

WIESBADEN · MAINZ · RHEINGAU-TAUNUS

Dämpfende Wirkung auf den Mietspiegel

Die Stadt Wiesbaden will den Wohnungsbau ankurbeln. Doch Flächenmangel und hohe Baukosten machen es dem kommunalen Bauunternehmen schwer, die politisch gesetzten Ziele zu erreichen.

Von Oliver Bock

WIESBADEN. Kommunalpolitiker bauen neue Häuser nicht, sie formulieren aber ehrgeizige Ziele für den Wohnungsmarkt. Rund 1200 Wohnungen sollen in Wiesbaden jährlich hinzukommen, um dem Zuzugsdruck gerecht zu werden. Ein Drittel sollen Sozialwohnungen sein, um Unterkünfte auch für die ärmeren Schichten der Bevölkerung in der Landeshauptstadt bereitzustellen.

Dieser Beschluss der Stadtverordneten aus dem Jahr 2017 bedeutet eine Zäsur, weil über viele Jahre der Wohnungsbau in der Stadt ein Randthema war. Die Kommunalpolitik beschäftigte sich vorrangig mit anderen Themen. Doch Wiesbaden boomt, die Zeichen stehen auf Wachstum. Nun geht die Stadt mit politischer Ernsthaftigkeit das Thema an. Und mit ihrem kommunalen Wohnungsbauunternehmen GWW hat sie ein Instrument dafür. Seit Januar ist der neue Geschäftsführer Thomas Keller für Neubauprojekte zuständig. Keller gehört dem Unternehmen schon 14 Jahre an.

Die GWW ist der wichtigste Spieler auf dem lokalen Mietwohnungsmarkt. Ihr gehören rund 13 000 Wohnungen, von denen ein Drittel der Sozialbindung unterliegen. Das sind deutlich mehr, als beispielsweise die Nassauische Heimstätte in Wiesbaden verwaltet. In Wiesbaden gibt es etwa rund 108 000 Mietwohnungen bei einem Gesamtbestand von etwa 140 000 Einheiten.

„Bis 2030 sollen 3000 Wohnungen hinzukommen“, sagt Keller und zeigt sich zuversichtlich, mit der GWW das Ziel auch zu erreichen. Tatsächlich muss die GWW vermutlich sogar 4000 Wohnungen bauen, weil immer wieder Wohnungen verkauft oder für einen Neubau abgerissen werden. Das Bauen und Nachverdichten auf eigenem Areal hat für die GWW schon aus Kostengründen Vorteile, denn Bauland ist in Wiesbaden rar und teuer. Und die Suche nach Grundstücken ist schwierig: „Wir haben alle die gleichen Probleme“, sagt Keller zur Lage der großen Wohnungsunternehmen. „Wir brauchen Konversionsflächen wie Kastel-Housing und neue Quartiere wie das Ostfeld.“

Vor allem der für 8000 bis 12 000 Menschen gedachte Stadtteil Ostfeld müsse kommen, sonst werde es für die GWW schwer, ihre Ziele zu erreichen. Die Baukosten sind hoch, einschließlich aller Nebenkosten liegen sie inzwischen schon bei mehr als 3000 Euro je Quadratmeter. Und weil Sozialwohnungen zwar kleiner als frei finanzierte Wohnungen sind, sie aber die gleichen Baustandards aufweisen, sind sie sogar teurer.

Keller appelliert an die Kommunen, mit Grundstücken anders umzugehen als bisher und sie nicht zu Höchstpreisen zu verkaufen. Sogenannte Konzeptvergaben hält er für den besseren Weg: Dann müssen die Bewerber für große Baugrundstücke darlegen, wie sie beispielsweise die politisch gewünschte soziale Durchmischung eines Quartiers in der Praxis erreichen wollen.

Mainz: Briefwahlbüro von heute an offen

ehu. MAINZ. Heute öffnet das Briefwahlbüro im Haifa-Zimmer des Rathauses für die Kommunal- und Europawahlen am 26. Mai. In der Kommune gewählt werden an diesem Tag ein neuer Stadtrat, die Ortsbeiräte sowie die Ortsvorsteher der Stadtteile. Wer seine Stimmen vor dem Wahlsonntag abgeben will, kann die Unterlagen unter der Anschrift Stadtverwaltung Mainz, Briefwahlbüro, Postfach 38 20, 55028 Mainz oder per E-Mail an briefwahlbuero@stadt.mainz.de beantragen. Das Wahlbüro empfiehlt, das als Download unter www.mainz.de/wahlen verfügbare Formular zu verwenden, da dies die Bearbeitung spürbar beschleunigt.

