

---

## **Aktuelle wohnbauliche und gewerbliche Flächenentwicklungen in der Universitätsstadt Gießen**

Aus der aktuell sehr dynamischen Siedlungsflächenentwicklung soll ein Überblick über die wohnbauliche und gewerbliche Flächenentwicklung gegeben werden.

### **Rückblick**

2005 wurde das "Strategische und räumliche Entwicklungskonzept (Masterplan 2020)" durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es ist die bis heute gültige politische und verwaltungsinterne Richtlinie der Siedlungsentwicklung und dient ebenso als Vorgabe gegenüber Investoren.

Die Leitlinien auf gesamtstädtischer Ebene sind:

- den Bestand stärken (d.h. qualitative Weiterentwicklung und Umbau vor Erweiterung und Neubau)
- Innenstadt/City revitalisieren (d.h. Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums ist zu erhalten)
- in der Region kooperieren
- als Wissenschaftsstadt positionieren.

Die in einem anschließenden abgeleiteten "Teilplan Wohnen" definierten Ziele einer wohnungspolitischen Strategie waren:

- den Wohnstandort attraktivieren
- vorrangig den Siedlungsbestand weiterentwickeln
- die Konversionsflächen wieder eingliedern und
- Siedlungserweiterungen bedarfsgerecht und maßvoll vornehmen.

Diese Innenentwicklung entspricht auch Bundes- und Landesgesetzen bzw. -zielen und ist auch aufgrund des beengten Stadtzuschnittes und umfangreicher Restriktionsflächen sinnvoll.

Betrachtet man die Umsetzung dieser Strategie nach den oben genannten Zielen im Zeitraum von 2006 – 2012 zeigt sich die konsequente Einhaltung der Prioritäten der Siedlungsflächeninanspruchnahme. Neben den damals schon in Erschließung befindlichen Gebieten Schlangenzahl, Marburger Straße-West, Sandfeld-Nord und Am Langen Strich (Lützellinden) wurden in der Kategorie "Entwicklung mit Priorität" insbesondere die Innenentwicklungsbereiche wie die Housing Areas (Dulles- und Marshall-Siedlung) oder "Wohnen im Steinbruch" entwickelt. Daneben fanden auch größere Umnutzungs- und Nachverdichtungsprojekte wie zum Beispiel in der Braugasse, der Südanlage, im Wiesecker Weg oder im Leihgesterner Weg/ Arndtstraße statt. Im Zeitraum 2006 – 2013 nahm die Bevölkerung jährlich im Durchschnitt um 1.284 Personen zu (1,6%/Jahr).

