



**WIESBADENER
ERKLÄRUNG
ZUR STADT
VON MORGEN:
GERECHT, GRÜN
UND PRODUKTIV**

WIESBADENER ERKLÄRUNG ZUR STADT VON MORGEN:

gerecht, grün und produktiv

PRÄAMBEL

Das Land Hessen strebt Klimaneutralität bis 2045 an. Städte und Kommunen nehmen hierbei eine Schlüsselrolle ein. Mit ihrem ressourcenschonenden und resilienten Umbau kann ein wesentlicher Beitrag zur notwendigen Transformation geleistet werden. Die wichtigsten Leitlinien für einen nachhaltigen und gleichzeitig gemeinwohlorientierten Stadtumbau sind in der Neuen Leipzig Charta (2020) und ihren Handlungsdimensionen – der gerechten, grünen und produktiven Stadt – dargestellt.

Die Praxis stellt die Akteur*innen jedoch vor große Herausforderungen. Der Handlungsdruck wächst angesichts der spürbaren Folgen des Klimawandels und des Kriegs in der Ukraine kontinuierlich. Steigende Zinsen und Baupreise sowie Lieferengpässe stehen Investitionen entgegen. Integrierte Lösungen, die transparente Abwägung von Zielkonflikten sowie neue Formen des Wirtschaftens und Zusammenwirkens sind gefragt, um die Lebensqualität in den Städten und Regionen zu erhalten, die Ressourcen zu schonen und resiliente, zukunftsfähige Strukturen im Gebäudebestand und im Neubau, im Städtebau und in der Freiraumplanung, in der Mobilitäts- und Regionalplanung zu entwickeln. Insbesondere der Ausbau der Infrastrukturen ist eine wesentliche Voraussetzung, um im Standortwettbewerb zu bestehen.

Sektorenübergreifendes Denken und Handeln gewinnt an Relevanz, um die ambitionierten Klimaschutzziele sozialgerecht und im Interesse größter Wirksamkeit umzusetzen. Eine qualifizierte Stadt-, Regional- und Landesplanung ist als strategischer Rahmen für die Ausrichtung sektoraler Maßnahmen unerlässlich. Hierbei liegt das besondere Potenzial aller drei Maßstabsebenen in der integrierenden Betrachtung von Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung.

Qualität schafft Akzeptanz für Veränderung sowohl im baulich-räumlichen wie im partizipativen Sinne. Ein offener, institutionen- und sektorenübergreifender Diskurs, der auf alternativen Szenarien beruht, sollte nicht nur eine wichtige Arbeits- und Abwägungsgrundlage sein, sondern den Weg für Innovation und

Kompromisse aufzeigen. Wie wollen wir 2045 leben? Die narrative Wirkung überzeugender Bilder, die Gestaltung von Atmosphären und die Neu-Programmierung von Orten, die den Alltag der Menschen prägen und ihre Lebensqualität bestimmen, sollte als Vermittlungsinstrument informeller Planung viel stärker genutzt werden.

Die Sicherung einer nachhaltigen Zukunft von Städten und Regionen geht uns alle an. Beteiligung und Koproduktion gehören zu den Prinzipien guter urbaner Governance. Die Autor*innen der Wiesbadener Erklärung kommen aus der kommunalen Praxis, aus Planung und Wissenschaft, aus der Immobilienwirtschaft und der Stadtgesellschaft. Sie bekennen sich zu den Grundsätzen der Neuen Leipzig Charta (2020) und damit zu einer integrierten, kooperativen und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung.

Um den Wandel zu einer gerechten, grünen und produktiven Stadtgesellschaft aktiv zu gestalten und zu fördern, plädieren die Autor*innen der Wiesbadener Erklärung für ein

ZUKUNFTSBÜNDNIS „KOOPERATIVE STADT“

unter der Leitung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen.

Der notwendige Transformationsprozess setzt politische Führung, Gestaltungswillen, agiles und zuverlässiges Handeln und verfügbare Ressourcen voraus. Die Bewältigung von Handlungszwängen, die Abwägung divergierender Interessen und von Nutzungskonflikten erfordern ein abgestimmtes Vorgehen der beteiligten Akteure.

