

## Gute Beispiele der Städtebauförderung in Hessen

# Wiesbaden-Biebrich SüdOst: Quartiers- zentrum BauHof, Rheinufer, Industriegrenze



## Förderprogramm Soziale Stadt in Hessen

Die Landeshauptstadt Wiesbaden ist Ende 2000 mit dem Standort Biebrich-SüdOst in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden. Diese Gemeinschaftsinitiative ermöglicht dem Stadtteil Biebrich die Entwicklung von neuen Interventions- und Präventionsstrategien, die vor allem auf Bürgerbeteiligung und interdisziplinäres, kooperatives Stadtteilmanagement setzen. Für eine nachhaltige positive Entwicklung im Stadtteil ist entscheidend, dass die Aktivierung, Einbindung und Beteiligung möglichst vieler Bevölkerungsgruppen gelingt, dass alle verfügbaren Ressourcen und Potenziale im Stadtteil erkannt und gebündelt werden und dass die verschiedenen Akteure auf der Ebene des Stadtteils und in Verwaltung, Politik, Wirtschaft sowie auch der örtlichen Vereine in den Stadterneuerungsprozess mit eingebunden werden.





Quartierszentrum und Stadtteilbüro BauHof  
(Foto: SEG Wiesbaden)



Für die öffentliche Nutzung geöffnetes und  
neu gestaltetes Rheinufer  
(Foto: HA Hessen Agentur GmbH)

## Wiesbaden- Biebrich SüdOst Quartierszentrum BauHof, Rheinufer, Industriegrenze

Im städtebaulichen Erneuerungsgebiet Biebrich-SüdOst befinden sich verdichtete Altbauwohnungen des sozialen Wohnungsbaus aus den 1930-er bis 1960-er Jahren. Die Wohnungen sind im Besitz unterschiedlicher Wohnungsgesellschaften. Das äußere Erscheinungsbild war gekennzeichnet durch eine Konzentration von Altbauwohnquartieren mit hohem Erneuerungsbedarf und einem zum Teil desolaten Wohnumfeld, insbesondere im Grenzgebiet zu Gewerbe und Industrie sowie am unzugänglichen Rheinufer im Bereich des Zollamtes. Das Leben im Stadtteil wird durch den Auto- und Schwerlastverkehr - insbesondere am Rheinufer - in besonderer Weise beeinträchtigt.

Die SEG-Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH führte mit der Abteilung Städtebauförderung und Wohnbauförderung - als Treuhänder der Landeshauptstadt Wiesbaden - die Projektleitung für die Erneuerung in Biebrich-SüdOst fort.

Der Caritasverband Wiesbaden-Rheingau-Taunus e.V. steuerte den Erneuerungsprozess auf der Stadtteilebene in Abstimmung mit der Projektleitung Städtebauförderung im Rahmen des Quartiersmanagements. Seit der Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ konnten bereits zahlreiche städtebauliche und stadtteilorientierte Projekte eingeleitet beziehungsweise realisiert werden. Der Abwärtstrend des Stadtteils konnte mit dem Programm gestoppt und eine positive Entwicklung eingeleitet werden.

Insbesondere die Beseitigung der städtebaulichen Mängel in den Schwerpunktbereichen am Rheinufer und die Neuordnung der Industriegrenze in Kooperation mit InfraServ, sowie die Verbesserung der Wohnsituation und die Einrichtung des Quartierszentrums BauHof mit seinen vielfältigen, multikulturellen Angeboten sind dabei Schlüsselprojekte des Erneuerungsprozesses.

### Quartierszentrum BauHof

Der BauHof im multinationalen Wohnquartier Biebrich-SüdOst war die Keimzelle der sozialen Stadterneuerung. Als Leitprojekt wurde die Schaffung eines Nachbarschaftszentrums als Mittelpunkt für das kulturelle und soziale Leben des Quartiers gewählt.



