



### **An: Oberbürgermeister Mende, Mitglieder des Magistrats, den Stadtverordneten über die Fraktionen, der Regierungspräsidentin und die lokale Presse**

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) Kastel-Ostfeld - Der Faktencheck zum Ostfeld – oder wie die SEG Zahlen, Daten und Fakten manipuliert

Hier die Gegenüberstellung für die kritische Bürgerschaft, den Oberbürgermeister Mende, den Magistrat, die Stadtverordneten, das Regierungspräsidium und das sich abzeichnende Normenkontrollverfahren.

Die Satzung für die SEM Ostfeld wird am 17. September 2020 in der Stadtverordnetenversammlung Wiesbadens zur Abstimmung gestellt.

Bis heute war es der SEG und Stadtrat Kessler überlassen, die Fakten und Prognosen für die Notwendigkeit dieser SEM zu propagieren.

Wichtigstes Element ist unter anderem das prognostizierte Defizit an Wohnraum und Gewerbefläche für den Prognosezeitraum der SEM.

Dabei unterliegt die Höhe des Defizits nach § 165 BauGB strengen Anforderungen, um eine solche Maßnahme zu rechtfertigen. Im jetzigen Stadtgebiet Wiesbaden muß eine Nachfrageüberhang von Wohnraum oder Gewerbeflächen von 25% der jetzigen Flächen gegeben sein, der im jetzigen Stadtgebiet auf absehbare Zeit nicht zu realisieren ist.

Gleichzeitig ist es unzulässig, jeden Fehlbedarf mit einer SEM zu befriedigen, im Gegenteil: es ist vom Gesetzgeber gefordert, das Defizit durch nachprüfbare Prognosen zu beweisen, zudem müssen alle anderen Alternativen ausgeschöpft werden.

Die Prognosen für die Begründung sind ständig anzupassen und auch gleichzeitig mögliche Hindernisse für eine SEM zu aktualisieren und einzuarbeiten. Letzteres sind aktuelle Entwicklungen im Klimaschutz, Naturschutz, Lärmschutz, Kostenentwicklung usw.

Deshalb ist es verständlich, daß die SEG zur Begründung der SEM geneigt ist, Zahlen, Fakten und Prognosen in Ihrem Sinne dazustellen. Der Adressat kann diese kaum überprüfen, es sei denn, sie oder er wirft einen kritischen Blick in aller Ruhe auf einige ausgewählte Gegenüberstellungen und macht sich ein eigenes, überprüfbares Bild.

Die SEG behauptet:

1.) Die Einwohnerzahl Wiesbadens wird sich lt. Prognose SEG bis 2030 auf 308.000 erhöhen. Von jetzt 291000, also um 17000 oder 7%. Richtig ist: es gibt keine Prognose, die einen solchen Zuwachs beschreibt. In der Stadtanalyse Nr. 92, herausgegeben vom Amt für strategische Steuerung, Stadtforschung und Statistik Wiesbaden ist für die Bevölkerung in 2030 die Zahl 295 414 genannt. Die gleiche Prognose beschreibt für 2020 291.054 Einwohner Ende Juni 2020; laut Wiesbadener Statistik ist 290.955 also eine realistische Prognose. Wichtig ist, dabei die aktuelle Entwicklung der letzten Jahre bis heute bei den dargestellten Prognosevarianten einzubeziehen, um möglichst präzise vorherzusagen. (Quelle: Stadtanalyse Nr 92) HSL, HA Hessen Agentur, BBSR weisen für 2030 maximale Bevölkerung von 292.500 aus, danach stagnierend. Eigene Berechnungen der Stadt prognostizieren für 2035 maximal 303.000 Bürger wobei die städtische Prognose den Wert für 2020 bereits um 7000 Bürger zu hoch ansetzt.

2.) Zwischen 2010 und 2019 sei die Einwohnerzahl um 17000 gestiegen. Richtig, aber die Anzahl der Bürger mit Migrationshintergrund ist dabei um 25000 gestiegen und die Anzahl der Geflüchteten hatte in den Jahren für einen außerordentlichen Zuwachs von über 7500 Personen gesorgt. Somit ist der Vergleich irreführend und die Prognosen der SEG täuschend.

3.) In den nächsten 10 Jahren ergäbe sich daher ein zusätzlicher Bedarf Von 22.300 Wohneinheiten. Falsch, alle Prognosen, selbst die der IWU (Institut Wohnen und Umwelt) vom 15.01.2020, also von vor der Corona Krise, beauftragt von Hessischen Wirtschaftsminister Al Wazir, kommt zu ganz anderen Ergebnissen. In der Wohnungsbedarfsprognose für die Hessischen Landkreise und kreisfreien Städte bis 2040 (!! ) wird ein Bedarf von „nur“ 9000 Wohneinheiten bis 2030 Prognostiziert und bis 2040 von 17000. bzw. auf Seite 25 von 15.000.

4.) Die Bevölkerung nehme bis 2035 auf 325.000 Einwohner zu. Falsch, es gibt vier unterschiedliche Prognosen im Vergleich für die Stadt Wiesbaden. Keine weist für 2035 eine höhere Zahl als 306.000 aus Das Mittelfeld liegt bei ca. 298.000 Einwohnern; alles nachzulesen in den Wiesbadenern Statistiken.

