

Stadtentwicklung Ostfeld/Kalkofen

Anlass: Planungsworkshop Wohnen
 Datum: 18. April 2018, 18 Uhr
 Ort: Hochschule RheinMain (Hörsaal G-101), Kurt-Schumacher-Ring 18,
 65197 Wiesbaden

Ziele

- Über Spielräume, Leitideen und Anforderungen der Stadtteilentwicklung diskutieren
- Fachliche Hinweise sammeln (mit und ohne konkrete räumliche Bezüge)
- Aufgaben und Fragen identifizieren, um Entwicklungsszenarien zu qualifizieren

Programm

Zeit	TOP	von
18:00	1. Einführung durch die Projektleitung <ul style="list-style-type: none"> • Ziele und Ablauf des Projekts • Informationen zum Stand der „vorbereitenden Untersuchungen“ (VU) und zum Planungsprozess einer „Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ (SEM) 	Joachim Mengden, Michaela Maack
	2. Planungsaspekte für das Strukturkonzept <ul style="list-style-type: none"> • Überblick zur Bestandsanalyse von pesch partner architekten stadtplaner • Informationsbedarfe und Leitfragen aus Sicht der Planer 	Andreas Bachmann, Anton Bombach
Ca. 18:30	3. Perspektiven für das Areal Ostfeld/Kalkofen <ul style="list-style-type: none"> • Diskussion der Gäste anhand von Leitfragen 	alle
	4. Zusammenfassung der Ergebnisse	Dr. Frank Claus, Julia Barth, Anton Bombach
20.30	5. Schlussworte <ul style="list-style-type: none"> • Ausblick Projektkommunikation 	Joachim Mengden

Moderation: Dr. Frank Claus und Julia Barth, IKU_DIE DIALOGGESTALTER GmbH

Leitfragen

Blick in die Zukunft:

Wie wird im Jahr 2030 auf dem Ostfeld gewohnt?

1. Wo liegen die neuen Wohnquartiere?
2. Welche Wohnformen werden angeboten (Dichte, Adressen, Freiräume)?
3. Wie und wo werden die Quartiere erschlossen?
4. Wie sieht eine gute Mischung aus (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Gemeinbedarf)?
5. Welche Segmente des Wohnungsmarktes werden nachgefragt?

Ergebnisse

Rückmeldungen zu den Fragestellungen des Abends hat das Moderationsteam von IKU simultan festgehalten. Im Folgenden sind die Stichworte unverändert dokumentiert.

Individuelle Hinweise mit (teil-)räumlichen Bezügen hat das Planungsbüro „pesch partner architekten stadtplaner“ in einer separaten Karte visualisiert (siehe Anlage).

1. Wohnformen

Welche Wohnformen werden angeboten (Dichte, Adressen, Freiräume)?

- Mut zur Urbanität
 - Undefinierte Freiräume bei Zeilenbebauung
 - Urbanität durch (verdichtete) Blockrandbebauung
- Durchmischung von Einkommensgruppen, Wohnungsgrößen, Generationen
 - Mind. 30 % geförderter Wohnungsbau (2/3 geringes Einkommen, 1/3 mittleres Einkommen)
 - 30 % frei finanziert Mietwohnungsbau
 - Förderfähiger Wohnungsbau
- Bezahlbarer Wohnraum
 - 6,70 Euro/m²: geringes Einkommen
 - 8,50 Euro/m²: mittleres Einkommen
- Wohnungen im städtischen Besitz behalten
- Querfinanzierung über Eigentum und sozialer Wohnungsbau
- Kein Flächenverbrauch durch Eigenheim
- Anonymen Wohnungsbau möglich machen
- Fokus auf älteren Menschen (demographischer Wandel)
 - Barrierefreies Wohnen
 - Betreutes Wohnen
 - Neue Wohnformen (z.B. Wohngemeinschaften etc.)
 - Seniorenwohnheime
- Angebote für junge Familien
- Abwechslungsreiche Architektur
- Mehrgenerationenhäuser (z.B. im geöffneten Blockrand)
- Verdichtete Bebauung mit öffentlich und privat nutzbaren Freiräumen

- Gesundes Wohnen (Stichwort Klimawandel)
 - Wohnen und Freiräume
 - Dach- und Fassadenbegrünung
 - Keine hohe Versiegelung
 - Keine überhitzten Bereiche
- Freiräume
 - Treffpunkt
 - Erholungsflächen
 - Spielflächen

2. Kennzeichen einer guten Mischung

Wie sieht eine gute Mischung aus (Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Gemeinbedarf)?

- Leben findet auf der Straße statt (Straße als Begegnungsort)
 - Reduzierte Kfz-Dichte
- Wohnungsnahe Infrastrukturversorgung
- Fußläufige Nahversorgung
 - Café, Kiosk etc.
 - Städtische Subventionierung von Gewerbeflächen
 - Kurze Wege
- Durchmischung der Funktionen je nach Etage innerhalb der Häuser
 - Flexibilität zur Nutzung der Erdgeschosse (v.a. im Zentrum des Stadtteils)
 - Ladenzeilen oder kleine Büroflächen im Erdgeschoss
 - Schallschutz beachten
- Gesundheitliche Versorgung
 - Ärzte (Hausärzte, Kinderärzte)
 - Pflegedienste
 - Hebammendienste
- Grünräume als Aufenthaltsflächen
 - Gemeinschaftsgärten
- Soziale Infrastruktur
 - Kitas
 - Schulen
 - Familienzentren
 - Beratungsstellen
 - Sozialdienste (demographischer Wandel)
 - Altengerechte Bewegungsangebote auf öffentlichen Aufenthaltsflächen
 - Räume zur Religionsausübung (Gemeindehäuser)
 - Sportstätten (Bolzplätze, Räume für Sportvereine)
 - Kulturelle Begegnungsstätten
- Nachhaltigkeit und Finanzierbarkeit

3. Flächen für Wohnquartiere

Wo liegen die neuen Wohnquartiere?

- Lärmschutz und Lärmquellen beachten
- Deponie
 - Sichtbarkeit

- Immissionsschutz
- Straßen als Barrieren für einen einheitlichen Stadtteil
- Städtebauliche Verknüpfung mit Erbenheim (andocken oder separat?)
- Bauschutzhöhen als Restriktionen

4. Erschließung

Wie und wo werden die Quartiere erschlossen?

- Verbindung zu Erbenheim (Chance oder Grenze?)
- Anbindung durch die Citybahn
- ÖPNV-Anbindung
- Bahn-Anbindung
- Autofreie Wohnquartiere
- Fahrraderschließung (Stadtmitte, Kastel)
- Alternativen für Unterbringung des ruhenden Verkehr (z.B. Quartiersgarage)
- Reduzierter Stellplatznachweis
- Carsharing
- Mut für Experimente
- Wiesbaden heute eine Autostadt

Wiesbaden, 18. April 2018

Julia Barth und Dr. Frank Claus, IKU_DIE DIALOGGESTALTER GmbH

ANHANG

Präsentation zu TOP 2

Siehe separate Datei:

Präsentation von Andreas Bachmann, pesch partner architekten stadtplaner

Liste der Teilnehmenden

Name	Vorname	Organisation
Dr. Frank-Jungbecker	Andrea	SEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Wohnbauförderung
Frühauf	Ursula	Diakonisches Werk Wiesbaden
Mellentin	Clemens	BauHaus Werkstätten Wiesbaden gGmbH
Metternich	Patrik	GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
Nestler	Nicole	Evangelisches Dekanat Wiesbaden
Trojan	Caroline	Caritasverband Wiesbaden-Rheingau-Taunus e.V.
Vollmar	Hans	SEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Koordinierung Wohninitiativen und Baugemeinschaften
Weichlein	Martin	KBS Kinder- und Beratungszentrum Sauerland
Winckelmann	Eva-Maria	DMB Deutscher Mieterbund Wiesbaden und Umgebung e.V.
Zimmer	Natascha	GWW mbH

Ansprechpartner der Landeshauptstadt Wiesbaden

Name	Vorname	Organisation
Borniger	Sandra	Stadtplanungsamt
Herzog	Carolin	Stadtplanungsamt
Landler-Krämer	Dagmar	Amt für soziale Arbeit
Ringsdorf	Dagmar	Umweltamt
Steinmetz	Evi	Umweltamt

Projektteam Ostfeld/Kalkofen

Name	Vorname	Organisation
Maack	Michaela	SEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Mengden	Joachim	Unternehmensberatung
Stöcklin	Roland	SEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Dienstleister

Name	Vorname	Organisation
Bachmann	Andreas	pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Barth	Julia	IKU_Die Dialoggestalter GmbH
Bombach	Anton	pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dr. Claus	Frank	IKU_Die Dialoggestalter GmbH

Kontakt

Team Projektleitung: Michaela Maack,
Joachim Mengden und Petra Moser

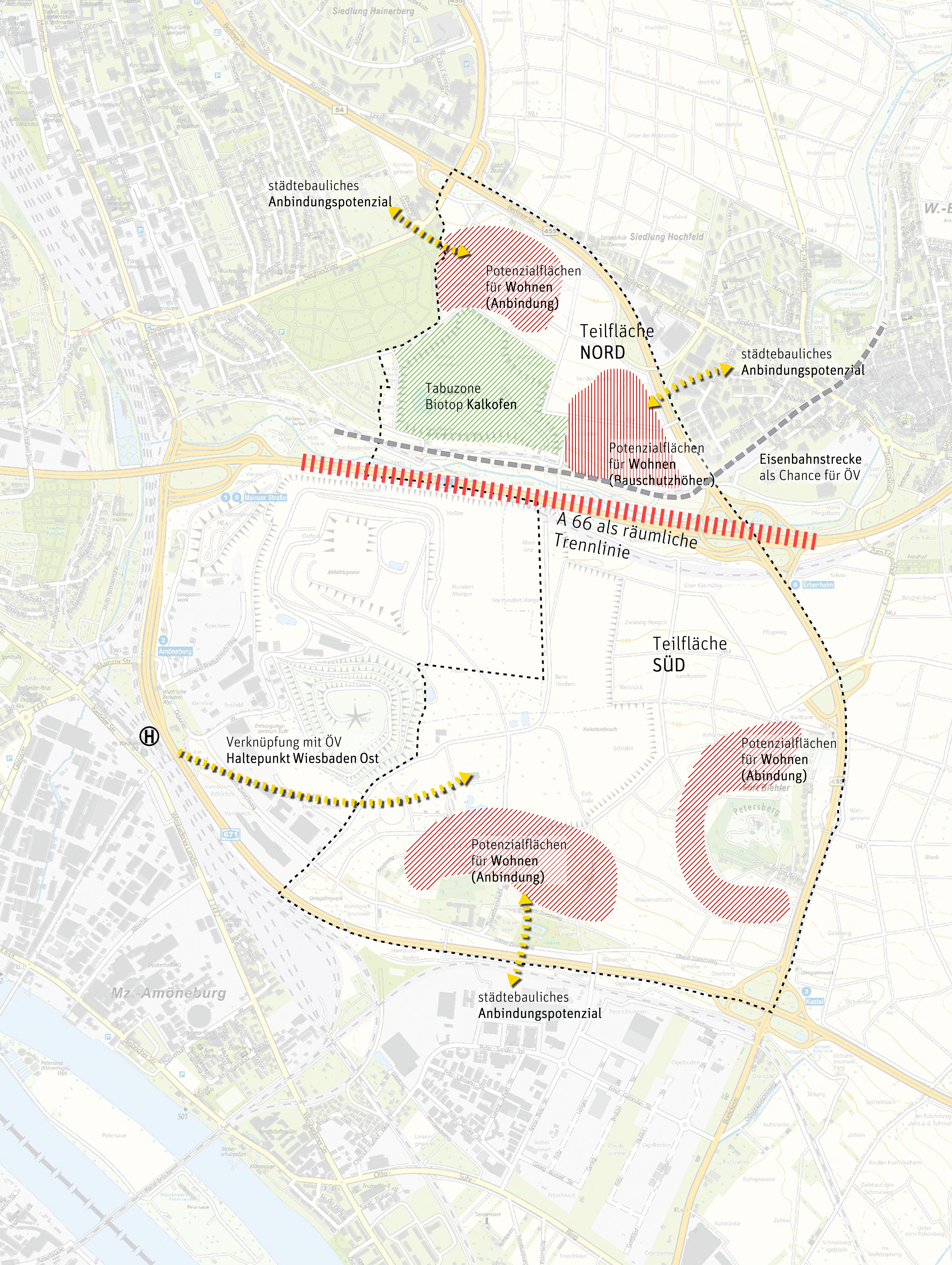


Konrad-Adenauer-Ring 11
65187 Wiesbaden

0611 / 77 808-39

ostfeld@wiesbaden.de

<https://dein.wiesbaden.de/ostfeld>





1 | Ausgangslage und Analyse



Wiesbaden. Stadtteilentwicklung Ostfeld.Kalkofen

Die Ausgangslage | Ein neuer Stadtteil für Wiesbaden

Zwischen Südfriedhof, Erbenheim, B 455, A 671
und Deponie

Fläche ca. 490 ha (450 ha)