Die Hintergründe und Chancen zur Gestaltung der Handlungsdimensionen „gerecht, grün und produktiv“ bilden sich wie folgt ab:

Die Wiesbadener Erklärung zur „Stadt von morgen: gerecht, grün und produktiv“ wurde anlässlich der Tagung „shifting realities – Die Transformation der Stadt nachhaltig gestalten“ auf Initiative der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen erarbeitet.

Ein herzlicher Dank allen Mitwirkenden!

Die Autor*innen der Wiesbadener Erklärung sind:

Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen (AKH)
Brigitte Holz, Architektin, Städtebauarchitektin,
Stadtplanerin, Präsidentin AKH
Gertrudis Peters, Architektin,
Stv. Hauptgeschäftsführerin AKH
Florian Dreher, Referent Baukultur,
Wirtschaft und Hochschulwesen AKH

FORUM Stadtplanung der AKH
Annelie Bopp-Simon, Städtebauarchitektin,
Stadtplanerin, Vizepräsidentin AKH
Torsten Becker, Stadtplaner
Xenia Diehl, Stadtplanerin

FORUM Landschaftsarchitektur der AKH
Corinna Endreß, Landschaftsarchitektin,
Vorstandsmitglied AKH
Dieter Herrchen, Landschaftsarchitekt
Victor Kamphausen, Landschaftsarchitekt,
Vorsitzender bdla Hessen
Stefan Kappes, Landschaftsarchitekt,
Schatzmeister HVNL

Frankfurt University of Applied Sciences, Frankfurt
Prof. Dr. Janna Hohn, Architektin,
Professur Städtebau und Entwerfen

Urbanista / Büro für Stadtentwicklung und urbane
Zukunftsstrategien, Hamburg
Sven Lohmeyer, Dipl.-Ing. Stadtplanung,
Geschäftsführer

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt
Dr. Axel Tausendpfund, Rechtsanwalt,
Verbandsdirektor und Vorstand VdW südwest
Matthias Berger, Politologe, Politischer Referent
Hessen und Rheinland-Pfalz beim VdW südwest


Industrie- und Handelskammer Offenbach am Main
Frank Achenbach, Dipl.-Geograph, Mitglied der
Geschäftsführung IHK Offenbach am Main

Stadt Frankfurt am Main
Katharina Wagner, Soziologin, Fachreferentin,
Dezernat III – Planen, Wohnen und Sport

Landeshauptstadt Wiesbaden
Camillo Huber-Braun, Dipl.-Wirtschaftsingenieur,
Amtsleiter Stadtplanungsamt

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen
e.V., Frankfurt
Birgit Kasper, Verwaltungswirtin, Stadtplanerin,
Geschäftsführung

Rhein.Main.Fair e.V., Frankfurt
Gisela Stang, Bürgermeisterin Stadt Hofheim a.D.,
Vorstandsvorsitzende



**WIESBADENER
ERKLÄRUNG
ZUR STADT
VON MORGEN:
GERECHT**

DIE GERECHTE STADT

Eine gerechte Stadt(-entwicklungspolitik) gewährleistet Chancengleichheit und Umweltgerechtigkeit für alle, unabhängig von Geschlecht, Einkommen, Status, Alter und Herkunft. Sie stellt den gleichberechtigten Zugang aller gesellschaftlichen Gruppen zu gutem Wohnraum, zu Dienstleistungen der Daseinsvorsorge – wie Bildung, soziale Angebote, Gesundheitsversorgung, Mobilität und Kultur – sicher. Insbesondere bezahlbarer Wohnraum und eine sichere Energieversorgung nehmen aktuell einen hohen Stellenwert ein. Wohnen zählt zu den elementaren Grundbedürfnissen des Menschen. Sichere Wohnbedingungen bilden die Basis für Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Die gerechte Stadt verfolgt sozial ausgewogene, gemischte und lebendige Stadtquartiere, da sie zur Integration aller sozialen und ethnischen Gruppen, aber auch der Generationen beitragen. Eine (klima-) und umweltgerechte Stadtentwicklung sichert gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, zu der u.a. eine wohnortnahe Grünversorgung sowie der Anspruch auf eine gute Luftqualität gehören. Die gerechte Stadt bietet die Möglichkeit der partizipativen Mitgestaltung der eigenen Lebensverhältnisse. Sie rückt die Gemeinwohlorientierung in den Fokus, indem sie zivilgesellschaftliches Engagement stärkt und bürgerschaftliche, kommunale und genossenschaftliche Projekte fördert.

