

KASTEL HOUSING AREA



Wiesbadens
nachhaltiges
Stadtquartier

Impressum

KONZEPTION UND BEARBEITUNG:

berchtoldkrass space&options

Raumplaner, Stadtplaner. Partnerschaft

Dr.-Ing. Martin Berchtold

Dipl.-Ing. Philipp Krass

M. Sc. Lisa Provo

berchtoldkrass space&options

Schützenstraße 8a

76137 Karlsruhe

T. +49 721 6655068

E. mail@berchtoldkrass.de

www.berchtoldkrass.de

Der vorliegende Rahmenplan basiert auf der Grundlage des Fachgutachtens der Arbeitsgemeinschaft Um-
bauStadt PartGmbH & Institut Wohnen und Umwelt &
STELLWERK GbR.

Wiesbaden, 2021

Hinweis zu Abbildungen:

Alle Darstellungen stammen, sofern nicht anders angegeben, von berchtoldkrass space&options.

Inhalt

Vorwort

Einleitung

1 Der Rahmenplan für die KHA	8
Die Kastel Housing Area	9
Die Idee: Achsen und Plätze	10
Mobilität im Quartier	12
Grün und Wasser im Quartier	13
Bauliche Nutzungen im Quartier	14
Optionale Norderweiterung des Quartiers	15
2 Die Spielregeln für die KHA	16
Lebendige Stadt	18
Klimaoptimiertes Stadtgrün	22
Sensibles Wassermanagement	26
Erneuerbare Energien	30
Neue Mobilität	34
3 Die Zukunft der KHA	38
Umsetzungsstrategie	40
Fazit	44
<i>Beilage: Mehrwerte zum Mitnehmen</i>	46



Camillo
Huber-Braun,
Leiter Stadt-
planungsamt
Wiesbaden
Foto: Peter Kiefer

Vorwort

Liebe Bewohnerinnen und Bewohner von Kastel-West,
Liebe Wiesbadenerinnen und Wiesbadener,

bereits 2017 hat das Dezernat für Stadtentwicklung & Bau in einem kreativen Prozess zusammen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern im Kasteler Westen ein Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept Wiesbadener Straße auf den Weg gebracht. Es ging vorrangig darum, zukunftsfähige Antworten auf die drängenden Herausforderungen eines nachhaltigen Stadtumbaus in diesem für Wiesbaden wichtigen Impulsraum zu finden. Mit dem nun vorliegenden Nachhaltigen Quartierskonzept werden die damaligen Leitlinien des IEHK für einen zentralen Teilbereich, die **Kastel Housing Area** weiter konkretisiert.

Mit der KHA als erstem nachhaltigem Stadtquartier Wiesbadens beschreiten wir einen neuen Weg in der Stadt- und Quartiersentwicklung. *Wie soll sie sein, die Stadt, in der wir leben wollen: Lebendig, nachhaltig und bezahlbar?* Die Debatte über die Zukunftsfähigkeit der Städte steht in einem engen Spannungsfeld zwischen ökologischen, ökonomischen und sozialen Ansprüchen: Schlagworte wie Wohnungsnot und bezahlbarer Wohnraum stehen Forderungen nach der lebenswerten und klimagerechten Stadt, gemischten Quartieren und innovativer Mobilität gegenüber. Das Stadtplanungsamt und das Umweltamt der Landeshauptstadt Wiesbaden sind deshalb angetreten, die KHA bewusst im Sinne eines Experimentierfelds zu nutzen, um darauf belastbare Antworten zu finden.

Vor diesem Hintergrund ist für die KHA ein robuster und gleichzeitig flexibler städtebaulicher Rahmen entstanden, der ein möglichst ganzheitliches Zukunftsbild von Nachhaltigkeit entwirft. Gleichzeitig hält das Konzept *Mehrwerte zum Mitnehmen* bereit, und zwar „Spielregeln“ für nachhaltigen Städtebau. Damit wird die KHA nicht nur die Rolle eines wichtigen Impulsgebers für die Entwicklung im Kasteler Westen übernehmen, sondern auch eine grundlegende Orientierung für zukünftige städtebauliche Entwicklungen in Wiesbaden bieten.

Es gilt zukunftsfähige lebendige Orte für Wiesbaden zu schaffen, in denen Begegnung, Kultur, soziale Angebote, Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen sowie ein nachhaltiger Lebensstil möglich sind und stattfinden können. Lassen Sie uns damit gemeinsam in Kastel Housing beginnen!

Camillo Huber-Braun
Leiter Stadtplanungsamt Wiesbaden

Einleitung

Die Anforderungen an die Gestaltung von bestehenden und neuen Stadtquartieren haben sich in den vergangenen Jahrzehnten stark gewandelt und sind hoch wie selten zuvor. Die Auswirkungen des Klimawandels führen dabei zu einer der größten Herausforderungen: spezifische Ziele für Klimaschutz und Klimaanpassung zu entwickeln, weiterzudenken und im Quartier umzusetzen. Gleichzeitig lassen ein steigendes Problembewusstsein und die wachsende Handlungsbereitschaft jeder/ jedes Einzelnen eine zunehmende Nachfrage nach klimaneutralen und nachhaltigen Wohn-, Lebens- und Arbeitswelten entstehen. Einen wesentlichen Rahmen für diese Lebenswelten bilden lebendige Quartiere mit Orten für soziale Interaktion und stabilen Nachbarschaften, da diese eine Voraussetzung für die Akzeptanz oder die Identität und damit auch die Zukunftsfähigkeit eines Ortes sind. Besonders gefragt ist deshalb ein Städtebau, der auch ein gutes „Leben zwischen den Gebäuden“, sprich, im Quartier, ermöglicht und aktiv fördert.

Vor diesem Hintergrund ist es mehr denn je notwendig, sich damit auseinanderzusetzen, wie in Städten gelebt wird und wie ein Quartier zukünftig nachhaltig geplant und gestaltet werden kann. So können nicht nur Klimaschutz und -Anpassungsmaßnahmen Einzug in die Stadt erhalten. Auch nachhaltige Lebensstile, die sich in hoher Lebensqualität und zukunftsfähiger Stadtgestaltung abbilden, können so gefördert werden.

Die Landeshauptstadt Wiesbaden engagiert sich bereits seit Jahren für kommunalen Klimaschutz und hat sich zum Ziel gesetzt, die Kastel Housing Area (nachfolgend als „KHA“ bezeichnet) im Stadtteil Mainz-Kastel als erstes Nachhaltigkeitsquartier Wiesbadens zu entwickeln. Die KHA wird dabei zum Modellquartier, das Verantwortung für die Zukunft übernimmt und aufzeigt, wie nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung in Wiesbaden aussehen, umgesetzt und gelebt werden kann.

Auf Basis des 2018 mit breit angelegter Bürgerbeteiligung erstellten Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts für das Areal an der Wiesbadener Straße wurde 2019 zunächst das Fachgutachten „Anforderungen an eine nachhaltige Stadt- und Quartiersentwicklung am Beispiel der Kastel Housing Area“ durch die Arbeitsgemeinschaft UmbauStadt PartGmbH & Institut Wohnen und Umwelt & STELLWERK GbR entwickelt. Der vorliegende Rahmenplan mit Begleitbroschüre versteht sich als Konkretisierung und zusammenfassende Weiterführung der im bisherigen Prozess gewonnenen Erkenntnisse und Ziele, sowohl auf inhaltlicher als auch städtebaulicher Ebene. Er stellt die Anforderungen an die nachhaltige Quartiersentwicklung prägnant und nachvollziehbar zusammen und entwickelt einen starken städtebaulichen Rahmen, der alle erforderlichen Konzeptebenen integriert. Der Plan wendet sich gleichermaßen an Akteure aus Verwaltung, Politik und Wirtschaft wie an alle interessierten Bürgerinnen und Bürger der Stadt.



Abb. 1:
Rahmenplan,
verkleinert, o.M.



1 Der Rahmenplan für die KHA

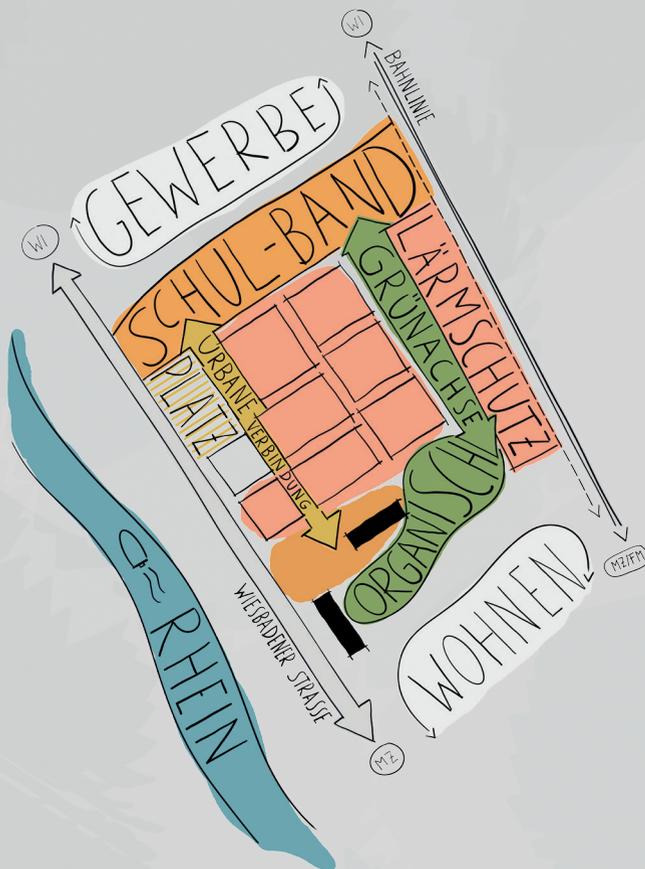


Abb. 2:
Thematisches
Gesamtbild der
Kastel Housing
Area

Das derzeit in Teilen noch genutzte Militärgelände in Mainz-Kastel umfasst ca. 11,5 ha und liegt zentral an der Wiesbadener Straße, mit direkter Anbindung an das Busliniennetz zwischen Wiesbaden, Mz-Kastel und Mainz. Das Gebiet ist geprägt durch die Lage zwischen Wiesbadener Straße und der Bahntrasse, die Nähe zum Rhein sowie einige Bestandsgebäude. Mehrere davon werden derzeit als Unterkünfte für Geflüchtete genutzt, eines dient der Unterbringung

einer Grundschule mit Kita. Die Umgebung des Plangebiets ist sehr heterogen und reicht von Gewerbebauten über Geschosswohnungsbau bis zu villenartigen Einfamilienhäusern.

Ziel der Entwicklung der KHA ist es, hochwertige Wohn-, Arbeits- und Lebensräume in einem urbanen, auf den menschlichen Maßstab angepassten Quartier zu schaffen. Unterschiedliche Wohnstrukturen und Freiräume, stabile Nachbarschaften und ein gutes Miteinander sorgen für hohe Lebensqualität, bunte Mischung und starke Vielfalt in der KHA. Insbesondere der Ausbau und die Neuentwicklung großzügiger, qualitätsvoller Freiräume werden im Entwurf deutlich. Außerdem soll ein weitestgehend autofreies bzw. autoarmes Quartier entstehen, eine Zielsetzung, die entsprechend hohe Priorität im Rahmenplan einnimmt. Mit der Anbindung des Gebiets an die Wiesbadener Straße werden zwei wesentliche Ziele des Rahmenplans verfolgt: Die Sicherung des Kaltluftabflusses durchs Quartier hindurch und der „Sprung zum Rhein“ durch direkte Wege- und Sichtbeziehungen. Der Erhalt des Baumbestands, die Entstehung klimatisch und ökologisch wirksamer Grünflächen und eine lärmschützende Bebauung entlang der Bahnlinie sind weitere wesentliche Elemente, die sich im Rahmenplan widerspiegeln.

