



Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau 21.05.2024

Sachstand Konzeptverfahren

Stadtplanungsamt, Geschäftsstelle Konzeptverfahren (Frau Dr. Erpenstein)

Inhalt

- Bierstadt-Nord, Wohnen am Park
- Bierstadt-Nord, Kostengünstiges Wohneigentum
- Bierstadt-Nord, Quartierseingang
- Bierstadt-Nord, Gemeinsam Älter werden
- Breckenheim, Neue Mitte Breckenheim
- Klarenthal, ehemalige Carl-von-Ossietzky-Schule
- Klarenthal, Hofgut Klarenthal

Bierstadt-Nord

Exposé 1: Quartierseingang

Motto: Entwicklung eines Quartierszentrums
Bewerberkreis: Gemeinschaftliche Wohnprojekte
Größe: 2.611 m²

Exposé 2: Wohnen am Park / Wohnen für Viele

Motto: Wohnen für Viele
Bewerberkreis: Gemeinschaftliche Wohnprojekte
Größe: 4.107 m²

Exposé 4: Kostengünstiges Wohneigentum

Motto: Wohneigentum für Familien und Lebensgemeinschaften mit Kindern
Bewerberkreis: Stiftungen, Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften,
Bauträger
Größe: 1.346 m²

Exposé 3: Integration und Gemeinschaft

Motto: Gemeinsam Älter werden
Bewerbergruppe: Stiftungen, Genossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften, Bauträger
Größe: 2.054 m²

Anlage 2 zur SV 19-V-01-0033

Architekt / Stadtplanung
Thomas Schuler Architekten SOA Stadtplaner
Achenstraße 13
40233 Düsseldorf
Landschaftsplanung
factorgrün Landschaftsarchitekten
Merzhauser Straße 110
79106 Freiburg
Lageplan
Maßstab 1:1000
Planungsstand 12.07.2013

1. Bierstadt-Nord, Wohnen am Park



KONZEPT VERFAHREN
WIEBADENER
WIRTSCHAFTS- UND
LEBENS

IDEEN FÜR GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN?
WIR HABEN EIN GRUNDSTÜCK.

WOHNEN AM PARK | WOHNEN FÜR VIELE
BIERSTADT-NORD

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN |
MOTTO: WOHNEN FÜR VIELE // WOHNEN AM PARK

BEWERBERKREIS:
SELBSTNUTZER*INNEN: Baugruppen, Baugemeinschaften,
Baugenossenschaften oder
MIETMODELLE: Stiftungen, Körperschaften öffentlichen Rechts,
Baugenossenschaften oder soziale Wohnungsbaunternehmen,
die nur gemeinsam mit einer Anwohner-Gruppe (Selbstnutzergruppe/
Mieter*innen) ein Wohnprojekt realisieren wollen

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 4.107 m² // (Flst. 274,276,28 / 78 Fl. 12)

BEWERBUNGSUNTERLAGEN ZUM DOWNLOAD:
www.wiesbaden.de/konzeptverfahren

BEWERBUNGSZEITRAUM:
13.01.2022 – 14.04.2022

KONTAKT:
Geschäftsstelle Konzeptverfahren - Stadtplanungsamt Wiesbaden
Fr. Dr. Erpenstein - konzeptverfahren@wiesbaden.de

LOKALES

Montag, 28.08.2023

Neues gemeinschaftliches Wohnprojekt in Planung

GWV schließt Vertrag mit Verein für Bierstadt Nord

BIERSTADT

(red). In Bierstadt soll ein gemeinschaftliches Wohnprojekt entstehen. Wie die Wiesbadener Wohnbaugesellschaft GWV mittelt, hat sie in Zusammenarbeit mit dem Verein „Gemeinschaftlich Wohnen in Bierstadt Nord“ (GEM) ein Wohnkonzept zur künftigen Nutzung von drei Grundstücken – zusammen rund 4100 Quadratmeter – erarbeitet und einen Vertrag geschlossen. Geplant seien voraussichtlich 34 Wohneinheiten in fünf Gebäuden und eine Tiefgarage.