Geöffnet ist das Briefwahlbüro montags und mittwochs von 8 bis 18 Uhr, dienstags und donnerstags von 8 bis 16 Uhr und freitags von 8 bis 13 Uhr, am letzten Freitag vor dem Wahltag bis 18 Uhr. Spätestens bis zu diesem Zeitpunkt müssen die Unterlagen beantragt worden sein. Spätestmöglicher Abgabetermin ist am Wahltag um 18 Uhr. Während der Öffnungszeiten ist auch die sofortige Stimmabgabe möglich. Wer davon Gebrauch machen oder die Briefwahlunterlagen persönlich abholen will, muss einen amtlichen Ausweis vorlegen. Wer die Unterlagen für jemand anderes abholen möchte, benötigt zudem eine entsprechende schriftliche Vollmacht.

Telefonisch erreichbar ist das Wahlbüro während der genannten Zeiten unter der Rufnummer 0 61 31/12 15 00.



Hier wird's enger: In der Hermann-Löns-Siedlung in Schierstein entstehen 264 neue Wohnungen – 100 mehr als bisher. Fotos Cornelia Sixt



Und hier auch: An der Hagenstraße errichtet die GWW rund 50 neue Wohnungen.

Schon heute ist bei der Finanzierung Kreativität gefragt. Die GWW errichtet daher auch Eigentumswohnungen, um aus den Gewinnen dieses Bauhergengeschäfts andere Vorhaben im Mietwohnungsbau quersubventionieren zu können. Ein Beispiel für Nachverdichtung ist das Hermann-Löns-Quartier in Schierstein, wo auf einem 2,5-Hektar-Areal bis 2024 in drei Abschnitten 264 neue Wohnungen entstehen – 100 mehr, als dort bislang bewohnt worden waren. Insgesamt investiert die GWW dort fast 65 Millionen Euro.

Die GWW hat mehrere Standorte identifiziert, wo Wohnanlagen abgerissen und durch neue, nachverdichtete ersetzt werden. Ein zweites Beispiel für diese Strategie findet sich in Wiesbaden-Südost. Auf einem eigenen Grundstück an der Hagenstraße errichtet die GWW mit Hilfe des Landes bis Ende 2020 rund 50 neue Wohnungen.

Heimaten und Geheimes

Carl-Zuckmayer-Gesellschaft veranstaltet Festspiele

ehu. MAINZ. Das Sprichwort vom Propheten, der im eigenen Land nicht gilt: Carl Zuckmayer hätte Mitte der zwanziger Jahre des vorigen Jahrhunderts ein Lied davon singen können. Beziehungsweise ein Stück darüber schreiben. Würde der in Nackenheim geborene und in Mainz aufgewachsene Schriftsteller nach der Uraufführung seines Lustspiels „Der fröhliche Weinberg“ in Berlin stürmisch gefeiert, schlugen ihm in seiner rheinischen Heimat nicht minder heftige Proteste entgegen – dort fühlten sich viele als provinziell dargestellt.

„Carl Zuckmayer hatte ein untrüglisches Gespür für das, was noch kommen sollte“, schreibt die nach dem Autor benannte Mainzer Gesellschaft in ihrer Broschüre zu den ersten „Kleinen Carl-Zuckmayer-Festspielen“, die sie von Mitte Mai bis Oktober veranstaltet. Insofern passt der „Weinberg“ auch gut in die heutige Zeit, in der nationalistische Töne wieder lauter geworden sind. Mit Protesten ist gleichwohl nicht zu rechnen, wenn er vom 13. bis 15. Juni auf dem Nackenheimer Rathausplatz aufgeführt wird.