Entscheidung über städtebauliche
Entwicklungsmaßnahme

Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen

Strukturkonzept für Gesamtfläche



Die Ausgangslage | Ein neuer Stadtteil für Wiesbaden

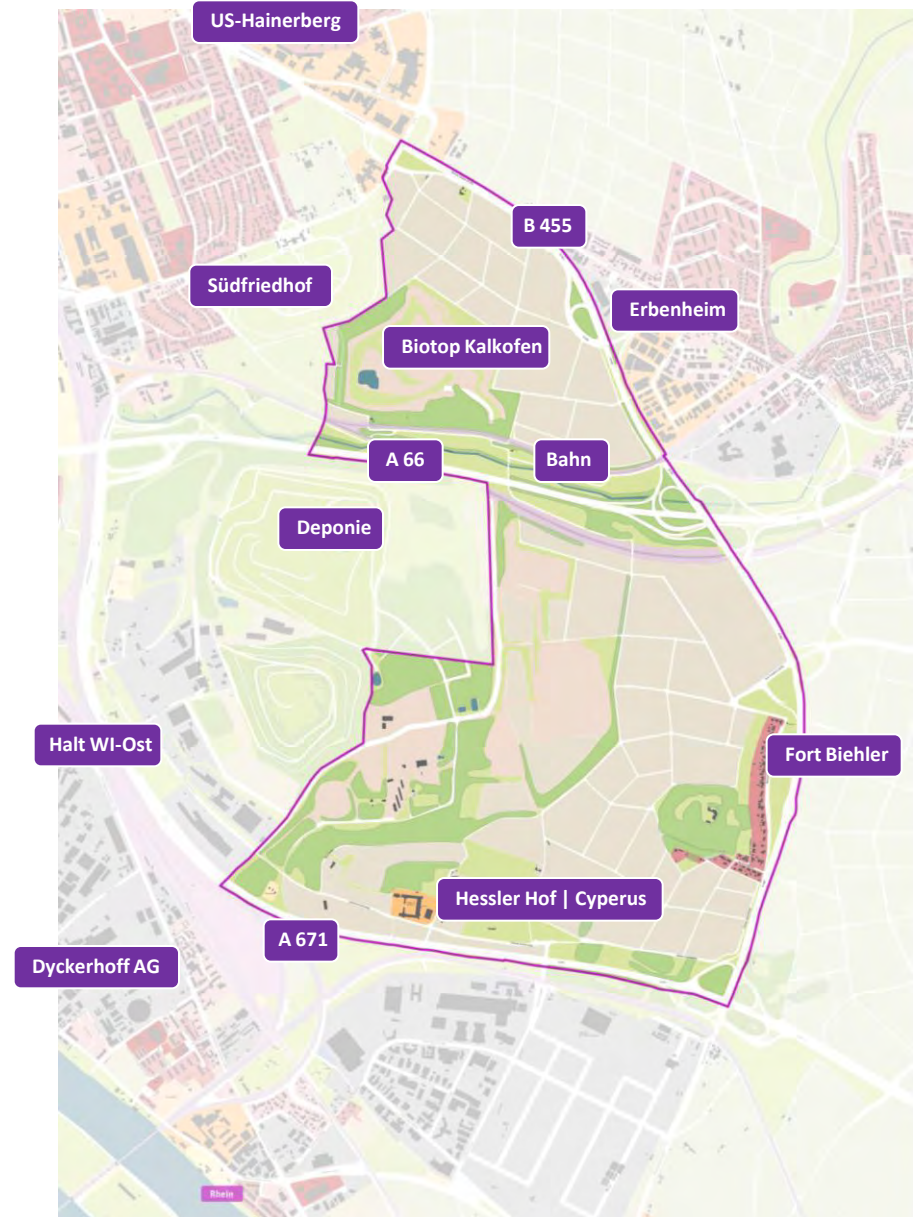
Zwischen Südfriedhof, Erbenheim, B 455, A 671
und Deponie

Fläche ca. 490 ha (450 ha)

Entscheidung über städtebauliche
Entwicklungsmaßnahme

Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen

Strukturkonzept für Gesamtfläche



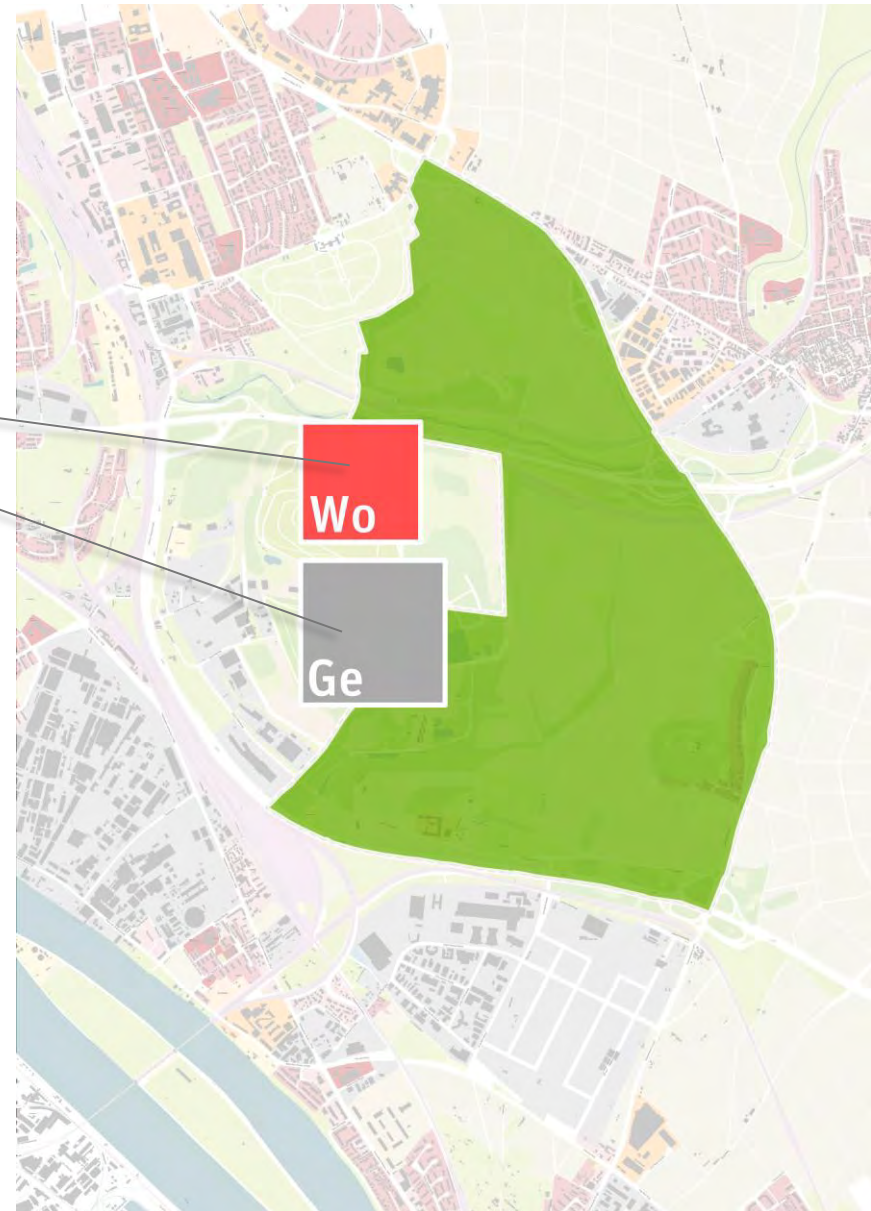
Die Ausgangslage | Ein neuer Stadtteil für Wiesbaden

Vorläufiges Ziel: Mix von Wohnen, Arbeiten,
Freiflächen und Biotopflächen

Wohnraum für 8.000 bis 12.000 Menschen?

30 bis 35 ha Wohnflächen*?

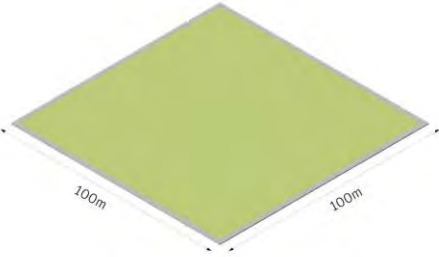
Ca. 50 ha Industrie- und Gewerbeflächen?



