

Baukonstruktionen / Bauelemente

## Beispiel Hessen: Leitfaden um Potentiale für Wohnungsbau effizienter zu nutzen, damit Bau- und Planungsrecht besser ausgeschöpft wird

„Der neue Leitfaden zur nachhaltigen Innenentwicklung bietet Städten und Gemeinden, aber auch Planerinnen und Planern, fachliche Hinweise und konkrete Beispiele. Wir wollen zeigen, wie innerstädtische Potentiale für Wohnungsbau effizienter genutzt und die Möglichkeiten des Bau- und Planungsrechts ausgeschöpft werden können“, so Stadtentwicklungsministerin Priska Hinz heute im Rahmen der Veröffentlichung des Leitfadens in Wiesbaden. „Wir verbinden damit den Wunsch, zu zukunftsweisendem und nachhaltigem Wohnungsbau in den Städten und Gemeinden in Hessen zu ermutigen.“



Frankfurt, wo ist mehr Platz fürs Wohnen? Foto: Gerd Warda

Der Leitfaden geht auf einen Vorschlag der „Allianz für Wohnen in Hessen“ zurück, die 2015 von der Landesregierung ins Leben gerufen wurde. Partnerinnen und Partner dieser Initiative sind verschiedene Ministerien, die Verbände der Wohnungswirtschaft, die kommunalen Spitzenverbände, Kammern, der Mieterbund und weitere Interessensverbände sowie die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen. Ihr Anliegen ist es, den Wohnungsneubau und den Wohnungsumbau in Hessen mit Ideen und Handlungsvorschlägen voranzubringen.

### Leitfaden präsentiert Beispiele der Innenentwicklung

Viele hessische Städte und Gemeinden stehen aktuell vor der Herausforderung, neuen Wohnraum schaffen zu müssen. Zugleich ist es ökologisch und klimatisch grundlegend, Freiräume zu erhalten. Um den zunehmenden Flächenverbrauch einzudämmen und zugleich neue Wohnungen bauen zu können, ist es sinnvoll, durch Innenentwicklung und bauliche Nachverdichtung bestehende Strukturen zu ergänzen. Eine komplexe Aufgabe – denn Nachverdichtung ist vielfach möglich, wird aber häufig durch enge Auslegungen der rechtlichen Vorschriften, komplizierte Eigentumsverhältnisse, Altlasten, Zuschnitt und Topografie der Fläche erschwert. Diesen Planungs- und Bauaufgaben müssen mit einem hohen Anspruch an die Qualität der Planung und Umsetzung begegnet werden.



Der Leitfaden  
hier per [KLICK](#) als Pdf

„Die heute beispielhaft präsentierten Projekte aus Wiesbaden und Kaufungen zeigen, wie komplex die Herausforderungen bei der Innenentwicklung sein können, denn jeder Fall ist anders. Zugleich wird an diesen beiden Kommunen deutlich, dass Innenentwicklung in kleinen und großen Städten sehr gut funktionieren kann“, betonte die Ministerin „Wir wollen daher den Kommunen Mut machen, sich diesen Herausforderungen zu stellen. Die wertvolle Ressource Boden ist kein vermehrbares Gut, das müssen wir uns immer wieder bewusst machen. Außerdem ergeben sich durchaus Chancen, wenn wir Projekte der Innenentwicklung nutzen, um zum Beispiel Stadtreparatur zu betreiben oder die langfristige Auslastung von Einrichtungen und Infrastruktur zu gewährleisten.“

## Beitrag zur Stadtökologie und Klimaanpassung

Im Zuge einer Innenentwicklung kann auch für gesamte Quartiere ein neues Serviceangebot geschaffen werden, sei es im Einzelhandel, der Bildungsinfrastruktur oder zum Thema Betreuung und Pflege im Alter. Selbst der Freiraum kann bei Neu- oder Umbaumaßnahmen profitieren. Das Stichwort hierzu ist „doppelte Innenentwicklung“. „Grünflächen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen leisten einen Beitrag zur Stadtökologie und immer mehr auch zur Klimaanpassung. Ganz nebenbei erhöht sich die Lebensqualität der Menschen. In den Gebäuden selbst kann durch energetische Maßnahmen oder Holzbauweise viel für den Klimaschutz getan werden“, erläuterte die Ministerin. Auch dies wird anhand der Beispiele im Leitfaden gezeigt.

In Kaufungen wurde die Innenentwicklung genutzt, um die Ortsmitte aufzuwerten und neue Attraktivität in den Ortskern zu bringen. „Das Beispiel gefällt mir besonders gut, weil es zeigt, wie wir dem Donut-Effekt, also dem Aushöhlen der Ortskerne, begegnen können“, erläuterte Ministerin Hinz. „Wirksam dem Leerstand entgegenzuwirken sowie Städte und Dörfer jenseits des Ballungsraums attraktiv zu halten, ist eines der Ziele unserer verschiedenen Städtebauförderprogramme und der Dorferneuerung. Es hilft uns auch in der Wohnungsfrage, wenn die Wanderung aus den ländlichen Regionen in die Ballungsräume nicht noch durch Verödung der Kleinstädte und Dörfer verstärkt wird.“

In den Städten im Ballungsraum stehen die Kommunen allein schon quantitativ vor anderen Hürden. Viele kleine und große Städte treffen mittlerweile ihre Entscheidungen im Wohnungsbau auf der Grundlage von integrierten Konzepten zur Stadtentwicklung. Auch Wiesbaden gibt sich mit „Wiesbaden 2030+“ eine konzeptionelle Grundlage für die Zukunft von Mobilität, Wohnen, Gewerbe, Freizeit in der Stadt. Potenziale für Wohnungsbau bieten sich hier beispielsweise auf Konversionsflächen militärischer Liegenschaften oder – wie bei dem im Leitfaden präsentierten Projekt Dantestraße – durch Ersatzneubau bei abgängigen Beständen.

„Viele Beispiele im Leitfaden zeigen, welchen Spielraum Kommunen haben und dass manches als unbebaubar geltende Grundstück besondere Wohnqualitäten hervorbringen kann. Dies gelingt immer dann besonders gut, wenn Bauherren, Architekten und die Ämter der Stadtverwaltungen zusammenarbeiten und sich für gutes Wohnen und Baukultur einsetzen“, so Priska Hinz abschließend.

**Red.**