Abb. 1: Fertiggestellte größere Wohngebiete 2013

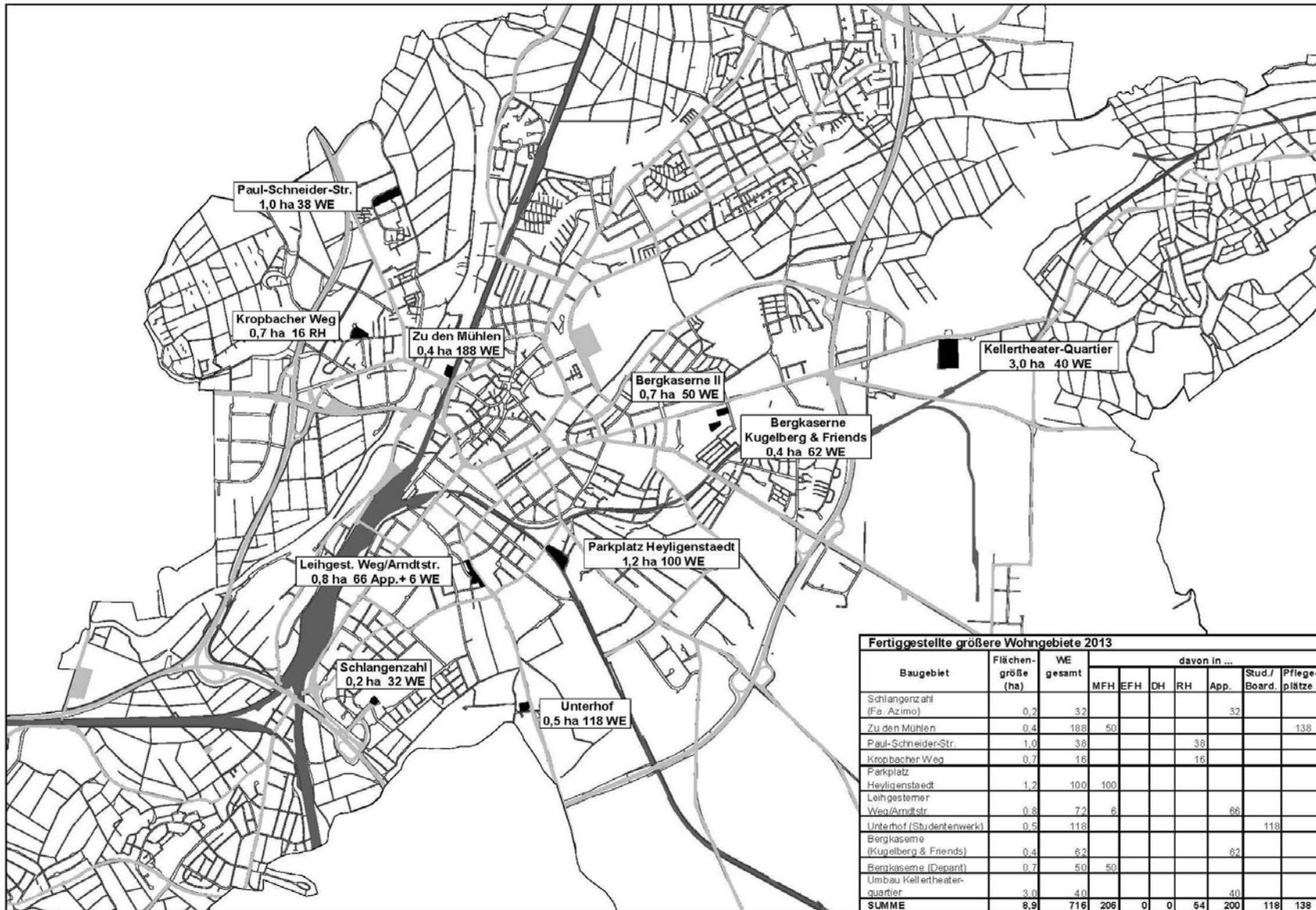


Abb. 2: In Umsetzung