ZENTRALE HERAUSFORDERUNGEN DER PRAXIS

Der Anspruch an bezahlbaren Wohnraum wird durch hohe Bodenpreise, unzureichende Flächenverfügbarkeit, wachsende Baukosten sowie die konstante Erhöhung von (energetischen) Standards konterkariert. Der Wegfall von Fördermitteln, steigende Baukosten und das Anheben des Zinsniveaus führen zu einem Zurückstellen geplanter Projekte. Hiervon sind insbesondere auch zivilgesellschaftliche, Non-Profit-Wohnprojekte betroffen. Unklar ist, wie viel Wohnraum in den nächsten Jahren entstehen wird. ▶ Wie kann unter den sich verschärfenden Rahmenbedingungen die soziale Wohnraumfrage gelöst werden?

Die energetische Sanierung des Gebäudebestands stößt an wirtschaftliche Grenzen. Es dominiert eine gebäudebezogene Betrachtung. Effekte einer Quartiersbetrachtung, wie die Flottenbetrachtung von Unternehmen, bleiben weitgehend ungenutzt. Die Finanzierung der Klimawende im Gebäudebestand ist ungelöst. ▶ Welche Modelle der Bestandsanierung sind geeignet, um sozialverträgliche Mieten zu sichern und gleichzeitig den Bestand energetisch zu ertüchtigen?

Die Metropolregion FrankfurtRheinMain steht weiterhin vor der Herausforderung, der wachsenden Bevölkerungszahl bei gleichzeitig steigendem Wohnflächenkonsum Raum zu geben. Unternehmen suchen Flächen für die Weiterentwicklung ihrer Betriebe. Nur mit der Möglichkeit einer nachhaltigen Transformation werden sie perspektivisch Ausbildungs- und Arbeitsplätze sichern können. Nachverdichtungen und Stadterweiterungen müssen zudem klimaverträglich und resilient gestaltet werden. Neubauplanungen stoßen häufig auf geringe Akzeptanz. Klimaschutzziele werden vielfach als Argument missbraucht, Projekte zu blockieren. ▶ Wie kann Klima- und Umweltschutz, soziale Gerechtigkeit und städtebauliches Wachstum abgewogen gelingen?


Der Um- und Ausbau der Mobilitätssysteme erfolgt nicht schnell genug. Das Potenzial, den öffentlichen Nahverkehr in der Region in die Lösung der Wohnungsfrage einzubeziehen, wird nur bedingt ausgeschöpft. Flächen des ruhenden Verkehrs im Interesse des Klimaschutzes zu entsiegeln gelingt zu wenig. ▶ Können neue Planungsmethoden auf die Asynchronität von Planungsfortschritten in den o.g. Sektoren reagieren?