Ein weiteres wesentliches Ziel des Rahmenplans ist, das neue Quartier eng mit dem Umfeld zu verweben und zu vernetzen. In Verbindung mit der Vielzahl an aktuellen baulichen Entwicklungen entlang der Wiesbadener Straße stellt die Konversion der Kastel Housing Area einen wichtigen Baustein für die Gesamtentwicklung im Kasteler Westen dar. Die Wiesbadener Straße kann als zentrale Verkehrsader zu einem starken Rückgrat entwickelt werden. In Kombination mit einem optimierten öffentlichen Nahverkehrsnetz können außerordentlich positive Effekte für das neue Quartier generiert und weiterentwickelt werden. Dies zeigt sich auch schon am neuen Quartiersplatz, der für alle Nutzergruppen angenehme Aufenthaltsqualitäten birgt und (Neu-)Ankömmlinge in Kastel-West Willkommen heißt.

Aufgrund des ambitionierten Entwicklungsfokus' mit seinen vielfältigen Determinanten sowie des sehr mangelhaften baulichen Zustands werden die Kasernengebäude nicht erhalten, mit Ausnahme des Schulgebäudes und des Gebäudekomplexes im Süden, die sich beide bereits in Um- und Ausbau befinden und deren Entwürfe im Rahmenplan daher nur noch übernommen werden. Der Abriss des nicht denkmalgeschützten Ensembles im Hauptbereich des Gebietes führt zu zahlreichen überaus positiven Effekten, wie u.a. die Möglichkeit, der Wiesbadener

Straße eine neue urbane städtebauliche Gestalt und Adresse zu geben, den Quartiersplatz präzise und kompakt zu verorten und die Erschließung stadträumlich und funktional logisch zu organisieren.

Der Rahmenplan stellt die Schnittstelle zwischen klassischen Entwicklungsstrategien und Ansätzen für einen lebenswerteren Städtebau sowie den teilweise weniger greifbaren Kriterien der Nachhaltigkeit dar. Er vereint Quartiersentwicklung mit den nachhaltigen Themen der Zukunft städtischen Lebens und stellt sich dabei immer wieder selbst die Frage: Wie sieht eine nachhaltige Kastel Housing Area aus?

KHA in Zahlen

- über 80.000 m² BGF Wohnfläche
- ca. 850-950 WE
- 15 m² Öffentliches Grün / EW
- 4 Kitas
- Über 25.000 m² Dachbegrünung
- Über 500 Bäume inkl. altem Baumbestand
- < 5% versiegelte Freifläche

DIE IDEE: ACHSEN UND PLÄTZE



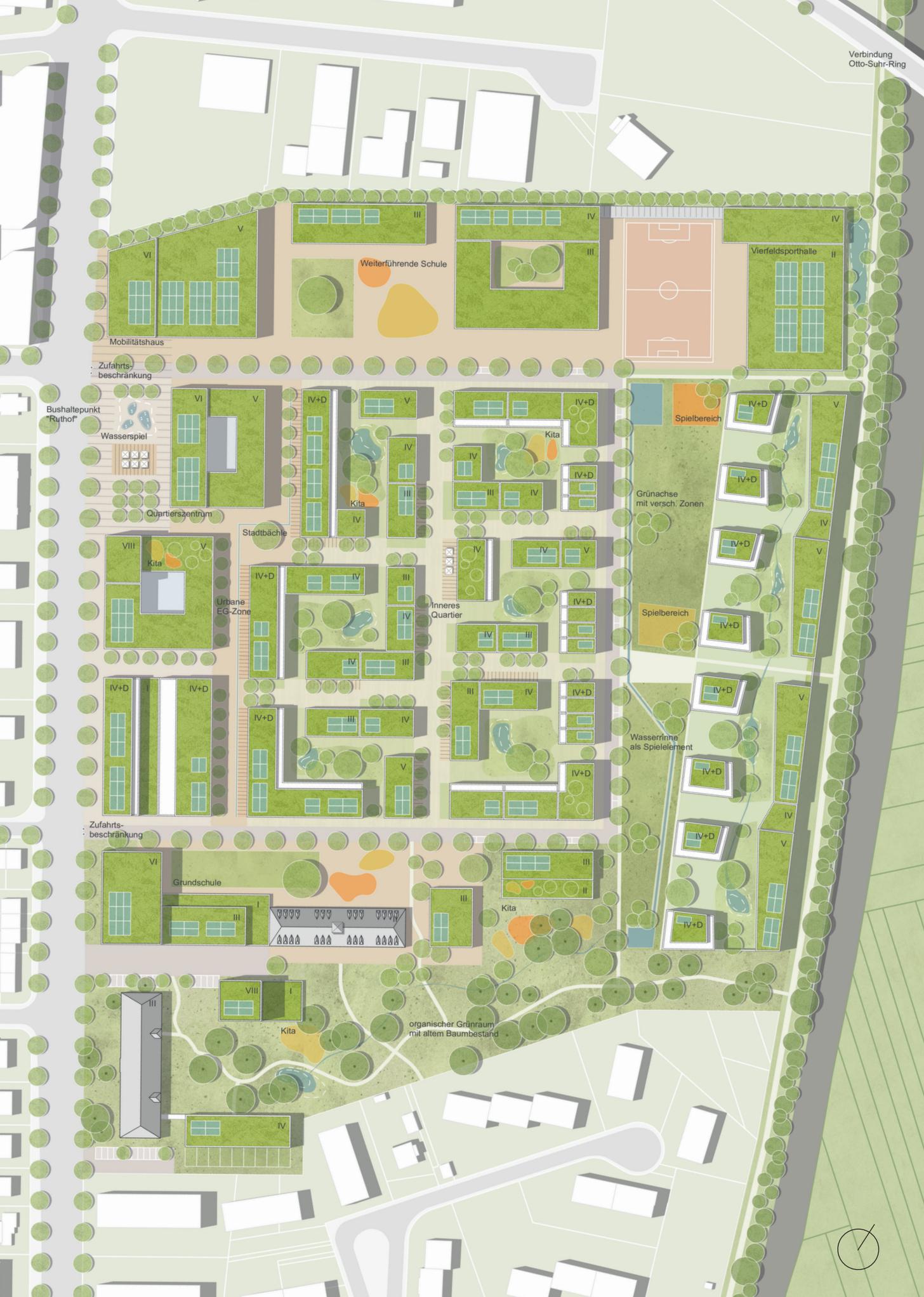
Abb. 3:
Die Idee - Achsen
und Plätze

*Gegenüber-
liegende Seite*

Abb. 4:
Rahmenplan
rotiert, M:1:2000

Für die Entstehung eines nachhaltigen und lebendigen Quartiers ist es besonders wichtig, das Leben im öffentlichen Raum, sozusagen zwischen den Gebäuden, zu ermöglichen und das Quartier nicht nur unter den Aspekten von baulicher Dichte und dem Anspruch von Urbanität zu entwickeln. Vor allem das Zusammenleben soll gestärkt und Freiräume und Nischen für alle geschaffen werden. Die einzelnen Freiraumzonen unterscheiden sich in der Dimensionierung und den baulichen und freiräumlichen Nutzungen sowie durch eine spezifische Gestaltung. Der grundsätzlich schon gering gehaltene Versiegelungsgrad nimmt Richtung Nordosten ab. Gleichzeitig steigt der Grünanteil. Die Freiräume reichen von der

Wiesbadener Straße über den begleitenden Quartiersplatz und einer urbanen Achse mit einem hohen Anteil von gewerblichen und gemeinschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss, zu einem innenliegenden, eher ruhigen Quartier und großflächigen Grünräumen. Es entstehen viele Spielräume zur Aneignung und Begegnung. Die Grünachse schließt an den organischen, parkähnlichen Grünraum im Süden mit altem Baumbestand an, ergänzt das Freiraumangebot und trägt seinen Teil zur klimatischen Wirksamkeit des Gebiets und der Freiflächenversorgung bei. Neben Raum zum Flanieren und für Sport und Spiel wird außerdem ein Akzent und Ausgleich zur Lärmschutzbebauung geschaffen.



MOBILITÄT IM QUARTIER

Bahnlinie

Mobilitätshaus

Bushaltepunkt „Ruthof“

Übergreifende Wegeverbindung

Wiesbadener Straße

Parken integriert in 2. Reihe

Zufahrtsbeschränkter Erschließungsring



Abb. 5:
Mobilität im
Quartier

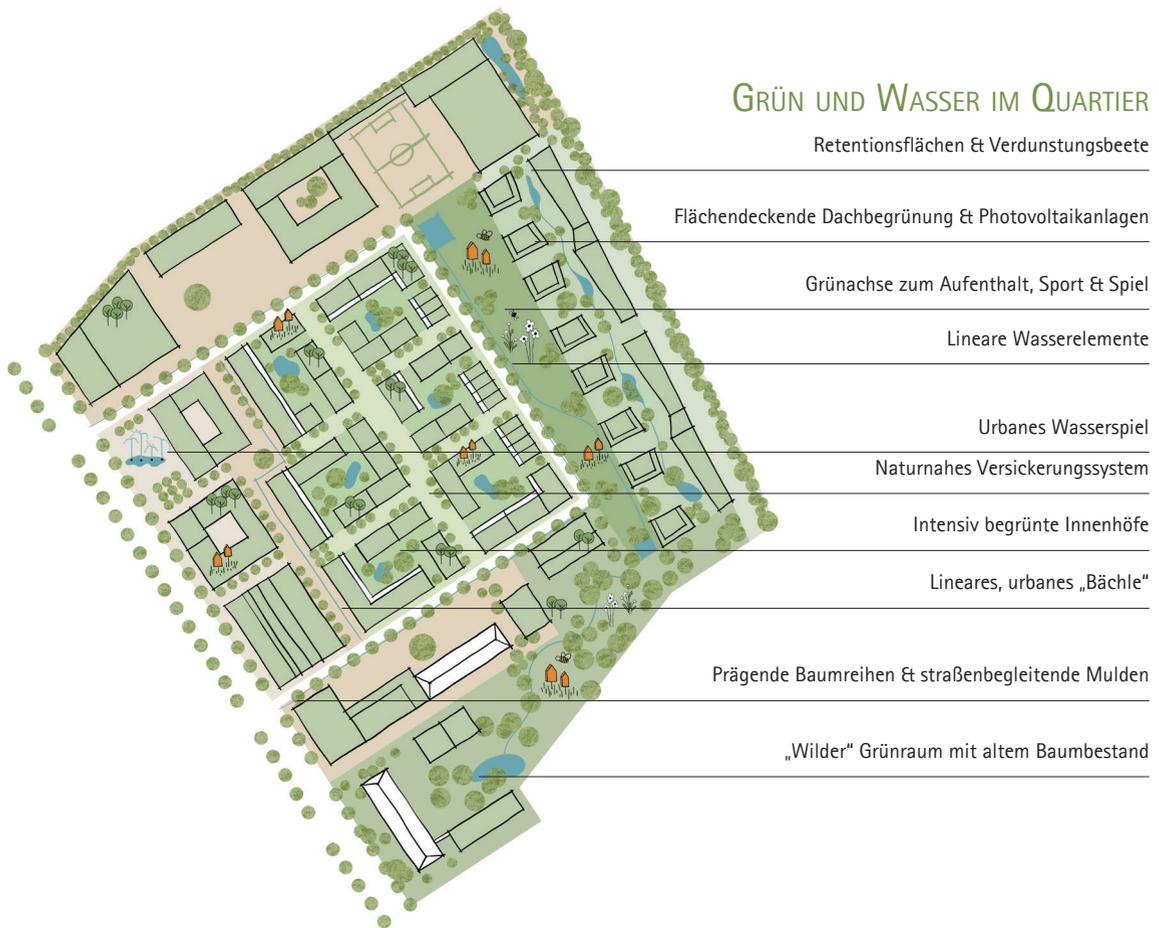
Im zukünftigen Quartier liegt der Fokus im Bereich Mobilität auf dem Fuß- und Radverkehr. Nicht nur zugunsten dieser Verkehrsteilnehmer*innen, sondern insbesondere für eine Steigerung der Lebensqualität und im Sinne des Klimaschutzes ist dies ein wesentlicher Punkt für die Entstehung einer nachhaltigen Kastel Housing Area.