befindliche Wohngebiete 2014/2015

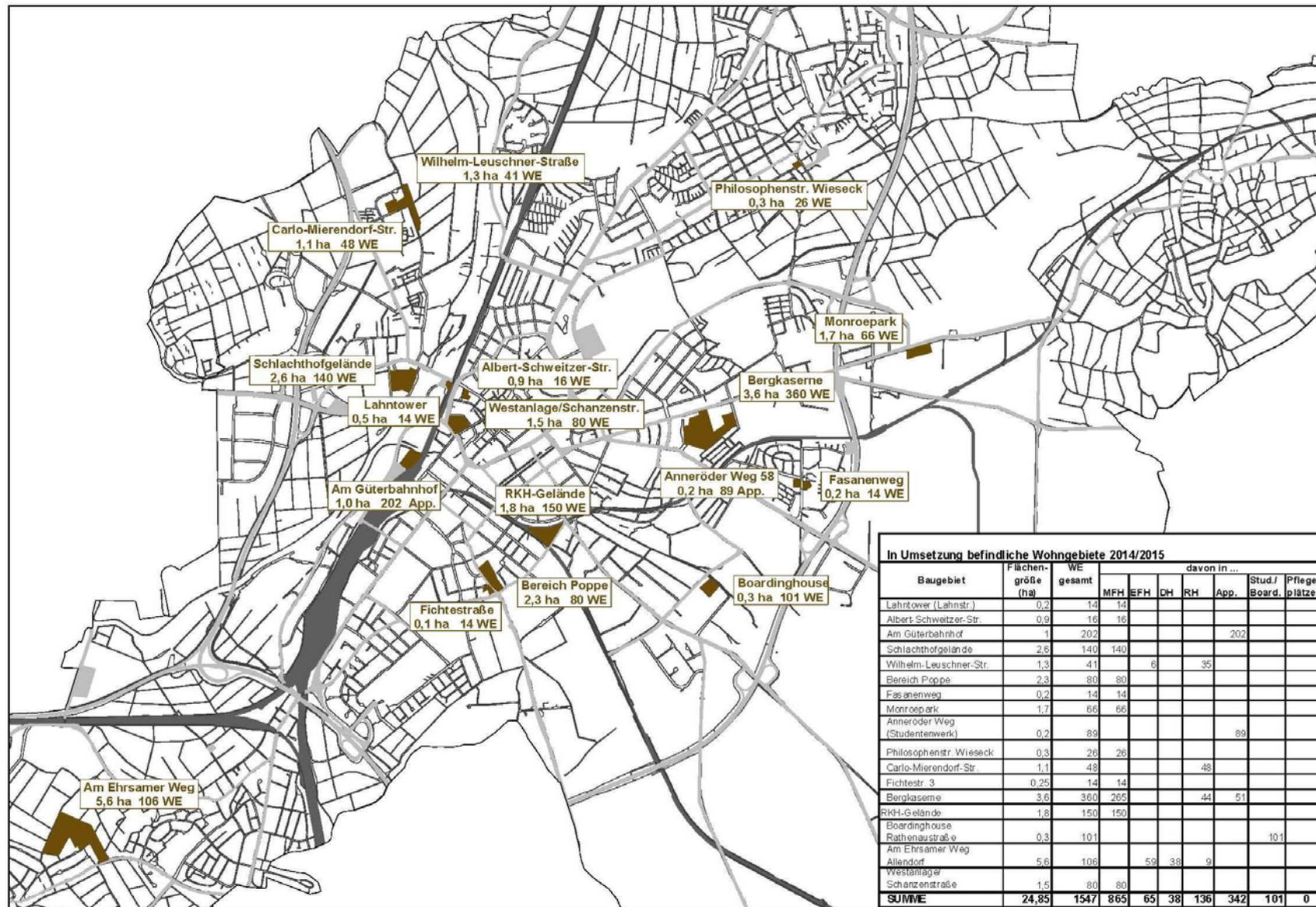
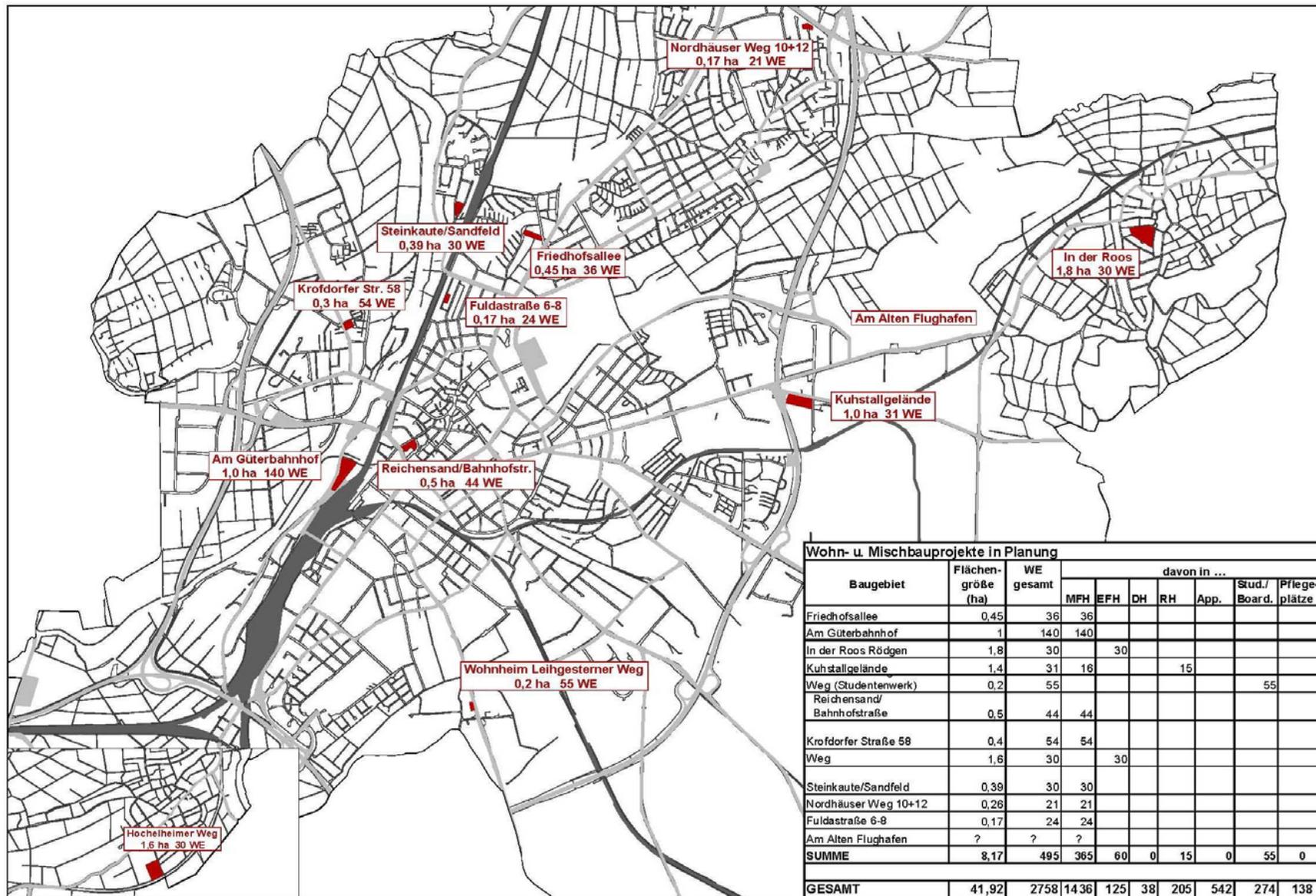


