

Neues Wohnen und kreative Nutzungen als Stadtbaustein – Umnutzung des Alten Gerichts, Wiesbaden

September 2025 | 18. Bundeskongress der Nationalen Stadtentwicklung | Rostock

Monika Fontaine-Kretschmer

Geschäftsführerin Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt

Inhalte

Altes Gericht Wiesbaden: Neues Wohnen und kreative Nutzungen als Stadtbaustein

1. Ausgangslage
2. Ziel & Nutzungskonzept
3. Finanzieller Rahmen
4. Herausforderungen & Lösungsansätze
5. Lessons Learned

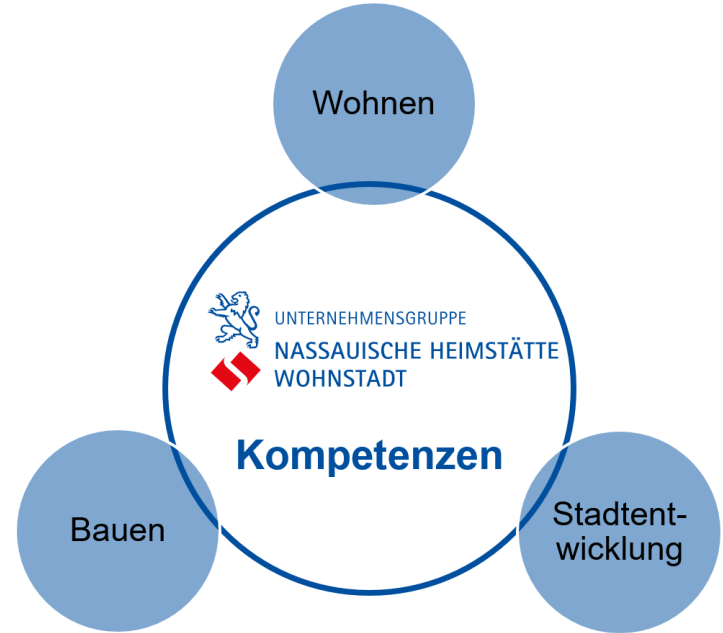
Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte | Wohnstadt