Die Idee zu den Zuckmayer-Festspielen sei vor dem Hintergrund des Themas entstanden, dem sich der rheinland-pfälzische Kultursommer in diesem Jahr widmet: Heimat(en). Vor den Nazis 1939 in die Vereinigten Staaten geflüchtet, fand Zuckmayer für sieben Jahre eine neue Heimat als Ziegenfarmer in Vermont. Dieser Phase seines Lebens ist der Auftaktabend

der Festspiele am 12. Mai ab 17 Uhr im Proviandamt gewidmet: als szenische Lesung von Günter Beck und Christine Eckert aus den im Exil entstandenen Werken unter dem Titel „Mit Zuck in den grünen Bergen“.

Besonders stolz sind die Organisatoren auf eine Kooperation mit dem Staatstheater. In dessen jüngster Spielstätte „Filiäle“ im ehemaligen Karstadt-Gebäude präsentiert der Mainzer Schauspieler Klaus Köhler am 25. Mai ab 18 Uhr Passagen aus „Geheimreport“. In dem vom einstigen Literaturkritiker Marcel Reich-Ranicki als „beste Prosa Zuckmayers“ gepriesenen Buch finden sich 150 Charakterporträts von Kulturschaffenden, die während des Dritten Reichs in Deutschland geblieben waren. Zuckmayer fertigte die Porträts – unter anderem von Emil Jannings und Heinz Rühmann – 1944 im Auftrag des amerikanischen Geheimdienstes an.

Spaziergänge auf Zuckmayers Spuren und eine Spurensuche in den Werken des Mannes runden das Programm ab. Und „Der fröhliche Weinberg“? Wer Karten für das Stück haben will, muss sich beeilen, der Großteil der jeweils 210 Karten sei bereits verkauft, berichtet Regisseur Kurt Feyerabend, der „nichts revolutionär Neues“ ankündigt. Mit seinem 25 Mitglieder zählenden Ensemble in Originalkostümen belasse er die Komödie im historischen Kontext.

Karten gibt es unter info@carl-zuckmayer.de oder telefonisch unter 0 61 35/85 38. Das detaillierte Programm findet sich unter www.carl-zuckmayer.de.

ter-Areal zusammengelegt, um für knapp 50 Millionen rund 200 Wohnungen zu bauen. Auch das Projekt „Auf den Eichen“ (Gräselberg) setzt ein Bebauungsplanverfahren voraus. Auf einem 7,4-Hektar-Areal sollen für 120 Millionen Euro in mehreren Bauabschnitten 400 Wohnungen entstehen, davon werden 30 Prozent dank öffentlicher Förderung für die Bezieher geringer und mittlerer Einkommen reserviert sein.

Doch gerade die Mittelschicht tut sich schwer, sich beim Wohnungsamt als suchend registrieren zu lassen, um in den Genuss einer gefördertten Bleibe zu kommen, die zu Quadratmeterpreisen von neun Euro und weniger angeboten werden kann. Das liegt deutlich unter den Wiesbadener Marktpreisen, die je nach Lage und Ausstattung zwischen 12,50 und 14 Euro je Quadratmeter liegen. Das kann zu der befremdlichen Situation führen, dass eine unsanierte Wohnung in privater Hand teurer angeboten wird als eine von der GWW errichtete Neubaugewohnung in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Durchschnittsmiete frei finanziierter Wohnungen liegt bei der GWW derzeit bei 7,21 Euro je Quadratmeter. Unter Berücksichtigung der gefördertten Wohnungen sind es nur 6,72 Euro. Bei den anderen, ehemals gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften sieht das ähnlich aus. Zusammen verfügen sie über rund 24 500 Wohnungen. Allein der Anteil der GWW am Mietwohnungsbestand in Wiesbaden liegt über der Marke von zwölf Prozent. Damit „wirken wir dämpfend auf den Mietspiegel“, sagt Keller selbstbewusst. Die GWW leiste so einen Beitrag dazu, dass die Preistreiber auf dem Wohnungsmarkt nicht noch weiter ausuferne.

