträge: Abgelaufene Bindungen werden erneuert und ein niedriges Mietpreisniveau gehalten. Zusätzlich entstehen Neubauwohnungen.

3. *Wie soll sichergestellt werden, dass die geplante Nachverdichtung mit einer Verbesserung der Nahversorgung sowie einer Erweiterung der sozialen und kulturellen Infrastruktur Hand in Hand geht und nicht in einer weiteren Ausdünnung dieser für die Lebensqualität im Quartier so maßgeblichen Grundlagen endet? Ist daran gedacht, ein Quartier der kurzen Wege zu schaffen, damit Nachverdichtung und wachsende Bevölkerungszahl nicht zu einer schwer zu verkraftenden Zunahme des Verkehrsaufkommens führen?*

Die GHW und die Landeshauptstadt Wiesbaden haben vereinbart, dass selbstverständlich parallel zur Errichtung von neuem Wohnraum auch die soziale und kulturelle Infrastruktur ausgebaut wird. Dies bedeutet zum Beispiel ganz konkret, dass wir derzeit planen, die Grundschule um 1-2 Züge zu erweitern und 1-2 neue Kindertagesstätten mit Krippen- und Elementargruppen zu errichten. Der exakte Bedarf lässt sich jedoch naturgemäß erst ermitteln, wenn feststeht wie viele Wohnungen errichtet werden und wie der exakte Zielgruppenmix aussehen wird. Die GWH wird sich an den Kosten der sozialen Infrastruktur beteiligen.

Die GHW und die Landeshauptstadt Wiesbaden sind sich zudem einig, dass ein verkehrsarmes Quartier nur gelingen kann, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit haben, sich fußläufig mit den Dingen des täglichen Bedarfs zu versorgen (Ihr Stichwort: „Quartier der kurzen Wege“). Auch aus diesem Grund strebt die GHW an, das Einkaufszentrum in der Quartiersmitte von seinem jetzigen Eigentümer zu erwerben und anschließend zu sanieren oder sogar komplett neu zu errichten. Sollte dies nicht gelingen, soll an anderer Stelle eine kleine Ladenzeile zur Nahversorgung entstehen.

4. *Wie wird sichergestellt, dass der angedachte Verkauf von Wohnungen an langjährige Mieter*innen auf diesen Personenkreis beschränkt bleibt und nicht in einer Privatisierungstombola endet, bei der vor allem zahlungskräftige Investoren das Spiel zu ihren Gunsten bestimmen? Was geschieht, wenn langjährige Mieter*innen sich den Kauf ihrer Wohnung nicht leisten können?*

Grundsätzlich ist die GWH Wohnungsbestandshalter und beabsichtigt keine einmalige Gewinnmaximierung durch Wohnungsprivatisierungen. Niemand muss daher Sorge haben, dass seine Wohnung an Dritte verkauft wird, auch etwaige Privatisierungsquoten wird es nicht geben.

Mit der Privatisierung von preiswerten Bestandswohnungen („Mieterprivatisierung“) soll ein Angebot für diejenigen Bewohnerinnen und Bewohner des Schelmengrabens geschaffen werden, welche gerne ihre eigene Wohnung, in welcher sie teilweise schon sehr lange wohnen, als Eigentum erwerben möchten. Auch ist angedacht, dass alteingesessene Schelmengrabener, die in ihrem Quartier wohnen bleiben wollen, eine Neubauwohnung erwerben können. Auf diese Art und Weise soll die Bindung der Bewohnerinnen und Bewohner an den Schelmengraben zusätzlich gestärkt, aber auch ein Beitrag zur Vermögensbildung geleistet werden (Stichwort: Vermeidung von Altersarmut durch mietfreies Wohnen im Alter). Die Privatisierung von Bestandswohnungen soll sich daher ausschließlich an bestehende Mieter richten und für diese ein rein freiwilliges Angebot sein. Falls seitens eines Mieters kein Kaufinteresse besteht, gilt der Grundsatz: GWH-Mieter bleibt Mieter der GWH.

