

Presseinformation

Quartiersentwicklung Weidenborn

„Es gehört zu unseren Aufgaben, für die Zukunft zu planen“

Die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH (GWW), Wiesbaden, hat im Weidenborn im Stadtteil Wiesbaden-Südost rund 550 Wohnungen im Bestand, die zwischen den 50er und 60er Jahren errichtet wurden. Inzwischen ist es notwendig geworden, sich mit den GWW-Häusern planerisch auseinander zu setzen, denn die Gebäude stehen teilweise schief bzw. weisen Risse auf. „Wir wollen uns deshalb verstärkt um das Wohngebiet kümmern und sehen darin gleichzeitig eine große Chance, das Viertel für die Bewohner noch lebenswerter zu gestalten“, so der GWW-Aufsichtsratsvorsitzende, Dr. Helmut Georg Müller.

Die Gebäude wurden seinerzeit auf Streifenfundamenten gebaut, die die Zug- und Druckkräfte des Bodens über die Jahre nicht immer in geeigneter Weise aufnehmen konnten. Denn diese Fundamente liegen unter den tragenden Wänden und leiten die Lasten des Gebäudes in den Baugrund ab. Bei unterschiedlichen Setzungen und Ausdehnungen im Baugrund kann es deshalb zu Schiefstellungen der Häuser bzw. Rissbildungen kommen. „Mittlerweile gibt es andere Möglichkeiten zu bauen“, erklärt Thomas Keller, Architekt und Leiter des GWW-Bereichs Projektentwicklungen. „Die Häuser werden inzwischen komplett auf einer tragenden, verwindungsfreien Stahlbetonplatte errichtet. Die reißt nicht und verteilt das Gewicht des Gebäudes auf die gesamte Fläche unterhalb des Gebäudes.“ Beschädigte Häuser zu sanieren, mache deshalb nicht immer Sinn, da die Ursache nicht behoben werde und es immer wieder zu Rissbildungen kommen könne. Daher habe man sich bei den Objekten in der Schinkel- und Welschstraße bereits für eine Neubebauung entschieden.

Erste Gedankenskizze zur Quartiersentwicklung

„Da jedoch noch weitere GWW-Häuser in Weidenborn Schäden aufweisen, lag der Gedanke nahe, ein stadtplanerisches Gesamtkonzept für das Quartier zu entwerfen“, so GWW-Geschäftsführer Dr. Mathias Müller. Ein Expertenteam aus Architekten und Gutachtern hat für das Gebiet im Weidenborn eine erste Planungsskizze erarbeitet, um die Entwicklungen aufzuzeigen, die dieses GWW-Quartier zukünftig nehmen kann. Schließlich solle es eine planerisches Leitkonzept geben und kein Stückwerk sein. „Fest steht, dass wir für die Bewohner etwas tun wollen damit sie sich wohl fühlen und das Quartier insgesamt schöner

wird“, sagt der GWW-Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Helmut Georg Müller.

„Verbesserungspotenzial gibt es vor allem bezüglich der Verkehrsinfrastruktur. Eine Antwort auf mangelnde Parkmöglichkeiten könnten beispielsweise Tiefgaragenstellplätze sein.“

Damit böten sich auch vielfältige Optionen die Qualität der Außenanlagen für die Bewohner deutlich zu erhöhen.

Der Leitgedanke

„Ein Angebot von zeitgemäßen Wohnungen und eine soziale Infrastruktur, die den Bedürfnissen und Wünschen der Bewohnern Rechnung trägt, sind die wichtigsten Aspekte unserer Überlegungen“, ergänzt Mathias Müller. „Es gehört schließlich zu unseren Aufgaben, dass wir uns mit zukünftigen Entwicklungen sachlich fundiert auseinandersetzen.“ Der vorgelegte Entwurf sei in diesem Prozess ein notwendiger Schritt, um eine Planungsgrundlage zu schaffen, die die Sichtweisen unterschiedlicher Interessensgruppen miteinander vernetzt. „Wir wollen Wohnungen schaffen, die tatsächlich von der Bevölkerung gebraucht werden und nicht am Markt vorbei planen“, betont der GWW-Geschäftsführer.

Verschiedene Untersuchungen und die gemachten Erfahrungen im Vermietungsgeschäft der GWW bestätigen immer wieder: Die Bevölkerungsstruktur und somit auch die Mieterstruktur veränderten sich zunehmend. Eine Wohnungsgesellschaft müsse sich deshalb mit Trends und Tendenzen frühzeitig auseinandersetzen, um ihre Wohnungsangebote danach ausrichten zu können. „Die Ansprüche der Mieter verändern sich“, sagt Dr. Müller. So werden nicht nur von jungen Familien mit Kindern, sondern auch von allein lebenden Mietern größere und besser ausgestattete Wohnungen nachgefragt. Im bundesweiten Durchschnitt beansprucht eine Person inzwischen etwa 41 m² Wohnfläche für sich. Bis 2030 wird der Wohnflächenverbrauch auf ca. 55 m²/Person ansteigen. Hinzu komme, dass mit Blick auf die demografische Entwicklung, die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum steige. „Jede der genannten Bevölkerungsgruppen ist also unser potentieller Mieter, dem wir ein entsprechendes Angebot unterbreiten wollen“, so Mathias Müller. „Bei unseren Planungen haben wir unter anderem auch rund 50 seniorengerechte Wohnungen vorgesehen.“

Die Umsetzung

Die Ideen für den GWW-Gebäudebestand in Weidenborn im Stadtteil Wiesbaden-Südost sind auf einen Realisierungszeitraum von etwa zehn Jahren angelegt. Der erste Entwurf wurde kürzlich dem Aufsichtsrat präsentiert. „Diesen Wegweiser für die planerische Entwicklung des Quartiers gilt es in weiteren Schritten zu verfeinern“, so der GWW-Geschäftsführer. „Wir streben zwar einen breiten Konsens an, aber vor allem sollen sich die Mieter bzw. Bewohner darin wieder finden.“ Und da hierbei verschiedene Konzeptionen und

Modelle zu prüfen seien, benötige man einen langen Planungsvorlauf - insbesondere, weil die weitere Ausarbeitung der Entwürfe in enger Abstimmung mit den jeweiligen Fachämtern erfolgen wird.

Wiesbaden, 24. Juli 2006

Eckdaten zum GWW-Bestand in Weidenborn

- Anzahl der Wohneinheiten: 551
- Wohnfläche gesamt: ca. 35.900 m²
- Brutto-Grundfläche: ca. 47.500 m²
- Anzahl der Bewohner: ø 1,6 / Wohnung = rund 875 Personen
(Berechnungsgrundlage: 41 m²/Pers.)
- Voraussichtliche Höhe des Investitionsvolumens: etwa 100 Mio. €