5.) Die kleinere prognostizierte Haushaltgröße von 1,84 Bewohner wird den Wohnungsbedarf in die Höhe treiben.

Grundsätzlich richtig, aber Wiesbaden liegt im Gegensatz zu anderen Städten schon mit 1,89 nahe an dieser Zahl, so dass sich dadurch kaum zusätzliche Nachfrage ergibt.

6.) Bedarf von 22300 Wohneinheiten. Falsch, alle Zahlen der SEG sind in keiner Prognose oder Statistik nachzuweisen. Der Bedarf kann eindeutig durch die von der GWW, SEG, und Bauträger veröffentlichten Zubauzahlen von 7.850 mit Baubeginn bis 2025 gedeckt werden. Dazu kommen 1.600 Wohnungen in Ausbau und Zubau aus privater Hand. Nach 2025 sind aus dem WiSEK2030 Programm, AAFES-Gelände, und Kastel- Housing weitere 10.000 Wohnungen machbar, so sie dann überhaupt nachgefragt werden.

7.) Bedarf von 33000- 40000 Wohneinheiten bis 2040. Falsch, diese Zahlen wurden zwar von der SEG und Stadtrat Kessler in in den Ausschusssitzungen Juli bis September 2020 zur Rechtfertigung der SEM genannt und auch bei öffentlichen Auftritten durch Presseberichte dokumentiert, sie sind aber durch absolut keine veröffentlichte Prognose oder die IWU vom 15.01.2020 oder dem REK (Regionales Entwicklungskonzept für Südhessen 15.08.2019) oder irgendeine Statistik oder Publikation gedeckt. Es ist der Versuch, mit erfundenen Zahlen eine 25%iges Defizit an Wohnraum zu konstruieren, was Vorbedingung für eine SEM ist. Stadtrat Kessler behauptet somit: Aktuell 147000 Haushalte mit Stand Ende 2019 ergeben notwendige zusätzliche 36750 Haushalte. Da diese etwas kleiner mit 1,84 Bewohnern sein werden, spricht er von 33.000 bis 40.000 Wohneinheiten. Und schon ist die SEM aus alleiniger Sicht der SEG und von Stadtrat Kessler rechtlich begründet. Welch eine Unverfrorenheit, das wären 60.700 bis 73.600 zusätzliche Bewohner In 20 Jahren!!

8.) Das Defizit betrage nur 72 Millionen Euro. Falsch, die SEG unterschlägt das 2. Szenario ihrer Finanzaufstellung. Dafür gibt es keinen Grund. Danach läge das mögliche Defizit bei Ca 150 Millionen, das Risiko der höheren Grundstückserwerbpreise noch gar nicht eingerechnet. Es fehlen die Kosten der verkehrlichen Anbindung. Es fehlen die nach Fertigstellung erforderlichen Betriebskosten und Zuschüsse. Es ist nicht berücksichtigt, daß 35% von 67,5 ha in Lärmschutzzonen des Flughafens Erbenheim liegen und mit Bauverboten belegt sind. Auch wenn das Ostfeld dann um ein Drittel kleiner ausfällt, so wird dennoch das Kostenverhältnis negativer. Somit müßte eine aktualisierte Kostenaufstellung vor Abstimmung über die Satzung erfolgen.

9.) Die Sichtenflugroute im Westen wird verlegt, damit Ist die Lärmproblematik erledigt. Falsch, erstens haben die zwei Gespräche in 9 Monaten noch zu keiner festen Zusage der Amerikaner geführt und zweitens ist dadurch das Lärmproblem nur von ca. 60% auf 35% der Fläche der SEM reduziert worden. Nach wie vor dürfen In jedem Fall 23,45 ha nicht bebaut werden.

10.)Die Klimaproblematik sei ausreichend gelöst. Falsch, es gibt nach wie vor keine von den Stadtverordneten geforderte Aufarbeitung der Klimagutachten. Dies auch im Hinblick darauf, daß dieses Gebiet von der Stadt Wiesbaden schon Ende der Neunziger Jahre als Baugebiet abgelehnt wurde da es damals, wie heute als Kaltluftentstehungsgebiet von großer Bedeutung ist.

Welche Aussage man auch als Begründung der SEG heranzieht, bei näherer Betrachtung und Überprüfung durch Städtische Publikationen und die des Landes Hessen wird klar, alleine zum Durchsetzen der SEM und eigenem Interesse werden

**Zahlen und Fakten manipuliert**

## **Kasteler Ostfeld: Daten sind manipuliert...**

Montag, den 14. September 2020 um 21:16 Uhr - Aktualisiert Samstag, den 19. September 2020 um 22:24 Uhr

---

. Eine Normenkontrollklage ist deshalb unausweichlich und richtig um die jetzt allen bekannten Fakten auf den Prüfstand zu stellen. Das Ostfeld ist vollkommen überflüssig, die SEG muß intelligente Alternativen zur Auswahl stellen, die jetzt dem wahren Bedarf angepaßt, den schwächeren Wohnungssuchenden eine Perspektive bieten.

(Michael Dirting, Walkmühlstraße 54, Wiesbaden) - [michael.dirting@t-online.de](mailto:michael.dirting@t-online.de)