

# Den Wohnblocks sollen die ruhigen Eigenheime folgen

Im Künstlerviertel steht die erste Randbebauung im Geschosswohnbau / Mehr Vielfalt nach innen / Letzte Chance fürs Gemeinschaftsprojekt „Bauvision“ wäre ein Investor

Von  
Birgit Emnet

WIESBADEN Das Künstlerviertel sollte eine Art Gegenentwurf zum benachbarten Europaviertel werden. Mehr Grün, verkehrsberuhigt, größere Wohnraum-Vielfalt, strenge Umweltstandards – und vor allem keine Wohnblock-Uniformität. Deshalb wurde die Bebauungsdichte abgespeckt, aus einst über 1000 geplanten Wohneinheiten wurden noch 650. Auch sollten gemeinschaftliche Projekte realisiert werden, wie sie der Verein „Bauvision“ im Südwesten des Areals auf 9000 Quadratmetern plante. Oder die „Baumoderation“, die aber



Erste Gebäude im Geschosswohnbau: Die NH Projektstadt will aber auch verschiedenartige Einfamilienhäuser errichten.

früh die Segel streichen musste. Was indes als Erstes entstand, sind Mehrfamilienhäuser, verschiedene Wohnblocks an der Straße Im Rad. Die sollen, so Jens Duffner vom Bauträger Nassauische Heimstätte, als Randbebauung fungieren. Nach innen hin entstehen die Einfamilienhäuser, Reiheneigenheime mit Niedrigenergiehausstandard und grünen Innenhöfen.

Dasselbe entlang der Durchgangsallee, also der Haupterschließungsstraße: Geschosswohnungsbau flankierend, nach innen dann kleinere Einheiten mit Einfamilienhäusern. Dietrich Schwarz, Geschäftsführer der Stadtentwicklungsgesellschaft, die das Gelände

erschlossen und bisher 60 Prozent der Flächen verkauft hat, nennt den Unterschied zum Europaviertel: „Im Europaviertel gibt es keine Einfamilienhäuser.“ Die etwas schleppende Vermarktung des letzten innerstädtischen Entwicklungsgebietes erklärt sich Schwarz damit, dass „die Leute wählerischer sind als früher“. Auch lasse sich „vom Plan weg schlecht verkaufen“. Die potenziellen Käufer wollten sehen, wie Entwürfe umgesetzt werden, das bestätigt auch Jens Duffner von der NH-Projektstadt, die ein Drittel der Gesamtfläche bebaut und vermarktet. Im ersten Bauabschnitt, der 65 Wohnungen und 24 Einfamilienhäuser umfasse und Ende des Jahres fertiggestellt sein soll, seien 60 Prozent verkauft, berichtet Duffner. Ein zweiter mit 38 Häusern und 30 Wohnungen schließe sich an, bis Ende 2010 soll dann auch der dritte Bauabschnitt mit 42 Wohnungen und 34 Häusern fertig sein. Wie Duffner sagt, müsse an ein neues Baugebiet „mit ein bisschen mehr Geduld herangegangen werden“. Wenn etwas Ordentliches entstehe, werde das Projekt für sich selbst.

So auch das von der NH-Projektstadt „Quartier Arte“ getaufte Areal. Das, so Duffner, „ein hochwertiges Viertel“ werde, mit viel Grün auf Freiflächen und Innenhofgestaltung, mit Kunst auf den kleinen Quartiersplätzen und ver-



Der zentrale Quartiersplatz des 15 Hektar-Geländes, der Christa-Moering-Platz, wird angelegt.

Fotos: RMB/Windolf

kehrsberuhigt. So erhalten Wohnungskäufer bei Vertragsabschluss gleich eine Jahreskarte für den ÖPNV dazu. Mit Einfamilienhäusern zwischen 255 000 und 455 000 Euro hofft Duffner die angepeilte Klientel von jungen Familien anzusprechen.

Für den Verein „Bauvision“, dessen Vorzeigeprojekt mit Passivhäusern, Erdwärme, So-

laranlage, grünen Dächern und gemeinschaftlichem Wohnen bereits vor dem Aus stand, besteht jetzt doch noch eine kleine Chance, wie SEG-Chef Schwarz bestätigt. Allerdings müsste ziemlich schnell ein Investor gefunden werden, denn weitere Interessenten für das 9000 Quadratmeter-Areal stünden vor der Tür. Wie Theo Rehbein, Vorsitzender des in

Heidenrod beheimateten Vereins, sagt, habe er gerade in dieser Woche wieder Investoren Gespräche geführt, der Einstieg sei wegen des Volumens von 20 Millionen Euro jedoch nicht zustande gekommen. Joachim Schuberth, Finanzfachmann bei „Bauvision“, ergänzt, dass man mit Plänen, Zahlen und auch einer Baufirma, die zu attraktivem Preis ausführen

würde, im Startloch stehe, alles zum Quadratmeterpreis von 2800 Euro durchgerechnet sei. Dafür gebe es dann Passivhausstandard, gemeinschaftliches Wohnen, Feng-Shui-Einrichtung, „alles Alleinstellungsmerkmale“. Stattdessen könnte ein Investor zum Zuge kommen, der, wie Theo Rehbein befürchtet, „die üblichen Doppelhaushälften baut“.