Abb. 3: Wohn- und Mischbauprojekte in Planung



## Wohnbauliche Flächenentwicklung:

Um der zu erwartenden demographischen Entwicklung Rechnung zu tragen, hat die Stadt Gießen zahlreiche Wohnbauvorhaben umgesetzt und neu initiiert. 2013 sind dabei verschiedene größere Wohn- und Mischbauflächenprojekte (>14WE/ Grundstück) in einer Dimension von insgesamt 8,9 ha realisiert worden. Dadurch konnten insgesamt 716 neue WE auf 10 Standorten mit unterschiedlicher Akzentuierung der Wohnungssegmente geschaffen werden.

Derzeit befinden sich noch weitere 1.547 WE in einer Dimension von insgesamt 24,85 ha in der Umsetzung, d.h. dass diese Bauvorhaben planungsrechtlich gesichert sind und sich in der Erschließungsphase oder im Bau befinden.

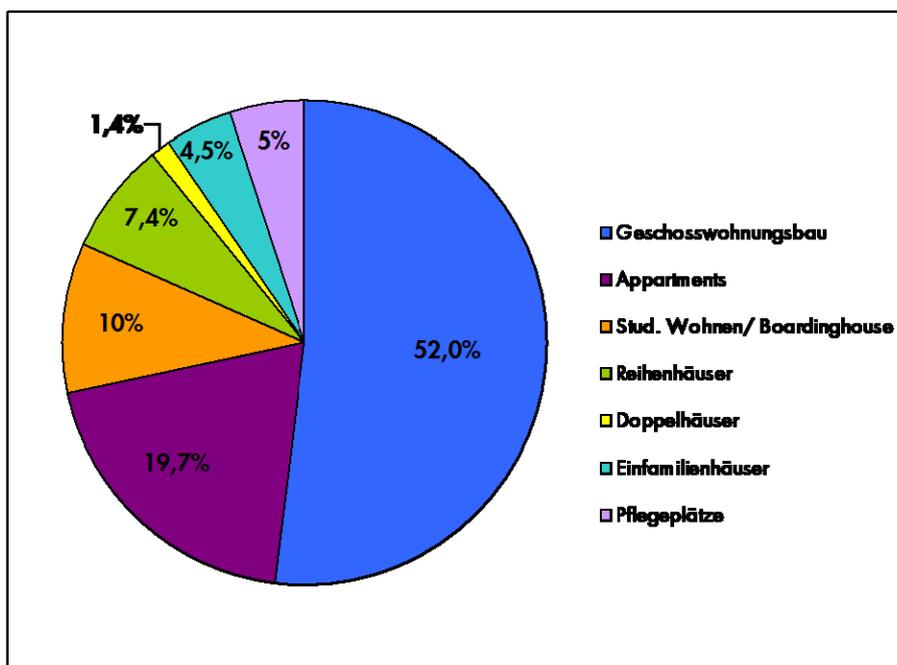
Zusätzlich sind in der Stadt Gießen ab 2016 weitere mindestens 495 WE (8,17 ha) vorgesehen, die bereits weitgehend planungsrechtlich gesichert sind.