Um ein weitestgehend autofreies Inneres der KHA zu gewährleisten, wird die Wiesbadener Straße von zwei Mobilitätshäusern, bzw. hybriden Gebäuden, die zahlreiche Funktionen und Nutzungsangebote im Bereich der Mobilität vereinen, flankiert. Erschlossen wird das Quartier über einen Ring mit zwei Anschlüssen an die Wiesba-

dener Straße. Dieser Ring ist jedoch nur beschränkt befahrbar und dient hauptsächlich der Ver- und Entsorgung. Stellplätze sind zum Be- und Entladen bzw. für Pflegedienste etc. vorhanden.

Das Quartier stellt also Stellplätze für PKWs zur Verfügung, konzentriert diese jedoch an strategischen Punkten. Das Mobilitätsangebot wird vielseitig ergänzt und somit andere, nachhaltige Mobilitätsformen gefördert. Im Quartier haben Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen absoluten Vorrang. So entsteht ein nachhaltiges Quartier, in dem die Freiräume völlig neu gedacht werden können und einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität leisten.

GRÜN UND WASSER IM QUARTIER



Ausreichend viele und qualitativ hochwertig gestaltete Grünflächen und Wasserelemente sind zwei der wesentlichen Elemente für ein nachhaltiges und ausgeglichenes Quartier. Jede Bebauung und Versiegelung stellt einen Eingriff dar, der sich in vielen direkten und indirekten Auswirkungen niederschlägt. Direkt spürbare Auswirkungen in der Stadt, wie etwa ein Temperaturanstieg und fehlende Luftzirkulation, können durch geeignete und vernetzte Grün- und Wasserelemente zumindest in Teilen ausgeglichen werden.

Das Konzept sieht daher vor, alle Dächer und so viele Fassaden wie möglich, zu begrünen. Wesentlich ist auch die intensive Begrünung der Innenhöfe, welche indes

davon profitiert, dass keine Tiefgaragen die Begrünung einschränken. Der gezielte Einsatz von Baumreihen und -paketen dient neben der gestalterischen Wirkung auch der Abkühlung der Luft und Verschattung von Wegen und Fassaden. Wasserelemente im Gebiet sollen vielfältig gewählt und verteilt werden. Diese können einen Beitrag zu Retention und Speicherung leisten und gleichzeitig eine kühlende Wirkung entfalten. Wasserelemente regen auch zum Spiel an und tragen zu einem lebendigen Quartier bei. Insbesondere naturnah angelegte „wilde“ Ecken stellen Lebensräume für zahlreiche Arten dar und fördern die Biodiversität.

Abb. 5:
Grün und Wasser
im Quartier

BAULICHE NUTZUNGEN IM QUARTIER

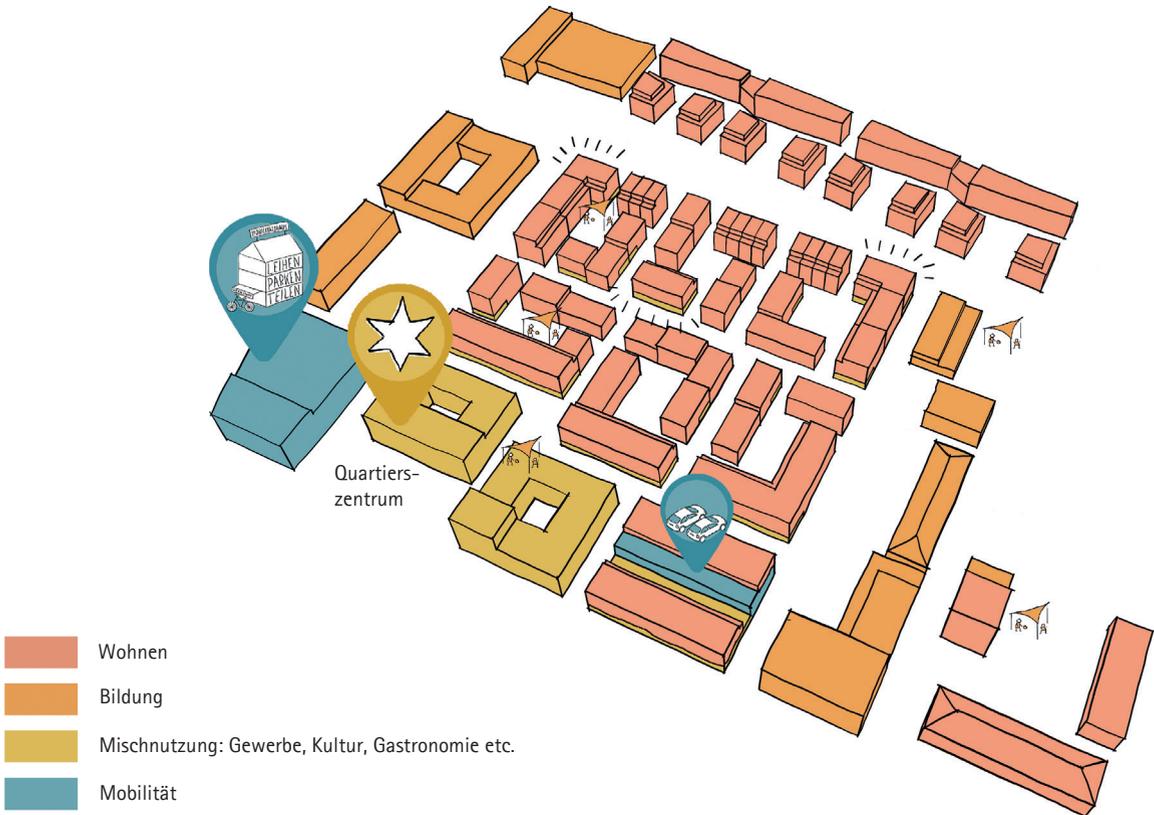


Abb. 6:
Bauliche
Nutzungen im
Quartier

Nutzungsvielfalt und -mischung gehören zu einem nachhaltigen und lebendigen Stadtquartier dazu. Sonderbausteine müssen sinnvoll platziert und integriert sein und in einen hybriden Kontext gebracht werden. Ein symbiotisches Miteinander von Wohnbebauung und ergänzenden Nutzungen für Bildung, Arbeit und Freizeit ist wesentlicher Bestandteil.

Die neue Kastel Housing Area ist entlang der Wiesbadener Straße durch die Sonderbausteine Mobilität, Gewerbe, Gastronomie und Kultur geprägt. Aber auch Wohnen ist hier möglich. Vorstellbar sind u. a. Studentenwohnungen oder betreutes Wohnen. Das Quartierszentrum am Platz stellt die neue Mitte und Anlaufstelle für das Umfeld dar.

Verschiedene Gebäudetypen ermöglichen ein bedarfsgerechtes, zukunftsfähiges und durchmisches Wohnraumangebot und machen die KHA zu einem Quartier für alle Nutzergruppen. Ein Neben- und Miteinander von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, Baugemeinschaften/-genossenschaften, privaten Bauherr*innen und gemeinwohlorientierten Trägern sorgt für einen lebendigen Städtebau und vielfältige Architektur. Die Erdgeschosszonen der Gebäude werden größtenteils nutzungsoffen gestaltet und schaffen zusätzliche Flexibilität und Mischung. Grund- und weiterführende Schule, sowie zahlreiche Kitas sichern die soziale Infrastruktur noch über die Quartiersgrenzen hinaus.

OPTIONALE NORDERWEITERUNG DES QUARTIERS



Der nachhaltige Quartiersentwurf fordert von seinen zukünftigen Bewohner*innen eine bestimmte Mentalität und Commitment. Besonders schlägt sich dies im Mobilitätsverhalten nieder. Aufgrund der einseitigen Erschließung des Gebiets von Südwesten liegen beide Mobilitätsgaragen an der Wiesbadener Straße. Dies führt dazu, dass die Bewohner*innen im Quartier, insbesondere aus den Wohngebäuden entlang der Gleise, die längsten Laufstrecken von und zur Wohnung in Kauf nehmen. Eine wohnungsnähere Unterbringung des Ruhenden Verkehrs ist nur im Rahmen einer optionalen Norderweiterung des Quartiers denkbar. Hierfür könnte eine weitere Quartiersgarage

mit einer gesonderten Erschließung über die Sankt-Florian-Straße rückwärtig an der Bahntrasse untergebracht werden (siehe Abb. 7), ohne neuen Autoverkehr ins Quartier zu ziehen. Diese Option steht allerdings unter der Voraussetzung einer möglichen künftigen Flächenverfügbarkeit. Sofern diese Option zum Zuge kommen sollte, wäre jedoch noch eine Prüfung der Lage der Platzsituation zu empfehlen.

Abb. 7:
Prinzipische Skizze zur
Option Norderweiterung

2 Die Spielregeln für die KHA

Was macht ein Quartier nachhaltig? Wie kann Nachhaltigkeit im Stadtquartier erlebbar gemacht werden und tagtäglich gelebt werden?

Besonders vor dem Hintergrund der steigenden Sensibilität jeder/ jedes Einzelnen für die klimatischen Veränderungen wird das Modell eines nachhaltigen Lebensstils und dessen Umsetzung in planerische Lösungen zunehmend wichtiger. Dabei stellt sich die Frage nach der Bedeutung und Dimensionierung grundlegender Nachhaltigkeitsaspekte im Planungsprozess und der Charakteristik und Beschaffenheit von „Stadtquartieren“. Das Quartier KHA bietet als Experimentierfeld die Möglichkeit, diesen Fragen auf den Grund zu gehen und die Ergebnisse in ein zukunftsorientiertes, nachhaltiges und visionäres Quartierskonzept zu überführen. Das Ergebnis ist ein Leitfaden, der die zum Ziel gesetzten Inhalte in Musteranforderungen für nachhaltigen Städtebau übersetzt und zukünftigen Entwicklungen Orientierung bietet. Aber nach welchen Spielregeln entsteht eigentlich nachhaltige Stadtentwicklung?

Fünf Themenfelder für mehr Nachhaltigkeit

Das folgende Kapitel widmet sich den inhaltlichen Schwerpunkten der KHA auf ihrem Weg zu einem nachhaltigen Quartier. Die sogenannten „Spielregeln für die KHA“ unterteilen sich in die fünf Themenfelder Lebendige Stadt, Klimaoptimiertes Stadtgrün, Sensibles Wassermanagement, Erneuerbare Energien und Neue Mobilität und umfassen die im Planungsprozess erarbeiteten und abgestimmten Maßnahmen. Themenfelder und Maßnahmen bilden das inhaltliche Grundgerüst für die Quartiersentwicklung in der KHA und stehen dabei in einem engen inhaltlichen Zusammenhang und starker Wechselwirkung und Synergieeffekten untereinander. Die fünf Themenfelder können nur gemeinsam das integrative und nachhaltige Gesamtbild der KHA erzielen. Eine ausführlichere Darstellung der Spielregeln im Gesamtkontext befindet sich als herausnehmbare Beilage auf Seite 46.

