



Seit dem Zustandekommen der Rathauskooperation aus SPD, CDU und Grünen im Frühjahr 2017 weiß man in Wiesbaden, daß auf dem Ostfeld ein neuer Stadtteil errichtet werden soll.

Dabei ist es Fluch und Segen zugleich, daß die Stadt ein Drittel der vorgesehenen Fläche noch gar nicht besitzt: diese befindet sich in der Hand von Landwirten und von öffentlichen Institutionen wie der Hessischen Landgesellschaft.

Größtenteils handelt es sich um Ackerland, dessen aktueller Wert bei 5-10 EUR pro Quadratmeter liegt. Ein lächerlich geringer Preis vor dem Hintergrund, daß bereits jeder weiß, daß an dieser Stelle bald gebaut werden soll.

Doch die Grundbesitzer haben keine Wahl mehr. Seit Sommer 2017 sind die **Preise ihrer Grundstücke eingefroren**

. Und wenn nichts mehr dazwischen kommt, wird in Kürze der Beschluß gefaßt, ihnen das Land zum genannten

Spottpreis

abzukaufen. Oder

wegzunehmen

?

Fakt ist, daß die Stadtregierung mit dem Instrument der „städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ nach § 165 BauGB (SEM) eines der **Grundrechte anzutasten gedenkt: das Recht auf Eigentum**

Die Grundstücke, günstig erworben, werden später als Bauland zum Hundertfachen des

Kaufpreises weiterverkauft. Mit dem Erlös wird von der Stadt die Infrastruktur des neuen Stadtteils entwickelt. **Soweit die Theorie.**

Doch nicht die politische Absicht zählt bei diesem Vorgang, und mag sie noch so gut sein. Was zählt ist, ob tatsächlich jene absolut außergewöhnlichen Umstände gegeben sind, die in einer freiheitlich-demokratischen Grundordnung den **Eingriff in ein Grundrecht** legitimieren könnte. Der Einsatz einer SEM ist an scharfe Bedingungen geknüpft. Eine davon:

Das Allgemeinwohl der ganzen Stadt müßte auf dem Spiel stehen. Wiesbaden ohne Ostfeld – eine Stadt ohne Zukunft?

SPD, CDU und Grüne argumentieren derzeit, daß genau dies der Fall wäre, sollte das Ostfeld nicht wie geplant zu einem Stadtteil mit etwa 4.500 „bezahlbaren Wohnungen“ ausgebaut werden. Sie stützen sich auf den knapp 300-seitigen Bericht der Stadtentwicklungsgesellschaft, in dem es heißt, „die weitere Entwicklung Wiesbadens würde immens beeinträchtigt, das angestrebte und qualitätsvolle Wachstum käme ins Stocken. Das Wohl der Allgemeinheit wäre mittelfristig gefährdet“.

Mit anderen Worten: das Wohl unserer Landeshauptstadt mit ihren derzeit 290.000 Einwohnern, verteilt auf **20.390** Hektar, soll existenziell davon abhängen, daß am Fort Biehler ein Stadtteil von **60** Hektar Größe errichtet wird...

Die AfD-Rathausfraktion hat sich intensiver mit der Argumentation der Kooperation auseinandergesetzt, und so viel können wir an dieser Stelle bereits sagen: **auch ohne einen Stadtteil am Fort Biehler werden in Wiesbaden nicht die Lichter ausgehen!**

Die Not von heute = die Not von morgen?

Wiesbaden boomt. Ein unbestreitbare Tatsache, die sich auch leicht mit Zahlen belegen lässt: laut Statistischem Jahrbuch 2018 hat die Stadt in den letzten zehn Jahren etwa 17.000 Einwohner hinzugewonnen. Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist seit 2010 um ungefähr 13.000 Beschäftigte gewachsen.

Die Menge an verfügbarem Wohnraum ist in dieser Zeit jedoch nicht im selben Maße mitgewachsen. Es wurde wenig gebaut, die Zahl der geförderten Wohnungen hat sogar ab- anstatt zugenommen. Die Konsequenz: die Mietpreise in der Stadt haben spürbar angezogen.

Die Durchschnittsmiete von 7,90 EUR/m² im Jahr 2009 ist auf 10,20 EUR/m² in 2017 angestiegen. Es herrscht ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum, das heißt an Wohnungen, die für weniger als 10 EUR/m² Miete zu haben sind.