Das Besondere an dem Projekt sei, dass die GWV erstmals aktiv zusammen mit dem Verein GEM ein Wohnkonzept nach gemeinsamen Vorstellungen entwickelt habe. Zudem habe die Stadt Wiesbaden bei der Projektvergabe nicht anhand des Höchstpreises entschieden, sondern nach dem besten Konzept.

Wie Thomas Keller, der Geschäftsführer der GWV, erklärt, wolle man auch alternative Wohnformen fördern. Bei der GWV wurde 2020 zu diesem Zweck die Projektgruppe „Netzwerk neues Wohnen Wiesbaden“ gegründet. Sie unterstützt angehende Wohnprojekte, betreut diese in der Findungsphase und Gruppenbildung und organisiert in Zusammenarbeit Projektveranstaltungen.



Konzeptbewerbung von GEMeinschaftlich Wohnen Bierstadt-Nord und GWV
Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

Zeitplan

Notarielle Beurkundung des Anhandgabevertrages 20.
Juli / 31. Juli 2023

Anhandgabephase von 12 Monaten

1. Meilensteintermin, Freitag, 20. Oktober 2023
2. Meilensteintermin, Donnerstag, 18. Jan. 2024
3. Meilensteintermin Donnerstag, 18. April 2024
4. Meilensteintermin Donnerstag, 18. Juli 2024

Parallel Erarbeitung des Erbbauvertrages durch die
Kanzlei szk

2. Bierstadt-Nord, Kostengünstiges Wohneigentum



KONZEPT VERFAHREN
DIE LANDSCHAFT PRÄSENT WIESBADEN
WETTBEWERB DER IDEEN

KOSTENGÜNSTIGES WOHN'EIGENTUM FÜR FAMILIEN & LEBENS-GEMEINSCHAFTEN MIT KINDERN | BIERSTADT-NORD

BEWERBERKREIS:
Bauträger, Bauunternehmer, Wohnungsbaugesellschaften und Projektentwickler (schlüssel fertige Errichtung)

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 2.054m² // (Flst. 284, 285 Fl. 12)

BEWERBUNGSUNTERLAGEN ZUM DOWNLOAD:
www.wiesbaden.de/konzeptverfahren

BEWERBUNGSZEITRAUM:
21.03. – 22.06.2022

KONTAKT:
Geschäftsstelle Konzeptverfahren - Stadtplanungsamt Wiesbaden
Fr. Dr. Erpenstein - konzeptverfahren@wiesbaden.de

Traumhaus AG
Das Original

11 Wohneinheiten

- ✓ 4 Flachdach Reihenhäuser
- ✓ 7 Flachdach Reihemittelhäuser
- ✓ 3 Vollgeschoss + Tiefgarage
- ✓ energieeffiziente zentrale Wärmeversorgung
- ✓ Anschluss E-Mobilität
- ✓ 1 PKW-Stellplatz je WE bzw.
- ✓ Fahrradstellplätze in der Tiefgarage
- ✓ je Wohneinheit 1 Müllbox + Gemeinschaftliche Müllboxen
- ✓ Freiflächengestaltung und Bepflanzung inklusive

Traumhaus AG
Das Original

Unser Grundriss: Barrierefreiheit ist nach HE-HBO nicht erforderlich.

Gebäudeklasse 2
= 11 Gebäude, die selbständig nutzbar sind
= eigenständige Funktion mit konstruktiv getrennten Wänden
= unabhängiger Zugang zur Wohneinheit

Umgekehrt beeinträchtigen innere Verbindungen zwischen aneinander gebauten Gebäuden nicht deren Selbständigen. (Tiefgarage)

Unter diesen Voraussetzungen bestehen Gebäudegruppen wie Reihenhäuser (...) aus mehreren selbständigen Gebäuden, auch wenn sie auf einem Grundstück errichtet werden.

EG OG DG

Zeitplan

Abstimmung mit der Traumhaus AG

17.04.2023 Vorgespräch

26.05.2023 Bespr. zum Sachstand

13.07.2023 Bespr. zum Sachstand

16.11.2023 zum Entwurf des Anhandgabevertrags

15.01.2024 Rückmeldung Sachstand Traumhaus

26.02.2024 Rückmeldung Sachstand Traumhaus

14.04.2024 Rückmeldung Sachstand Traumhaus

13.05.2024 Besprechung Traumhaus / Saentis Family Office, Mainz, Hr. Alexander Steinhoff = Neuausschreibung

3. Bierstadt-Nord, Quartierseingang



QUARTIERSEINGANG | BIERSTADT-NORD



GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN | ENTWICKLUNG EINES QUARTIERSZENTRUMS

BEWERBERKREIS:
Baugruppen, Baugemeinschaften, Baugenossenschaften oder Gruppe i.V.m. Wohnungsbaugesellschaften (ausschließlich, selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Verpflichtung zur Selbstnutzung)

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 2.611 m² // (Flst. 263, Fl. 12)

VERGABEKONDITIONEN: Erbbaurecht



BEWERBUNGSUNTERLAGEN ZUM DOWNLOAD:
www.wiesbaden.de/konzeptverfahren

BEWERBUNGSZEITRAUM:
Wird auf der Website bekannt gegeben

KONTAKT:
Geschäftsstelle Konzeptverfahren · Stadtplanungsamt Wiesbaden
Fr. Dr. Erpenstein · konzeptverfahren@wiesbaden.de

Zeitplan

Vergabe für 6-12 Monate zurückgestellt

bis die Rahmenbedingungen (Zinsen, Baukosten, Nachfrage) sich verbessern.

Gründe:

- derzeitige Zinsentwicklung und Finanzierungsproblem insbesondere für bezahlbaren Wohnraum
- derzeitige Baukonjunktur und Baukostenentwicklung auch im Hinblick auf bezahlbarem Wohnraum
- zu erwartende positive Entwicklungen am Bodenmarkt
- relativ wenig erkennbare Interessentengruppen z.Z. nur die Gruppe Baumhaus
- zu einer ähnlichen Einschätzung kommt die GWW bei diesem Projekt

Weiteres Vorgehen:

- Gruppe Baumhaus beraten, motivieren, Lösungen suchen
- Bodenpreise beobachten ggf. Neubewertung vornehmen
- Zins und Materialpreisentwicklung beobachten

4. Bierstadt-Nord, Gemeinsam Älter werden



INTEGRATION UND GEMEINSCHAFT | BIERSTADT-NORD



GEMEINSAM ÄLTER WERDEN

BEWERBERKREIS:

Stiftungen Körperschaften des öffentlichen Rechts, soziale Träger, Träger der freien Wohlfahrtspflege und Baugenossenschaften, Wohnungsbaunternehmen i.V.m. den o.g. in Kooperation

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 1.346 m² // (Flst. 284, 285 Fl. 12)

VERGABEKONDITIONEN: Erbbaurecht



BEWERBUNGSUNTERLAGEN ZUM DOWNLOAD:

www.wiesbaden.de/konzeptverfahren

BEWERBUNGSZEITRAUM:

Wird auf der Website bekannt gegeben

KONTAKT:

Geschäftsstelle Konzeptverfahren · Stadtplanungsamt Wiesbaden
Fr. Dr. Erpenstein · konzeptverfahren@wiesbaden.de

Zeitplan

Vergabe für 6-12 Monate zurückgestellt

bis die Rahmenbedingungen (Zinsen, Baukosten, Nachfrage) sich verbessern.

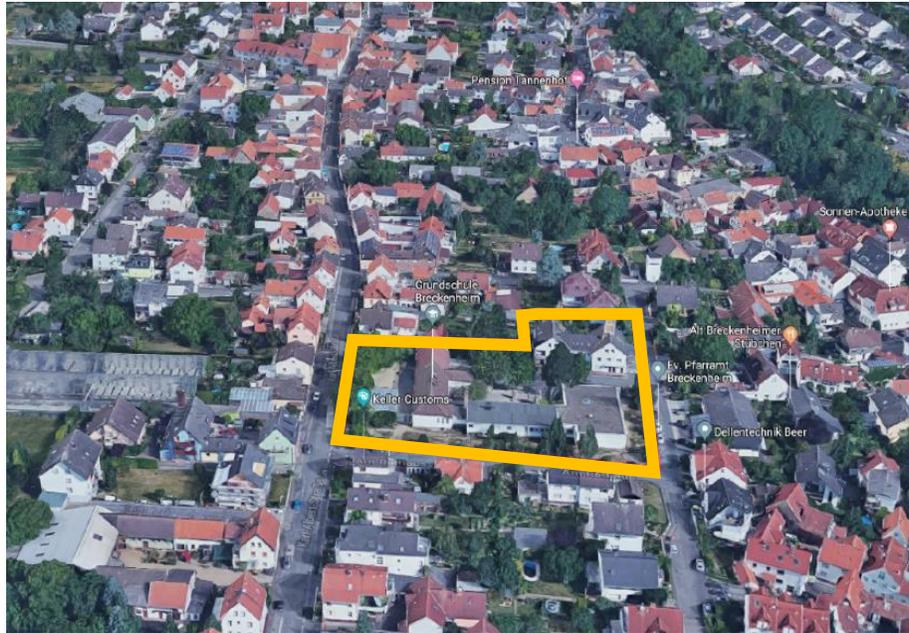
Gründe:

- derzeitige Zinsentwicklung und Finanzierungsproblem insbesondere für bezahlbaren Wohnraum
- derzeitige Baukonjunktur und Baukostenentwicklung auch im Hinblick auf bezahlbarem Wohnraum
- zu erwartende positive Entwicklungen am Bodenmarkt
- relativ wenig erkennbare Interessentengruppen z.Z. nur die Gruppe Baumhaus
- zu einer ähnlichen Einschätzung kommt die GWW bei diesem Projekt

Weiteres Vorgehen:

- Gruppe Baumhaus beraten, motivieren, Lösungen suchen
- Bodenpreise beobachten ggf. Neubewertung vornehmen
- Zins und Materialpreisentwicklung beobachten

5. Breckenheim, Neue Mitte Breckenheim



Zeitplan

Seit 01/2019 regelmäßige AK Neue Mitte Breckenheim Sitzungen zur Nachnutzung des Schulgeländes und ggf. Einbeziehung der Ortsverwaltung

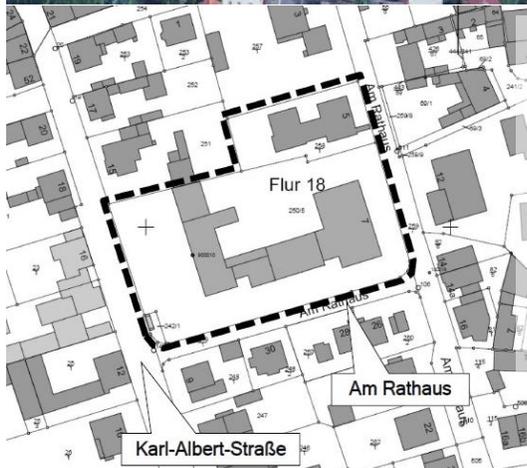
08.12.2022 Ortstermin Denkmal- und Gestaltungsbeirat