HANDLUNGSFELDER/ ERSTE LÖSUNGSANSÄTZE

Wir plädieren für

- ▶ **eine integrierte Planung der Siedlungs-, Freiraum- und Verkehrsentwicklung.**
- ▶ **die Förderung einer kommunalen Bodenvorratspolitik durch landesgestützte Bodenfonds.**
- ▶ **eine vorausschauende, interkommunal abgestimmte Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen.**
- ▶ **eine transparente Abwägung von Interessen.**
- ▶ **eine quartiersbezogene energetische Bilanzierung.**
- ▶ **ausreichend öffentlich zugängliche Freiräume und Bildungseinrichtungen in den Quartieren.**
- ▶ **einen Paradigmenwechsel weg von der autogerechten Stadt hin zur mobilitätsgerechten Region.**
- ▶ **mehr Suffizienz in der Planung z.B. durch Stärkung von Sharing-Konzepten.**
- ▶ **eine langfristige, verlässliche Bereitstellung attraktiver Fördermittel.**
- ▶ **ein eigenständiges Förderprogramm für gemeinnützige Rechtsformen im Wohnungsbau.**
- ▶ **die Vergabe von landeseigenen Liegenschaften nach Konzeptverfahren mit Vorbildfunktion.**

**WIESBADENER
ERKLÄRUNG
ZUR STADT
VON MORGEN:
GRÜN**



DIE GRÜNE STADT

Der Klimawandel sorgt für einen Anstieg an Hitzetagen und Tropennächten. Starkregenereignisse zeigen, wie Entwässerungssysteme aufgrund zunehmender Versiegelung und Unterbauung von Flächen an ihre Grenzen stoßen. Die grüne Stadt ist eine hitzeangepasste und wasser-sensible Stadt. Sie basiert auf dem Prinzip der Schwammstadt, die „Versickern und Verdunsten statt Entwässern und Ableiten“ verfolgt. Sie rückt Bäume und Stadtgrün als hervorragende CO₂-Speicher in den Mittelpunkt, da sie Sauerstoff produzieren, Feinstaub binden und die Biodiversität erhöhen. Auch durch Schattenwurf und Verdunstungskühle wird das Mikroklima verbessert. Grün-blaue Infrastrukturen erhöhen jedoch nicht nur die Anpassungsfähigkeit der Städte an den Klimawandel. Sie tragen zur Regeneration gefährdeter Ökosysteme bei und bieten Raum für Erholung, Bewegung und Begegnung. Grün-blaue Infrastrukturen steigern die Attraktivität von Städten und Regionen. Sie erhöhen die Identifikation der Bürger*innen mit ihrer Stadt und fördern klimafreundliche Lebensstile. Der Anspruch an eine grüne Stadt bezieht auch die klimaneutrale Energieversorgung, die Nutzung erneuerbarer Energien, die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen und die Initiierung einer Kreislaufwirtschaft ein. Letztendlich ist die grüne Stadt auch der Motor einer Mobilitätswende.

ZENTRALE HERAUSFORDERUNGEN DER PRAXIS

Das Bewusstsein für die Relevanz von Klimaschutz und Klimaanpassung und das damit verbundene Know-how steigt in Fachkreisen und in der Zivilgesellschaft, in der Politik und der Verwaltung. Dennoch ist es nicht einfach, Klimaschutz und Klimaanpassung frühzeitig, ressort- und ämterübergreifend zu planen und umzusetzen. Erfahrung und Routine fehlen. Es mangelt an Pilotprojekten, die den Mehrwert und die DNA klimaresilienter Quartiere und Städte verdeutlichen. ▶ Wie können räumlich, zeitlich und sektoral integrierte Konzepte umgesetzt werden?

Ein grün-blauer Stadtumbau betrifft den Bestand wie die Entwicklung klimaresilienter Neubauquartiere. Auf Ebene der Region gilt „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Auf Ebene der Quartiere wird das Leitbild der dreifachen Innenentwicklung verfolgt. Ein Ausbau der grün-blauen Infrastruktur kann hier nur grundstücksübergreifend gelingen. Eine Diskussion zu den Chancen interkommunaler Wohnraumversorgung, der Angemessenheit baulicher Dichten sowie zu zeitgemäßen Mobilitätsbedarfen wird allerdings nur zögerlich geführt. ▶ Wie kann eine transparente und gerechte Abwägung divergierender Interessen gelingen?