Von der Politik erwartet Keller im Gegenzug mehr Mut zum Städtebau vor dem Hintergrund, dass eine Verjüngung der Stadtgesellschaft angestrebt werde. Und er erwartet eine vorausschauende Flächenpolitik. Das Ostfeld sei der richtige Ansatz. Eine gute Durchmischung von Quartieren könne soziale Brennpunkte vermeiden. Dass mehr gebaut werden müsse, dem stimmten auch die Bürger zu, meint Keller: „Nur eben nicht vor der eigenen Haustür.“

Neue Stadtquartiere erfordern langen Atem

Wiesbaden muss Flächenpolitik neu ausrichten

WIESBADEN. Attraktive Städte wachsen, doch dieses Wachstum benötigt Raum. Für Wiesbaden ist das ein Dilemma, denn über Jahrzehnte hinweg gab es für eine systematische Bodenbevorratung keine politische Mehrheit. Mit einer Kombination aus der Nachverdichtung bestehender Stadtquartiere, der Konversion ehemals militärischer Liegenschaften, der Aufstockung bestehender Liegenschaften und Einkaufsmärkte für Wohnungen, dem Abriss von Siedlungen sowie dem Bau verdichteten Wohnraums an gleicher Stelle lässt sich der Druck auf den Wohnungsmarkt allein aber nicht abfedern.

Laut dem Amt für Soziale Arbeit liegt die Zahl der als wohnungssuchend registrierten Haushalte seit fünf Jahren recht konstant bei rund 3300. Nach Ansicht des Mieterbundes Wiesbaden fehlen „Zehntausende Wohnungen“, darunter 5000 bis 6000 Sozialwohnungen sowie „mindestens weitere 5000 bezahlbare Wohnungen für Menschen mit mittlerem Einkommen“. Schnelle Abhilfe ist nicht in Sicht.

Die Entwicklung neuer Baugebiete ist ein zeitraubender Prozess. Grundlage ist der Flächennutzungsplan, der in Wiesbaden fast 20 Jahre alt ist. Solche Pläne sind die Basis für Bauleit- und Bebauungspläne, um mehr Wohnungsbau zuzulassen. Wo bestehende Flächennutzungspläne nicht ohnehin schon ausdrücklich Zonen für Gewerbe, Industrie, Erholung und Wohnen vorsehen, sind bürokratische und aufwendige Abweichungsverfahren notwendig.

Stadtentwicklungsdezernent Hans-Martin Kessler (CDU) hält deshalb einen neuen Wiesbadener Flächennutzungsplan für geboten. Anders als in den zurückliegenden Jahrzehnten soll der neue Plan aber nur jene Zonen auf dem gut 200 Quadratkilometer großen Gebiet der Landeshauptstadt in den Blick nehmen, in denen es absehbar einen Bedarf nach Veränderung gibt. Es müsse nicht jeder Acker und jede Wiese aufwendig neu betrachtet werden, wenn es ohnehin bei Acker und Wiese bleiben solle, plädiert Kessler für ein effizientes Vorgehen. In drei bis vier Jahren könne der neuen Flächennutzungsplan aufgestellt sein.

Für das ambitionierteste Vorhaben, das neue Stadtquartier Ostfeld, kommt das schon zu spät. Um diese Pläne voranzutreiben, muss die Stadt ein Abweichungsverfahren beginnen. Auch wenn die großen Wohnunternehmen wie die kommunale GWW und die Nassauische Heimstätte häufig vergeblich nach bebaubaren und bezahlbaren Flächen Ausschau halten, ist Kessler dennoch zuversichtlich, dass das politisch gesetzte Ziel der Stadt erreichbar ist, die Voraussetzungen für den Bau von jährlich 1200 Wohnungen zu schaffen.

Zudem gilt ein Beschluss der Stadtverordneten aus dem Jahr 2017 für alle größeren Projekte mit 60 Neubaugewohnungen und mehr. Danach müssen stadtnahe Tochterfirmen wie die GWW einen Anteil von 30 Prozent öffentlich geförderter Wohnungen einplanen. Für private Investoren und Bauträger sinkt diese Quote auf 22 Prozent. Seit 2013 galt eine Sozialwohnungsquote von 15 Prozent als ausreichend. Wegen der Dauer der Verfahren ist sie noch für zahlreiche Vorhaben gültig, die im Planungs- und Genehmigungsprozess feststecken.