Die Maßnahmen werden in thematischen Schwerpunktpaketen zusammengefasst und in Qualitätsstandards überführt, die als Kennwerte/ Zielgrößen im Sinne der Nachhaltigkeit den Rahmen für weitere zukünftige Entwicklungen abstecken sollen. Hintergrund ist es, soweit möglich messbare Richtwerte und inhaltliche Anforderungen zu formulieren, damit auch Erfolge abgebildet werden können. Die Maßnahmen und Qualitätsstandards sind dabei nicht

abschließend. Sie können jederzeit weiterentwickelt, ergänzt oder an aktuelle Entwicklungen und Trends sowie den Stand der Forschung und Technik angepasst werden.

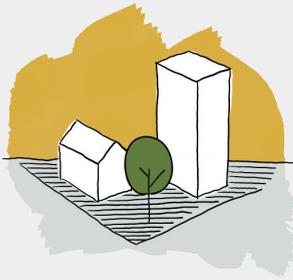
**Ist nachhaltige Stadtplanung messbar?
Wie viel Nachhaltigkeit steckt in einem Baublock?
Heißt autoarm schon nachhaltig?**

Das Erreichen einzelner Ziele schafft jedoch noch lange kein nachhaltiges Quartier. Die Betrachtung als komplexes Ganzes, als „Big Picture“, ist unerlässlich. Dabei stellt sich die Frage, inwiefern nachhaltige Stadtplanung messbar ist und wie ambitioniert solche Zielvereinbarungen sein können oder sogar sein müssen. In Wiesbaden wird bewusst am Beispiel der KHA kein Minimalbild von Nachhaltigkeit, sondern eine ehrgeizige Vision vorgezeichnet, damit sich die KHA zu einem anspruchsvollen Nachhaltigkeitsquartier mit Vorbildfunktion in allen Dimensionen entwickeln kann!

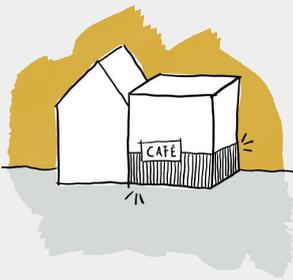


Maßnahmen

Qualitätsstandards



Dichte



Mischung



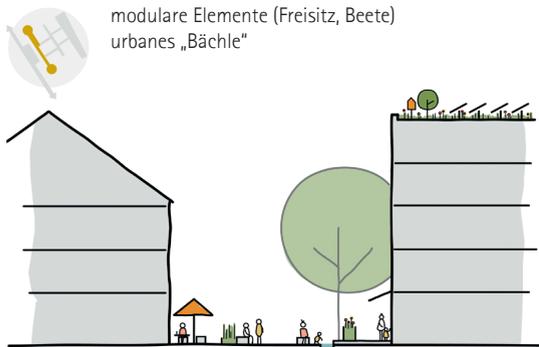
Identität

- Schaffung eines verdichteten Wohnquartiers im Sinne von städtebaulicher, funktionaler + sozialer Kontaktdichte angepasst an den menschlichen Maßstab
- Ausgewogenes Verhältnis zw. baulicher Verdichtung + Freiflächenanteilen
- Begrenzung des Flächenkonsums
- Qualitativ hochwertiges Wohnen mit Lärmschutzfunktion (Gleise)
- Nutzungsmischung insb. durch nutzungsoffene EG-Zone
- Sicherung der quartiersbezogenen sozialen Infrastruktur und Nahversorgung
- Bedarfsgerechtes, zukunftsfähiges + durchmisches Wohnraumangebot, insb. bezahlbarer Wohnraum
- Etablierung von Baugemeinschaften/-genossenschaften bzw. anderen privaten Bauherr*innen oder gemeinwohlorientierten Trägern
- Schaffung von sozial und räumlich durchlässigen Stadträumen als Nachbarschaftsbegegnungsräume für alle Alters- und Nutzergruppen (auch integrativ!)
- Schaffung eines Quartiersmanagements als Anlaufstelle für die Bewohner*innen
- Erhalt von Baumbestand sowie Schaffung neuer identitätsstiftender und stadtbildprägender Merkmale
- GRZ 0,4 - 0,6 und GFZ 1,2 - 2,0
- 60-90 WE / ha (Bruttobauland)
- Begrenzung der Wohnfläche (möglichst auf 33 m² / EW zzgl. gemeinschaftlich nutzbarer Flächen)
- Belebte, flexible EG-Zone inkl. Vorzone (Ankernutzungen)
- Fußläufige Erreichbarkeit von Bildung, Nahversorgung, Sport & Spielbereiche in 5 min.
- Breitgefächertes + verteiltes Wohnraumangebot für versch. Zielgruppen, davon 30 % gefördert, zusätzlich Gruppenwohnungen + betreutes Wohnen
- Flexible Parzellierung + Vorhaltung von Bereichen für alt. Wohnformen und integrative Wohnangebote
- vielfältiges Stadtraumangebot zur Aneignung + Mitgestaltung
- gemeinschaftl. genutzte Raumangebote für flexible Zwecke
- Kommunikation + Durchlässigkeit zw. priv. und öffentl. Raum
- Quartier für alle Nutzergruppen, insb. familien-, altersgerechtes und barrierefreies Wohnumfeld
- Quartierszentrum + Quartiersplatz

Wiesbadener Straße und Quartiersplatz



Urbane EG-Zone



Ruhiges Inneres



Zentrale Grünachse



Um dem Ziel der Stadt als nachhaltiger „Lebensraum“ gerecht zu werden, basiert das Konzept in der KHA auf einer Vielfalt an öffentlichen Stadträumen unterschiedlicher Codierung. Deutlich wird dies in der Abstufung der Räume von der Wiesbadener Straße Richtung Bahngleise. Unterschiedliche Raumverhältnisse, der immer geringer

werdende Versiegelungsgrad, die Material- und Stadtmobiliarwahl sowie die Vielzahl und Vielfalt an Grünstrukturen lassen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten sichtbar werden. So entsteht im öffentlichen Raum eine nachvollziehbare Raumfolge mit unterschiedlichen atmosphärischen Wirkungen, die wesentlich zu einem lebendigen KHA-Gefühl beiträgt.

Abb. 8:
Abstufung der diversifizierten lebendigen Stadträume, o.M.

KLIMAOPTIMIERTES STADTGRÜN

In der KHA ...

Begrünte Freiräume in Stadtquartieren laden zum Verweilen, zur sportlichen Betätigung, zum Treffen und Flanieren ein. Sie steigern die Lebensqualität für Bewohner*innen und Nutzer*innen und tragen erheblich zu deren Gesundheit bei.

Doch nicht nur für die Menschen vor Ort ist Stadtgrün ein essenzieller Baustein einer funktionierenden Stadtgestaltung. Stark durchgrünte Freiräume verbessern das städtische Kleinklima und sind ein wichtiges Mittel der Stadt für die lokale Bewältigung des Klimawandels. Wiesbaden ist Teil des Rhein-Main-Gebiets und somit eines klimatischen Belastungsraums, der Maßnahmen zum Umgang mit dem städtischen Wärmeinseleffekt erfordert. Die steigende Anzahl an intensiven Hitzeperioden verlangt nach einem sensiblen und klimaangepassten Umgang mit Flächenversiegelung und einem naturbewussten und ökologisch ausgerichteten Grünkonzept, das Aufenthaltsqualität und Lebensräume für sämtliche Bewohner*innen der Stadt schafft – Menschen, Tiere und Pflanzen. Ein diversifiziertes und grünes Freiraumkonzept bietet Lebensräume für Flora und Fauna und fördert die biologische Vielfalt. Die KHA stellt nicht allein den Menschen in den Fokus, sondern bietet Freiräume für alle Lebewesen.

... nimmt die
Natur ihren
Raum ein!

Grün ist nicht gleich Grün

Die KHA mit ihrer innerstädtischen Lage und Vorbelastung durch die umliegenden Wohn- und Gewerbegebiete setzt sich zum Ziel, zahlreiche Maßnahmen eines klimaoptimierten Freiraumkonzepts umzusetzen.

Hitzeangepasste Vegetation in Grünanlagen begünstigt Verschattung und Verdunstung und wirkt sich kühlend auf das Quartier aus. Große zusammenhängende und

In der KHA gibt es hitzeangepasste Vegetation statt Rasenfläche.

vernetzte Freiflächen alleine lassen jedoch noch kein klimawirksames Stadtquartier entstehen. Die Gestaltung und Ausformung nach Grundsätzen und Prinzipien von Kaltluftproduktion, Verschattung und Animal-Aided-Design stehen im Fokus der Freiraumentwicklung. Reine Rasenflächen sind in der KHA nicht zu finden. Stattdessen

In der KHA wird alles begrünt was geht.

ergänzen Baumgruppen, durchgängig verschattete Wege und Aufenthaltsbereiche in Kombination mit artenreichen Wiesenbereichen oder Sukzessionsflächen

das Bild. Ebenso dienen großflächige Dach- und Fassadenbegrünungen dem Hitzeschutz und der Luftreinhaltung. Gleichzeitig bieten begrünte Gebäude nicht nur Lebensräume für Menschen, sondern auch für Pflanzen

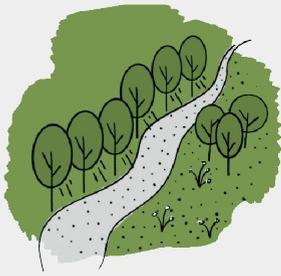
In der KHA werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.

und Tiere. Der umfangreiche alte und teils zusammenhängende Baumbestand in der KHA beherbergt zahlreiche Lebewesen. Diese bereits vorhandenen Biotop stehen unter besonderem Schutz und tragen zu einem qualitativ hochwertigen und lebendigen grünen Stadtbild bei.

In der KHA werden die natürlichen Lebensgrundlagen besonders geschützt, neue biologische Vielfalt gefördert und dem Menschen eine bewusste Naturerfahrung ermöglicht.