* 35 ha Wohnquartier = 26 ha Bauland

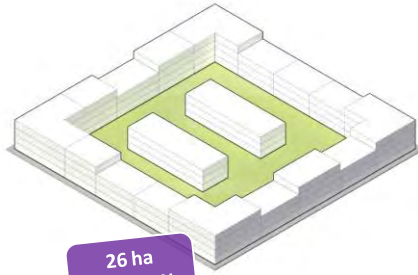
Die Ausgangslage | Ein neuer Stadtteil für Wiesbaden

Grundstück
1 Hektar



* BGF x 0,7 = NFI
NFI:80 qm = WE
WE x 2,5 = EW

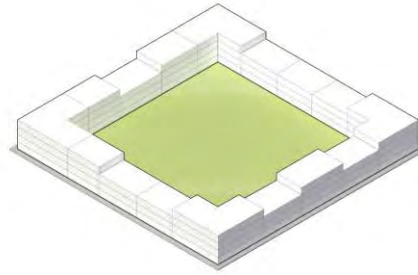
Typologie
Blockrand verdichtet*



26 ha
9.700 EW

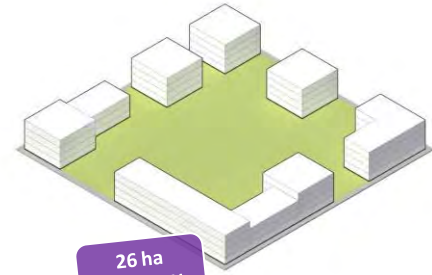
GRZ: 0,49
GFZ: 1,7
372 EW

Typologie
Blockrand*



GRZ: 0,40
GFZ: 1,44
ca. 315 EW

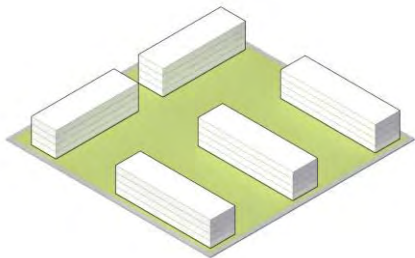
Typologie
Geöffneter Blockrand*



26 ha
7.050 EW

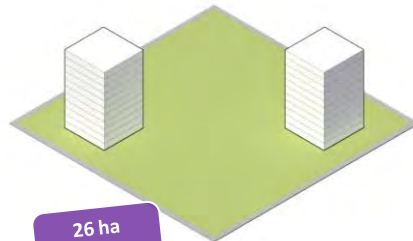
GRZ: 0,3
GFZ: 1,24
ca. 271 EW

Typologie
Zeile*



GRZ: 0,26
GFZ: 1,05
ca. 230 EW

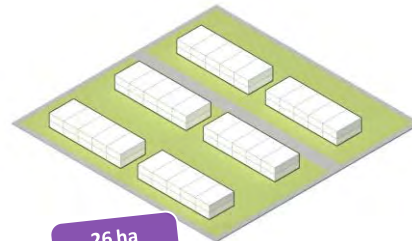
Typologie
Hochhaus*



26 ha
4.150 EW

GRZ: 0,07
GFZ: 0,73
ca. 160 EW

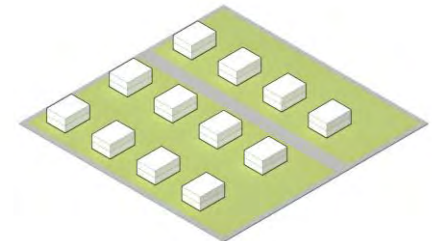
