

Erzwungener Abschied vom Reihenhaushaus

WIESBADEN · Die Stadt bereitet eine neue Leitlinie der Baulandentwicklung vor. Diese sieht auch in den dörflichen Vororten eine starke Verdichtung vor. Das ruft Kritik hervor.

Hat der Bau von Einfamilien-, Reihenhäusern und Doppelhaushälften in Wiesbaden noch Zukunft? Die Opposition glaubt nicht daran, wenn ein von den Stadtverordneten mehrheitlich befürworteter Antrag des Viererbündnisses von der Verwaltung erst einmal in der Praxis angewendet wird. Der Baulandbeschluss, für den jetzt die politische Grundlage geschaffen wurde, soll alle bisherigen Regeln bündeln und „transparente, verbindliche und kalkulierbare“ Bedingungen für die Bauland- und Stadtentwicklung und den Wohnungsbau schaffen.

Allerdings soll Bauland nur noch dort neu ausgewiesen werden, wo die Landeshauptstadt zuvor mindestens die Hälfte der Fläche übernommen hat. An dem schon vor Jahren formulierten Ziel, dass in Wiesbaden jährlich rund 1200 neue Wohnungen entstehen, soll festgehalten werden. Damit das erreicht wird, muss das Bauland intensiv genutzt werden.

Als „grundsätzliches Ziel“ gilt deshalb künftig eine „Minstdichte von 80 Wohnungen je Hektar“ mit der vagen Einschränkung, dass die „stadträumliche Typologie und Siedlungsstruktur nicht verändert“ werden soll. Bei maximal zwei Hektar großen Neubaugebieten in den eher dörflich geprägten Vororten soll die Minstdichte immer noch bei 50 Wohnungen je Hektar liegen.

Nicht nur Manuel Köhler (CDU) interpretierte diese Regelung im Stadtparlament als das Aus für den Neubau von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie von Reihenhäusern. Die Vorgabe sei tatsächlich nur mit dem Bau von drei- bis fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern zu erfüllen. Das sprengt das dörfliche Gefüge vor allem in den östlichen Vororten Wiesbadens, fürchtet Köhler, der das grundsätzliche Ziel eines umfassenden „Baulandbeschlusses“ allerdings nicht in Abrede stellte. Allerdings bedürften solche Beschlüsse eines breiten politischen Konsenses, und „der Teufel steckt im Detail“. Die Arrondierung der östlichen Vororte müsse im Konsens mit den Bürgern geplant werden.

Christian Hill (Freie Wähler/ Pro Auto) nannte den Beschluss ein abschreckendes Korsett für Investoren und sprach von einem ideologischen Kampf gegen Einfamilienhäuser. Sebastian Rutten (FDP) sprach gar von einer „Quasi-

Enteignung“. Er konzentrierte seine Kritik auf den zweiten, hoch umstrittenen Punkt der Vorlage: die Harmonisierung der Quote für den Anteil geförderter Wohnungen in großen Quartieren. Diese Quote soll einheitlich 40 Prozent betragen und für städtische Gesellschaften ebenso gelten wie für private Investoren. Das Ziel ist es, mehr Wohnungen für Familien mit geringen und mittleren Einkommen zu schaffen. Rutten sieht in einer Quote von 40 Prozent „40 Prozent Bittsteller“ im Rathaus und im Ergebnis eine „Blaupause für das Versagen im Wohnungsbau“, während Brigitte Forßbohm (Die Linke) von einer Perspektive für die soziale Wohnraumversorgung sprach. Fürsprecher hatte die neue Linie im Wohnungsbau vor allem in der SPD. Gerhard Uebersohn hatte den Vorstoß des Bündnisses mit der Maxime begründet, dass eine sozial gerechte Stadt die Wohnraumversorgung nicht dem Markt überlasse. Eine politische gesetzte und klare Leitplanke im Wohnungsbau sei besser, als eine Vielzahl städtebaulicher Verträge mit Investoren zu schließen. Lokale Besonderheit würden berücksichtigt. Oberbürgermeister Gert-Uwe Mende (SPD), seit dem vergangenen Jahr auch Stadtentwicklungsdezernent, lobt den Beschluss als Auftrag an die Verwaltung und als ersten „Prozessschritt“. Überrascht zeigt sich Mende von der hohen Bereitschaft in den Vororten, einer Arrondierung der Siedlungsgebiete näherzutreten. Sozialdezernent Christoph Manjura (SPD) verteidigte auf der vor seinem Ausscheiden Ende Juni letzten Stadtverordnetensitzung die Dichtevorgaben für neue Quartiere: „Einfamilienhäuser lösen den Mangel nicht.“

Langfristiges Ziel der Stadtentwicklung soll ein „Netto-Null-Flächenverbrauch nach den Vorgaben von Bund und Land sein. Zum Katalog der Forderungen für den Baulandbeschluss gehörte auch die Forderung, bei Neubauquartieren einen noch zu definierenden Anteil preisreduzierter Eigentumswohnungen festzusetzen und ein Konzept für die Vergabe festzulegen. Gefördert werden sollen zudem gemeinschaftliche Wohngruppen, Baugenossenschaften und innovative Mietmodelle.

Nach dem aktuellen Bericht des Oberbürgermeisters zur Wohnbauflächenentwicklung verfügt Wiesbaden über ein Potential von 8200 Wohnungen. Davon können fast 4900 erst nach 2030 entwickelt werden. Gut 1000 Vorhaben mit Planungsrecht könnten binnen fünf bis sieben Jahren verwirklicht werden, für weitere 2300 laufen die Bauleitplanverfahren. Erfreulich ist aus Sicht der Stadt, dass 4260 Wohnungen in Bauvorbereitung oder im Bau sind und in den nächsten Jahren fertiggestellt werden. obo.