Maßnahmen

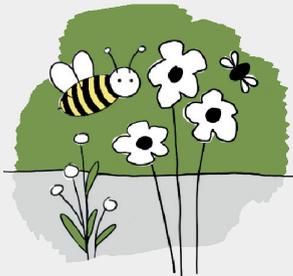
Qualitätsstandards



Klimaangepasste Freiflächen



Gebäudebegrünung



Biodiversität

- Durchgehende + vernetzte Grün- und Freiflächenstruktur (Durchlüftungsbahnen)
- Klimaoptimierte Vegetation im öffentlichen Raum (Luftzirkulation + Abkühlungswirkung)
- Verschattete Aufenthaltsbereiche und Wege im öffentlichen Raum
- Hauptsächlich teilversiegelte und unversiegelte Flächen und Wege
- Intensiv begrünte Innenhöfe durch nicht unterkellerte Blockinnenbereiche
- Implementierung von Dachbegrünung in Form von Extensiver Begrünung und (teils öffentl. zugänglichen) Dachgärten, (klimaökologische + lufthygienische Funktion)
- Implementierung von Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas
- Stärkung und Ausbau schutzwürdiger Biotopstrukturen
- Anlage von artenreichen Wiesen, Blüh- und Staudenflächen und Einrichtung von kleinteiligen Sukzessionsflächen „Wilde Ecken“
- Etablierung einer integrierten Freiraum- und Gebäudegestaltung (öffentl. + priv.) nach Animal Aided Design, z.B. Anlage von Nisthilfen, Bienenkästen (auch in Kombi mit Dachgärten)
- Förderung der Biodiversität auch in der privaten Freiraumgestaltung
- Biotopflächenfaktor mind. 0,6
- Kombinationen aus Baumgruppen und Wiesenbereichen
- Straßenbegleitende Baumpflanzungen und weitgehend durchgängig verschattete Fußwege
- Möglichst 100% wasserdurchlässige und klimaangepasste Beläge bis auf Erschließungsstraßen, d. h. versickerungsoffener Straßen- bzw. Wegebelag bis zu Abflussbeiwert von 0,4 – 0,5 cm sowie Berücksichtigung Albedo
- Möglichst vollständige Begrünung aller Dachflächen im Quartier, extensive Begrünung oder Dachgärten in Kombination mit PV-Anlagen oder blaugüne Dächer (Retention + Verdunstung)
- Mind. 2.000 m² Fassadenbegrünung im Gebiet
- Heimische bzw. regionale, aber auch hitzeangepasste Pflanzen
- Im Gebiet verteilte, artenreiche und bienenfreundliche Wiesen, Blüh- und Staudenflächen und kleinteilige Sukzessionsflächen statt Rasenteilflächen
- In der Nähe von Biotopstrukturen an jedem Haus Nisthilfen, sonst an jedem 3. Haus; sowie Bienenkästen verteilt im Gebiet
- Bauleitplanerische Vorgaben für Private im Sinne der Klimaanpassung und Biodiversität (Pflanzlisten, Pflanzgebote etc.)



Durch die unbeirrte Inanspruchnahme und Versiegelung von Freiflächen wird der natürliche Lebensraum von Pflanzen, Tieren und Insekten stark beeinträchtigt oder ganz zerstört. In der Stadt ist es heute eine Seltenheit, das Rauschen der Bäume im Wind, den Gesang der Vögel oder das Summen der Insekten zu hören. Dabei können nicht nur die Verantwortlichen in Planung, Verwaltung und Politik einen Beitrag zur Stärkung und Rückkehr der biologischen Vielfalt in die Stadt leisten. Jede und jeder Einzelne kann in seinem eigenen Lebensraum und Wirkungskreis Maßnahmen ergreifen, die dazu beitragen, neue Lebensräume zu schaffen und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen.

Einige dieser Maßnahmen für ein nachhaltiges und naturnahes Bild der KHA sind in Abbildung 9 oben dargestellt. Ob als Bauherr*in, Eigentümer*in oder Mieter*in, ob im eigenen Garten, im gemeinschaftlich genutzten Innenhof oder im öffentlichen Raum, z.B. beim Urban Gardening: das Stadtgrün in der KHA bietet zahlreiche Möglichkeiten, durch naturbewusste Aktivitäten die Lebensräume aller Mitbewohnerinnen und Mitbewohner zu schützen und zu stärken. Für die Menschen in der KHA ist eine naturbewusste und aktive Teilhabe und Mitwirkung am Grün selbstverständlich.

Abb. 9:
Maßnahmen
zum selbst aktiv
werden

SENSIBLES WASSERMANAGEMENT

In der KHA ...

Der natürliche Weg von Niederschlagswasser in den Boden wird in unseren Siedlungsräumen häufig unterbunden. Versiegelung, Bebauung und Infrastruktur machen es dem Wasser häufig unmöglich, zurück in den Grundwasserhaushalt zu finden. Stattdessen verschwindet das Wasser ungenutzt in der Kanalisation.

Gleichzeitig macht die globale Erwärmung insbesondere den Städten zu schaffen: mit Extremtemperaturen und einer steigenden Anzahl an Hitzetagen und Tropennächten. Die zunehmende Hitze erfordert Kühleffekte und erhöht den Wasserverbrauch. Starkregen tritt häufiger auf und kann kaum noch vom städtischen Kanalsystem bewältigt werden.

Nachhaltige Regenwassernutzung vor Ort statt Ableitung und eine Minimierung des Trinkwasserverbrauchs spielen eine wichtige Rolle bei der Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Durch gezielte Maßnahmen leistet das sensible Wassermanagement der KHA einen wesentlichen Beitrag zur Entstehung eines umweltfreundlichen und zukunftsfähigen Stadtquartiers.

Maßnahmen

Qualitätsstandards



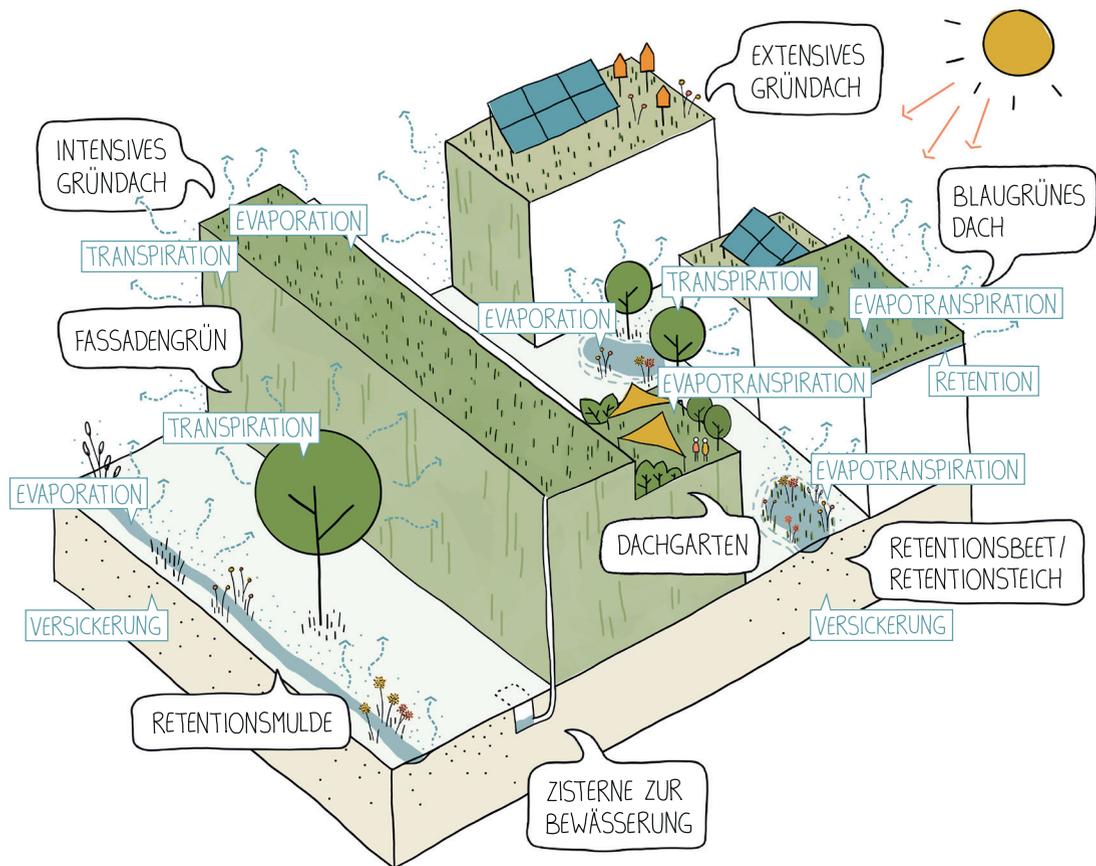
Regenwassermanagement

- Implementierung eines hoch funktionalen, integrierten dezentralen Regenwasserversickerungsnetzes mit erleb- und nutzbaren bewegten Elementen im öffentl. Raum (+ Starkregenereignisse)
 - Technische Versickerung und/ oder Regenwasserrückhaltung auf Flachdächern (auch in Kombi mit Dachbegrünung --> Kühlung durch Verdunstung)
 - Implementierung eines integrierten Bewässerungskonzeptes (Regenwasserrückhaltung + Bewirtschaftung)
- Dezentrale und naturnah angelegte Kombination aus straßenbegleitenden Mulden-Ri-golen-Systemen, Zisternen, Wasserspielplätzen, Verdunstungsbeeten etc.
 - Zurückhalten und Abfluss verlangsamen -> Stauräume (z.B. Sportplatz, Retentionsbeete)
 - Möglichst 100 % Regenwasserversickerung und vollständige Regenwassernutzung im Gebiet



Trinkwasserverbrauch

- Einsatz von Einspartechnologien zur Minimierung des Trinkwasserbedarfs pro Kopf
 - Implementierung einer Regenwasser- und/oder Grauwassernutzung statt Trinkwasserverbrauch in Teilbereichen in öffentlichen Gebäuden
- 50 % niedrigerer Trinkwasserverbrauch im Verhältnis zum Wiesbadener Durchschnitt
 - Förderangebot für Bauvorhaben mit Trinkwassereinspartechnologien und/oder Einsatz von Grauwasser



Das Prinzip der Schwammstadt versucht, die natürlichen Mechanismen von Versickerung und Verdunstung zurück in die Stadt zu holen. Wasser wird dabei von der Stadt wie ein Schwamm aufgenommen, gespeichert und bei Bedarf wieder abgegeben.

Bei Regen nehmen Grünflächen, Gebäudebegrünungen und Retentionsräume den Niederschlag auf. Er versickert entweder langsam in die Erde, wo er das Grundwasser anreichert und von den Wurzeln der Pflanzen aufgenommen werden kann, oder staut sich in dafür vorgesehenen Bereichen auf. Bei Hitze, Trockenheit und Wasserknappheit kann das Wasser unter Sonneneinstrahlung durch Verdunstung wieder freigesetzt

werden. Es entfaltet sich eine klimausgleichende Wirkung durch Verdunstungskälte. Verdunstung kann sowohl über den unversiegelten Boden (Evaporation), als auch die Blattoberfläche von Pflanzen (Transpiration) erfolgen. Eine Kombination beider Verdunstungsmechanismen (Evapotranspiration), wie z.B. bei einem Retentionsbeet, einem Blaugrünen Dach oder einem Dachgarten sorgt für eine besonders hohe Verdunstungsrate und damit für eine effektive Kühlungsleistung. Unterschiedliche Formen der Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumgruppen, bewegte Wasserelemente sowie unversiegelte (Grün-) Flächen sind wesentliche Elemente der nachhaltigen und wassersensiblen Schwammstadt.

Abb. 10:
Das Prinzip der Schwammstadt nach Carlo W. Becker, bgmr Landschaftsarchitekten

ERNEUERBARE ENERGIEN

In der KHA ...

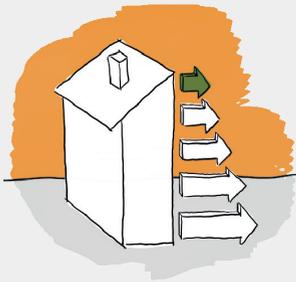
Die Verbrennung fossiler Brennstoffe wie Kohle, Öl und Gas ist einer der größten Verursacher des Klimawandels. In unseren Städten findet dies insbesondere für Stromgewinnung, Beheizung und Transport statt. Dabei werden große Mengen an Treibhausgasen und Luftschadstoffen freigesetzt, die die menschliche Gesundheit und die Umwelt gefährden.

Auch die Stadtplanung kann den Verzicht auf diese fossilen Energieträger vorantreiben. Besonders bei der Planung neuer Quartiere leisten nachhaltige Energiekonzepte einen großen Beitrag zur lokalen Entschärfung des Klimawandels. Neue Stadtquartiere müssen daher künftig ohne fossile Brennstoffe auskommen.