> 61.000
Wohneinheiten

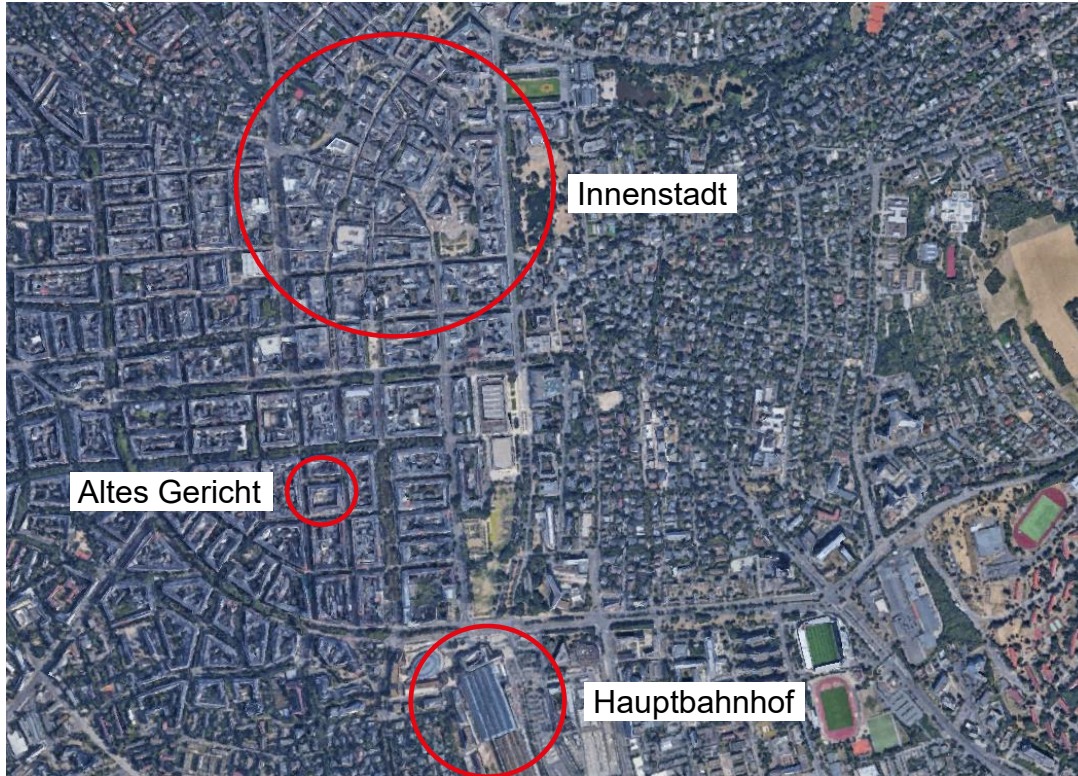

30 %
Unserer Mietwohnungen sind
gefördert


6,86 €
beträgt der **Durchschnitt aller**
unserer Mieten pro m²
Wohnfläche.


1,8 Mrd. €
geplante Investitionen in Neubau und
Modernisierung innerhalb der
nächsten 5 Jahre



Das Alte Gericht Wiesbaden



Quelle GoogleMaps

Zentrale Lage Innenstadt-Süd

- Altes Gericht zum Hauptbahnhof

13 min
950 m

- Altes Gericht zum Marktplatz

16 min
1,1 km

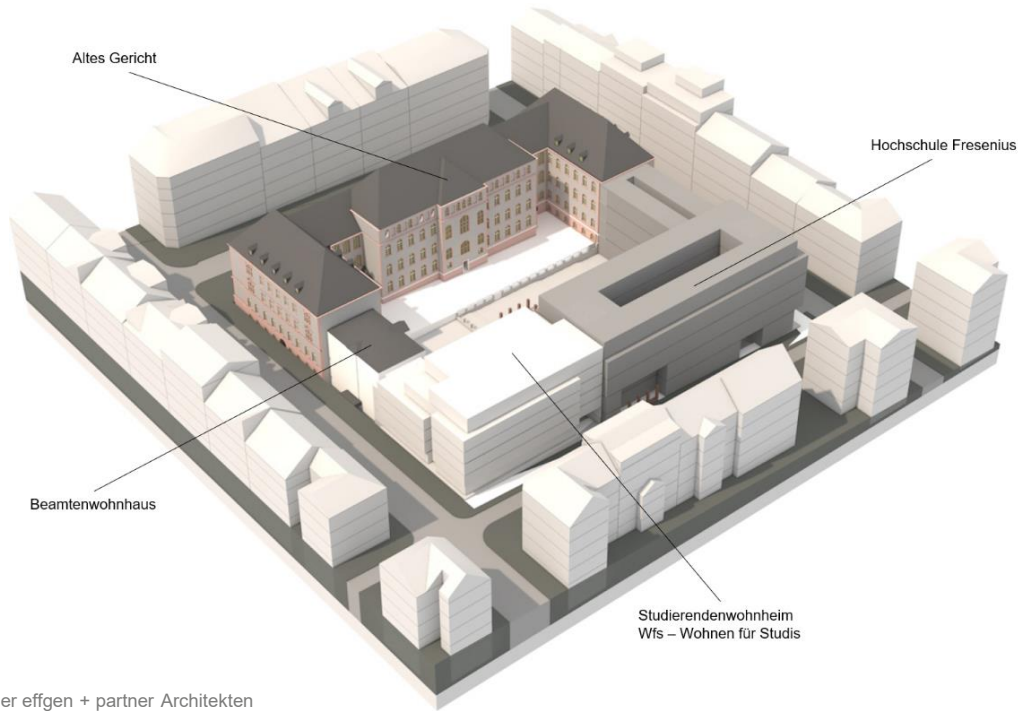
Das Alte Gericht Wiesbaden - Ausgangslage



Bildrechte Erika Noack | NHW

Ziel & Nutzungskonzept

Verschiedene Bausteine für die Entwicklung hin zum neuen Stadtquartier



Quelle Abbildung: kissler effen + partner Architekten

Zeitlicher Ablauf

1893–1897:	Errichtung des Gerichtsgebäudes
Bis 2009:	Nutzung als Amts- und Landgericht
2009–2016:	Leerstand des denkmalgeschützten Komplexes mit mehreren ungenutzten Gebäuden und Brachflächen
2016:	Erwerb durch die Nassauische Heimstätte Wohnstadt und Hochschule Fresenius vom Land Hessen
2017:	Beginn der Planungsarbeiten
2019:	Baubeginn
09/2022:	Fertigstellung und offizielle Einweihung