5. *Beabsichtigen die GWH oder die Landeshauptstadt Wiesbaden das von einer schwer durchschaubaren Eigentümer-Gemeinschaft und von der Minai GmbH verwaltete rote Hochhaus zu erwerben, um dafür Sorge tragen zu können, dass die dort herrschenden Missstände ein rasches Ende finden? Falls dieses Ziel geteilt, aber das Mittel des Ankaufs verworfen wird - wie sonst soll erreicht werden, dass der wichtige Gebäudekomplex rasch wiederbelebt wird und aufhört, mit seinem Dahinsiechen einen ganzen Stadtteil in Misskredit zu bringen?*

Die GWH führt Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer des Roten Hochhauses, der auch Eigentümer der Ladenzeile ist. Die Preisvorstellungen des Verkäufers weichen derzeit noch sehr stark vom tatsächlichen Wert der Immobilien ab. Falls der Ankauf letztendlich

nicht zustande kommt, besteht seitens der GWH keine Einflussmöglichkeiten auf die Privatimmobilien. Auch der Einfluss der Landeshauptstadt Wiesbaden auf den Privateigentümer ist beschränkt.

*6. Wie kann bei der geplanten Nachverdichtung und Strukturänderung eine Bürgerbeteiligung gesichert werden, beispielsweise durch einen Planungsbeirat, der die Bewohner*innen des Quartiers repräsentiert?*

Das Gesamtprojekt Schelmengraben kann nur Erfolg haben, wenn es gelingt, die Zukunft des Schelmengrabens gemeinsam mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Quartiers zu gestalten. Eine umfangreiche und transparente Bürgerbeteiligung, welche über das im Baugesetzbuch gesetzlich vorgeschriebene Maß hinausgeht, ist eine Grundbedingung für eine erfolgreiche Umsetzung der Planungs- und Bauvorhaben. Die am 4. Juli stattgefundene Bürgerversammlung ist aus diesem Grund nur der Beginn einer intensiven Kommunikation und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.

In diesem Zusammenhang wird das Stadtteilmanagement der Sozialen Stadt plus eine zentrale Rolle spielen, da es ein bewährter Ansprechpartner für die Bewohnerinnen und Bewohner ist und gleichzeitig bereits viele erfolgreiche Partizipationsprojekte im Schelmengraben durchgeführt hat.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden unterstützt die Idee, nach dem Vorbild des Sanierungsbeirats im ehemaligen Sanierungsgebiet Bergkirchenviertel, ein „Baustellenbeirat“ einzurichten und wird hierzu mit der GWH in Gespräche eintreten. Der Baustellenbeirat soll sich aus gewählten Bewohnerinnen und Bewohnern, Mitgliedern des Ortsbeirates, dem Stadtteilmanagement, Vertretern der GWH, einer Vertretung der WEG Hans-Böckler-Straße, städtischen Ämtern und ggf. weiteren Akteuren (z. B. Mieterbund, Vertretung der Gewerbetreibenden) zusammensetzen. Der Beirat soll ausschließlich beratenden Charakter haben. Er soll über alle relevanten Planungsschritte umfassend informiert und zu allen Belangen rund um die Neubauvorhaben gehört werden.

7. Ist daran gedacht, das seit 2013 tätige Stadtteilmanagement finanziell und personell so zu stärken, dass es den besonderen Herausforderungen während der Vorbereitung und Umsetzung der Ausbauplanungen gerecht zu werden vermag und hinreichend gewappnet ist, um in diesen schwierigen Zeiten konzentriert auf eine weitere Verbesserung?

Die BauHausWerkstätten sind durch das Amt für Soziale Arbeit im Rahmen des Programms Soziale Stadt plus mit der Aufgabe des Stadtteilmanagements beauftragt. Eine wesentliche Aufgabe dabei ist die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner bei den Maßnahmen der Sozialen Stadt zu gewährleisten.

Durch diese Tätigkeit verfügt das Stadtteilmanagement über umfassende Erfahrung in Beteiligungsverfahren und -methoden und genießt ein hohes Ansehen bei den Bewohnerinnen und Bewohner. Deshalb sollte - auch aus unserer Sicht - die Durchführung einer umfassenden Bürgerbeteiligung bei den Neubauvorhaben in enger Kooperation mit dem Stadtteilmanagement erfolgen.

Hierzu werden jedoch vermutlich zusätzliche personelle Ressourcen und Sachmittel benötigt. Diese Ressourcen sind durch GWH, Stadt und Träger zu kalkulieren und die Finanzierung zu verhandeln.

Mit freundlichen Grüßen

Sven Gerich

