



11.07.09 2021

über  
Herrn *Heide 8.9.*  
Oberbürgermeister Mende *SDR 8/9*

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,  
Wohnen und Integration

über  
Magistrat

Stadtrat Christoph Manjura

und  
Herrn  
Stadtverordnetenvorsteher Dr. Gerhard Obermayr

an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung  
und Bau

*1*. September 2021

Was wird aus der „alten HSK“  
Beschluss-Nr. 0035 vom 06. Juli 2021, (SV-Nr. 21-F-55-0021)

Laut Beschluss vom 27. Juni 2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden den Klimanotstand erklärt. Damit sollen alle Entscheidungen, Projekte und Prozesse der Stadt und ihrer Gesellschaften unter den Klimaschutzvorbehalt gestellt werden. Alle klimarelevanten Vorhaben, Projekte und Prozesse sollen identifiziert, hinsichtlich ihrer Klimafolgen bewertet und mit Blick auf ihren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele sowie auf Optimierungspotenziale und ggf. Kompensationsmöglichkeiten geprüft werden. Es heißt, dass klimafreundlichere Alternativen zu entwickeln und abzuwägen sind.

Der Helios-Konzern plant mit der städtischen Wohnbaugesellschaft GWW auf dem seit 40 Jahren naturbelassenen Areal westlich des Gebäudes der HSK um den heutigen Hubschrauberlandeplatz die Errichtung von Werkswohnungen.

Nach den derzeitigen Planungen sollen die Gebäude der „alten HSK“ größtenteils abgerissen werden und an ihrer Stelle eine Parkanlage entstehen. Eine solche Parkanlage wird jedoch das vorhandene Grüngebiet nicht ersetzen können, da die vorhandene Bodenversiegelung aufgrund der tiefen Geschosse des Hauptgebäudes bestehen bleiben dürfte. Auch der anfallende Bauschutt stellt ein nicht leicht zu lösendes Umweltproblem dar, ebenso der Neubau mit Beton.

Der Ausschuss wolle deshalb beschließen,

*der Magistrat möge berichten:*

1. Wie ist der derzeitige Stand der Planungen zur Bebauung des Geländes um den Hubschrauberlandeplatz?
2. Wurden die klimatischen Folgen einer Bebauung des Grüngebiets um den Hubschrauberlandeplatz geprüft?
3. Wurden Möglichkeiten einer Umnutzung der Gebäude der „alten HSK“ geprüft?

4. Wenn ja, mit welchem Ergebnis?
5. Wie stellen sich die CO<sub>2</sub>-Bilanzen bei einer Umnutzung des Gebäudes im Verhältnis zu einem Abriss und dem Neubau von Wohnungen an anderer Stelle dar?

Zur Protokollnotiz:

6. Können die Gelände, die für den Bau von Wohnungen und die Realisierung der Parkanlagen vorgesehen sind getauscht werden? D. h., besteht die Möglichkeit am Standort, wo die alten Gebäude der HSK abgerissen werden sollen, die Wohnungen zu errichten und um das Gelände des Hubschrauberlandeplatzes stattdessen die Parkanlage anzulegen? So könnten auf einer bereits versiegelten Fläche die Wohnungen entstehen bzw. auf der „Naturfläche“ um den Hubschrauberlandeplatz die Parkanlage angelegt werden.
7. Kommt das Gebäude rund um den Hubschrauberlandeplatz aufgrund der Entfernung zur HSK überhaupt zur Nutzung als Parkanlage der HSK in Frage?
8. Wie weit ist der Hubschrauberlandeplatz von dem Klinikgelände entfernt?

Zu Frage 1:

Der Entwurf zum Bauantrag auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans ist fertiggestellt. Es entstehen etwa 195 Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von rund 13.000 Quadratmetern, verteilt auf acht Punkthäuser mit jeweils 4 bis 5 Vollgeschossen.

Zu Frage 2:

Ja - obwohl seit langem Baurecht besteht (gem. Bebauungsplan von Februar 1979), wurden auf freiwilliger Basis vor dem Hintergrund des Klimaschutzes Klima- und Artenschutz-Gutachten durchgeführt und dem Umweltamt vorgelegt.

Mit den geplanten Werkwohnungen für die Helios HSK sind die GWW Vorreiter in Wiesbaden. Der angespannte Wohnungsmarkt in Wiesbaden wird entlastet und gleichzeitig wird Wohnraum für Berufsgruppen geschaffen, die für die Aufrechterhaltung der medizinischen Infrastruktur unverzichtbar sind: vor allem die Pflegeberufe.

Dieses Angebot wird in Einklang mit allen Klimaschutzrechtlichen und weiteren ökologischen Fragestellungen gebracht: obwohl - wie eingangs ausgeführt - bereits Baurecht auf dem Gelände der Helios HSK besteht, wurden freiwillig Gutachten zum Klima- und Artenschutz eingeholt, um sicherzustellen, dass das Neubauprojekt allen umweltrechtlichen Anforderungen genügt. Die Ergebnisse der beiden Gutachten zeigen, dass gegen das Bauvorhaben keine klima- oder artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen. Alle Gutachten sind seit ihrer Fertigstellung auf der Projekt-Homepage im Internet ([helios-hsk-betriebswohnungen.de](http://helios-hsk-betriebswohnungen.de)) öffentlich einsehbar.

Der Bau von knapp 195 Werkwohnungen auf dem Klinikgelände ist zudem selbst ein wesentlicher Beitrag zum Umweltschutz: Mit dem neuen Wohnangebot kann der ökologischen Fußabdruck der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter deutlich verringert werden, da der Arbeitsplatz am besten zu Fuß, also emissionsfrei, zu erreichen ist.

Zu Frage 3:

Ja, neben einer Überbauung der Parkplatzanlage zur Ludwig-Erhard-Straße wurde auch eine Umnutzung von Bestandsgebäuden betrachtet. Über den Parkplatz verläuft eine überörtlich bedeutsame Luftströmung, so dass eine Bebauung zu einem klimatisch erheblich ungünstigeren Ergebnis als am geplanten Standort führen würde. Abgesehen davon ist der Parkplatz langfristig verpachtet.

Zu Frage 4:

Die Bestandsgebäude der Helios HSK sind für Wohnungszwecke aus folgenden Gründen nicht geeignet:

- Die Gebäudetiefen sind zu groß, deshalb ist die Belichtung der innenliegenden Bereiche sehr schlecht.
- Die Gebäudestrukturen bzw. Grundrisse sind auf die funktionalen Anforderungen eines Klinikbetriebs ausgerichtet; Nutzung und Erschließungssystem sind nicht zur Wohnnutzung geeignet.  
Bei einer Umnutzung der Altgebäude wären umfangreiche Rückbau- sowie Abrissmaßnahmen notwendig um annähernd - auch und insbesondere energetisch - auf einen Standard von Neubauwohnung zu kommen.
- Ökologisch nachteilig und unwirtschaftlich sind außerdem die großen Raumhöhen und somit das ungünstige Verhältnis des Rauminhalts zur Grundfläche. Durch die großen Raumhöhen wären auch unverhältnismäßig viel Flächen für Fassaden und Innenausbau herzustellen. Hierdurch steigen Bau- und Betriebskosten. Die ökologische Bilanz im Betrieb würde im Vergleich zu einem Neubau deutlich schlechter ausfallen.
- Ein Teil der Bestandsgebäude wird nach wie vor für Klinikzwecke benötigt, wie z. B. Labor, Psychiatrie, psychiatrische Tagesklinik und Einrichtungen für die Ver- und Ent-sorgung.
- Zudem wird durch die geplanten Wohngebäude eine deutlich geringere Grundfläche versiegelt als durch die aktuellen Bestandsgebäude. Geplant sind Punkthäuser mit jeweils 4-5 Vollgeschossen, die alten Bestandsgebäude haben 3 Vollgeschosse und beanspruchen damit bei gleicher Nutzfläche annähernd die doppelte Grundfläche.

Aus den vorgenannten Gründen sind die zum Abriss stehenden Bestandsgebäude nicht zur Unterbringung der Betriebswohnungen geeignet. Der Abriss dieser Gebäude ist zudem Teil der Baugenehmigung für den Neubau der Helios HSK und damit ein verpflichtendes Erfordernis.

Zu Frage 5:

Hierzu gibt es keine gesetzlichen Anforderungen - der Aufwand für eine Bilanzierung (und eine Gegenüberstellung zum Neubau) steht in keinem Kosten-Nutzen-Verhältnis. Durch die unter Frage 4 genannten ungünstigen Raumvolumen und Geschosshöhen wären sowohl Herstellung wie auch Betrieb deutlich kostenintensiver und auch hinsichtlich des CO<sub>2</sub>-Verbrauchs deutlich höher anzusetzen als ein vergleichbarer Neubau.

Zu Frage 6:

Entgegen der einleitenden Darstellung im Berichtsantrag erfolgt der Abbruch vollständig, d.h. inkl. der gesamten Untergeschosse. Es verbleibt somit keine alte Bausubstanz auf / unter dem zukünftigen Parkgelände.

Die Parkanlage erhält ihre u. a. klimatologisch vorteilhafte Bedeutung insbesondere durch deren zusammenhängende Größe. Eine Reduzierung der geplanten Fläche durch eine Bebauung würde die positive Wirkung erheblich reduzieren. Vorteile die Flächen zu tauschen ergeben sich nicht, die für einen Landschaftspark zur Verfügung stehende Fläche in diesem Gebiet wäre zudem deutlich kleiner und auch eine Gestaltung dort ein erheblicher Eingriff in die Fläche.

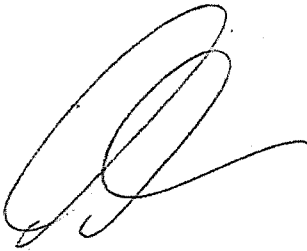
Zu Frage 7:

Hier wäre zu klären, ob die Frage sich auf das Gelände - insbesondere als Park -, oder die geplanten Gebäude bezieht.

Bei einer Nutzung als Park, wäre dies zu verneinen. Der geplante Landschaftspark ist als Frei- und Erholungsfläche für Patientinnen und Patienten, Besucherinnen und Besucher sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vorgesehen. Er steht selbstverständlich der Öffentlichkeit zur Verfügung. Vor dem Hintergrund des Gesundheitszustandes und Mobilisierungsgrades der Patientinnen und Patienten wäre das Zurücklegen weiterer Strecken bis zu einer Freifläche unzumutbar und nicht zu verantworten. Hieraus resultiert dass der Tausch der Flächen / Bebauungen einer adäquaten Nutzung des geplanten Parks entgegensteht.

Zu Frage 8:

Die Entfernung beträgt rund 600 Meter (siehe zudem die Ausführungen zu Frage 7).

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.