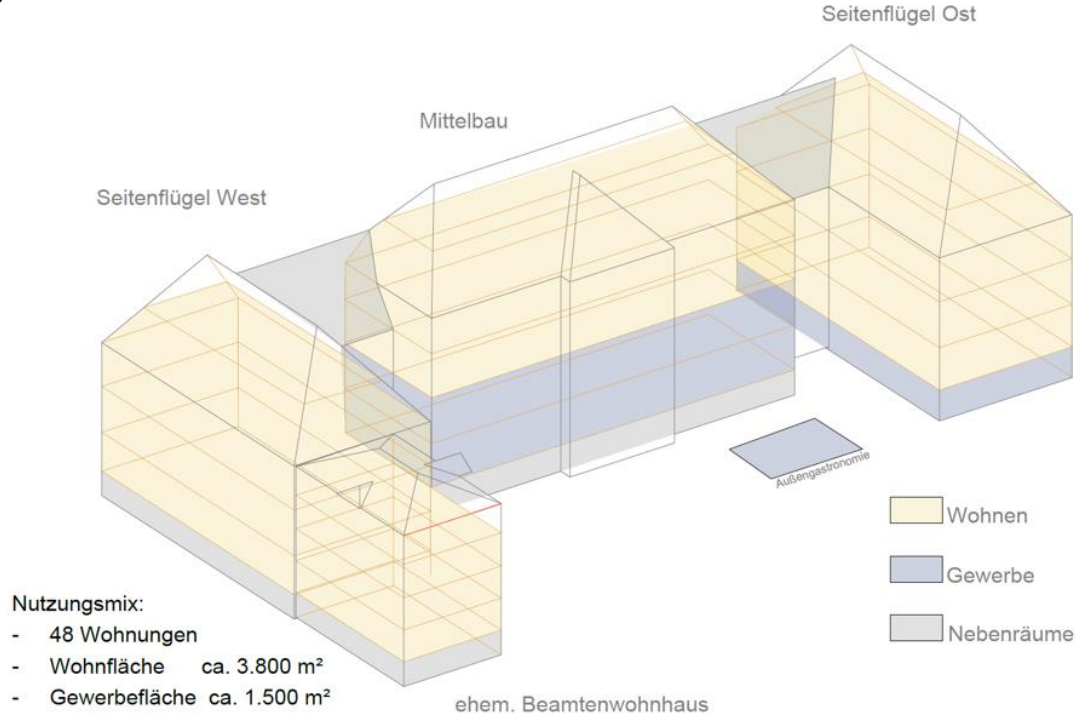


Bildrechte NHW



Das Alte Gericht als Stadtbaustein

Nutzungsmix



Finanzieller Rahmen

Gesamtkosten:

- **rd. 45 Mio. €** davon:
 - Altes Gericht (Sanierung & Modernisierung): **rd. 28 Mio. €**
 - Studierendenwohnheim (109 Appartements): **rd. 17 Mio. €**

Mieten:

- Wohnen **ab 13,27 €/m²**
- Gewerbe **ab 7,88 €/m²**
- *Mietspiegel Wiesbaden Wohnen: 11,35 – 15,88 €/m²*

Öffentliche Förderung aus Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“:

- Finanzierung Umgestaltung Fußgängerzone Gerichtsstraße mit **rd. 1,5 Mio. €**

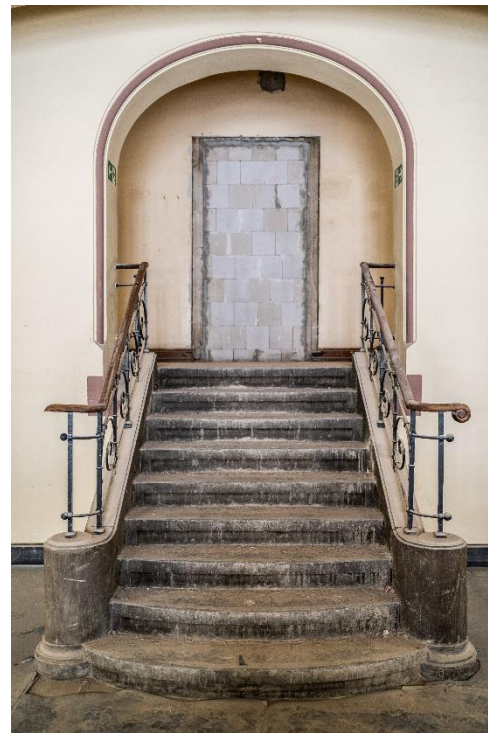


Herausforderungen & Lösungsansätze

Balance zwischen Bewahren und Erneuern



Bildrechte Annika List / NHW



Herausforderungen & Lösungsansätze

Balance zwischen Bewahren und Erneuern



Herausforderungen & Lösungsansätze

Balance zwischen Bewahren und Erneuern



Herausforderungen & Lösungsansätze

Balance zwischen Bewahren und Erneuern



Wohnen im Alten Gericht

48 Wohnungen im Neubaustandard



Wohnen im Alten Gericht

Beispielhafte Wohnungsgrundrisse



EG.B.W3

* 4 Zimmer

WOHNEN/ESSEN 31,59 m²

SCHLAFEN 16,52 m²

WOHNEN 14,09 m²

KIND 15,19 m²

BAD 4,38 m²

BAD 4,39 m²

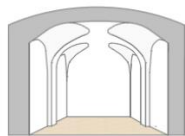
KÜCHE 8,61 m²

FLUR 5,43 m²

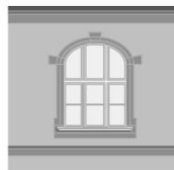
DIELE 12,26 m²

Summe 112,48 m²

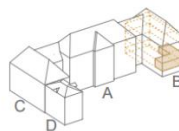
Die Flächen sind ca.-Angaben
und können sich im Zuge
der Bauausführung noch ändern.



*Gewölbedecke



* Rundbogen-Doppelfenster

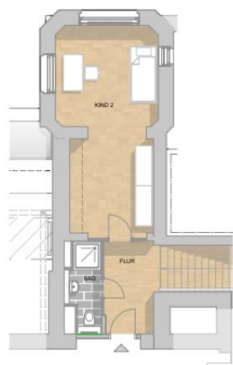


* Lage im Projekt



Wohnen im Alten Gericht

Beispielhafte Wohnungsgrundrisse



DG



OG2

OG2 - DG1.A.W2
*4 Zimmer

OG2:
FLUR 1 7,33 m²
BAD 9,58 m²
KIND 15,37 m²
WOHNEN/KÜCHE 37,55 m²
SCHLAFEN 33,89 m²
FLUR 2 3,74 m²

DG:
FLUR 2 6,06 m²
BAD 3,53 m²
KIND 2 25,20 m²

Summe 107,64 m² + 34,79 m²
= 142,43 m²

Die Flächen sind ca.-Angaben
und können sich im Zuge
der Bauausführung noch ändern.