16.01.-17.07.2023 Masterarbeiten TU Darmstadt

02.-03.09.2024 Bürger-Info-Veranstaltung

Parallele Standortklärung Ortsverwaltung Breckenheim

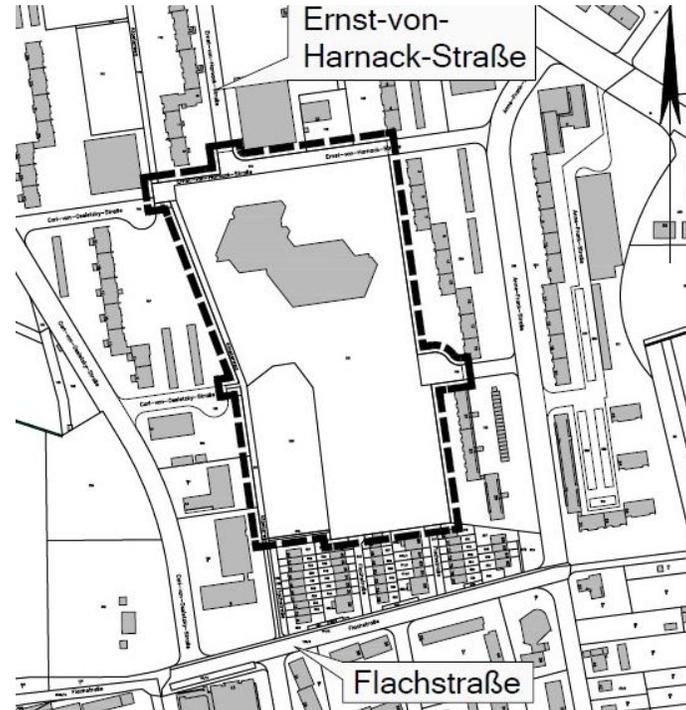
Derzeit Klärung des Schulamtes zur weiteren Nutzung der Gebäude



Grundstücksgröße
889 m² HsNr. 5 (Ortsverw.)
4.192 m² HsNr. 7 (Schule)
5.081 m²
BRW 900 €/qm



6. Klarenthal, ehemalige Carl-von-Ossietzky-Schule



Zeitplan

10.04.2024 Jurysitzung ExpRI Carlo, ehem. CvO Schule

03.-07.2024 Verkehrswertermittlung

ab 01.05.2024 Vorbereitung Rahmenplanung

anschließend Bauleitplanung

anschließend Konzeptverfahren

50% GWW

50% Konzeptverfahren

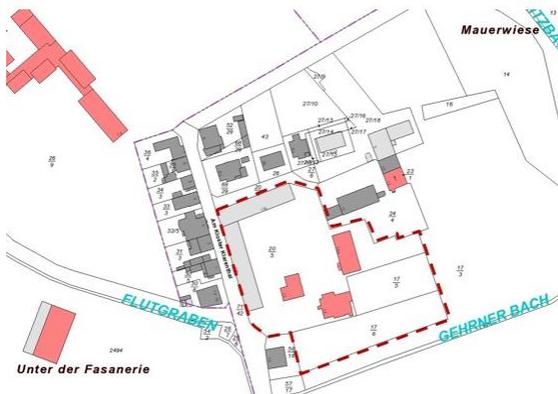
i. V. m. der Präsentation zum Siegerentwurf des Wettbewerbes

7. Klarenthal, Hofgut Klarenthal



Zeitplan

- 21.03.2023 Ortstermin Denkmal- und Gestaltungsbeirat
- 20.04.2023 Rückabwicklung Erbbauvertrag WJW – 23
- 04.-06.2023 Sichtung der Akten
- 06.09.2023 Abstimmung Bauaufsicht zu potenziellen Neubauten
- 06.-10.2023 Abstimmung Landesamt f. Denkmalpfl. Neuausweisung
- 09.-10.2023 Bodendenkmalpflege: Ausschreibung, Auswertung, Beauftragung
- 10.-11.2023 Denkmalger. Sanierung: Ausschreibung, Auswertung, Beauftragung
- 12.10.2023 Abstimmung Geschäftsführung EVIM, Hr. Wiegand
- 14.12.2024 Entwurf Ausweisungstext Landesamt f. Denkmalpflege
- 01.-04.2024 Gutachten Denkmalgerechte Sanierung
- 27./28.02.2024 Grünschnitt zur Gebäudesicherung
- 03.-04. 2024 Notgrabung Bodendenkmalpflege
- 10.04.2024 verwaltungs-interner Workshop Rahmenbedingungen KV
- 02.07.2024 Workshop planungspolitische Sprecher
- mtl. JF Liegenschaftsamt – Stadtplanung



Grundstückgröße HsNr. 13, 14 a-c

1.178 m² Flst 17/5

1.883 m² Flst 17/6

6.051 m² Flst 20/5

9.112 m²

BRW 1.000 €/qm