Hat Wiesbaden ausreichend Flächen für den geförderten Wohnraum? Kessler hat dazu kürzlich die von CDU und Grünen geforderte Analyse vorgelegt. Demnach sind 2100 Wohnungen im Entstehen, von denen 300 öffentlich geförderte

Sozialwohnungen sind. Das größte Projekt in Kesslers Liste ist der Hainweg. Auf knapp 23 Hektar werden 650 Wohnungen errichtet, davon 100 im sozialen Wohnungsbau. Die früher geltende Zielquote von 15 Prozent ist damit erreicht.

Für weitere 1900 Wohnungen liegt Planungsrecht vor. Damit können Bauanträge gestellt werden, um die Gebäude zu realisieren. In der Pipeline sind damit auch 260 Sozialwohnungen. Wann die Bauherren die Projekte angehen, entzieht sich in den meisten Fällen aber dem Einfluss der Stadt. Eines der größeren Vorhaben ist der Bau von 189 Bleiben nördlich der Welfenstraße. Auch dort liegt der Anteil der Sozialwohnungen bei 15 Prozent.

Weitere Pläne für immerhin 3000 Wohnungen gelten als kurzfristig nicht realisierbar, weil die Bauleitplanverfahren erst eingeleitet wurden. Nicht auszuschließen ist, dass das eine oder andere Vorhaben nicht verwirklicht werden kann, weil Hindernisse auftauchen oder die Investoren die Lust verlieren. Das gilt aber nicht für die kommunale GWW, die ihr Vorhaben auf dem Gräselberg („Unter den Eichen“) lieber heute als morgen realisiert sehen will. Doch das Bauleitplanverfahren dauert nach den Erfahrungen von Kessler mindestens 16 Monate. Es kann auch deutlich mehr Zeit erfordern. Immerhin gilt für alle Projekte in dieser Kategorie, dass der Anteil der Sozialwohnungen jetzt den höheren Vorgaben folgen muss. Das gilt auch für das Projekt an der Oberlinstraße, wo 30 der 140 Wohnungen für sozial Schwache gebaut werden sol-

ANZEIGE

Überursel erleben!

Sonntag 13-18 Uhr verkaufsoffen

27./28. April 2019

Sa. 10-18 Uhr & So. 11-18 Uhr

Automobil ausstellung

i. d. Innenstadt von **Oberursel**

Veranstalter: **fokus**

len. Nach der Aufstellung des Stadtplanungsamtes sind insgesamt 1100 geförderte Wohnungen möglich.

Zukunftsmusik sind hingegen „Potentialflächen“ wie an der Wiesbadener Straße in Kastel, wo in einigen Jahren 200 Unterkünfte entstehen könnten. Die Stadt hofft perspektivisch auf insgesamt bis zu 5700 Wohnungen. Nicht eingerechnet ist der Stadtteil Ostfeld. Inzwischen steht fest, dass von den 450 Hektar untersuchter Fläche bis zu 35 Hektar für Wohnungen und bis zu 50 Hektar für Gewerbe zur Verfügung gestellt werden sollen. Bis zur Verwirklichung werden aber wohl noch zehn Jahre und mehr ins Land gehen. Daher hat das Stadtplanungsamt zudem mehr als 30 Möglichkeiten für eine Nachverdichtung im Stadtgebiet identifiziert.

Doch ganz ohne neue Quartiere wird es nicht gehen. Klar ist, dass das Ostfeld ein „innovativer“ Stadtteil mit einem ausgewogenen Mix aus Natur, Wohnungen und Gewerbe werden soll, der auch Ansprüchen an Nachhaltigkeit genügt. Spannend wird aber die Frage der Erschließung, weil sie nach den bisherigen Vorstellungen von Verkehrsdezernent Andreaso Kowol (Die Grünen) nur über eine Straßenbahn denkbar ist. Doch deren Bau ist derzeit eine vage Option für die Zukunft.

OLIVER BOCK

VERWANDELT KIDS IN FAHRRAD-FANS: DER RADKLASSIKER.

Die „kinder+Sport mini tour“ am 1. Mai 2019 für alle Kids, die zum ersten Mal Rennatmosphäre schnuppern wollen. Mit einem Laufradrennen für Kinder zwischen 2 und 5 Jahren und der Bike Parade für Kids von 6 bis 12. Dabei sein ist alles – Anmeldung unter www.eschborn-frankfurt.de

ESCHBORN FRANKFURT
DER RADKLASSIKER

Kinder + SPORT mini tour