* Turmzimmer



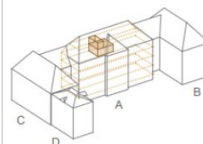
* Kappengewölbedecke



* Maisonette + 2 Eingänge



* Rundbogen - Doppelfenster



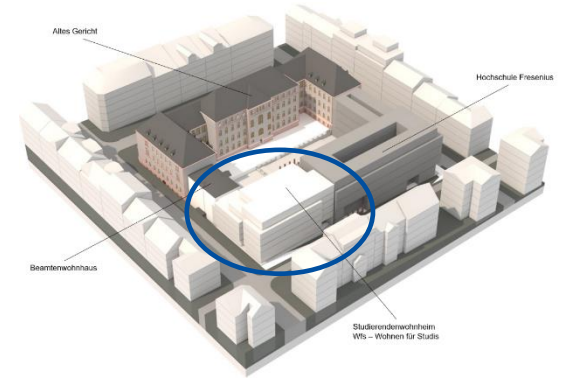
* Lage im Projekt

Neubau des Studierendenwohnheims

109 moderne Appartements und eine Tiefgarage

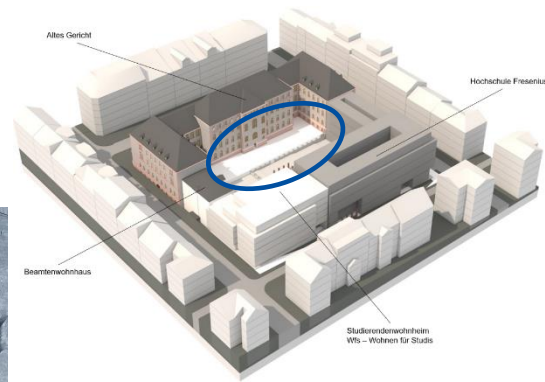


Bildrechte Joachim Keck | NHW



Campus-Bereich

Umgestaltung des Innenhofs

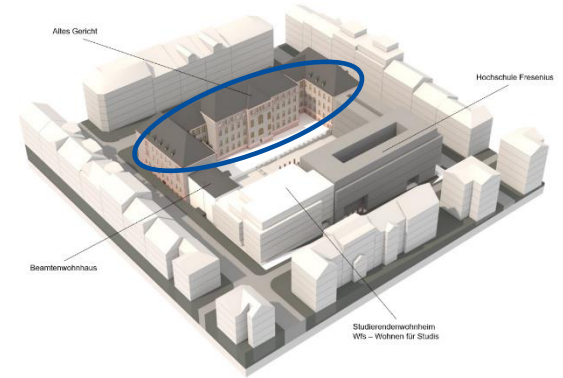


Kreative Nutzungen

Co-Working, Veranstaltungen, Café



Bildrechte NHW

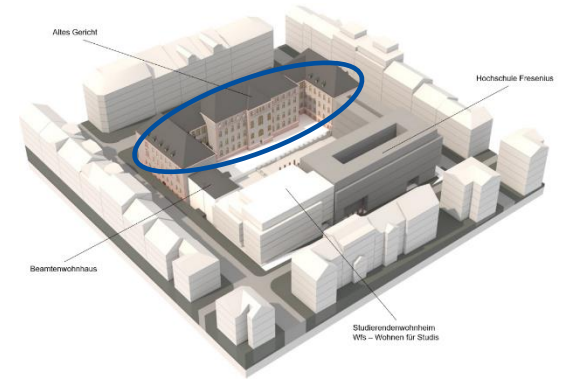


Kreative Nutzungen

Co-Working, Veranstaltungen, Café



Bildrechte Joachim Keck | NHW

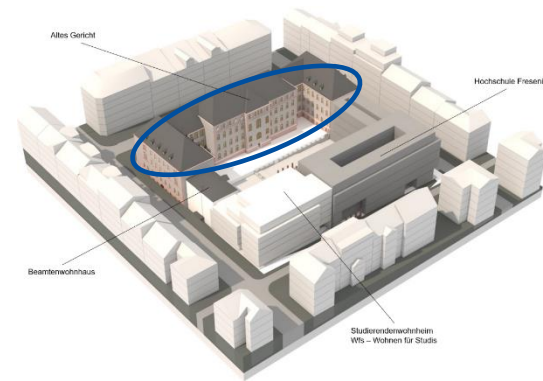


Kreative Nutzungen

Co-Working, Veranstaltungen, Café



Bildrechte Joachim Keck | NHW



Städtebauliche Quartiersentwicklung

Umgestaltung zur Fußgängerzone mit Städtebaufördermitteln



Bildrechte Annika List / NHW

Lessons Learned

Erfolgsfaktoren

- Investor mit wirtschaftlicher Kraft und Fachexpertise
- Frühe Einbindung der Behörden: Denkmalpflege, Brandschutz, Stadtplanungsamt etc.
- Quartiersansatz statt Einzelobjekt
- Nutzungsmischung (Wohnen, Hochschule, Kultur, Arbeiten)
- Aufwertung des öffentlichen Raums (Campus, Gerichtsstraße)

Herausforderungen / Stolpersteine

- Komplexität der Abstimmungen (Denkmalpflege, Brandschutz, Stadtplanungsamt)
- Hohe Baukosten & Baunebenkosten
- Lange Projektlaufzeit (2016–2023)
- Finanzierung für wirtschaftliche Tragfähigkeit

„Revitalisierung von Großimmobilien wird möglich, wenn ökonomische Interessen, Verwaltungshandeln und gesellschaftliche Belange zusammen gedacht werden.“

Vorher...



Nachher...



Bildrechte Annika List / NHW

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Monika Fontaine-Kretschmer

Technische Geschäftsführerin

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte |

Wohnstadt

Westhafenplatz 1 | 60327 Frankfurt am Main

www.naheimst.de