Damit befinden sich gegenwärtig und kurzfristig absehbar insgesamt 28 Standorte vorwiegend im innerstädtischen Bereich (41,92 ha) gleichzeitig in der Entwicklungsphase. In der Stadt Gießen werden dadurch rund 2.758 WE bereitgestellt, was ungefähr Kapazitäten für mindestens rund 4.825 neue Einwohner in unterschiedlichen Wohnungssegmenten entspricht. Darin sind noch keine Inanspruchnahmen von Baulücken oder Nachverdichtungen bzw. Vorhaben unter 14 WE/ Grundstück berücksichtigt.

Mit Blick auf die insgesamt 2.758 fertig gestellten oder in der Umsetzung oder Planung befindlichen Bauvorhaben entfallen rund 52 % der Wohneinheiten auf das Segment des Geschosswohnungsbaus.

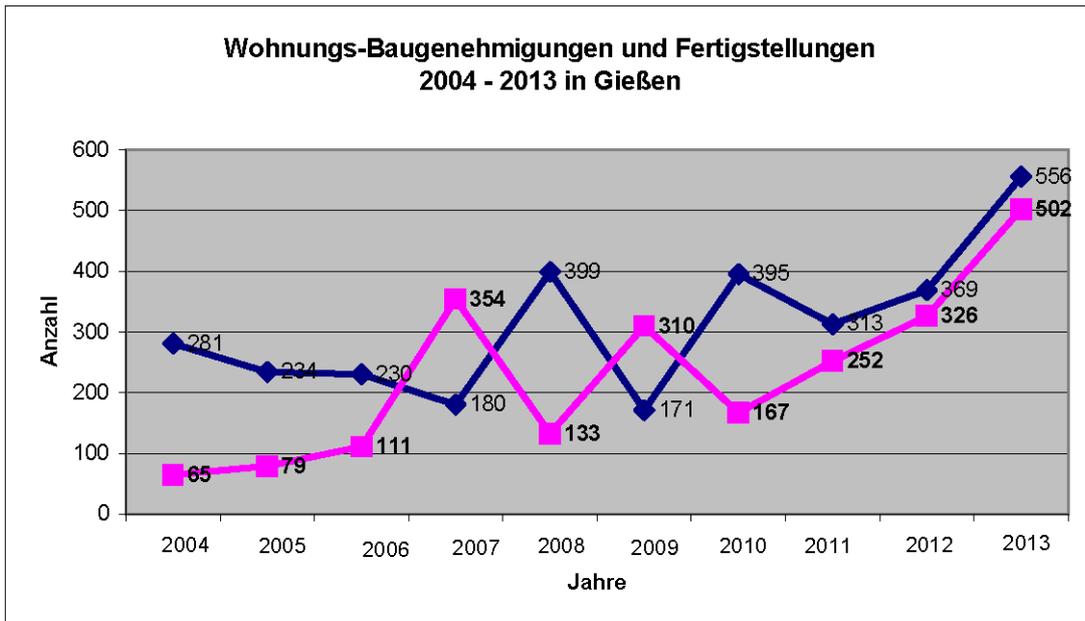
Nur 13,3 % der Wohnungen werden im Einfamilienhausbereich (4,5 % Einfamilienhäuser, 1,4 % Doppelhäuser bzw. 7,4 % Reihenhäuser) geplant. Mit 19,7 % ist der Anteil der Apartments gemessen an den anderen Wohnungssegmenten dagegen relativ hoch. Im ähnlichen Wohnungssegment entfallen rund 10 % auf Studentenappartements und ein Boardinghouse. 5 % der Wohnungen stehen für Pflegeplätze zur Verfügung.

Abb. 4: Wohnungssegmente



### **Baugenehmigungen und Baufertigstellungen:**

Die Gießener Wohnungsmarktentwicklung lässt sich gut an der Anzahl der Baugenehmigungen und der Baufertigstellungen ablesen. Waren es 2006 noch 230 Baugenehmigungen, ist seit 2011 ein ungebrochen positiver Trend zu verzeichnen. So lagen die Baugenehmigungen 2013 insgesamt bei 556 (vorwiegend im Geschosswohnungsbau). Das bedeutet 326 Baugenehmigungen durchschnittlich im Jahr (2006 – 2013).