Typologie
Reihenhaus



26 ha
1.950 EW

GRZ: 0,25
GFZ: 0,5
ca. 75 EW

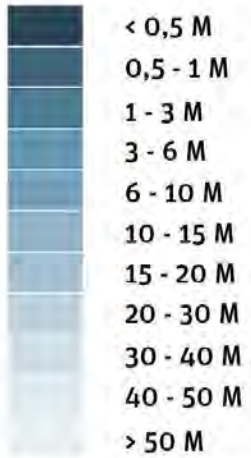
Typologie
Freistehendes Einfamilienhaus



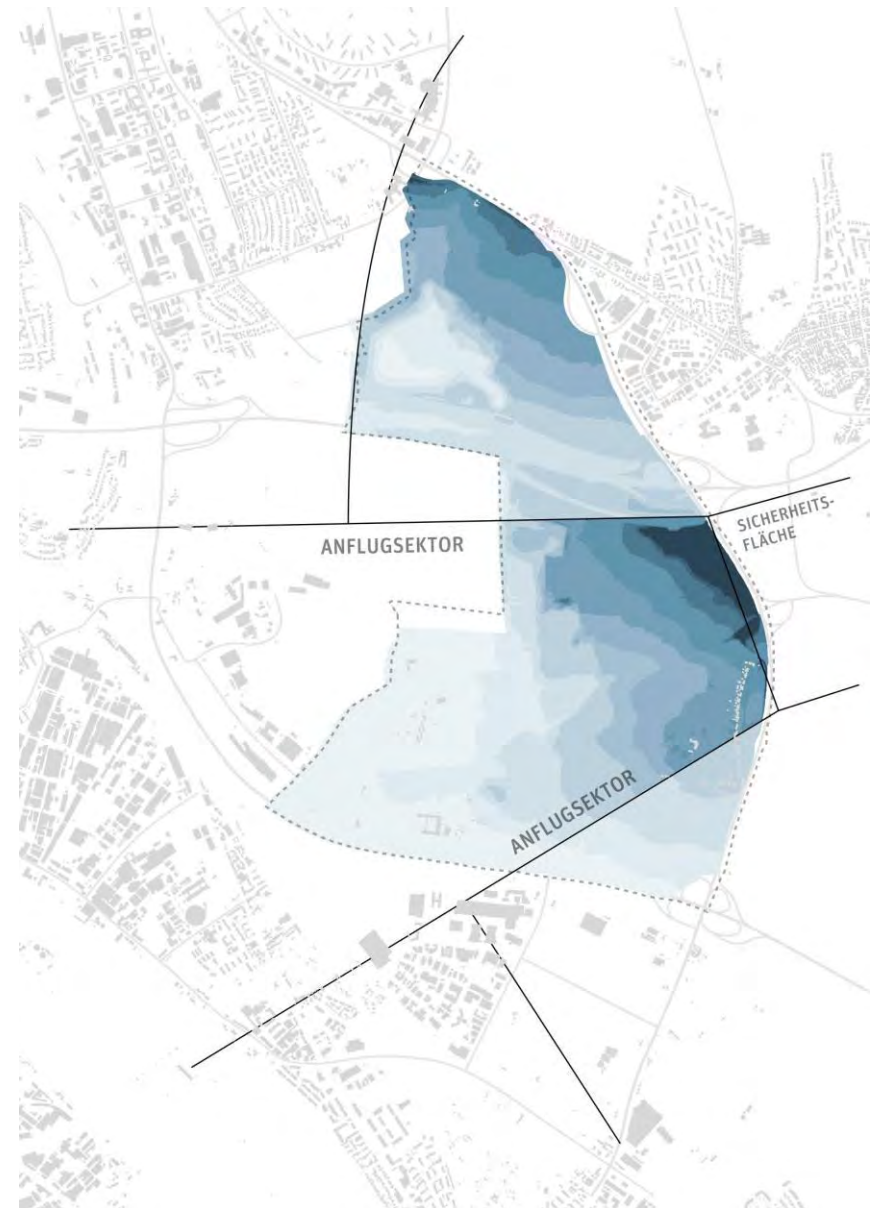
GRZ: 0,13
GFZ: 0,26
ca. 30 EW

Einflüsse | Bauschutzhöhen

LEGENDE

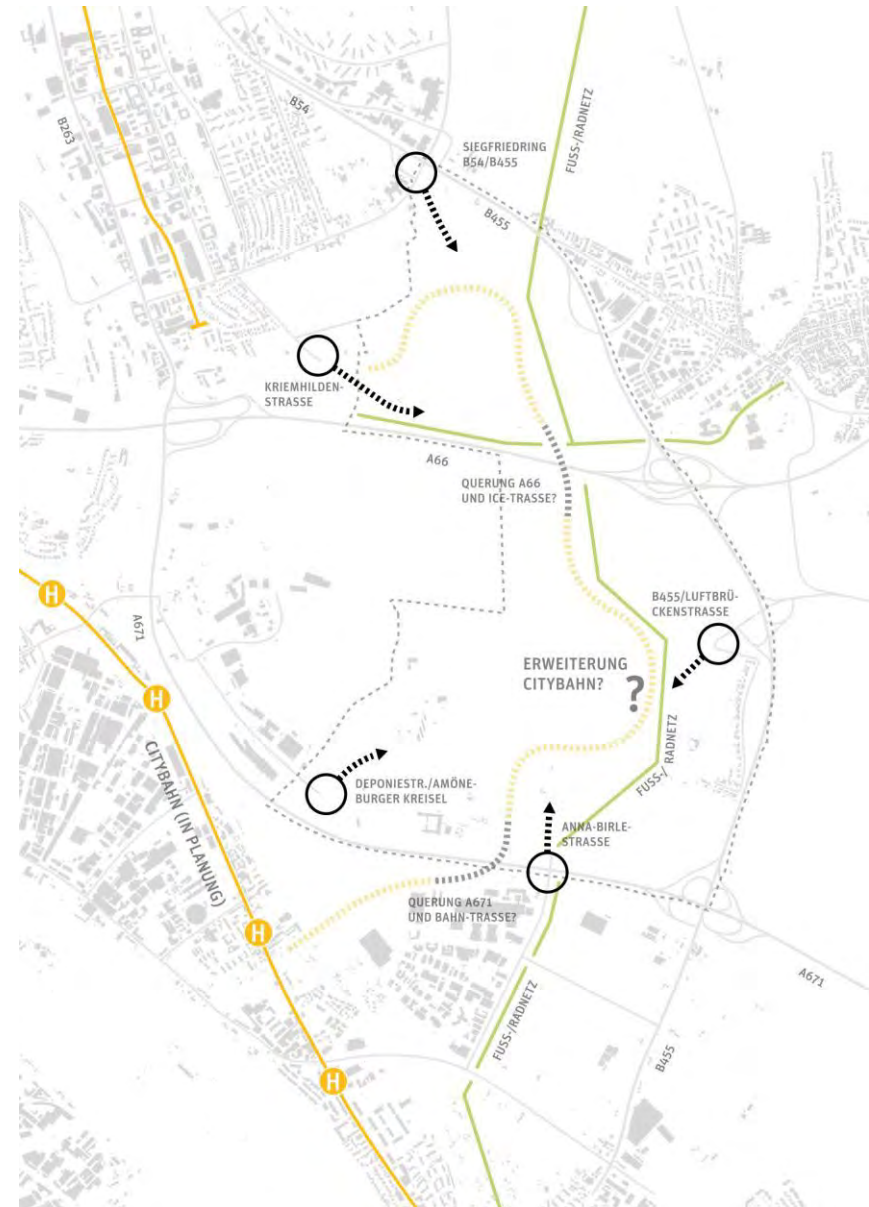


ABSTAND NACH § 12 LuftVG



LEGENDE

-  MÖGLICHE ANSCHLUSSSTELLEN
-  BARRIEREN
-  ÜBERGEORDNETES FUSS-/RADWEGENETZ
-  CITYBAHN (IN PLANUNG)
-  CITYBAHN ERWEITERUNG (MÖGLICH/VERLAUF UNKLAR)



LEGENDE

NUTZUNGSSCHWERPUNKTE

-  SIEDLUNGSGEPRÄGTE GRÜN-/FREIRÄUME
-  WALD
-  LANDWIRTSCHAFT

FUNKTIONEN

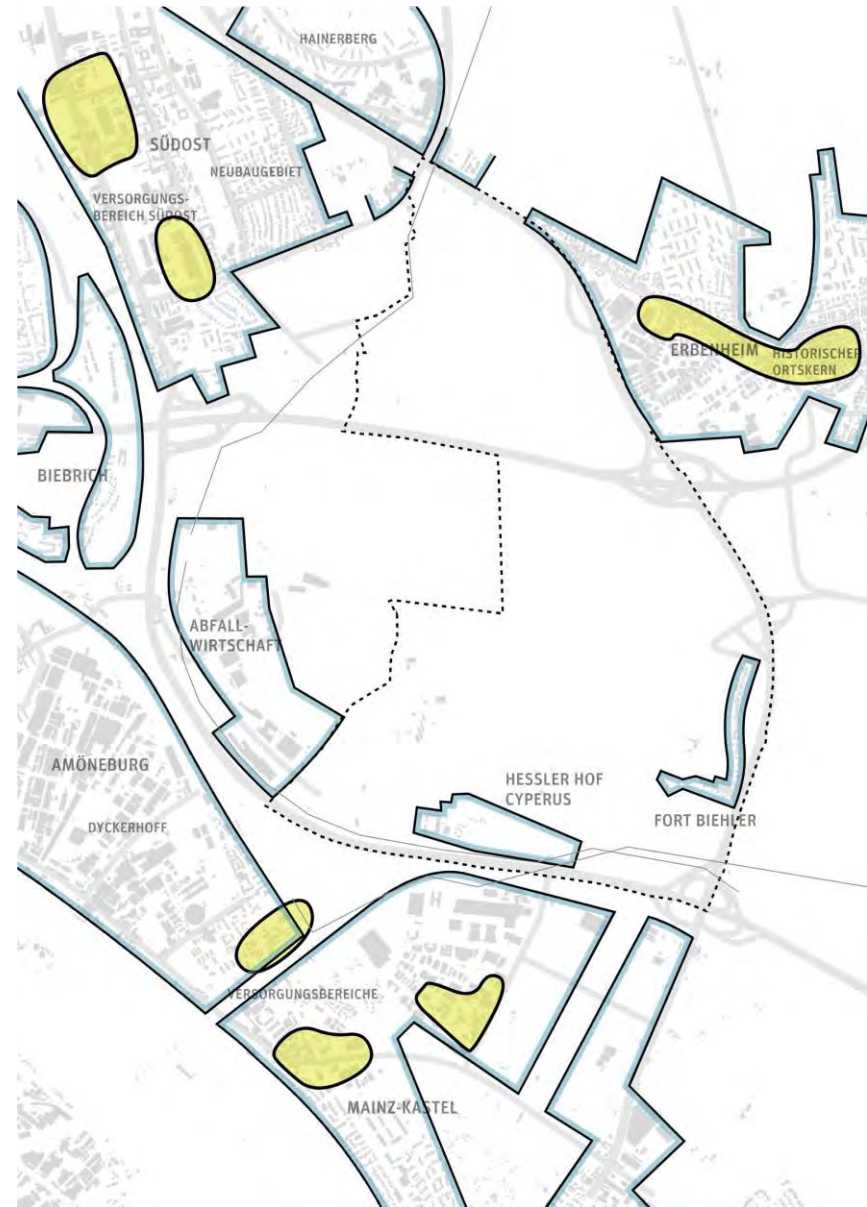
-  BIOTOPE
-  BIOTOPVERBUND
-  VERNETZUNGSKORRIDOR
-  FLÄCHEN KLIMATISCHER VORRANGFUNKTION
-  SIEDLUNGSRELEVANTE GRÜN-/FREIRÄUME

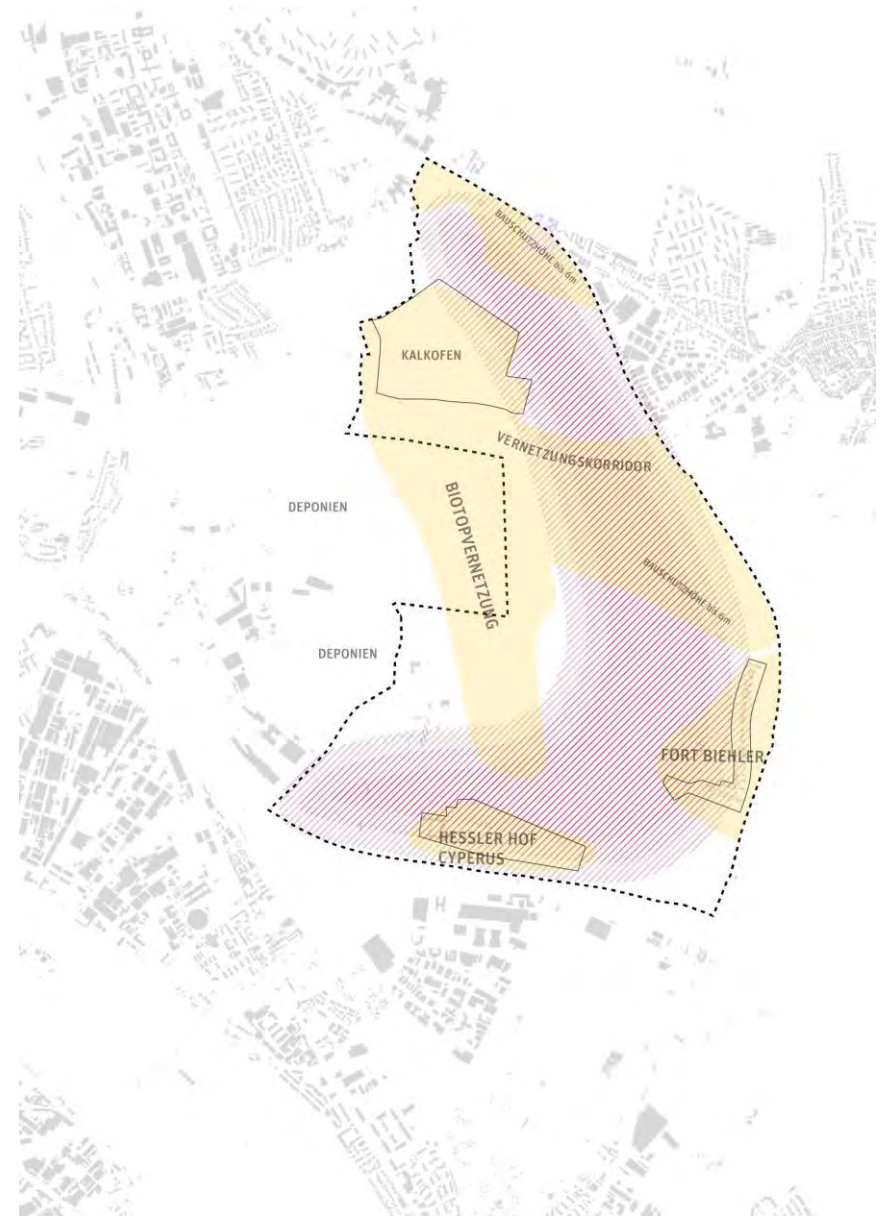


Einflüsse | Stadtraum


LEGENDE


-  BEGRENZUNG SIEDLUNGSKÖRPER
-  ZENTRALE VERSOR- GUNGSBEREICHE
-  HOCHSPANNUNGS- LEITUNGEN





LEGENDE

 ENTWICKLUNGSRAUM

 EINFLÜSSE

Die Aufgabe | Vom Bestand zum städtebaulichen Strukturkonzept

Szenarien und Varianten zu...

- ... Erschließung
- ... Biotopvernetzung
- ... Gewerbeentwicklung
- ... Wohnraumentwicklung
- ... Grünflächenstruktur
- ... usw.



2 | Schlaglichter aus den bisherigen Planungsworkshops



Wiesbaden. Stadtteilentwicklung Ostfeld.Kalkofen

Schlaglichter | Workshop **Gewerbe.Industrie**

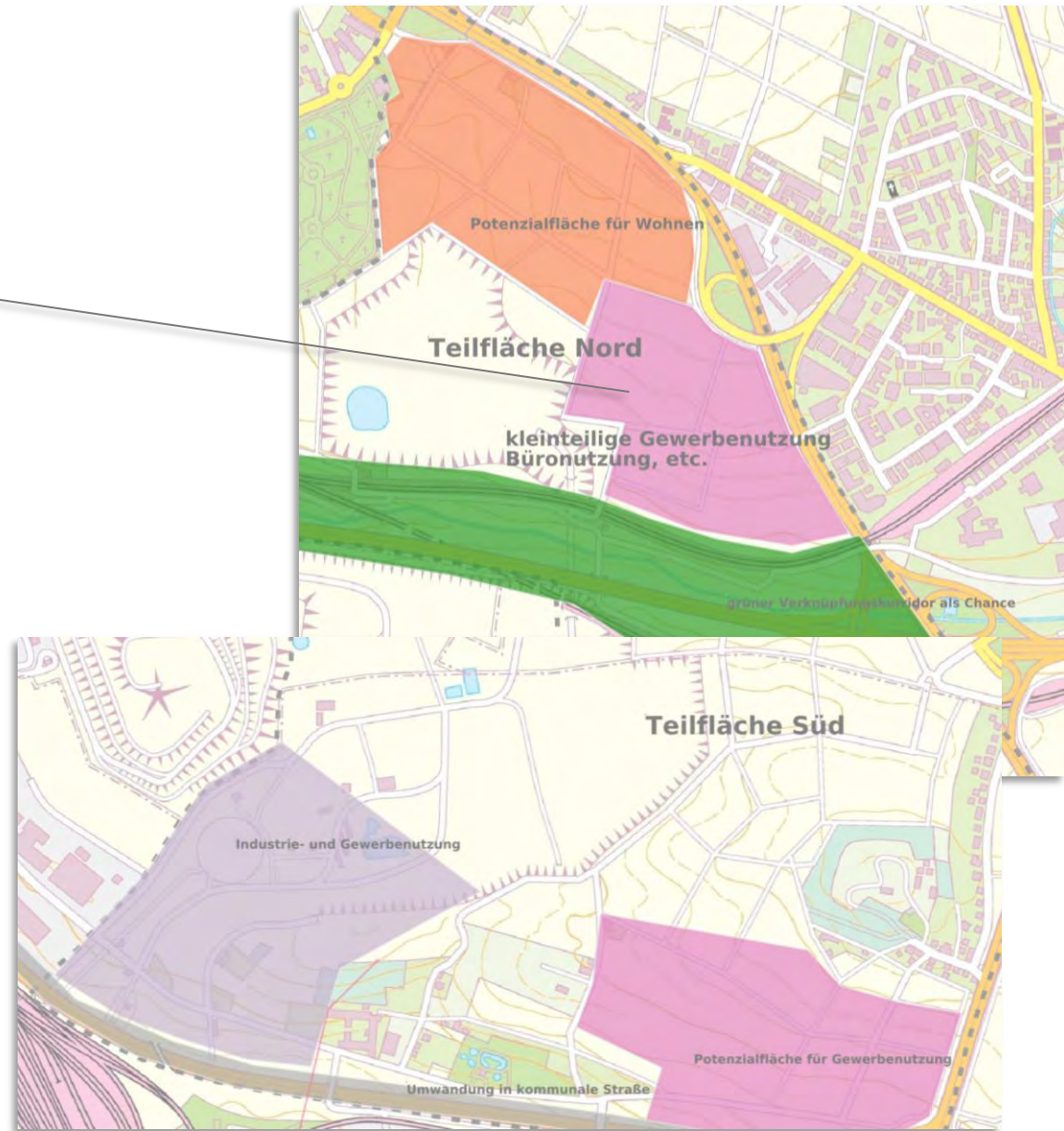
Branchenmix... *Kompletter Stadtteil*

Von Logistik bis Kreativwirtschaft

Mischung von Wohnen und Arbeiten

Soziale Infrastruktur

Lagen und Standorte...



Schlaglichter | Workshop Umwelt.Naturschutz

Anforderungen...

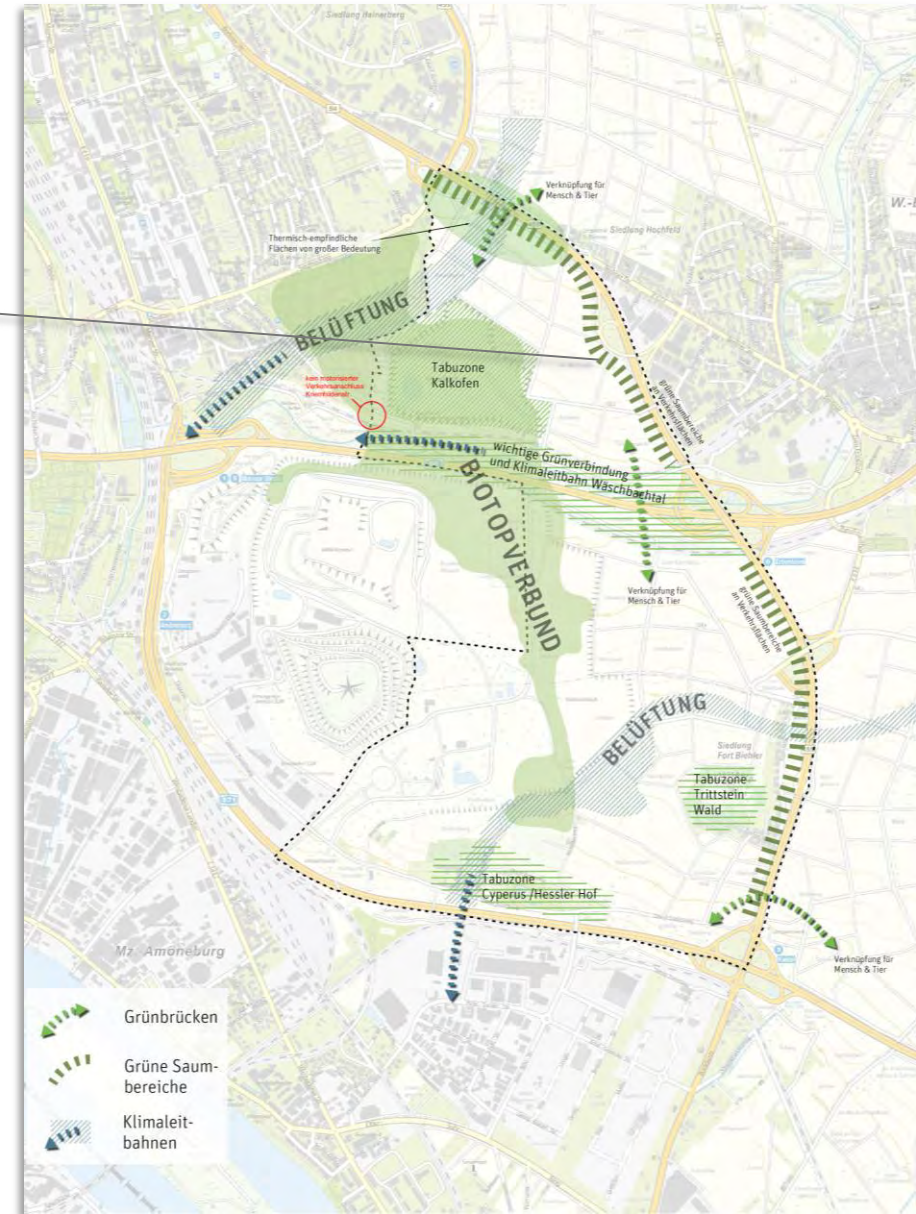
Flächen: Tabuflächen, intensive Freizeitnutzung, extensive Doppelfunktion

Zusammenhängende Flächen und Grünbrücken

Säume

Klimabelange...

Kaltluftleitbahnen, geringer Flächenverbrauch, Begrünung



Schlaglichter | Workshop Baukultur

Städtebauliche Qualitäten...

Funktionierender Stadtteil in isolierter Lage
Verbindungen

Architektur...

Qualität vor Quantität

Sicherung Gestaltungsqualität...

Wettbewerbsverfahren
Kopplung von Grundstücksverkauf und
Qualitätsanforderungen
Politischer Gestaltungswille: „Projekt zur
Chefsache machen“



Schlaglichter | Workshop **Mobilität**

Verkehrswende...

„Die drei V“ Verkehr vermeiden, verlagern, verträglich abwickeln

Benutzung des ÖPNV als Normalfall

Nahmobilitätskonzepte...

Mix der Mobilitätsformen

Radschnellwege, Cargobikes, etc.

Erschließung & Hauptverkehrsachsen...

