



über  
Magistrat

Der Oberbürgermeister

und  
Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
Dr. Gerhard Obermayr

an den Ausschuss  
für Stadtentwicklung, Planung und Bau

18 . September 2024

Best Practices für qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Wohnungsbau  
- Antrag der Fraktionen Bündnis90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 26.06.2024  
- Antrag-Nr. 24-F-63-0006 60  
- Beschluss Nr. 0053 vom 02. Juli 2024

Während bei Nachverdichtung in dicht bebauten Stadtteilen eine effektive Flächennutzung, durch Geschosswohnungsbau eine Selbstverständlichkeit ist, wird die Einführung im ländlichen Raum oft mit Skepsis und Bedenken betrachtet. Doch auch in Neubaugebieten, bzw. den eher ländlichen Stadtteilen Wiesbadens bietet der Geschosswohnungsbau zahlreiche Vorteile und Chancen, die zur Steigerung der Lebensqualität und Attraktivität dieser Gebiete beizutragen. Die Vorteile wären zum Beispiel:

- Die Erhöhung der Wohnraumvielfalt: Geschosswohnungsbau bietet die Möglichkeit, eine breite Palette von Wohnungsgrößen und -typen zu schaffen und so den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht zu werden, sei es für Singles, Familien, Senioren oder Menschen mit besonderen Anforderungen.
- Bessere Flächeneffizienz und Ressourcenschonung: Die zur Verfügung stehende Fläche wird effizienter genutzt, Zersiedelung zu vermeiden und landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Naturlandschaft bewahrt.
- Die Verbesserung der Infrastruktur: Durch eine höhere Bevölkerungsdichte können sich Dienstleistungen wie Öffentliche Verkehrsmittel, medizinische Versorgung, Bildungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten wirtschaftlicher betreiben lassen. Dies trägt zur Attraktivität des ländlichen Raums als Wohnort bei.

Durch die Vorstellung positiver Best-Practices Beispiele wird der Fachausschuss wertvolle Einblicke in erfolgreiche Projekte erhalten und kann diese Erkenntnisse in die Planung und Umsetzung zukünftiger Bauvorhaben einfließen lassen, Dies wird dazu beitragen, die Qualität und Attraktivität des Wohnungsbaus in unserer Stadt zu verbessern und langfristig eine nachhaltige und lebenswerte Stadtentwicklung zu fördern.

Der Magistrat wird gebeten:

1. positive Best Practices für Geschosswohnungsgebäude vorzustellen, mit denen sich die von der LHW in Neubauquartieren angestrebte Dichte in eher ländlichen Stadtteilen auf städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Weise realisieren lässt.
2. darzulegen, wie man als Kommune eine solche Qualität bauplanungsrechtlich vorgeben oder anderweitig gewährleisten / fördern kann.

## Antwort

### Zu 1.

Positive Beispiele für verdichteten Wohnungsbau im Bereich der ländlich geprägten Stadtteile Wiesbadens sind bisher nur vereinzelt vorhanden bzw. umgesetzt worden. Bedingt durch den großen Nutzungs- und Flächendruck auf die begrenzt vorhandene Ressource Boden innerhalb des Stadtgebiets der Landeshauptstadt Wiesbaden, findet immer mehr ein Umdenken statt. Der Begriff Nachverdichtung bezieht sich hierbei nicht nur auf die bauliche Nutzung unbebauter oder mindergenutzter Flächen, sondern auch auf eine Verdichtung der baulichen Strukturen. Eine klimaverträgliche Nachverdichtung bietet gute Lösungsansätze, die durchaus in den zukünftigen Flächenentwicklungen der Ortsrandbereiche ihren Niederschlag finden kann.

Derzeit wird in Dotzheim im Kohlheck von der GWW ein Projekt am Waldrand entwickelt, das aus 9 Wohnhäusern mit 84 Wohnungen, teilweise mit Wohnraumförderung, besteht. Grundlage für den Entwurf war ein Architekturwettbewerb. Es entsteht ein vielfältiges Wohnungsangebot in einem Bereich mit hohem Grünanteil und attraktiver Wohnlage. Die Projektdetails sind unter folgendem Link nachzulesen.

[Waldviertel 4. Bauabschnitt | Neubauprojekte | Bauprojekte | GWW - In Wiesbaden zu Hause \(gww-wiesbaden.de\)](#)

Im Bereich des Wohngebiets Bierstadt Nord wird ein Projekt mit neuem Wohnkonzept entwickelt. Die GWW hatte den Zuschlag für das ausgeschriebene Konzeptverfahren erhalten und kann auf drei Baugrundstücken 5 Mehrfamilienhäuser mit ca. 37 Wohnungen errichten. Es wird einen breiten Wohnungsmix für Singles, Paare und natürlich auch Familien geben. Zusätzlich stehen den Bewohnern Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Unter dem nachfolgenden Link können weitere Informationen abgerufen werden.

['Bierstadt Nord - Wohnen am Park' 1. Bauabschnitt | Neubauprojekte | Bauprojekte | GWW - In Wiesbaden zu Hause \(gww-wiesbaden.de\)](#)

In einem der östlichen Vororte, Breckenheim, soll auf dem Gelände der ehemaligen Grundschule die „Neue Mitte Breckenheim“ entstehen. Dazu wurde in Zusammenarbeit mit der Hochschule Darmstadt spannende Konzepte für das Gebiet entwickelt und im Jahr 2023 der Öffentlichkeit vorgestellt. Informationen dazu enthält der folgende Presseartikel.

[Neue Mitte Breckenheim: Pläne werden vorgestellt - Wiesbaden lebt \(wiesbaden-lebt.de\)](#)

Das Stadtplanungsamt steht in Kontakt mit einem Vorhabenträger, der eine Planung in Form von Hausgemeinschaften in einem Wiesbadener Vorort realisieren möchte. Es wurden schon von Seiten des Amtes Gespräche zur planerischen Umsetzung geführt. Informationen zur Realisierung dieser modernen Wohnform können unter folgendem Link abgerufen werden.

[Wohnhöfe Jugenheim - Füreinander und Miteinander \(wohnhoeft-jugenheim.de\)](#)

Als weitere Anregung ein Beispiel aus Friedrichsdorf im Taunus für eine eher großformatige Siedlung, die typischen Reihen- und Doppelhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen sowie einer Seniorenanlage verbindet. Grundlage für die Entwicklung der sogenannten Öko-Siedlung war ein Wettbewerbsverfahren. Nach der Verabschiedung des Bebauungsplans wird seit 2016 die Planung umgesetzt. Der folgende Link enthält noch weitere Informationen.  
[Frank und Frieda | ÖkoSiedlung Friedrichsdorf](#)

Es gibt sicher noch einige positive Beispiele von Nachverdichtungsansätzen in Stadtquartieren in Wiesbaden oder anderen Gemeinden. Hier wurden nur einige exemplarisch zusammengestellt, die das Ziel haben, Wohnraum zu schaffen und den verschiedenen Bedürfnissen der Menschen gerecht zu werden sowie einen nachhaltigen Städtebau zu betreiben.

## **Zu 2.**

Eine Umsetzung kann mit Hilfe der Bauleitplanung, in Verbindung mit städtebaulichen Verträgen, erreicht werden. Auf der Grundlage von Wettbewerbsverfahren besteht die Möglichkeit eine Entwicklung vielfältiger Ideen anzustoßen.

Mit freundlichen Grüßen



Gert-Uwe Mende