Durchschnitt Genehmigungen 2004 - 2013: 312,8 WE/Jahr (2011 - 2013: 412,7 WE/Jahr)  
Durchschnitt Fertigstellungen 2004 - 2013: 229,9 WE/Jahr (2011 - 2013: 360 WE/Jahr)

### **Wohnbauliche Entwicklungstrends/ Ziele:**

Aus den aktuellen wohnbaulichen Entwicklungen werden stichwortartig folgende Entwicklungstrends und Ziele abgeleitet:

- Positive demographische Entwicklung (stärker sogar, als bisher prognostiziert)
- Es wird zu höheren städtischen Dichten kommen (damit effizienter, Verdichtung spart Energie und Rohstoffe).
- Die Stadt wird kompakter: Arbeiten, Wohnen, Freizeit verschmelzen räumlich enger.
- Hohe Nachfrage innenstadtnaher Lagen, auch an Standorten mit höheren Lärmbelastungen und funktionsräumlichen Beeinträchtigungen.
- Es gibt einen Trend zur stärkeren Differenzierung der Teilmärkte: Siedlungsgenossenschaften (Bewohner gestalten ihr Lebensumfeld aktiv mit), Boardinghouse (temporäres Wohnen für nur einige Monate) als neue Wohnform, weitere Studentenwohnheime, hochwertige altengerechte Eigentumswohnungen in Innenstadt, bis hin zur höchsten Individualisierung der freistehenden Einfamilienhäuser im Luxus-

Segment, Familienwohnen findet immer stärker auf kleineren bezahlbaren Grundstücken bzw. über das Segment der Reihenhäuser statt.

- Insbesondere (Klein-)Familien verbleiben arbeitsplatznah in Gießen, zusätzlich ziehen vermehrt Einzelpersonen (Studenten sowie ältere Menschen) durch die angebotene Wohnungsstruktur und die Nähe zu sozialen und kulturellen Infrastrukturen in die Stadt. Das Angebot der sozialen Versorgungsinfrastruktur ist gut und wird aufgrund der in Umsetzung befindlichen Wohnbebauungen bspw. am Wohngebiet ehemaliger „Schlachthof“ oder ehemaliges RKH-Gelände, wo jeweils eine Kindertagesstätte entstehen soll, ausgebaut.
- Gleichzeitig wurde und wird durch die Stadt ein qualitativvoller öffentlicher Raum entwickelt, der eng auf die Funktion Wohnen abgestimmt ist (z.B. LGS-Gelände, Lahnaue, Korridore als Indikatoren einer qualifizierten Innenentwicklung: „kompakt, urban, grün“). Damit steigt die urbane Lebensqualität.
- Sanierungsmaßnahmen haben eine große Katalysatorwirkung und lösen durch den Fördermitteleinsatz viel privates Kapital und Investitionen auf dem Wohnungsmarkt aus (Beispiele: (Gebiet Zu den Mühlen), Sanierungsgebiete der Innenstadt und Stadtumbauegebiet Bahnhofsumfeld).
- Die Immobilienwirtschaft kann die Stadtentwicklung unterstützen. Sie fördert die Stadtentwicklung durch umfangreiche Wohnbautätigkeiten und trägt damit zur Mietpreisstabilität bei. Gleichzeitig soll kein Preisverfall der Altimmobilien stattfinden und Leerstand entstehen (positive Beispiele: Innenstadt, Umfeld Poppe, Güterbahnhof etc.).
- Aufgrund der finanziellen Situation der Stadt sind Planungs- und Erschließungskosten von Investoren zu übernehmen. Bereits seit vielen Jahren werden jeweils Planungskostenübernahmeverträge geschlossen und die Erschließung mit einer anschließenden Rückübertragung an die Stadt von privater Seite übernommen.
- Durch die umfangreiche Wohnungsbautätigkeit wird auch ein Freiwerden von bestehenden Wohnungen die Folge sein, die auch anschließend wieder nachziehenden Personen Platz bietet und im gewissen Umfang ein preisgünstiges bzw. moderates Wohnungsangebot schafft.
- Vorplanungen (z.B. städtebauliche Entwicklungskonzeptionen) haben sich zwecks Planungssicherheit bewährt. Gute und aktuelle gesamtstädtische Planwerke liegen vor. Steuerungsinstrumente sind Bebauungspläne, Bodenordnungsverfahren, städtebauliche Verträge, Kaufverträge, Baugenehmigungen
- Der Einfluss der Stadt über z.B. Flächenankäufe und/oder Bereitstellungen von Flächen für bestimmte Entwicklungen ist nur sehr eingeschränkt gegeben. Die Nachfrageeinschätzungen und die aktuellen Entwicklungen des Wohnungsmarktes in Gießen werden stark durch Investoren und deren finanzielles Engagement bestimmt. Zu beobachten ist auch, dass die Wohnungsentwicklung im Umland derzeit eher geringer ausfällt und weiterhin überwiegend das Einfamilienhaussegment bedient.