Und auf der städtischen Warteliste stehen rund 3.000 Personen, die einen Anspruch auf eine geförderte Wohnung hätten, aber keine solche Wohnung finden. Tatsächlich könnte Wiesbaden die 4.500 Wohnungen, die im Ostfeld entstehen sollen, Stand jetzt, sehr gut gebrauchen. **Das Problem: das Ostfeld dürfte als bezugsfertiger Districte nicht vor 2030 zur Verfügung stehen**

Empirica-Gutachten sagt für Wiesbaden kein großes Wachstum voraus

Das Ostfeld kann und wird also nicht die Antwort auf die Wohnungsnot von heute sein. Es müßte die Antwort sein auf die Wohnungsnot der Zukunft. Aber wird es im Wiesbaden der 2030er Jahre jene Not geben, die es rechtfertigen würde, daß man heute **zum scharfen Schwert des Paragraphen 165 des Baugesetzbuches greift – und Grundbesitzer im Ostfeld enteignet?**

Um das herauszufinden, hat die Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG) zwei Gutachten über den zukünftigen Wohn- und Gewerbeflächenbedarf Wiesbadens anfertigen lassen. Die Absicht: sich das eigene Vorgehen von wissenschaftlicher Seite absegnen zu lassen. Das Problem: mindestens eines der beiden Gutachten weckt erhebliche Zweifel daran, daß ohne das Ostfeld tatsächlich das Allgemeinwohl unserer Landeshauptstadt auf dem Spiel stünde.

Gemeint ist das Gutachten des Forschungsinstituts empirica. **Es liefert einen erstaunlich klaren und schonungslosen Blick auf Wiesbaden. Was hat es uns zur Zukunft der Stadt zu sagen?**

1. Diagnose: Der Boom der 2010er Jahre war eine Scheinblüte. Der Zuwachs an Einwohnern und Beschäftigten war laut empirica vor allem zwei Sondereffekten zu verdanken. Der wundersamen Hochkonjunktur sowie der Flüchtlingspolitik. Ein Beleg für diese These: im Jahr 2018, ohne Unterstützung durch diese Effekte, ist Wiesbaden nur noch um **13** Einwohner gewachsen.
2. Diagnose: Wiesbaden ist keine „Schwarmstadt“. Als solche definiert empirica Städte, die über ein eindeutig bestimmbares Hinterland verfügen, aus dem sie ihre Bevölkerungszuwächse generieren: „In diesem Hinterland ist die Schwarmstadt dann der Ort, an dem die Konzentration der nachwachsenden Generation stattfindet“. Ein solches Hinterland sei für Wiesbaden nicht nachweisbar. Wenn es so etwas wie ein „Hinterland“ von Wiesbaden gibt, so legt es das Gutachten nahe, dann war es in den letzten Jahren die Stadt Gießen – und zwar auf Grund der hessischen Erstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge, die dort ihren Sitz hat.
3. Diagnose: Wiesbaden wird in den nächsten 10-15 Jahren nur mäßig wachsen. Die Entwicklung wird dabei eher „natürliche“ Ursachen haben, sprich: eine etwas höhere Geburtenrate, statt eines massenhaften Zuzugs von außen. Bei der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen geht empirica sogar davon aus, daß die Zahl der Erwerbstätigen spürbar sinken wird: von 184.300 Erwerbstätigen im Jahr 2016 auf 167.300 in 2030 und 160.800 in 2040.

Eine Entwicklung, die sich so oder so ähnlich in vielen Städten Deutschlands vollziehen wird, im Rahmen des demographischen Wandels wie auch der Digitalisierung. Die Nachfrage nach Wohnraum aber wird in den Großstädten wesentlich von jenen Haushalten getrieben, an deren Spitze ein oder zwei Erwerbstätige stehen. Wenn die Zahl solcher Haushalte auch nur näherungsweise so drastisch sinken sollte, wie es empirica nahelegt, dann stellt sich die Frage: **woher wird die Zuspitzung auf dem Wohnungsmarkt kommen, die CDU, SPD und Grüne für die 2030er Jahre unterstellen?**

Empiricas Fazit:

In Wiesbaden mangelt es an „Entwicklungsdruck“. Weder der Zuwachs an Einwohnern noch die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen dürften in der Zukunft zu jener Not führen, die Zwangsmaßnahmen wie die geplanten Enteignungen im Hier und Jetzt rechtfertigen könnten. Vielmehr sieht es so aus, als ob mit dem Ostfeld ein „Areal für die Region“ entstehen könnte. Eines, das überwiegend die Wohnbedarfe von Mainz, dem Groß-Gerau-Kreis und dem Main-Taunus-Kreis bis hin zu Frankfurt bedienen wird. Aus diesem Grund kommt empirica auch zu der Empfehlung, daß Wiesbaden das **Ostfeld mit Mainz zusammen entwickeln** sollte.