Das Stadtteilbüro BauHof – ein sozial-kulturelles Quartierszentrum (Foto: HA Hessen Agentur GmbH)

Hierzu wurde der ehemalige Bauhof des Tiefbauamtes für eine zunächst provisorische Nutzung als Anlaufstelle im Quartier hergerichtet. Seit der Eröffnung des Stadtteilbüros 2001 sind dort das beauftragte Quartiersmanagement der Sozialen Stadt und die Gemeinwesenarbeit der Caritas sowie vielfältige Bildungsangebote für die internationale Nachbarschaft untergebracht. Die bauliche Erneuerung der angrenzenden GeWeGe-Häuser - mit intensiver Wohnbauförderung durch Land und Stadt - trug wesentlich zu einer deutlichen Aufwertung des Wohngebiets bei und hat für die Bewohnerinnen und Bewohner und für viele Familien aus dem Stadtteil spürbare Verbesserungen gebracht.

Vielfältige bedarfsorientierte Projekte sind mit Partnern und in Beteiligung der Anwohnerschaft entstanden. Netzwerke mit lokalen Akteuren haben sich entwickelt und wurden weiterqualifiziert. Themen wie Integration, Bildung, Kinderkulturarbeit, Beschäftigungsförderung, die Aktivierung und Bindung sozialer Potenziale, die Förderung der lokalen Gewerbeentwicklung und die Verortung von Kunst und Kultur am BauHof stehen für eine nachhaltige Entwicklung des Stadtteils. Die Lokalküche BauHof hat das Interesse unterschiedlichster Akteure auf Landes- und Stadtteilebene geweckt.

Die Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Wiesbaden sieht nach Auslaufen des Programms Sozial Stadt die Verstärkung des Quartierszentrums BauHof in langfristiger Trägerschaft des Caritas-Verbandes mit den Aufgabenschwerpunkten Gemeinwesenarbeit, Quartierküche, Weiterführung eines Quartiersmanagements in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft, Bildungs- und Integrationsarbeit für die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils und evtl. den Betrieb einer Kindertagesstätte vor. Hierzu hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt im Herbst 2009 entschieden, die städtische Liegenschaft BauHof mit seinen Gebäuden mit inhaltlichen Vorgaben an den Caritasverband zu übertragen.



Verweilmöglichkeiten beim Quartierszentrum BauHof (Foto: HA Hessen Agentur GmbH)

### Rheinufer

Neben der wesentlichen Verbesserung der Wohnsituation und des Wohnumfeldes in BiebrichSüdOst gelten die Gestaltung des Rheinufers und die Neuordnung der Industriegrenze als Schlüsselprojekte der Städtebauförderung. Ziel des Projektes ist die Schaffung eines durchgängigen Rheinufers mit hohen Aufenthaltsqualitäten und einer Neunutzung der ehemaligen Zollgebäude für Wohnen, Kultur und Gastronomie. Mit dem Ankauf der Bundesliegenschaften des ehemaligen Zollamtes und ZollSpeichers, sowie dem Umzug des Zollamtes am Rheinufer eröffnete sich im Jahr 2005 die Chance für die Schaffung einer durchgängigen Rheinuferspromenade in Biebrich. Gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern wurden in Planungsforen Ideen für die Gestaltung dieses bis dahin nicht zugänglichen Bereichs entwickelt. Die Ergebnisse des Planungsprozesses sind in den Rahmenplan zur Rheinufergestaltung sowie in die Nutzungskonzepte für die Zollgebäude eingeflossen und bildeten die Grundlage für die weiteren Planungen.

Bis zur Umsetzung der Projekte im Bereich des Zolls standen das ehemalige Zollamt und der Zollspeicher für zahlreiche Zwischennutzungen zur Verfügung.

### Neuordnung der Industriegrenze

Mit dem Stadtentwicklungskonzept zur städtebaulichen Neuordnung an der ehemaligen Industriegrenze in Biebrich-SüdOst wurde das Ziel umgesetzt, bestehende Nutzungskonflikte zu lösen und durch Entzerrung und Umorganisation der Nutzungen die Wohn- und Lebensqualität innerhalb des Stadtteils einerseits, die Wettbewerbsfähigkeit der Industrie- und Gewerbebetriebe und deren Arbeitsplätze, insbesondere im angrenzenden Industriepark Kalle-Albert andererseits langfristig zu sichern und auszubauen.

Durch eine Entschärfung der Gemengelage und eine klar gestaffelte Gebietsausweisung, von Industriegebiet, über Gewerbegebiet, Mischgebiet hin zum allgemeinen Wohngebiet, wird in Zukunft die verträgliche Neuan siedlung von Wohn-, Freizeit- und Gewerbenutzungen gesichert.

Der Neubau von geförderten Mietwohnungen in der zum Grünzug benachbarten Pfälzer Straße leistet einen Beitrag für angemessenen und qualitätsvollen Ersatzwohnraum in Biebrich-SüdOst.

### Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgte aus Mitteln des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt – Investitionen im Quartier“, in das Wiesbaden-Biebrich-SüdOst im Jahr 2000 aufgenommen wurde; dazu kamen weitere institutionelle Projektförderungen (z. B. IKEA-Stiftung u. a.), und Begleitprogramme wie z. B. Lokale-Ökonomie, LOS-Lokales-Kapital-für soziale-Zwecke, Stärken-vor-Ort, Wohnungsbaufördermittel, GVFG –Mittel (Gemeinde-Verkehrs-Finanzierungs-Gesetz) etc.).

### Gesamtausgaben

Fördermittel Wiesbaden-Biebrich-SüdOst rund **13,980 Mio. Euro Gesamtkosten (Bund-Land-Stadt)** im Zeitraum vom 2000 – 2017. Weitere Restmaßnahmen werden umgesetzt.



### Projektbeteiligte

- Projektleitung: SEG-Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH, als Treuhänder der Landeshauptstadt Wiesbaden für die Bereiche Städtebauförderung +Wohnbauförderung
- Fachdezernate und Ämter der Landeshauptstadt, Stadtplanungsamt, Amt für Wirtschaft +Liegenschaften, Grünflächenamt, Tiefbau- +Vermessungsamt, Amt für Soziale Arbeit
- Quartiersmanagement Caritas
- GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH
- InfraServ GmbH & Co. Wiesbaden KG

**Projektleitung**

**Hans Vollmar** Abteilungsleiter Städtebauförderung und Wohnbauförderung SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH als Treuhänder der Landeshauptstadt Wiesbaden  
Konrad-Adenauer-Ring 11  
65187 Wiesbaden  
Tel.: 0611 77 808 - 51  
hans.vollmar@seg-wiesbaden.de

**Christian Heime** Partner in der Projektleitung

Stadtplanungsamt der Landeshauptstadt Wiesbaden  
Gustav-Stresemann-Ring 15  
65189 Wiesbaden  
Tel.: 0611 31-6487  
christian.heime@wiesbaden.de

**Walter Barth, Quartierszentrum BauHof**

Caritas Wiesbaden-Rheingau-Taunus e.V.  
Andreasstraße 32  
65203 Wiesbaden-Biebrich  
Tel.: 0611 949 115-21  
biebrich-suedost@caritas-wirt.de

**Monika Engels**

Caritas Wiesbaden-Rheingau-Taunus e.V.  
Andreasstraße 32  
65203 Wiesbaden-Biebrich  
Tel.: 0611 949 115-23  
biebrich-suedost@caritas-wirt.de

**Weitere Informationen und Gute Beispiele zum Programm Soziale Stadt in Hessen unter:**

[www.nachhaltige-stadtentwicklung.de](http://www.nachhaltige-stadtentwicklung.de)

**Quelle und Fotonachweis**

Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden,  
SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH,  
Servicestelle Hessische Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt (HEGISS) / HA Hessen Agentur GmbH

Titelfoto: Wohnnutzung im Umfeld des Quartierszentrums BauHof, Foto: HA Hessen Agentur GmbH, Wiesbaden.

**Bearbeitung**

SEG / Caritas / Servicestelle Hessische Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt (HEGISS) / HA Hessen Agentur GmbH