Flächen der grün-blauen Infrastruktur stehen in Anbetracht geringer Flächenverfügbarkeit regelmäßig in Konkurrenz zu höchstmöglicher Verdichtung durch Bebauung oder zu Flächen für die Mobilität. Die Rückgewinnung von Verkehrsflächen für die grüne Infrastruktur, d.h. der Umbau der versiegelten Stadt, geht nur zögerlich voran. Aktuelle Stellplatzschlüssel tragen weiterhin dazu bei, kostenintensive, nicht umnutzbare Tiefgaragen zu realisieren und einen großen Teil der Grundstücksflächen zu unterbauen. ▶ Wie sichern und schaffen wir mehr Fläche für die grün-blaue Infrastruktur?

Trotz des dringenden Handlungsbedarfs nutzen Kommunen bereits vorhandene Steuerungsinstrumente kaum. Das Potenzial, städtebauliche Verträge, Konzeptverfahren, Planungswettbewerbe klimaorientiert auszurichten, ein Vorkaufsrecht für klimaorientierte Innenentwicklung anzuwenden oder Klimaanpassung als Sanierungsziel einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu etablieren, bleibt vielfach ungenutzt. Selbst von zukunftsweisenden Vorgaben eines Bebauungsplanes werden Befreiungen erteilt. ▶ Wie können mehr Qualitätssicherung und Nachhaltigkeit in der Entwicklung von Städten und Kommunen gelingen?

HANDLUNGSFELDER / ERSTE LÖSUNGSANSÄTZE

Wir plädieren für

- ▶ **ein differenziertes Bewusstsein für Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtgesellschaft.**
- ▶ **verbindliche Standards nachhaltiger Stadtentwicklung in den Kommunen.**
- ▶ **typologisch ausgerichtete Pilotprojekte zur Verdeutlichung und Diskussion neuer Standards.**
- ▶ **die Sicherung bestehender Grünräume, ihre Erweiterung und Vernetzung.**
- ▶ **ein Sichtbarmachen der Potenziale und Qualitäten klimaresilienter Stadtentwicklung.**
- ▶ **die Umsetzung räumlich, zeitlich und sektoral integrierter Konzepte.**
- ▶ **einen höheren Stellenwert des Klimaschutzes vergleichbar dem Artenschutz im BauGB.**
- ▶ **eine neue Ausrichtung der Förderstruktur und der Fördervoraussetzungen mit Selbstverpflichtung zur Qualitätssicherung.**

A stylized, minimalist outline map of Wiesbaden, Germany, serves as the background. The map shows the city's irregular shape and is divided into several rectangular sections by thin black lines. The text is centered in the upper portion of the map.

**WIESBADENER
ERKLÄRUNG
ZUR STADT
VON MORGEN:
PRODUKTIV**

DIE PRODUKTIVE STADT

Die produktive Stadt produziert nicht nur Güter oder Dienstleistungen, sie ist auch der Rahmen und der Nukleus für kreative Ideen, für die Zusammenarbeit und den Zusammenhalt ihrer Bürgerinnen und Bürger. Gemeinsam in der Stadt leben und arbeiten ist das Ziel. Die produktive Stadt ist die Antithese zur konsumorientierten Stadt. Geistig-schöpferische Leistung wird hier ebenso wertgeschätzt wie materielle Produktion. Die produktive Stadt steht für das „Sowohl-als-auch“ von traditionellen Gewerbe- und Industriegebieten und neuen Formen der Mischung. Sie bietet ein gutes Arbeitsumfeld über die Weiterentwicklung von Standorten und fördert das Prinzip der 15-Minuten-Stadt. Freiräume werden multicodiert genutzt und Orte des Austausches gestaltet. Die produktive Stadt setzt auf eine Feinkörnigkeit der Mischung vom Gebäude, über die Nachbarschaft bis zum Quartier. Sie steht für die Aufgabe stereotyper Arbeits- und Wohnformen, setzt auf offene Raumtypologien und hybride Orte, die unterschiedliche Aneignungen zulassen. Neue Fertigungsmethoden, die steigende Nachfrage nach regionalen Produkten bis hin zu urbaner Landwirtschaft und städtischer Energieerzeugung bieten der produktiven Stadt zunehmend Chancen. Regionale Kreislaufwirtschaft gewinnt an Relevanz.