Schlußfolgerung:

Die regierende Kooperation aus SPD, CDU und Grünen hat sich 2017 auf den Beschluß einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) für das Ostfeld festgelegt. Es ist deswegen **keine Überraschung, daß Tatsachen, die gegen das Ostfeld sprechen, im derzeit diskutierten Abschlußbericht quasi nicht vorkommen.**

Die Kooperation will das Ostfeld. Sie will es so sehr, daß so etwas wie eine ergebnisoffene **Diskussion** sowohl über die Notwendigkeit der Anwendung des §165 BauGB als auch über alternative städtebauliche Varianten zum jetzigen Zeitpunkt **gar nicht mehr erwünscht** ist.

Die AfD-Rathausfraktion wird diesen Weg nicht mitgehen. Wir sind der Überzeugung, daß die *politische* Frage – „Wollen wir einen Stadtteil am Fort Biehler?“ und die *juristische* Frage „Sind die Bedingungen für Sonderbaurecht inklusive Enteignungen erfüllt?“ **getrennt voneinander zu behandeln** sind. Die erste Frage können wir mit Ja beantworten. Die zweite Frage hingegen kann unserer Sicht nach nur mit Nein beantwortet werden.

Was folgt daraus? Wir werden uns in der Stadtverordnetenversammlung am 12.12.2019 dafür aussprechen, eine Entwicklung des Ostfelds **im Wege normalen Baurechts** voranzutreiben. Der Verzicht auf die Anwendung des §165 würde im Übrigen auch viel besser zu der Politik der Bodenbevorratung passen, wie sie die Stadtregierung mittlerweile verfolgt.

Denn einen großen Nachteil hat das Sonderbaurecht nach §165: alle Grundstücke des Entwicklungsgebietes müßten nach Abschluß der Erschließungsarbeiten zum Verkehrswert veräußert werden. Das wären in 10-15 Jahren wohl deutlich über 1000 EUR/m². Wie bei solchen Bodenpreisen überhaupt „bezahlbarer“ Wohnraum entstehen soll, ist eine Frage, auf welche die Kooperation bislang eine **Antwort schuldig geblieben** ist.

Würde die Landeshauptstadt hingegen auf dem üblichen Wege, sprich dem des Ankaufs, dafür sorgen, daß die noch benötigten Flächen in städtischen Besitz gelangen, könnte sie das Ostfeld entwickeln, ohne die Kontrolle über Grund und Boden abzugeben.

Stattdessen könnte Wiesbaden dann selber als Bauherr tätig werden und Wohnraum schaffen, von dem auch tatsächlich Wiesbadener profitieren würden, denn als „Vermieterin“ hätte sie die Kontrolle darüber, wer die Wohnungen zugesprochen bekommt. Ein anderer Teil des Baugebiets könnte wiederum im Erbbaurecht vergeben werden. Auf diesem Wege würde die Landeshauptstadt auch zukünftig ein größtmögliches Maß an Kontrolle über den neuen Stadtteil behalten.

Es spricht also viel dafür, **noch einmal in Verhandlungen mit den Eigentümern der Flächen zu treten**, welche die Stadt für die Entwicklung dieses Areals noch benötigt. Dabei sollte die Priorität zunächst auf den Flächen liegen, die für die Erschließung eines Gewerbegebietes im Teilgebiet „Kalkofen“ nötig wären. Das Gebiet sollte sodann zügig entwickelt werden, um dem Bundeskriminalamt die Flächen bereitstellen zu können, die es für die Zentralisierung seiner Liegenschaften sucht.

Die Entwicklung des Ostfelds hin zu einem Stadtteil mit eigener Identität könnte sich anschließen, sobald auch dort alle benötigten Flächen angekauft worden sind. Diese verlangsamte, gleichsam organische Herangehensweise hätte außerdem den Vorteil, daß sich in der Zwischenzeit alle noch offenen Fragen zum Ostfeld (Flugrouten, Citybahn-Anbindung etc.) ohne Zeitdruck klären ließen...