Ein Wohnraumversorgungskonzept befindet sich derzeit in Bearbeitung, das den Handlungsrahmen für die zukünftige Wohnraumentwicklung der Stadt Gießen darstellen soll und wohnungspolitische Zielsetzungen definiert.

### **Gewerbliche Flächenentwicklung:**

Für die gewerbliche Entwicklungsstrategie wurden im Masterplan folgende Leitlinien definiert:

- Entwicklung eines differenzierten regionalen Standort- und Ansiedlungsprofils
- Profilierung von Gewerbegebieten
- Initiierung von „Leuchtturmprojekten“
- Regionale Kooperation in der Flächenentwicklung
- Verbesserung der Flächenverfügbarkeit / offensive Vermarktung.

Im Zeitraum 2006 – 2012 wurden insgesamt 51,9 ha Gewerbeflächen entwickelt und umgesetzt (u.a. Rechtenbacher Hohl, Hessenhallen-West, Umbau im Siedlungsbestand: Gail-Ost und Class-II/IV-Depot, Bänninger-Areal). Dies entsprach bereits in etwa dem in 2005 geschätzten Flächenbedarf bis 2020.

Die durchschnittliche Zunahme von 301 Betrieben pro Jahr, ausgehend von 7.414 im Jahr 2006 auf inzwischen 9.524 (Stand 2012) hat auch zu einer Zunahme an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten geführt. Während 2007 noch 42.946 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte registriert wurden, waren es 2013 bereits 44.289. Das bedeutete eine Zunahme von rund 3%. Die Arbeitslosenquote ist im Zeitraum von 2007 – 2013 von 14% auf 10,3% leicht rückläufig gewesen, sodass ein kausaler Zusammenhang zwischen positiver Gewerbeentwicklung und der Beschäftigtenzahl/ Arbeitslosenquote besteht.

Die Stadt Gießen bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe mit unterschiedlichen räumlichen Anforderungen und funktionalen Nutzungsprofilen. Momentan befinden sich die nach Masterplanvorgaben prioritär in Anspruch zu nehmende Gewerbeflächen in einer Dimension von 145,1 ha in der Planung. Zu den bedeutsamsten 4 Standorten mit rund 113 ha neuen Flächen gehören:

#### Am alten Flughafen (ehemals US-Depot):

Bereits 70 ha der Flächen sind in der Entwicklung und weitere 55 ha werden vom ehemaligen „AAFES“-Gelände kurzfristig hinzukommen. Ziel ist es insgesamt, die Entwicklung eines gewerblichen Schwerpunktes zur Ansiedlung verschiedener Arten von Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der jeweiligen Standort- und Schutzanforderungen innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten mit möglichst vielen qualifizierten Arbeitsplätzen zu forcieren. Das Unternehmen STANLEY engineered Fastening, Tucker GmbH plant in diesem Zusammenhang einen Neubau eines Betriebskomplexes mit Produktion, Logistik und Büronutzung auf einer ca. 2,4 ha großen Teilfläche, auf der 175 neue Arbeitsplätze

entstehen werden. Daneben soll die Willy-Brandt-Kreisberufsschule sowie das Gefahrenabwehrzentrum (Landkreis-Stadt-Kooperationsmodell) an den Standort verlegt bzw. aufgebaut werden. Die Fa. Revikon plant für das komplett erworbene Flächenareal auch im südlichen Teil ein Mischgebiet mit einer wohnbaulichen als auch einer Dienstleistungsnutzung. Zudem ist die befristete Erhaltung und Entwicklung der Hess. Erstaufnahmeeinrichtung auf den vom Land Hessen gegenwärtig angemieteten Flächen bis 2024 geplant.

#### Technologie und Gewerbepark Leihgesterner Weg:

Gegenwärtig wird der Technologiepark mit 13 ha Größe entwickelt. Davon entfallen 3 ha auf das Sondergebiet „Technologie“ für eine Forschungsstätte des Fraunhofer-Instituts für Molekularbiologie und Angewandte Ökologie IME (Insektenbiologie). Ziel ist es, das Fraunhofer-Institut als Leuchtturmprojekt zu lancieren und über positive Ausstrahlungswirkungen Multiplikatoreffekte zu generieren und damit Anreize für weitere universitätsaffine und wissensbasierte Einrichtungen oder hochwertige Technologiebetriebe in dem angrenzenden Gewerbegebiet zu schaffen.

#### Gelände am Güterbahnhof:

Im Bereich des Güterbahnhofs sollen auf einer Fläche von 1,1 ha Dienstleistungen und ein Hotelkomplex entstehen. Zusätzlich soll ein weiteres Parkhaus an der Lahnstraße entstehen und eine Fläche für einen Fernbusbahnhof bereit gestellt werden.

#### Pendleton Barracks-Nord:

Auf den noch ungenutzten 6 ha der ehemaligen Pendleton-Kaserne sollen sowohl Wohnbebauungen als auch ein Gewerbegebiet entstehen.

### **Gewerbliche Entwicklungstrends/ Ziele:**

Aus den aktuellen gewerblichen Entwicklungen werden folgende Entwicklungstrends und Ziele abgeleitet:

- Durch eine umfangreiche Flächenbereitstellung bietet Gießen ein großes Flächenportfolio auch für die Ansiedlung von größeren Arbeitskräftepotentialen an. Trotz Gewerbesteuerhebesatz von 430 (20-25% höher als Umland) bleibt die Stadt attraktiv und die Nachfragen gut.
- Durch die funktionale Umnutzung von ehemals gewerblichen Bereichen mit einer fast 100%igen Versiegelung finden durch neue räumliche Nutzungen insgesamt städtebauliche und umweltbezogene Verbesserungen statt (Bsp. Parkplatz Heyligenstaedt, Schlachthofgelände, RKH-Gelände).
- Eine Gewerbeflächenprofilierung der Bestandsgebiete wird angestrebt
- Die Verknüpfung von Gewerbebetrieben zu Hochschulen soll ausgebaut werden (Fraunhofer-Institut als Leuchtturmprojekt, das die Chance für Ansiedlung weiterer universitätsaffiner und wissensbasierter Unternehmen eröffnet).

- Durch Investitionen in den öffentlichen Raum sind Aufwertungen der städtebaulichen Qualitäten erfolgt, die investive Anreize und ein positives Investitionsklima geschaffen haben.
- Möglichkeit der Stadt über Flächenankäufe und eigene Entwicklungen sind nur sehr eingeschränkt gegeben. Aber die Investitionskraft von Privaten ist weiterhin vorhanden. Daher werden Investoren Planungs- und Entwicklungskosten übernehmen müssen.
- Vorplanungen (z.B. städtebauliche Entwicklungskonzeptionen) haben sich zwecks Planungssicherheit bewährt. Gute und aktuelle gesamtstädtische Planwerke liegen vor. Steuerungsinstrumente sind Bebauungspläne, Bodenordnungsverfahren, städtebauliche Verträge, Kaufverträge, Baugenehmigungen

Das weiter angestrebte Zusammenspiel aus einer qualifizierten Innenentwicklung (z.B. Revitalisierung der Innenstadt, Weiterführung der BIDs, Ausweisung von Sanierungs- und Soziale-Stadt-Gebieten etc.), einer sehr guten und auf die städtischen Bedürfnisse abgestimmten sozialen und kulturellen Infrastruktur, einer engen Verzahnung zwischen Hochschulen und Stadtentwicklung, einer zunehmenden „Festivalisierung“ des Stadtraumes (Feste, Einzelhandelsaktionen, etc.) sowie der Schaffung neuer identitätsstiftender Stadt-, Landschafts- und Erholungsräume generieren ein positives Image der Stadt und bilden damit ein Konglomerat an weichen Standortfaktoren, die wiederum als Standortvorteile bei der Ansiedlung von (innovativen) Unternehmen und der Vermarktung von Wohnraum wirksam sind.

Stadtplanungsamt  
September 2015