ZENTRALE HERAUSFORDERUNGEN DER PRAXIS

Die Trennung von Funktionen innerhalb einer Stadt, im öffentlichen Raum oder im Gebäude und das Leitbild der „autogerechten Stadt“ prägen den baulich-räumlichen Bestand. Bis heute spiegeln sich damit verbundene Grundsätze in Gesetzen, Bauleitplänen, Finanzierungsmodellen und Eigentümerstrukturen wider. Dabei ist eine neue Mischung in Wohnquartieren genauso gefragt wie der Umbau zentrumsnaher Gewerbegebiete. Der Rückgang des stationären Einzelhandels bietet auch für die Innenstädte neue Chancen einer feinkörnigen Mischung. ▶ Wie sieht das Programm für eine zeitgemäße Nutzungsmischung aus? Wer kuratiert und moderiert den Prozess der produktiven Stadt?

Produktion in der Stadt scheint trotz hoher Relevanz für die lokale Wertschöpfung ein Nischenthema zu sein. Die Diskussion ist von Vorbehalten und Ängsten vor Nutzungskonflikten geprägt. Teilweise erfolgt eine zu starke Fokussierung auf New-Work-Konzepte. Die arbeitsteilige Gesellschaft hat im Zuge der Globalisierung zu einer Verteilung von Produktionsprozessen über die ganze Welt geführt. Die neuen Möglichkeiten einer „Industrie 4.0“ bieten Chancen für regionale Wertschöpfungen und die Relokalisierung von Prozessen. ▶ Wie sehen die Arbeitsorte der Zukunft aus? Wie kommen wir zu mehr Offenheit für die vertikale und horizontale Mischung von Funktionen?

Die Trennung von Funktionen wird durch die Gesetzgebung weiterhin gefördert. Das Nebeneinander, Übereinander und Miteinander von Wohnen, Produktion und Handel stößt an die vom Immissionsschutz gesteckten Grenzen. ▶ Welche rechtlichen Grundlagen sind fortzuschreiben oder neu zu formulieren?

Die private Immobilienwirtschaft ist stark spezialisiert. Ihre Anlageklassen spiegeln die verschiedenen Funktionssegmente wider. Aus standardisierten Vorstellungen von Lebensmodellen und Nachfragetrends entstehen weiterhin Programme, die den Bedarfen einer produktiven Stadt standortbezogen nur bedingt entsprechen. Geschossgewerbe, Handwerkerhöfe, Baugruppen mit 40 Prozent Gewerbe, Kreativquartiere mit kleinteiligen Flächenzuschnitten sind eine Seltenheit. ▶ Wie kann sich die gewerbliche Immobilienwirtschaft geänderten Nachfragen anpassen?

HANDLUNGSFELDER/ ERSTE LÖSUNGSANSÄTZE

Wir plädieren für

- ▶ ein umfassenderes (Planungs-)Verständnis der Chancen, der vielfältigen Ausdrucksformen und erforderlichen Raumtypologien einer produktiven Stadt.
- ▶ eine „Sowohl-als-auch“-Strategie, die die Weiterentwicklung und den Umbau vorhandener Produktions- und Dienstleistungsstandorte genauso fokussiert wie die Planung neuer Standorte im Nutzungsmix.
- ▶ mehr Mut für Zwischennutzungen und Experimente, Raum für Koproduktion und Partizipation.
- ▶ Konzeptverfahren, die innovative Wohn- und Arbeitsformen verfolgen.
- ▶ die Vorbildfunktion des Landes bei der Entwicklung landeseigener Liegenschaften.
- ▶ eine programmatische Ausrichtung und Erweiterung der (Städtebau- und Innenstadt-)Förderung auf Standorte der Produktion im Sinne von Innovationsquartieren.
- ▶ eine Fortschreibung der gesetzlichen Rahmenbedingungen (BauNVO, TA-Lärm u.a.), um den Umbau bestehender Strukturen zu einer produktiven Stadt der Zukunft zu ermöglichen.

