



Herrn Oberbürgermeister  
Gert-Uwe Mende

über  
Magistrat

und

Frau Stadtverordnetenvorsteherin  
Christa Gabriel

**Der Magistrat**

Dezernat für  
Stadtentwicklung und Bau

Stadtrat Hans-Martin Kessler

. Oktober 2020

**Bericht Wohnbauflächenentwicklung - Umsetzung der ermittelten Potenziale  
Beschluss-Nr. 0011 der Stadtverordnetenversammlung vom 12.2.2015 (SV-Nr.14-V-61-0046)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

um das politische Ziel der Bereitstellung von Wohnraum zügig umzusetzen, führt das Stadtplanungsamt im Auftrag des Dezernates für Stadtentwicklung und Bau ein Berichtswesen über die verfügbaren Wohnbauflächenpotenziale. Mit der SV-Nr.14-V-61-0046 hat die Stadtverordnetenversammlung am 12. Februar 2015 den Magistrat beauftragt, jährlich über die Umsetzungsergebnisse zu den ermittelten Wohnbauflächenpotenzialen zu berichten.

Die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der ermittelten Wohnbauflächenpotenziale erfolgt über Einzelvorlagen. Sie sind unter anderem abhängig von den in den Dezernaten und Fachbereichen bzw. städtischen Gesellschaften zur Verfügung stehenden finanziellen und personellen Ressourcen. Die bisher einzeln zu verhandelnde Bereitschaft der Investoren/Vorhabenträger, sich an den Infrastrukturkosten zu beteiligen, wurde mit dem Beschluss über die Richtlinie zur Wiesbadener Sozialgerechten Bodennutzung (WiSoBoN), zur Kostenbeteiligung bei der Wohnbaulandentwicklung am 21. Juni 2018 von der Stadtverordnetenversammlung als Erwartungshaltung konkretisiert.

Der letzte Bericht zur Umsetzung der ermittelten Wohnbauflächenpotenziale vom 4. November 2019 (Vorlagen-Nr. 19-V-61-0037) wurde mit dem Beschluss Nr. 0578 der Stadtverordnetenversammlung am 12. Dezember 2019 zur Kenntnis genommen.

Für das aktuelle Berichtsjahr konnten seit Oktober 2019 zahlreiche planerische Abstimmungsprozesse vorgebracht und neue Wohnbauprojekte angestoßen werden.

Seit Herbst 2019 wurden rund 975 Wohneinheiten (WE) an **zusätzlichen Wohnbauflächenpotenzialen** in das Berichtswesen aufgenommen. Hierbei handelt es sich um **neu ermittelte Potenzialflächen** mit rund 655 Wohneinheiten (u.a. Potenzialfläche Gemeindezentrum St. Birgit in Delkenheim mit ca. 59 WE) und um eine **Erhöhung der Wohneinheiten, bei bereits ermittelten Flächen**, um rund 320 Wohneinheiten (u.a. Kastel Housing Area in Mz.-Kastel auf insgesamt 850-950 WE).

Die Landeshauptstadt Wiesbaden verfügt insgesamt mit rund **12.235 Wohneinheiten** über ein gutes Potenzial für die Wohnbauflächenentwicklung. Bis zum Jahre 2040 hat die Landeshauptstadt laut der Wohnungsbedarfsprognose vom Institut für Wohnen und Umwelt (IWU, April 2017) einen **Mehrbedarf an ca. 32.500 Wohneinheiten**.

Die oben genannten Wohnbauflächenpotenziale von Wiesbaden sind vorwiegend Maßnahmen der Innenentwicklung. Da sich die einzelnen Wohnbauflächenpotenziale in unterschiedlichen Planungsphasen befinden, werden auch die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit die Umsetzung der ermittelten Wohnbauflächenpotenziale in unterschiedlichen Planungszeiträumen stattfinden. Insofern die Potenzialflächen nicht im städtischen Besitz sind, ist die Umsetzung auch abhängig von der Initiative der Investoren und Vorhabenträger.

Anknüpfend an den letzten Bericht vom 4. November 2019 wurden seit Herbst 2019 bis zum 1. Oktober 2020:

- für rund **930 Wohneinheiten neue Bauleitplanverfahren eingeleitet** (Aufstellungsbeschluss): u.a. Hellinghöfe in Mz.-Kastel für ca. 180 WE, StadtQuartier am Bürgerhaus in Kostheim für ca. 200-250 WE, Balthasar-Neumann Straße in Südost für ca. 200-270 WE
- auf dem Weg zum Planungsrecht für rund **430 Wohneinheiten die öffentliche Auslegung bekannt gemacht**: u.a. Gräselberg - Auf den Eichen in Biebrich für ca. 410 WE
- rund **2.615 Wohneinheiten errichtet** (u.a. MK III am Hauptbahnhof in Südost für ca. 100 WE) **oder befinden sich im Bau** (u.a. 53.02 LindeQuartier in Kostheim mit ca. 818 WE, 16.05 Waldviertel in Dotzheim mit ca. 320 WE, 16.02 Nördlich der Rudolfstraße in Dotzheim mit ca. 300 WE)

Weitere Details sind den Anlage 2 und 3 zu entnehmen.

Mit freundlichen Grüßen