Die Nutzung ausschließlich erneuerbarer Energien auf Gebäudeebene und eine aktive Förderung umweltfreundlicher Mobilität sind wesentliche Instrumente der Stadtplanung für eine nachhaltige Quartiersentwicklung auf dem Weg zur Begrenzung der Erderwärmung. Durch die effiziente Nutzung sauberer Energiequellen kann die KHA ein lokaler Impulsgeber für die Energiewende sein und zeigen, wie energiebewusst gelebt werden kann.

Maßnahmen

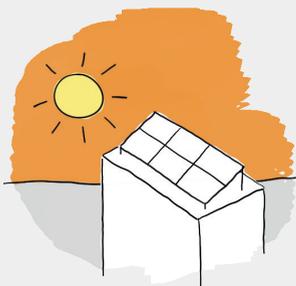
Qualitätsstandards



Energieeffizienz

- Etablierung von robusten Gebäudekonzeptionen zur Minimierung des Wärme- und Kältebedarfs der Gebäude
- Nutzung nachhaltiger Materialien (z.B. Holz) und wenn möglich Material bestehender Gebäude (Graue Energie)
- Nutzung von Fertig- oder Halbfertigelementen in der Herstellung der Gebäude
- Nutzung energieeffizienter Beleuchtung im öffentlichen Raum und Verringerung der Lichtverschmutzung
- Berücksichtigung anpassungsfähiger städtebaulicher Strukturen und Gebäudetypologien, um auf künftig veränderte Nutzungsbedarfe flexibel reagieren zu können (Resilienz, Rückbaubarkeit, Umnutzbarkeit)

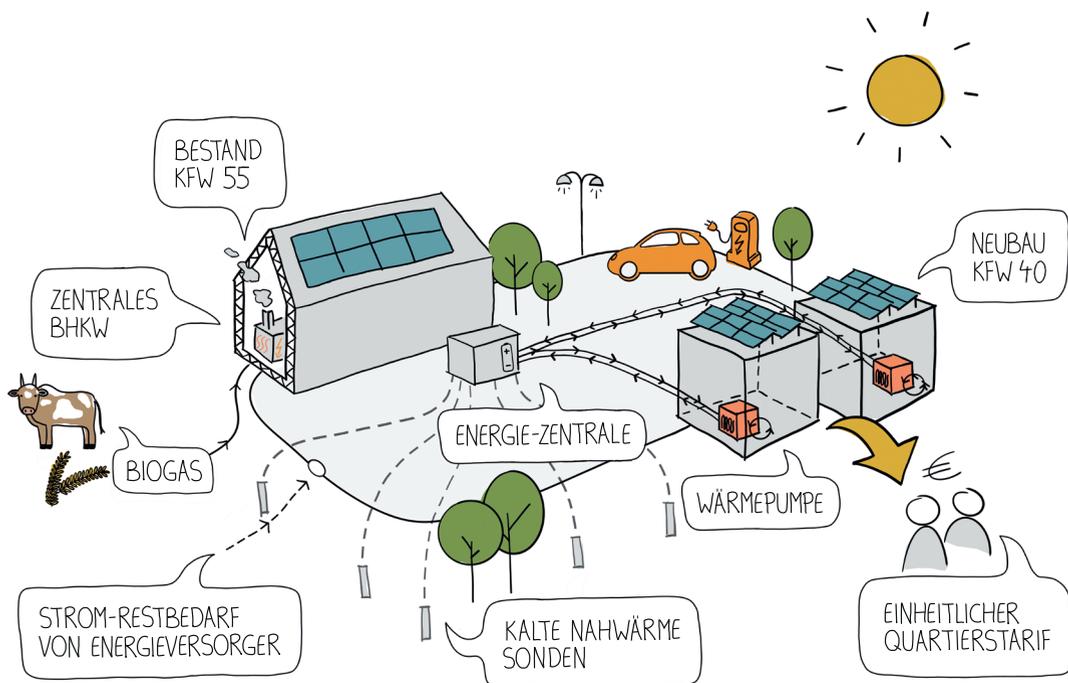
- KfW40 für neue Wohngebäude; KfW55 für Bestandsgebäude und Nicht-Wohngebäude
- Gebäudekonzeption mit hohem Wärmeschutz und energieeffizienter Anlagentechnik
- Schnelles und kostengünstiges Bauen bei gleichzeitigen Qualitätsstandards im Bereich der Gestaltung, Dämmung, Materialwahl etc.
- Cradle to Cradle (Nutzung recycelter Materialien) für öffentliche Bauten
- Flexible Gebäudestrukturen mit hybriden Nachnutzungskonzepten für Sonderbausteine, insb. Mobilität



Quartiersversorgung

- Etablierung eines „Quartierstroms“ zur Stromversorgung des Quartiers
- Etablierung einer zentralen Wärme-/Kälteversorgung auf Basis regenerativer Energien (Vermeidung Einzelfeuerungsanlagen + nicht regenerative Energieträger!)
- Nutzung regenerativer Energien zur Erzeugung von Strom
- Implementierung von PV-Anlagen auf Neubauten, in Kombination mit Dachbegrünung („Solar-Retentions-Gründach“)

- Zentrale, klimaneutrale und autarke Energieversorgung auf Quartiersebene (z.B. Kombi Kälte-Nahwärme + BHKW)
- PV-Anlagen auf allen Neubauten (in Kombi mit Dachbegrünung) sowie auf entsprechend ausgerichteten Bestandsgebäuden
- Nutzbarkeit der PV-Anlagen für Quartiers-/ Mieterstrom



Nachhaltige Energiekonzepte für neue Quartiere sind individuelle Lösungen und abhängig von Charakteristik und energetischen Möglichkeiten vor Ort.

In der KHA ist es Ziel, das Quartier als geschlossenen Kreislauf ausschließlich mit erneuerbaren Energien zu versorgen. Energiekosten können so reduziert werden. Flächendeckende Photovoltaik-Anlagen sowie das mit Biogas betriebene Blockheizkraftwerk (BHKW) erzeugen nicht nur Strom für den Betrieb von Wärmepumpen und Gebäuden. Auch Elektromobilität und energieeffiziente sowie naturverträgliche Straßenraumbelichtung können so versorgt werden. Teile der Photovoltaik-Anlagen werden gemeinschaftlich für Quartiers-/ Mieterstrom betrieben. Wird in der KHA doch einmal mehr

Strom benötigt, gibt es bereits einen Übergabepunkt vom Netzbetreiber zum internen Quartiersnetz.

Die Wärme- und Kälteversorgung der Gebäude kombiniert Geothermie mit dem vorhandenen Blockheizkraftwerk. Zahlreiche Erdsonden nutzen die Energie der Erde und speisen sie zur Versorgung der Neubauten ins kalte Nahwärmenetz ein. Die Bestandsgebäude profitieren von der Wärmeversorgung durch das BHKW. Diese Kombination ermöglicht es, auf die Nutzung des Fernwärmenetzes oder anderer Heizsysteme zu verzichten.

Alle Gebäude sind an das Quartiersnetz angeschlossen und partizipieren am vorteilhaften KHA-eigenen und einheitlichen Quartierstarif für Strom, Wärme und Kälte.

Abb. 11:
Energieversorgungsnetz der
KHA

NEUE MOBILITÄT

In der KHA ...

Unser tagtägliches Mobilitätsverhalten trägt zu einem erheblichen Teil zur Erderwärmung bei. Im Alltagsgebrauch werden tonnenweise Treibhausgase und Schadstoffe durch Verbrennungsmotoren freigesetzt. Globale Erwärmung, Schädigung von Gesundheit und Umwelt sind abstrakte Folgen unserer individuellen, selbstbestimmten Fortbewegung.

Die Umrüstung von Fahrzeugen von fossilem auf elektrischen Antrieb ist ein aktueller Ansatz des Bereichs Mobilität im Kampf gegen den Klimawandel. Doch dies allein ist noch kein Mittel, nachhaltige Mobilität und klimafreundliche Mobilitätsmuster zu fördern. Nachhaltige Mobilität heißt nicht, das eigene Auto durch ein neues, elektrobetriebenes zu ersetzen. Vielmehr sind es die Wege, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden, der Wechsel zwischen verschiedenen Transportmitteln oder die Nutzung einer geteilten oder geliehenen Elektro-Flotte, die uns den Alltag in der Stadt klimafreundlich, effizient und individuell gestalten lassen.

In der KHA wird die verantwortungsbewusste Mobilitätswahl durch Bündelung und Zugang zu vernetzten, intermodalen Fortbewegungsmitteln in attraktiven Mobilitätshäusern aktiv gefördert und so eine weitgehende Autofreiheit ermöglicht und aktiviert.

... kommst du
auch ohne
Auto aus!