Anknüpfung an Bahnhof Wiesbaden Ost

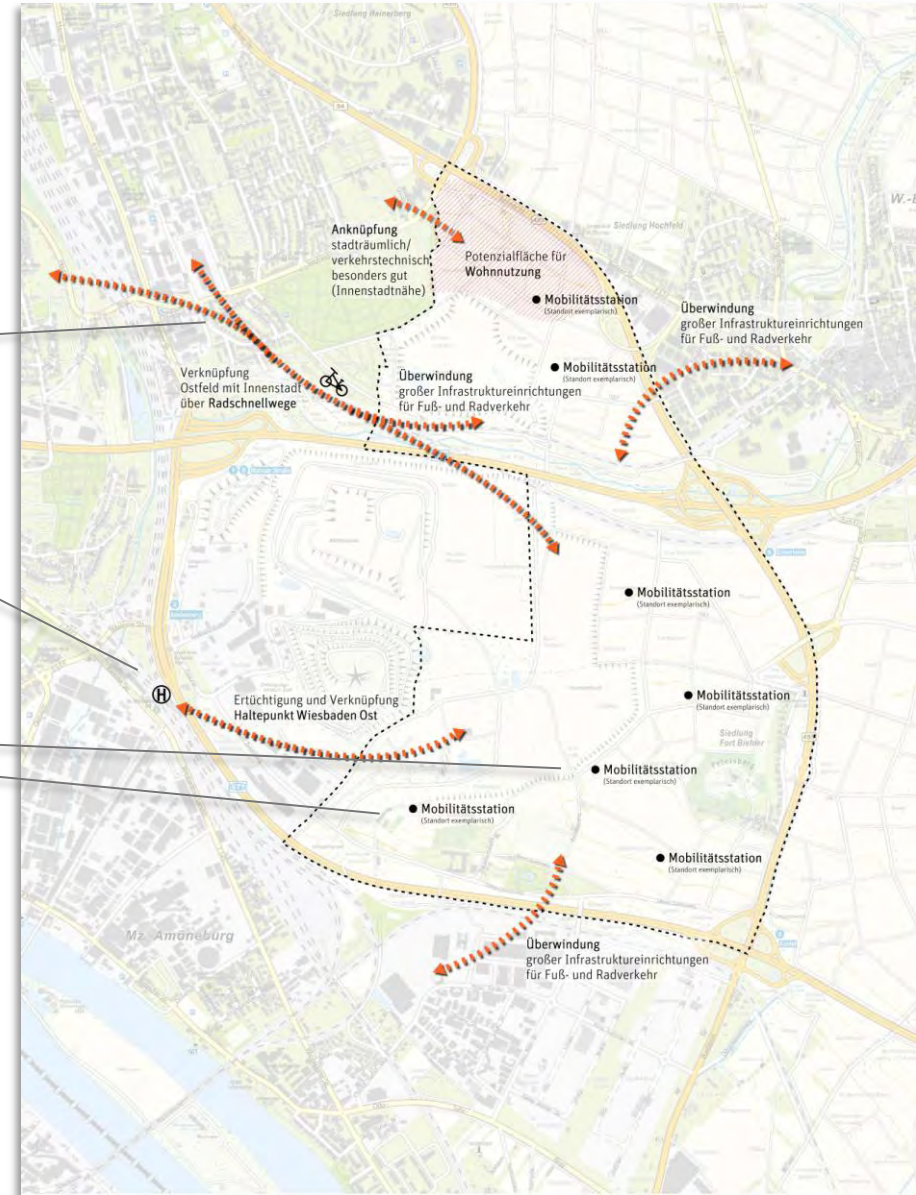
Anbindung in die Region

Modellprojekte...

CarSharing, Citybahn, dezentrales Parken,

Fahrradparken, Mobilitätsstationen als

Umsteigepunkte



Schlaglichter | Politikforen Ausschüsse und Ortsbeiräte

Wohnen...

Gemischte Wohnquartiere mit gefördertem Wohnungsbau
Belebtes Zentrum und Infrastruktur

Umwelt/Naturschutz...

Beachten der klimaökologischen Empfindlichkeit
Kompromisse zwischen Flächenausweisung und
Umweltschutz
Tabuzonen

Gewerbe/Industrie...

Hohe Arbeitsplatzdichte
Angebotsspanne (Logistikflächen?)

Baukultur...

Flexible und wandlungsfähige Gebäude- und
Flächenstrukturen

Mobilität...

Anschlusspunkte und Ertüchtigung des Bestands
Vielfältige Mobilitätsformen

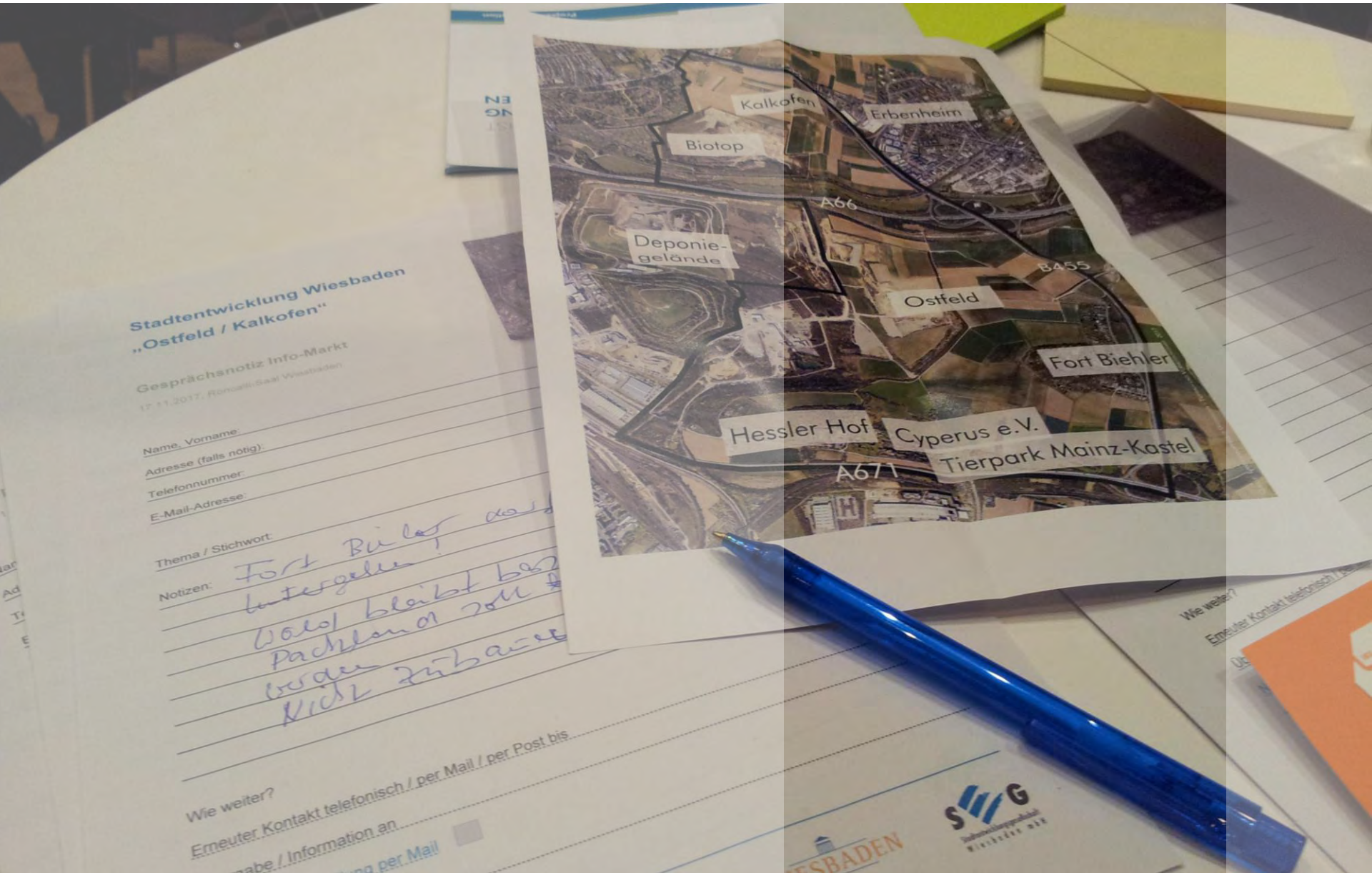
Das weitere Verfahren...

Gestalterische Vorgaben
Intensive Beteiligung im gesamten Verfahren

Wiesbaden. Stadtteilentwicklung Ostfeld.Kalkofen



3 | Der neue Stadtteil | Fragen Planungsworkshop Wohnen



Wiesbaden. Stadtteilentwicklung Ostfeld.Kalkofen

Wo liegen die neuen Wohnquartiere?

Welche Wohnformen werden angeboten
(Dichte, Adresse, Freiraum)?

Wie und wo werden die Quartiere erschlossen?

Wie sieht eine gute Mischung aus (Wohnen,
Arbeiten, Versorgung, Gemeinbedarf)?

Welche Segmente des Wohnungsmarktes
werden nachgefragt?

*Welche Flächen?
Welche Nutzungen?
Welche Qualitäten?*