Maßnahmen

Qualitätsstandards



Vernetzte Mobilität

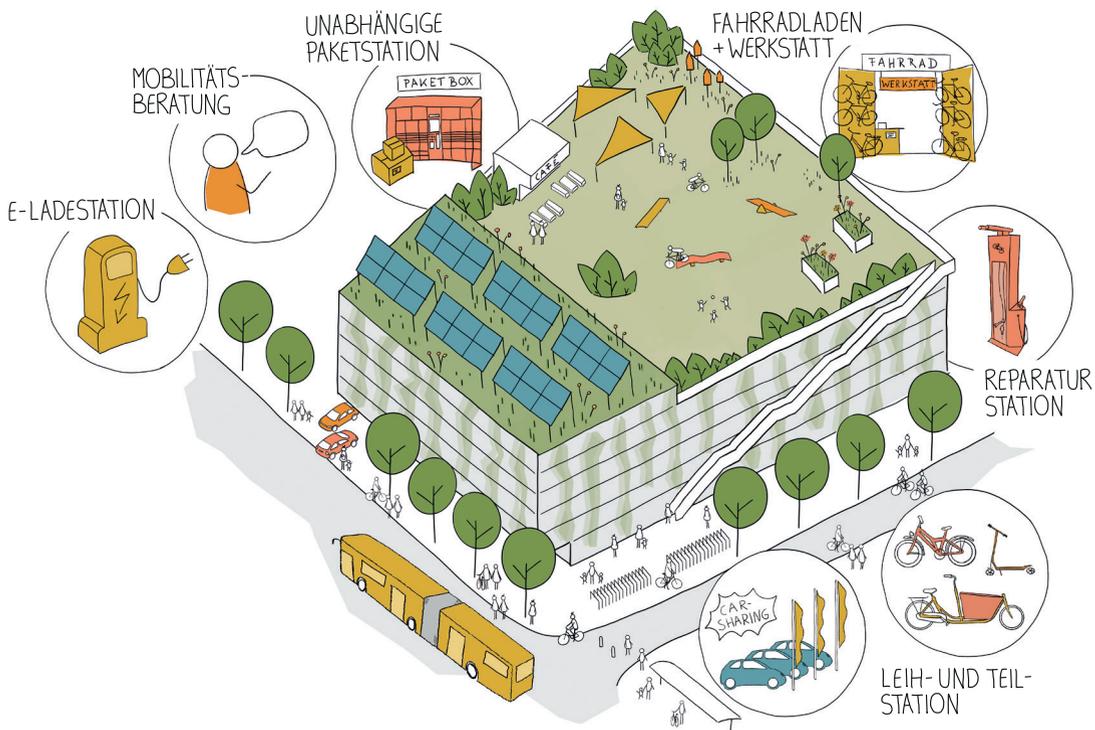


Mobilitätsräume



Mobilitätshäuser

- Schaffung einer quartiersübergreifenden Anbindung an den ÖPNV (Bus + Bahn) sowie das Fuß- und Radwegenetz
- Sehr gute Erreichbarkeit alltagl. Ziele (Nahversorgung, Bildung, Freizeit) zu Fuß, mit Fahrrad und ÖPNV
- Prinzip der kurzen Wege
- Weitgehend autofreies Wohnquartier
- Zentralisiertes Parkraumkonzept in Mobilitätshäusern am Quartiersrand + flächendeckende Parkraumbewirtschaftung im erweiterten Umfeld
- Ausschluss von PKW-Stellplätzen im öffentlichen Raum + Schaffung sicherer Radabstellanlagen
- Gestaltung der „Straßenräume“ als verkehrsberuhigte Freiräume zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs
- Nivellierte Zugänglichkeit zu MIV + übrigen Verkehrsangeboten für nachhaltige Entwicklung
- Schaffung vielfältiger Angebote zur Nutzung alternativer Mobilitätsangebote: Elektromobilität, Share- und Leihsysteme (Fahr- und Lastenrad, Pedelec, Auto)
- Mobilitätshäuser zur verkehrsmittelübergreifenden Bündelung aller Mobilitätsangebote
- Mobilitätsanlaufstelle sowie nachhaltige, nahmobilitätsbezogene Serviceleistungen
- Zugang zu Haltepunkten des ÖPNV (Bus oder Bahn) in unter 5 min
- Anschluss an das übergreifende Mobilitätsnetz, wie z.B. den Otto-Suhr-Ring
- Reduzierter Stellplatzschlüssel von max. 0,85 / WE
- Limitierte Anzahl von Kurzzeitstellplätzen an ausgewiesenen Stellen entlang der Wohnstraßen für Handwerk, Pflegedienste etc.
- Dezentrales, wohnungsnahes, bequemes, sicheres und kostenfreies Fahrradparken; 2,5 Fahrradstellplätze pro WE
- Durchgängige öffentliche Raumgestaltung im Sinne der Barrierefreiheit
- Attraktive Bündelung von neuen Mobilitätsangeboten + ruhender Verkehr in Mobilitätshäusern (in unter 5 min erreichbar) + zusätzlich Angebote wie Fahrradwerkstätten, Self-Help-Werkstätten oder anbieterunabhängige Paketboxen
- Rückbaubarkeit der Quartiersgaragen
- Organisatorische und finanzielle Entkopplung von Wohnen und Parken
- Verkehrsdienstleistungsangebote integriert in die Miete



Die Mobilitätshäuser in der KHA sind mehr als nur Sammelgaragen für den ruhenden Autoverkehr. Direkt an der wichtigen Magistrale mit ÖPNV-Anschluss verbinden sie alle Mobilitätsträger. Neben parkenden PKW finden hier auch Fahrräder sichere, trockene und kostenfreie Abstellflächen. Share- und Leihsysteme für PKW, Fahr- und Lastenräder, Pedelecs etc. sowie eine Mobilitätsberatung schaffen und fördern diverse Fortbewegungsmöglichkeiten im Quartier und über seine Grenzen hinaus. Auch Elektromobilität wird durch entsprechende Ladestationen gestärkt. Ein Fahrradladen mit Werkstatt, unabhängige Paketboxen und weitere mobilitätsbezogenen Angebote sorgen für eine offen gestaltete und belebte Erdgeschosszone. Auf dem großflächigen Dach findet sich sogar ausreichend Platz für mehrfachcodierte Nutzungen. Neben Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung ist auch eine aktive Nutzung als Dachgarten

denkbar. Ein gastronomischer Betrieb über den Dächern des Quartiers, ein Freiluftkino oder eine Gestaltung der Dachfläche als kleiner und spielerischer Fahrrad-, Skate- oder sogar Bobbycar-Übungsparcour wären ebenso möglich. Selbst als „hybride“ Gebäude können sie mit anderen für das Quartier notwendigen Nutzungen kombiniert werden, z. B. mit einer Sporthalle, Büro- oder auch Wohnnutzung. Hierfür gibt es bereits zahlreiche gebaute Beispiele, die gleichzeitig auch einer architektonisch anspruchsvollen Gestaltung gerecht werden. Die quartierseigenen Mobilitätshäuser bieten damit zahlreiche Möglichkeiten, nachhaltige Mobilität zu fördern und zu leben. Sämtliche Nahmobilitätsformen werden an einem Ort gebündelt und mit attraktiven Angeboten und Möglichkeiten der Freizeitgestaltung bzw. weiteren Nutzungen kombiniert, die weit über die Funktion eines bloßen „Parkhauses“ hinausgehen.

Abb. 12:
Das Mobilitäts-
haus und seine
Nutzungen

3 Die Zukunft der KHA

Der vorliegende Rahmenplan mit Begleitbroschüre zeigt deutlich das Ziel für die zukünftige KHA auf: die Entwicklung eines lebendigen Wohnquartiers und Wohnumfelds, in dem sich alle zukünftigen Bewohner*innen und Nutzer*innen zu Hause fühlen und ein nachhaltiges Bewusstsein sowie soziales Miteinander entstehen. Dafür definiert das Konzept Anforderungen und Vorgaben, zeigt aber auch Impulse und Entwicklungsspielräume auf. Der nächste Schritt ist eine Umsetzungsstrategie, die die gestalterischen und inhaltlichen Qualitäten des Nachhaltigkeitskonzepts, bestehend aus Rahmenplan und Spielregeln, sichert.



Wichtigster Punkt für eine gelingende Projektentwicklung ist ein gemeinschaftliches Commitment aller Akteure. Alle Akteure wie Baugenossenschaften, Baugemeinschaften, städtische und private Wohnungsbaugesellschaften sowie zukünftige Grundstückseigentümer*innen wirken verbindlich an der gemeinsamen und nachhaltigen Quartiersentwicklung der KHA mit. Geeignete Instrumente hierfür sind beispielsweise die Verständigung auf eine gemeinsame „Charta“ oder die Durchführung von innovativen Projektverfahren, mit denen zukünftige Nutzer*innen bzw. Stadtmacher*innen an der konkreten Ausgestaltung von Nutzungskonzepten frühzeitig eingebunden werden.

Um neue Maßstäbe für nachhaltige Stadtentwicklung in Wiesbaden zu setzen, reicht ein nachhaltiges städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept nicht aus. Ebenso wie die Planung, muss auch der Prozess nachhaltig und zielgerichtet gesteuert werden. Dies erfordert eine Projektkoordination mit Ausdauer, Umsetzungswillen und Tatkraft, um das Thema auch zukünftig in Wiesbaden verankern zu können.

Die KHA nimmt hierbei die Rolle eines Modellquartiers ein. Sie übernimmt Verantwortung für die Zukunft und zeigt auf, wie nachhaltiges Leben in Wiesbaden aussehen kann. Auch Lerneffekte gehören zu diesem Prozess dazu und festigen eine Übertragbarkeit für zukünftige Entwicklungen. Die KHA sieht sich als erstes Nachhaltigkeitsquartier für Wiesbaden, auf welches das zweite und dritte folgen.

STRATEGIE ZUR QUALITÄTSSICHERUNG

INSTRUMENTE

GESTALTERISCHE + RECHTLICHE SICHERUNG

BEBAUUNGSPLAN

auf Grundlage des städtebaulichen Rahmenplans (Beschluss gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

NACHHALTIGE QUALITÄTSSTANDARDS + GESTALTUNGSLEITFADEN

als Bestandteil von Kaufverträgen

BAUBERATUNG ZU DEN NACHHALTIGEN SPIELREGELN

BAULANDVERGABE + KONZEPTVERFAHREN

ENTWICKLUNGSPARTNER

- Wohnungsbau: Kommunale Wohnungsbaugesellschaft (GWW)
- Bausteine Bildung/Sport: Stadtentwicklungsgesellschaft (SEG)

ZIELGRUPPENORIENTIERTER + GEFÖRDERTER WOHNUNGSBAU

Verpflichtende Anteile

KONZEPTVERFAHREN FÜR TEILBEREICHE

- Qualitätskriterien zur Auswahl
- Mischung der Trägerstruktur: Vergabe an private Bauher*innen, Genossenschaften und Baugemeinschaften zum Festpreis
- Differenzierte (kleinteilige) Vergabe nach Baufeldern/Parzellen

WETTBEWERBSVERFAHREN

z.B. für innovative Schulkonzepte oder flexible, anpassungsfähige Strukturen und Gebäudetypologien (Graue Energie der Zukunft)

KONZEPTE
(Spielregeln in
umsetzbare Schritte)

NUTZERGRUPPEN /
WOHNUNGSMIX,
MARKTANALYSE

ENERGIE

MOBILITÄT

FÖRDERMÖGLICHKEITEN

UND UMSETZUNG IN DER KHA

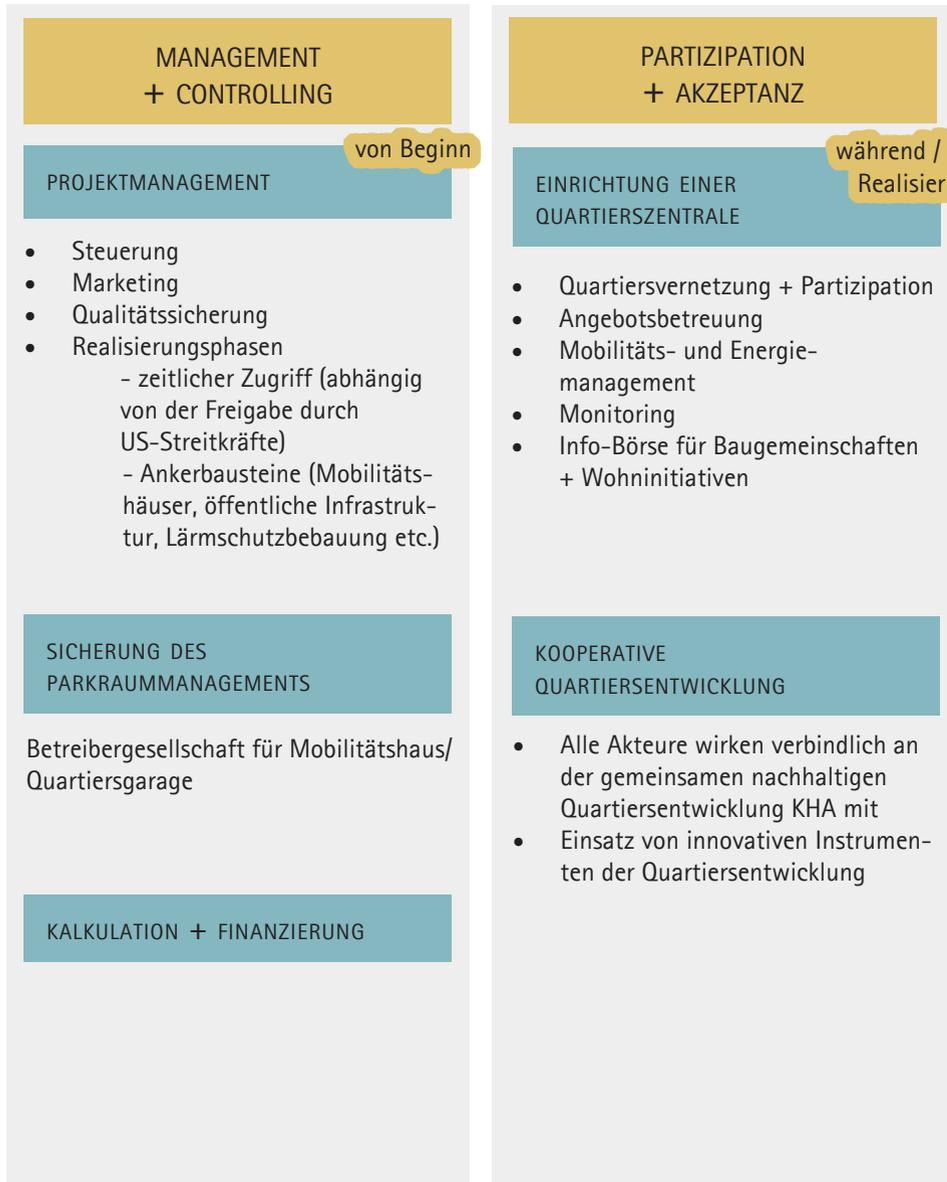


Abb. 13: Strategie zur Qualitätssi- cherung und Umsetzung in der KHA

Umsetzungsstrategie

Die Abbildung 13 zeigt eine Auswahl strategischer Instrumente für eine Umsetzung und Qualitätssicherung des Quartierskonzepts für die KHA. Die Auflistung ist hierbei nicht abschließend, sondern kann jederzeit im Prozessverlauf ergänzt und weiterentwickelt werden, bildet aber dennoch eine solide Basis für die Entwicklung der KHA.

GESTALTERISCHE UND RECHTLICHE SICHERUNG

Neben inhaltlichen und gestalterischen Zielsetzungen, angestrebten Maßnahmen und Kennwerten, bedarf es für eine erfolgreiche und nachhaltige Umsetzung die Sicherung dieser Ziele in Form einer rechtlichen Verankerung. Eine Übersetzung der Vorgaben in den Bebauungsplan und die Sicherung durch städtebauliche Verträge, Kaufverträge und Bauberatung zu den nachhaltigen Spielregeln sind hierfür geeignete und wichtige Maßnahmen. Darüber können die nachhaltigen städtebaulichen Zielvorgaben im Bereich Einwohnerstruktur, Wohnformen und -größenmix, Freiraumqualität, Nutzungsmischung, Architektur und Gestaltung, Klimaanpassung etc. verbindlich vereinbart werden.

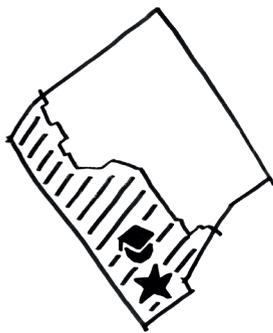
BAULANDVERGABE UND KONZEPTVERFAHREN

Die Entwicklung des Gebiets geschieht in enger Zusammenarbeit mit den beiden Entwicklungspartnern GWW und SEG. Für Teilbereiche der KHA werden jedoch Baufelder und Parzellen im Rahmen von Konzeptverfahren vergeben und somit eine

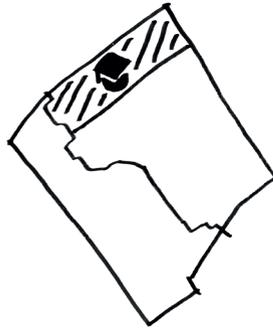
Mischung an unterschiedlichen Trägerschaften im Gebiet erzielt. Der Einsatz einer bedarfs- und konzeptorientierten Vergabe der Grundstücke verortet das „richtige Projekt am richtigen Platz“ und ist wesentlich, um ein nachhaltiges, vielfältig durchmischtes, urbanes und Identität stiftendes Quartier zu generieren. Ebenso wie das Konzeptverfahren, zielt auch der Einsatz von Wettbewerbsverfahren für zentrale Schlüsselbereiche im Gebiet auf einen qualitativ hochwertigen und diversifizierten Städtebau ab. Hierfür eignet sich z.B. die zentrale und in ihren Funktionen und Anforderungen breitgefächerte Spange entlang der Wiesbadener Straße.

MANAGEMENT UND CONTROLLING

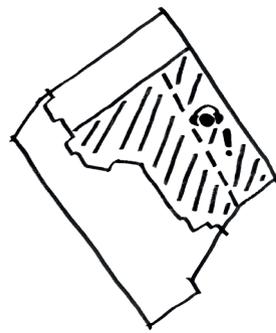
Eine strukturierte Steuerung des Entwicklungsprozesses von Beginn an, inklusive aller wichtigen Teilaufgaben wie Marketing und Qualitätssicherung ist ein wesentlicher Bestandteil eines erfolgreichen Projektmanagements. Insbesondere die Koordinierung der Projekt- und Realisierungsphasen steht hier in der KHA im Vordergrund. Die Umsetzungsphasen folgen der zeitlichen Flächenfreigabe durch die US-Streitkräfte. Teile der freigegebenen Flächen wurden bereits durch die SEG bzw. GWW von der BImA im Rahmen des kommunalen Erstzugriffs erworben. Dies soll sukzessive fortgesetzt werden, in einem nächsten Schritt für den Bereich an der Wiesbadener Straße. Bei der darauffolgenden Ausgestaltung der Bauabschnitte liegen die Prioritäten auf der Sicherstellung der Infrastruktur, der Mobilitätsbausteine mit Schnittstelle zum ÖPNV sowie den Schulbauten.



PHASE 1
Wiesbadener Straße



PHASE 2
Schulband



PHASE 3
Lärmschutz und Abschluss

PARTIZIPATION UND AKZEPTANZ

Eine den Prozess begleitende Öffentlichkeitsbeteiligung mit vielfältigen Möglichkeiten zur Partizipation, ebenso wie eine Quartierszentrale mit integriertem Quartiersmanagement sind wichtige Instrumente für den Einstiegserfolg eines Quartiers sowie das Gefühl von Identität und Akzeptanz durch die Bewohner*innen. Ein funktionierendes Quartiersmanagement erfordert die Mitwirkungsbereitschaft aller Akteure, und kann aktiv dabei helfen, die zukünftigen Bewohner*innen in den Prozess zu integrieren und sie am Entstehungsprozess und der Belegung des Quartiers teilhaben zu lassen. Die Quartierszentrale kann darüber hinaus auch impulsgebende Funktion für die Entwicklung im gesamten Kasteler Westen übernehmen.

Neben der Bereitstellung und Vernetzung von Informationen und Unterstützung für die zukünftigen Nachbarschaften übernimmt das Quartiersmanagement auch die Aufgabe der Angebotsbetreuung. Insbesondere Energie- und Mobilitätsmanagement in der KHA sind wichtige Teilaufgaben.

Insgesamt fördert ein integratives Quartiersmanagement auch die Übertragbarkeit für neue Quartiere!

WEITERFÜHRENDE TEILKONZEPTE

Das vorliegende Konzept vereint zahlreiche komplexe Themen der nachhaltigen Stadtentwicklung auf der Ebene eines Rahmenplans. Mit der umfassenden inhaltlichen Aufladung durch die zahlreichen Einzelthemen, die nur zusammen die angestrebte nachhaltige KHA formen, werden weitere Teilkonzepte notwendig, um die Spielregeln koordiniert in umsetzbare nächste Schritte zu übersetzen. Für den Teilbereich der Energie findet beispielsweise bereits in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen die Erarbeitung eines Energieversorgungskonzeptes für die KHA statt. Neben den weiteren Fachkonzepten für die Themen Mobilität, Klima, Wasser etc. ist es außerdem unabdingbar, ein gesamttheitliches Freiflächen- und Landschaftskonzept zu erstellen.

Abb. 14:
Entwicklungs-
phasen

Fazit

Der vorliegende Rahmenplan mit Begleitbroschüre hat sich zum Ziel gesetzt, ein möglichst ganzheitliches Zukunftsbild von Nachhaltigkeit in der Kastel Housing Area abzubilden. Das letzte Kapitel widmet sich daher der Frage: Wie nachhaltig sind wir?

Mit der vorliegenden Konzeption und insbesondere den hier als sogenannte „Spielregeln“ bezeichneten Musteranforderungen, werden die durch das Fachgutachten 2019 formulierten Standards nicht nur erreicht, sondern in wesentlichen Aspekten weiterentwickelt. Die KHA, auch unter dem Aspekt eines Experimentierfelds und Pilotprojekts mit hoher Übertragbarkeit entwickelt, stellt hierbei kein Mindestmaß an Nachhaltigkeit dar, sondern zeigt vielmehr das komplexe und große Ganze, das Big Picture auf. Wesentlicher Bestandteil ist dabei die angestrebte Klimaneutralität, die jedoch erst auf langfristige Sicht und integriert in eine gesamtstädtische Entwicklung entstehen kann.

Die interne Kooperation von Umweltamt und Stadtplanungsamt sowie der beteiligten Dezernate und der gemeinsam mit der SEG und GWW als aktive Kooperationspartner angestoßene Prozess stellen eine gute Basis für den Erfolg des KHA-Projekts dar und können Vorbild für ähnliche Prozesse sein. Für den weiteren Verlauf des Entwicklungs-

prozesses in der KHA gilt es, diese kooperative Entwicklung weiterzuführen und zu intensivieren, ebenso wie den im Rahmen des IEHK Wiesbadener Straße angestoßenen Beteiligungs- und Partizipationsprozess.

In einem nächsten Schritt soll der vorliegende Rahmenplan durch die Erarbeitung von fachlichen Teilkonzepten sowie durch städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Wettbewerbe konkretisiert werden. Insbesondere die Spange an der Wiesbadener Straße, die Schulbauten und Freiräume sollen mit dem Fokus auf die nachhaltige Zielsetzung der KHA weitergedacht werden. In diesem Zusammenhang kann das Augenmerk auf weitere, zukunftsweisende Themen nachhaltigen Bauens gelenkt werden: Hybride Gebäudetypen, nachhaltige Bauformen und Baumaterialien, der Umgang mit grauer Energie der Vergangenheit, aber auch der Zukunft (Stichwort flexible und nachnutzbare Gebäude).

Neben der Entstehung eines nachhaltigen Stadtquartiers im Kasteler Westen will die KHA auch Impulse für weitere, zukunftsfähige Nachhaltigkeitskonzepte in Wiesbaden setzen und hierfür den Weg ebnen. Sie zeigt auf, welche Maßstäbe zukünftig bei der Neuentwicklung von Quartieren angewandt werden müssen und vermittelt gleichzeitig auch Anreize und Empfehlungen. Ebenso



Wie nachhaltig sind wir?

können die gewonnenen Erkenntnisse für den Umbau bestehender Quartiere genutzt werden. Die Musteranforderungen für eine nachhaltige Quartiersentwicklung sollen als eine Art Toolbox dienen und frühzeitig in zukünftigen Prozessen mitgedacht und angewandt werden.

Das vorliegende Konzept zeigt den Willen und auch die Notwendigkeit für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Zukunftsfähiger und nachhaltiger Städtebau darf nicht länger eine auferlegte Last sein, sondern muss zum selbstverständlichen Prozess werden. Die Kastel Housing Area ist eine Chance für Wiesbaden und gleichzeitig ein Appell an Politik, Verwaltung, Investoren und Bürgerschaft für die gemeinsame Gestaltung einer nachhaltigen Zukunft.

Mehrwerte zum Mitnehmen

Als Beilage finden Sie hier die „Spielregeln für eine nachhaltige Quartiersentwicklung in der KHA - Big Picture“ im Posterformat.

HERAUSGEBER:



Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden
vertreten durch das Stadtplanungsamt
Camillo Huber-Braun (V.i.S.d.P.)

Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden

Alle Rechte vorbehalten.

PROJEKTLEITUNG:

Stadtplanungsamt
Katerina Kucera

Umweltamt
Evi Steinmetz

Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden