

Landeshauptstadt Wiesbaden

Gesundheitsstandort Aukammtal

Studie zur zukünftigen Nutzung
der Bereiche Leibnizstraße
und Aukammallee

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN | GESUNDHEITSSTANDORT AUKAMMTAL
Studie zur zukünftigen Nutzung der
Bereiche Leibnizstraße und Aukammallee

Landeshauptstadt Wiesbaden
Gesundheitsstandort Aukammtal
Studie zur zukünftigen Nutzung der Bereiche Leibnizstraße und Aukammallee

Auftraggeber:
Landeshauptstadt Wiesbaden
Stadtplanungsamt
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden



Auftragnehmer:
pp a|s Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH
Hörder Burgstraße 11
44263 Dortmund

pp a|s

Wiesbaden/Dortmund, Oktober 2021

Abbildungsnachweis: Seite 1: Peter Kiefer Fotografie | Seite 5: Landeshauptstadt Wiesbaden, Stadtplanungsamt | Seite 13 / 14: Landeshauptstadt Wiesbaden, Tiefbau- und Vermessungsamt | Übrige Seiten: pp a|s Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH | Alle Rechte vorbehalten.

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechterspezifische Differenzierung von Personengruppen verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten jedoch im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.

INHALT

Vorwort	1
TEIL A: Aufgabenbeschreibung und Rahmenbedingungen	2
TEIL B: Bestandsanalyse	6
Städtebau	7
Nutzungen	9
Mobilität	10
Stadtgrün	11
Topografie	12
Expertengespräche	13
Zusammenfassung der Bestandsanalyse	15
TEIL C: Städtebauliches Konzept	17
Übergeordnete Maßnahmen	17
Aukammallee: Medizin-Campus	19
Leibnizstraße: Wohnen und Gesundheit	22
Zeitliche Entwicklung	23
Resümee und Ausblick	24

Vorwort

Liebe Wiesbadenerinnen und Wiesbadener,

Gesundheitsförderung ist Teil der Identität Wiesbadens. Ein wichtiger, aber funktional und baulich nicht mehr zeitgemäßer Baustein in dem städtischen Gefüge der Kur- und Klinikangebote ist der Gesundheitsstandort Aukammtal. Seine nachhaltige und lebenswerte Entwicklung wird in dieser Studie untersucht und angelegt. – Eine Betrachtung der gesamtstädtischen Gesundheitsbelange wird an anderer Stelle, im Masterplan Gesundheitswirtschaft, erfolgen.

Im Rahmen dieser Studie werden entlang der Leibnizstraße und Aukammallee Potenzialflächen für unterschiedliche, zukunftsfähige Bedarfe der Gesundheitswirtschaft definiert und ihre städtebaulich angemessene und funktional integrierte Entwicklung skizziert.

Im Austausch mit ansässigen und potenziellen Betreiberinnen und Betreibern gesundheitsfördernder Einrichtungen sind hierzu deren aktuelle und absehbare Bedürfnisse ermittelt worden. Zudem wurden räumliche Umgebungsfaktoren – wie die exponierten Höhenlagen, die vorhandenen Nachbarschaften und der Bezug zum Landschaftsraum des Aukammtals – ganzheitlich betrachtet.

Auf Basis dieser Analyse wird ein verträgliches städtebauliches Entwicklungskonzept vorgeschlagen, das, wie im WISEK 2030+ gefordert, den Gesundheitsstandort konzeptionell erhält und mit weiteren Nutzungen wie Wohnen kombiniert: Entlang der Aukammallee wird die klinische Nutzung im östlichen Teil gestärkt und im mittleren Bereich zugunsten von Wohnen aufgegeben.



An der Leibnizstraße wird gesundheitsaffine Nutzung in einem zentral gelegenen Bereich erneuert; die umgebenden Flächen werden dem Wohnen zugeführt, mit kleinem Nahversorgungs- und Kinderbetreuungsangebot. Angesichts des aktuellen und prognostizierten Wohnbedarfs in der Landeshauptstadt wird eine Mischung aus Wohnangeboten für unterschiedliche Bedarfsgruppen angeregt. Neue Fuß- und Radwege verbinden die umliegenden Wohnquartiere über das Entwicklungsgebiet hinweg mit dem grünen Hang und bieten damit einen Mehrwert für Menschen in Sonnenberg und Bierstadt wie auch für Patientinnen, Patienten und Beschäftigte der Gesundheitseinrichtungen. An beiden Straßen fügt sich die Neukonzeption mit ihren maßgeschneiderten Qualifizierungsfaktoren sensibel und zeitgemäß in ihre Umgebung ein.

Die Umwandlung der bestehenden Bebauung in ein attraktives und nachhaltiges Wohn- und Arbeitsquartier wird stufenweise erfolgen. Die Betrachtung der kurz-, mittel- und langfristigen Perspektive ist daher Teil der Studie.

Ich wünsche Ihnen eine interessante und erkenntnisreiche Lektüre.

Camillo Huber-Braun | Leiter des
Stadtplanungsamtes Wiesbaden

TEIL A

Aufgabenbeschreibung und Rahmenbedingungen

Die Landeshauptstadt Wiesbaden erfüllt als Oberzentrum vielfältige Aufgaben innerhalb der wachsenden Rhein-Main-Region. Wegen ihrer zahlreichen stadt- und landschaftsräumlichen Qualitäten ist sie attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort.

Den Prognosen zufolge wird die Bevölkerungszahl (Stand 2020 rund 291.000 Einwohner) kontinuierlich steigen, so dass im Jahre 2035 bis zu 304.000 Einwohner in der hessischen Landeshauptstadt leben werden (Quelle: Amt für Statistik und Stadtforschung). In Verbindung mit den begrenzten Flächenressourcen der Stadt führt diese Entwicklung zwangsläufig auch zu einer Diskussion über die Funktionsfähigkeit von bestehenden Nutzungen und die Potenziale einzelner Standorte. So auch in Bezug auf Wiesbaden als Gesundheitsstandort.

Wiesbaden zeichnet sich als Kongress- und Messestadt, als Kulturstadt sowie als Medien- und Filmstadt aus. Mit ihren heißen Quellen und ihrer Tradition als Kurstadt sowie den zahlreichen ansässigen Kliniken verfügt die Stadt aber auch über eine hohe Identität als Gesundheitsstandort. In rund 700 Betrieben der Gesundheitsbranche sind ca. 16.000 Menschen beschäftigt.

Nach wie vor reisen Gesundheitssuchende aus aller Welt in die renommierten medizinischen Kliniken und hochspezialisierten Therapie- und Rehabilitationseinrichtungen in Wiesbaden. In jüngster Vergangenheit gab es mehrere Standortbekenntnisse für den Ausbau der Gesundheitsbranche in Wiesbaden. Darunter fallen die Neu- und Umbauten der Helios Dr. Horst Schmidt Kliniken und der Deutschen Klinik für Diagnostik. Auch mit dem Neubau des RheinMain CongressCenters Wiesbaden wurde die Position der Stadt als Standort für Tagungen

und Gesundheitskongresse gestärkt: Allein der Deutsche Internistenkongress lockt jährlich 9000 Mediziner in die Stadt. Darüber hinaus beschäftigen sich mehr als 200 Handwerksbetriebe vorrangig mit der Gesundheit ihrer Kunden: Augenoptiker, Hörgeräteakustiker, orthopädische Schuhmacher und Zahntechniker.

Volkswirtschaftlich gesehen hat der Gesundheitsmarkt großes Wachstumspotenzial. Wiesbaden profitiert auch als Standort der medizintechnischen Industrie, einem der innovativsten Wirtschaftszweige überhaupt. So haben z. B. Weltmarktführer wie Abbott GmbH und Dräger Safety AG in Wiesbaden ihren Standort gefunden.

Zwischen den Ortsbezirken Bierstadt und Sonnenberg stellt das Aukammtal ein besonderes Cluster der Wiesbadener Kur- und Klinikbetriebe in Wiesbaden dar. Hier bieten sich auch zukünftig besondere Potenziale. In diesem Sinne hat der Ortsbeirat in seinem Beschluss vom 06. Dezember 2018 entschieden:

„Der Magistrat wird gebeten zu untersuchen, wie der im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Wiesbaden 2030+ dargestellte Gesundheitsstandort Aukammtal weiterentwickelt werden kann.“

Die vorliegende Studie betrachtet den Planungsraum integriert, analysiert die unterschiedlichen relevanten Themen und zeigt unter der Berücksichtigung der kurz- bis langfristigen Entwicklungszeit Möglichkeiten auf, die den Gesundheitsstandort zukunftsfähig machen können. Dabei werden die aktuellen Entwicklungen und die Einschätzung der Experten vor Ort mit einbezogen.

Für den betrachteten Raum sind zwei Entwicklungen entscheidend, welche eine abgestimmte Rahmenplanung notwendig machen. Einerseits sind in der Gesundheitsbranche tiefgreifende Veränderungen zu beobachten: die Behandlungen erfolgen immer häufiger ambulant, das internationalisierte Angebot aus den 1960er- und 70er Jahren der Gesundheitseinrichtungen in Wiesbaden ist stark zurückgegangen und die medizinische Versorgung von Städten wird zunehmend in wenigen großen, spezialisierten, fachübergreifenden Kliniken gewährleistet. Daneben ist eine Veränderung in der abnehmenden Finanzierung von Kurangeboten in den letzten Jahrzehnten zu beobachten. Die Veränderungen in der Gesundheitsbranche zeigen sich bereits im Aukammtal mit dem Leerstand der Klinik am Bingert und Teilleerständen oder Nutzungsveränderungen beispielsweise in der Wilhelm Fresenius Klinik. Der vormals monofunktional auf die Gesundheitsnutzung ausgerichtete Ort bedarf deshalb einer Überprüfung, ob dieser Fokus weiterhin bestehen oder durch eine Mischnutzung ergänzt werden sollte.

Andererseits ist der Planungsraum durch funktionale und gestalterische Veränderungen geprägt: So steht seit vielen Jahren die Klinik am Bingert nach dem Konkurs im Jahre 2005 und mehreren Verkäufen leer und verfiel zunehmend. In einem stadträumlich wichtigen Bereich gelegen, beeinträchtigt die Brache seit vielen Jahren die umgebende Nachbarschaft. Eine Mehrfachbeauftragung des derzeitigen Eigentümers lief während der Erstellung der vorliegenden Studie. Das Ergebnis floss mit in die Bearbeitung ein. Weiterhin gibt es einen städtebaulichen Entwurf für die Flächen des NH-Hotels, einer Einrichtung, welche ursprünglich für die Unterbringung von Besuchern der Patienten in der angrenzenden Klinik gebaut worden war.

Die Entwicklung von Einzelvorhaben ohne übergreifende Planungsidee birgt das Risiko, dass der vormals zusammenhängende Nutzungsraum in unterschiedliche Kleinbereiche zerfällt, welche isoliert voneinander entstehen.

Diese Rahmenbedingungen erfordern eine zukunftsfähige Planung, welche die Weichen für die Entwicklungen in den nächsten Jahren und Jahrzehnten stellt und Möglichkeiten der Umgestaltung aufzeigt. Durch die Studie soll weiterhin erörtert werden, inwiefern die besondere planungsrechtliche Situation der Sondergebiete bewahrt werden muss oder in Teilen auch angepasst werden kann.

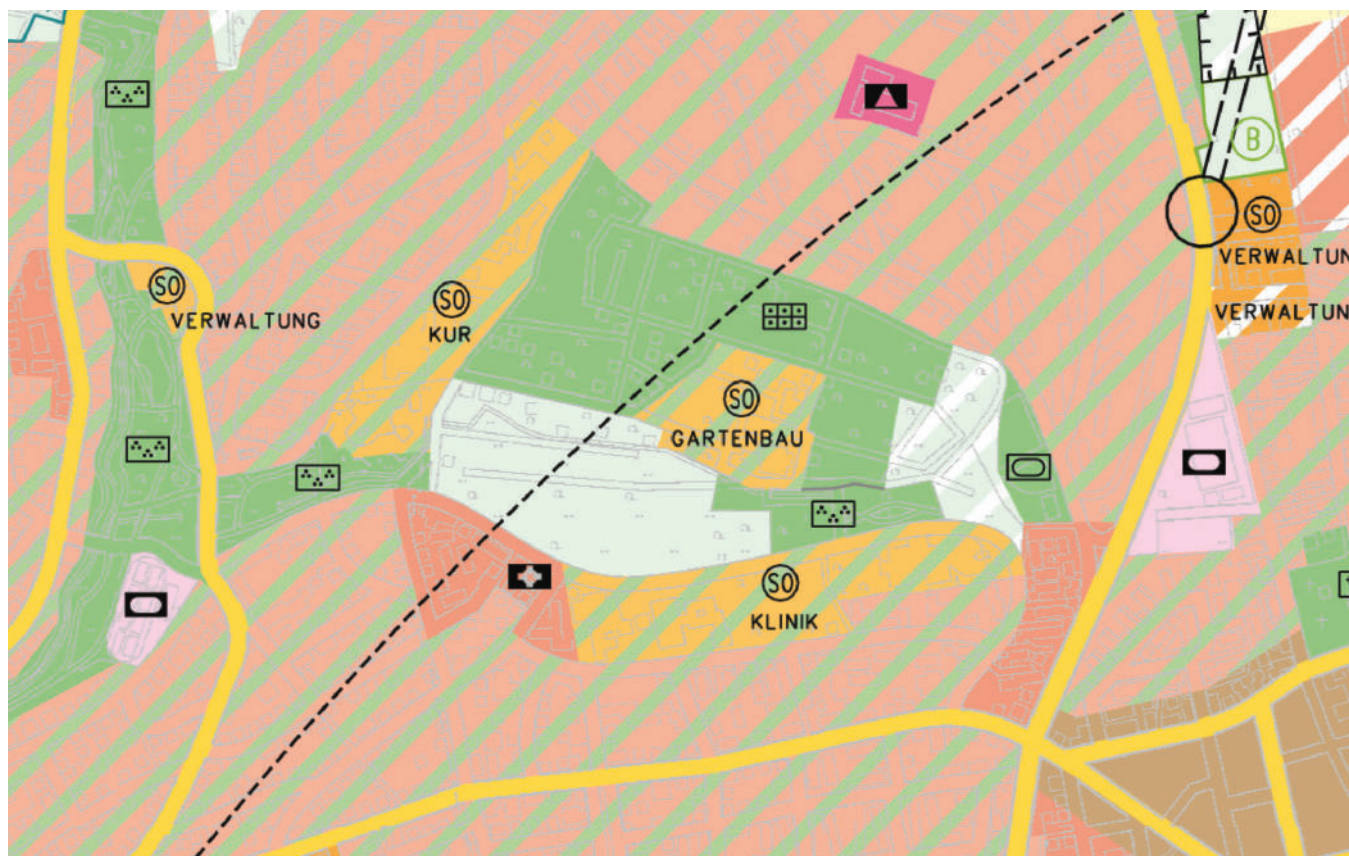




Blick in die Aukammallee mit DKD und NH-Hotel



Die brachliegenden Gebäude der ehemaligen Klinik am Bingert



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Wiesbaden

Aussagen des WISEK 2030+

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (WISEK 2030+) der Landeshauptstadt gibt es konkrete Planungsaussagen und Zielvorstellungen für den Betrachtungsraum. Der Erhalt des Gesundheitsstandortes Aukammtal wird hierbei als wichtiges Ziel herausgestellt und durch den Vorschlag der „Profilierung der Unternehmen in der Gesundheitsbranche“ in diesem Bereich unterstrichen. Im Handlungsfeld „Förderung einer gesunden und aktiven Stadt“ wird ergänzend die historische Bedeutung des Gesundheitsstandorts Wiesbaden betont. Der Bestand im Aukammtal soll erhalten und ausgebaut werden. Mit dem Blick in die Zukunft wird die Ergänzung der Einrichtung durch zeitgemäße und nachgefragte Angebote empfohlen. Gleichzeitig ist für eine „zukunftsfähige gesunde Stadt“ die Schaffung von Stadtstrukturen unerlässlich, welche wohnungsnahes Grün, kurze Wege, vielfältige Sportangebote und eine klimabewusste Mobilität ermöglichen (WISEK 2030+ S. 77f, abrufbar unter www.wiesbaden2030.de).

Aussagen des FNP

Eine Besonderheit des Betrachtungsraums sind die planungsrechtlichen Flächenkategorisierungen. Die umgebenden Wohnbereiche sind als Wohnbaufläche mit einem hohen Grünanteil gekennzeichnet. Der Vertiefungsbereich an der Leibnizstraße ist als Sondergebiet für eine Kurnutzung und der Bereich an der Aukammallee überwiegend als Sondergebiet für eine Kliniknutzung dargestellt.

Besondere Markierungen gelten auch für die Grünbereiche des Aukammtals. Neben den nördlichen Dauerkleingärten sind die Flächen um die Orangerie als Sondergebiet für den Gartenbau gekennzeichnet. Es gibt weiterhin Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Der Bereich östlich des Thermalbades wird als eine solche Bestandsfläche dargestellt. Am östlichen Rand des Aukammtals gibt es ergänzend eine perspektivische Planungsfläche für diese Kategorie.

TEIL B

Bestandsanalyse

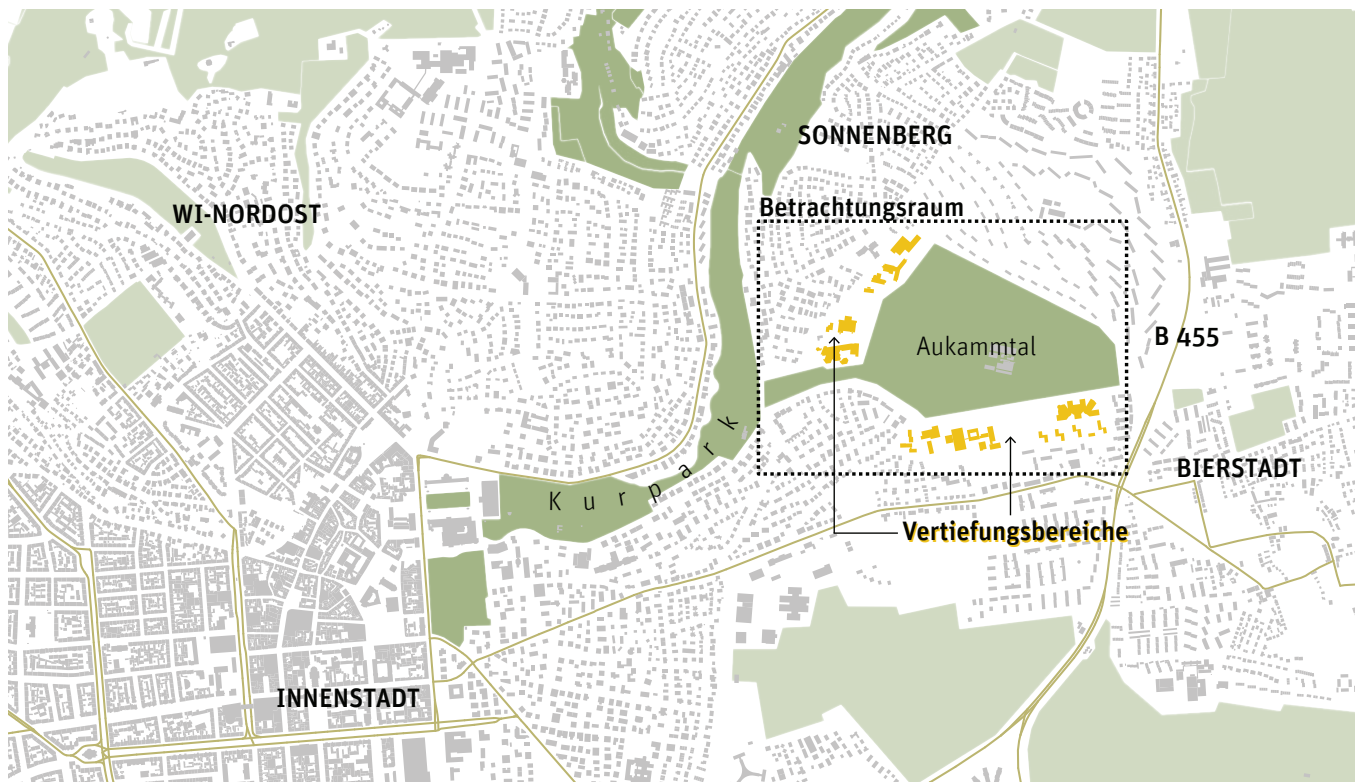
Der Betrachtungsraum liegt im Nordwesten der Landeshauptstadt an der Grenze der beiden Stadtteile Bierstadt und Sonnenberg. Die umgebenden Stadträume sind überwiegend durch Wohnquartiere genutzt. Diese Bereiche stehen durch ihre aufgelockerte Bebauung mit einem grünen Charakter im Kontrast zur stark verdichteten Innenstadt. Gerade der Stadtteil Sonnenberg zählt zu den gefragtesten Wohnlagen in Wiesbaden.

Konzentriert in den Vertiefungsbereichen an der Aukammallee und der Leibnizstraße sind medizinische Nutzungen untergebracht. Der innenstadt-nahe Bereich ist stadträumlich vor allem durch den Kurpark mit der Kernstadt verbunden.

Für die Analyse und die Konzeption liegen der Betrachtung zwei Maßstabs- und Betrachtungsebenen zugrunde:

Der Betrachtungsraum dient der übergeordneten Analyse und umfasst den umgebenden Stadtraum. Für ihn werden die bestimmenden Rahmenbedingungen für die Themen Städtebau, Nutzung, Mobilität, Stadtgrün und Topografie erhoben. Die Vertiefungsbereiche an der Leibnizstraße und der Aukammallee werden detailliert betrachtet und bilden aufgrund ihrer Nutzungen die Prüfbereiche für eine potenzielle Umgestaltung ab.

Für den Betrachtungsraum werden übergeordnete Maßnahmen für eine zukunftsfähige Entwicklung vorgeschlagen. Für die Vertiefungsbereiche werden konkrete bauliche Entwicklungen entworfen.



Stadträumliche Einordnung (Grundlage OpenStreetMap)

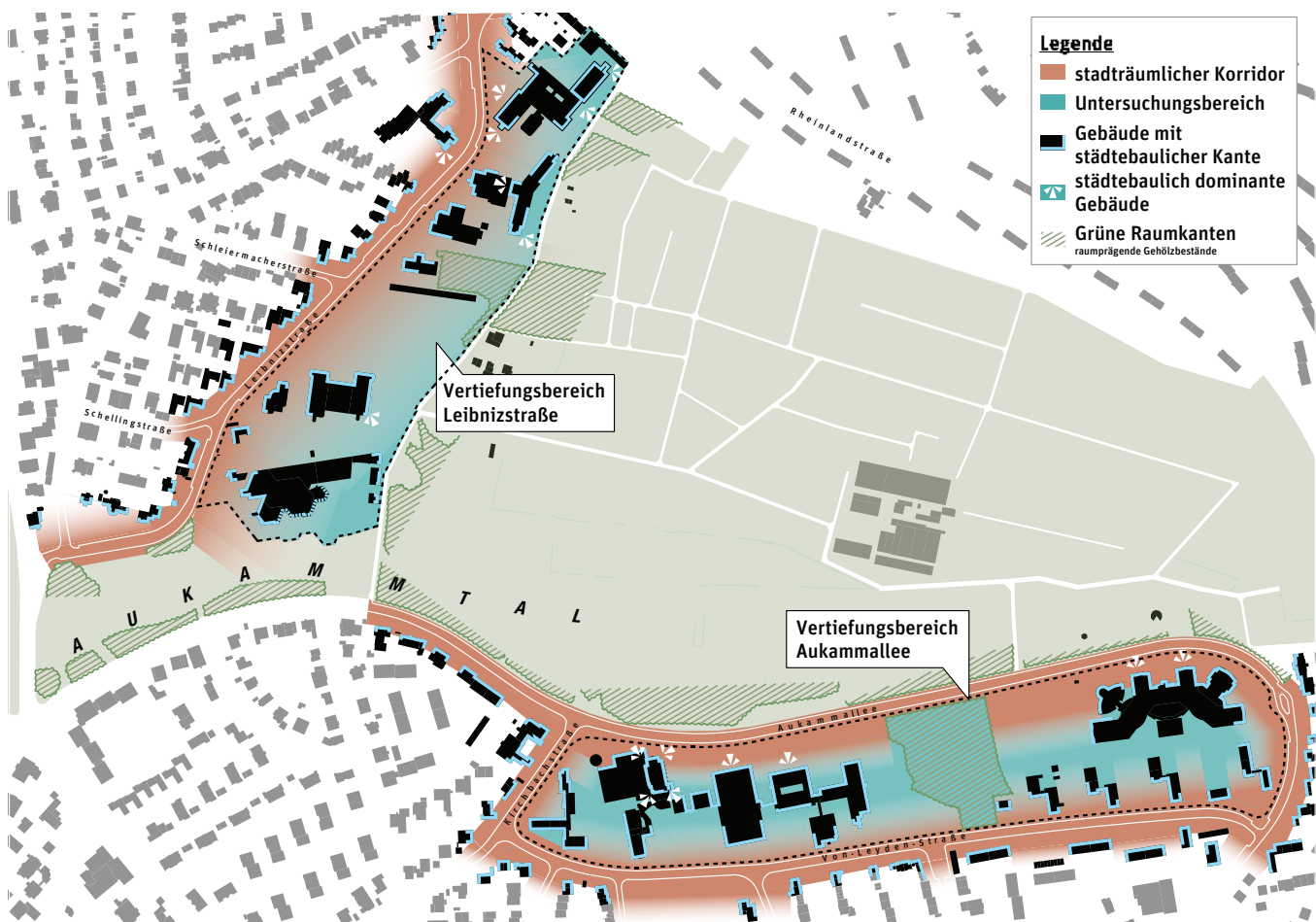
Städtebau

Der Betrachtungsraum weist überwiegend einen gewachsenen Charakter mit Bebauungen aus unterschiedlichen Bauepochen auf. Bei der Wohnbebauung dominieren Gebäude aus der Gründerzeit und Nachkriegsmoderne. Vereinzelt kam es in den letzten Jahren zu Ersatzbauten oder Lückenschließungen durch neue Wohngebäude.

Westlich der Leibnizstraße ist der Siedlungsraum durch freistehende Gebäude geprägt, welche durch die topografische Lage ihre Adresse recht unterschiedlich ausprägen. Trotz straßenbegleitender Bebauung rücken die Gebäude teilweise bewusst von der Straße ab und bilden somit keine klar abzu-lesende Bebauungsflucht. Östlich der Leibnizstraße wird der Stadtraum durch großformatige Gebäude aus den 1960er und 70er Jahren geprägt. Auch diese Häuser rücken stark von der Straße ab und erzeu-

gen dadurch einen schwer ablesbaren Übergang zwischen öffentlichen und privaten Flächen. Durch diese sehr unterschiedlichen Ausprägungen kommt es im Bereich der Leibnizstraße zu einem städtebaulichen Bruch, welcher durch die Dominanten im Norden weiter verstärkt wird.

Im Bereich der Aukammallee wird der Gebäudebestand vorwiegend durch großformatige Kliniken und das perspektivisch abgängige Hochhaus des NH-Hotels geprägt. Während im westlichen Teil der Aukammallee eine straßenbegleitende feinkörnige Bebauung zu finden ist, welche dem stadträumlichen Korridor folgt, resultieren aus den zurückspringenden Klinikgebäuden im östlichen Teil keine klar nachzuvollziehenden Straßenfluchten. Im Vertiefungsbereich finden sich weiterhin an der Von-Leyden-Straße unterschiedliche Wohngebäude, welche sich am städtebaulichen



Bestand Städtebau

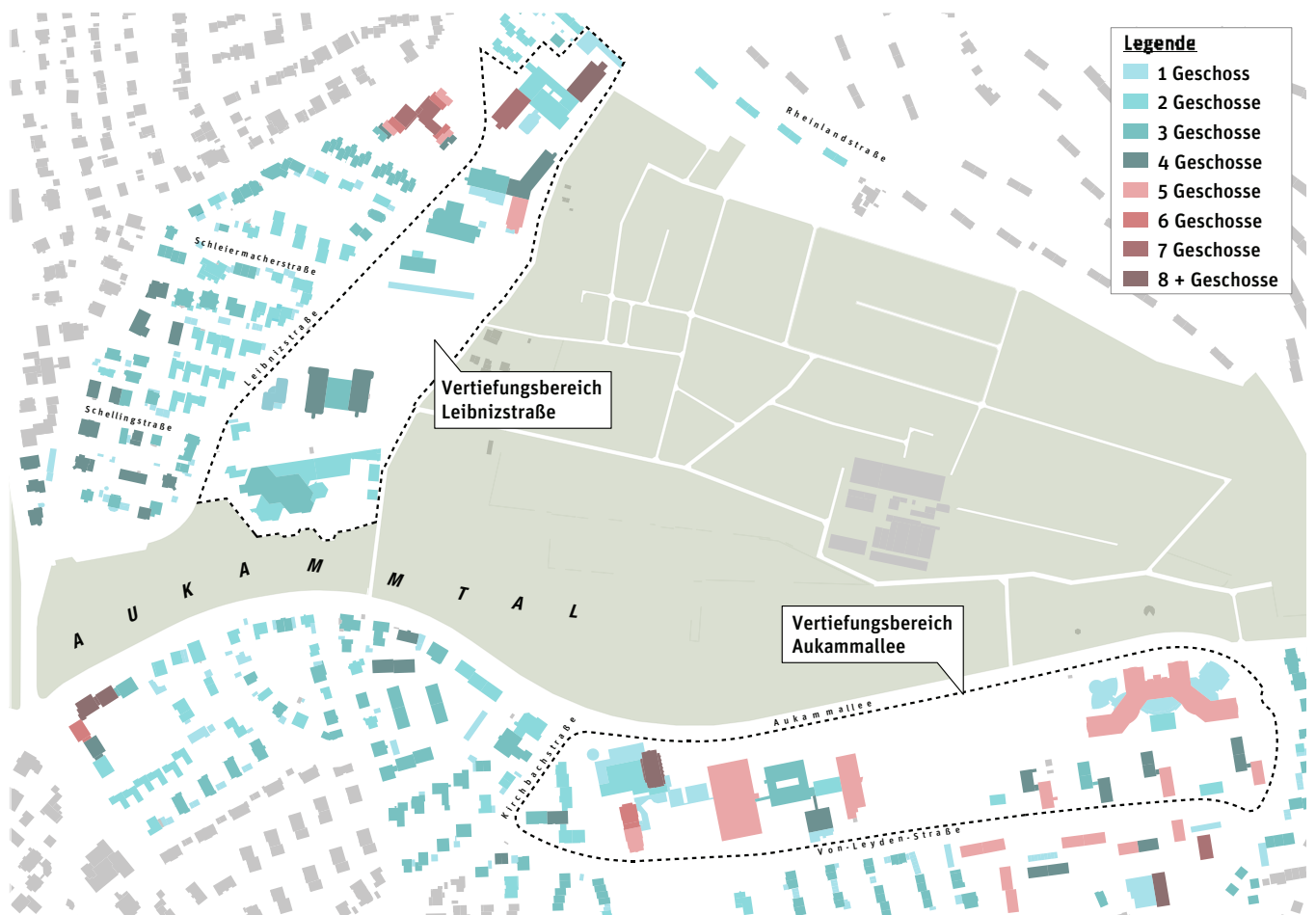
und architektonischen Leitbild der Klinikgebäude orientieren. Die Nachbarschaft des Vertiefungsbereichs Aukammallee bildet ein heterogener Wohngebäudebestand, der deutlich kleinteiliger als die Kliniknutzungen ist und sich in seiner Stellung überwiegend auf den Straßenraum bezieht.

Der Betrachtungsraum wird vor allem an der Aukammallee durch grüne Raumkanten mit einem alten Baumbestand geprägt, welche den freiräumlichen Bereich des Aukammtals begrenzen.

Der gewachsene Siedlungscharakter wird weiterhin durch die überwiegend homogene Geschossigkeit des Betrachtungsraums unterstrichen. Fernab der Vertiefungsbereiche weisen die Wohngebäude überwiegend zwei bis vier Vollgeschosse auf. Ausnahmen hiervon bilden die Geschosswohnungsbauten in der nördlichen Leibnizstraße, am

westlichen Ende der Aukammallee und am östlichen Ende der Von-Leyden-Straße. Diese Gebäude weisen eine Geschossigkeit von sieben oder mehr Vollgeschossen auf.

In den Vertiefungsbereichen gibt es sehr unterschiedliche Gebäudehöhen. Dies zeigt sich weiterhin in den unterschiedlich hohen zusammenhängenden Gebäudeteilen der Klinikbereiche. Besonders hoch sind hier die Bettentürme der Reha-Klinik in der Leibnizstraße mit bis zu neun Geschossen und das NH-Hotel in der Aukammallee mit 13 Vollgeschossen. Durch die topografische Entwicklung gibt es teilweise Hanggeschosse. Dadurch fügen sich die Gebäude in die Hanglage ein und die Wahrnehmung der Überhöhung nimmt je nach Blickrichtung ab.



Bestand Geschossigkeiten

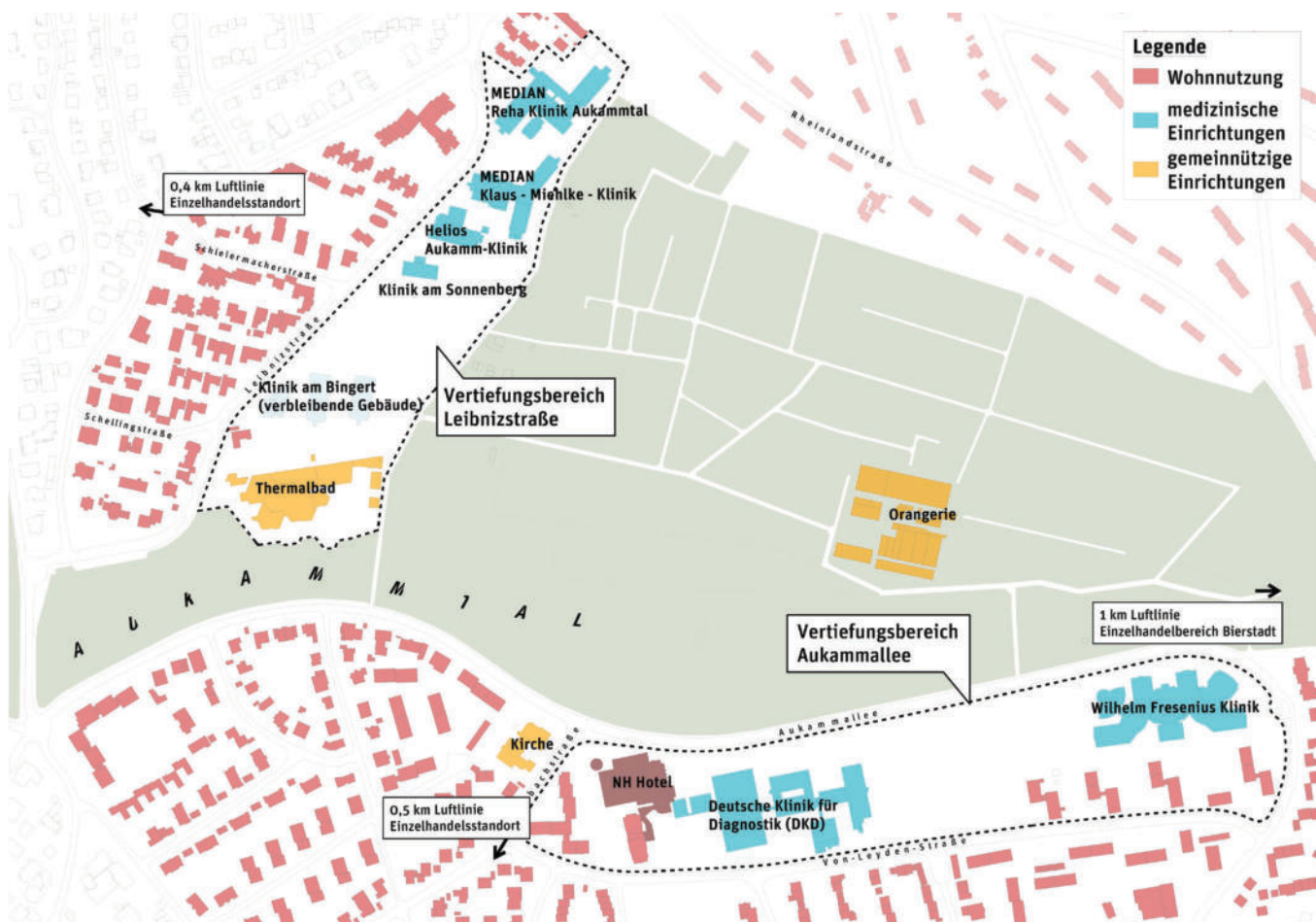
Nutzungen

Der Betrachtungsraum zeichnet sich vor allem durch zwei Nutzungsarten aus: einerseits werden ein Großteil der Gebäude durch unterschiedliche Wohnformen genutzt, andererseits werden die Vertiefungsbereiche vorwiegend durch medizinische Einrichtungen geprägt. Diese bieten unterschiedliche Versorgungsangebote mit lokaler und regionaler Reichweite an. An der Leibnizstraße finden sich das Thermalbad der mattiaqua Gruppe und an der Kirchbachstraße die Kirche der Evangelischen Versöhnungsgemeinde. Nordöstlich des Grünbereiches des Aukammtals befindet sich die Wohnsiedlung der amerikanischen Streitkräfte. Der Bereich wirkt durch seine Umzäunung vom Rest der umgebenden Siedlung relativ isoliert.

Der fortschreitende Transformationsprozess im Betrachtungsraum zeigt sich auch an der Fläche

der ehemaligen Klinik am Bingert und im Bereich des NH-Hotels. Für beide Bereiche gibt es bereits konkrete Umnutzungspläne mit einem starken Fokus auf einer zukünftigen Wohnnutzung. Direkt im Betrachtungsraum gibt es keine Einrichtungen für eine Nahversorgung der Wohnnutzung. Einzelhandelsstandorte finden sich in der Rostocker Straße in Bierstadt (ca. 1 km entfernt), an der Bierstädter Straße (ca. 0,5 km entfernt) und an der Sonnenberger Straße (ca. 0,4 km entfernt). Die Entfernungen beziehen sich hierbei auf den Rand des gezeigten Betrachtungsraumes.

Die Orangerie im Aukammtal bietet ein gastronomisches Angebot und einen Hofladen an. Das Haus arbeitet als anerkannter Inklusionsbetrieb und wird durch ein Tochterunternehmen des „Gemeinnützigen Vereins für Behindertenhilfe Wiesbaden“ und „Rheingau-Taunus-Kreis e. V.“ betrieben.



Bestand Nutzungsverteilung

Mobilität

Der Betrachtungsraum ist durch zahlreiche Straßen unterschiedlicher Hierarchien durchzogen und wird durch diese an die umgebenden Siedlungsbereiche der Landeshauptstadt Wiesbaden angebunden. Für den Betrachtungsraum spielen vor allem die Leibnizstraße und Aukammallee als übergeordnete Straßen eine wichtige verkehrliche Rolle. Die Aukammallee bindet an die Straße Bierstädter Höhe an, eine wichtige Achse in Richtung der Innenstadt. Weiterhin führt diese Straße in Richtung Osten zur Bundesstraße 455, welche die Autobahnen 3 und 66 anbindet.

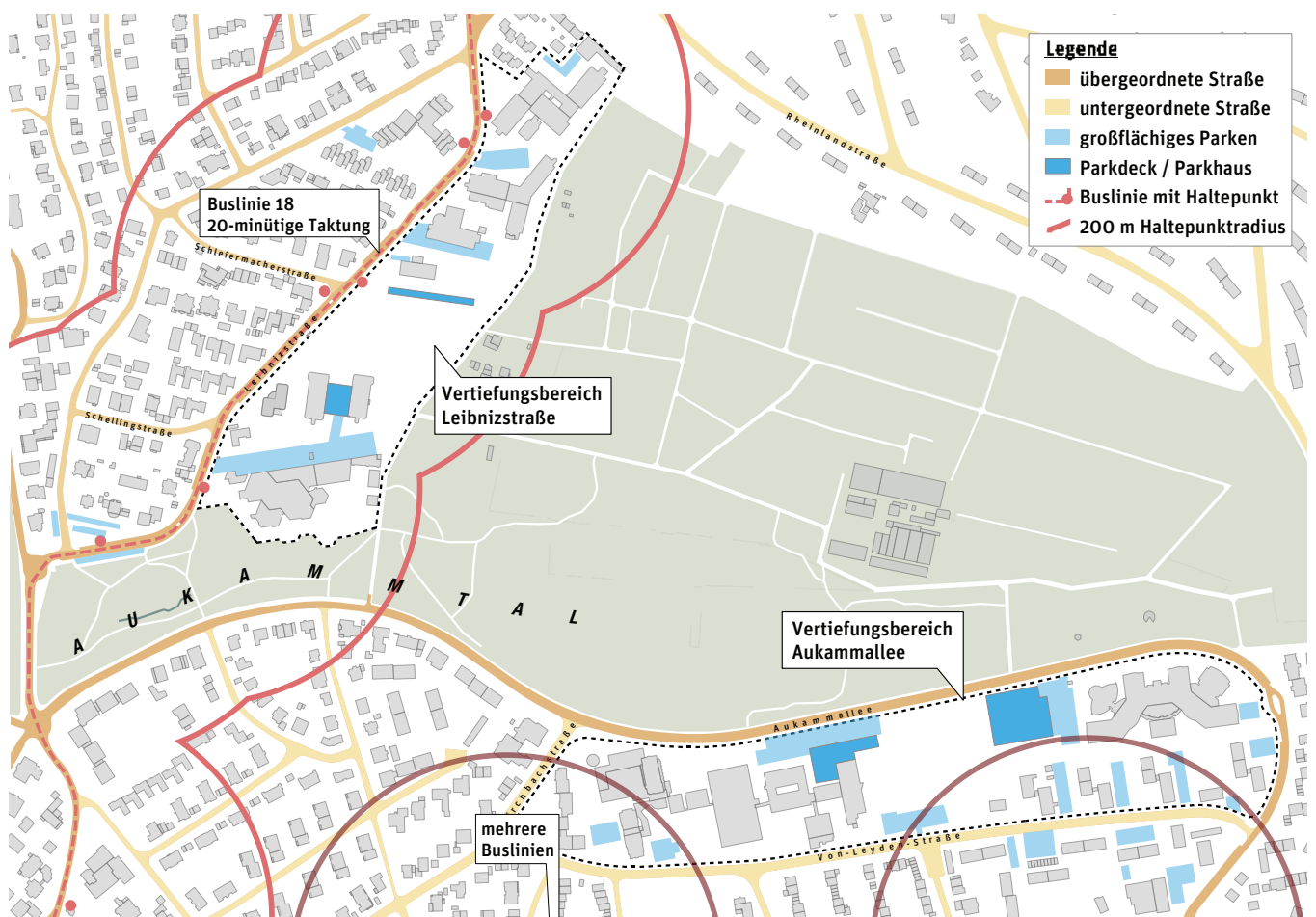
Die Buslinie 18 verbindet mit ihren Haltestellen in der Leibnizstraße den Betrachtungsraum mit der Innenstadt. In der südlich angrenzenden Verkehrsachse Bierstädter Höhe verkehren weiterhin mehrere Buslinien in Richtung Innenstadt und

Bierstadt. Durch den Haltestellenradius (200 Meter Luftlinie) werden große Teile des westlichen und südlichen Betrachtungsraums abgedeckt.

Im Betrachtungsraum gibt es keine gesonderte zeitgemäße Radinfrastruktur wie Radwege oder Schutzstreifen.

Durch die Grünbereiche zieht sich ein feingliedriges Fußwegenetz, welches unterschiedliche Qualitäten aufweist. Aus den großflächigeren Nutzungen in den Vertiefungsbereichen resultieren wiederholt fehlende Fuß- und teilweise Radwegeverbindungen.

An einem Großteil der Straßen im Betrachtungsraum ist der ruhende Verkehr straßenbegleitend untergebracht. Ergänzend finden sich für die großflächigeren Nutzungen in den Untersuchungsgebieten unterschiedliche Parkieranlagen (Parkhäuser und Parkdecks).

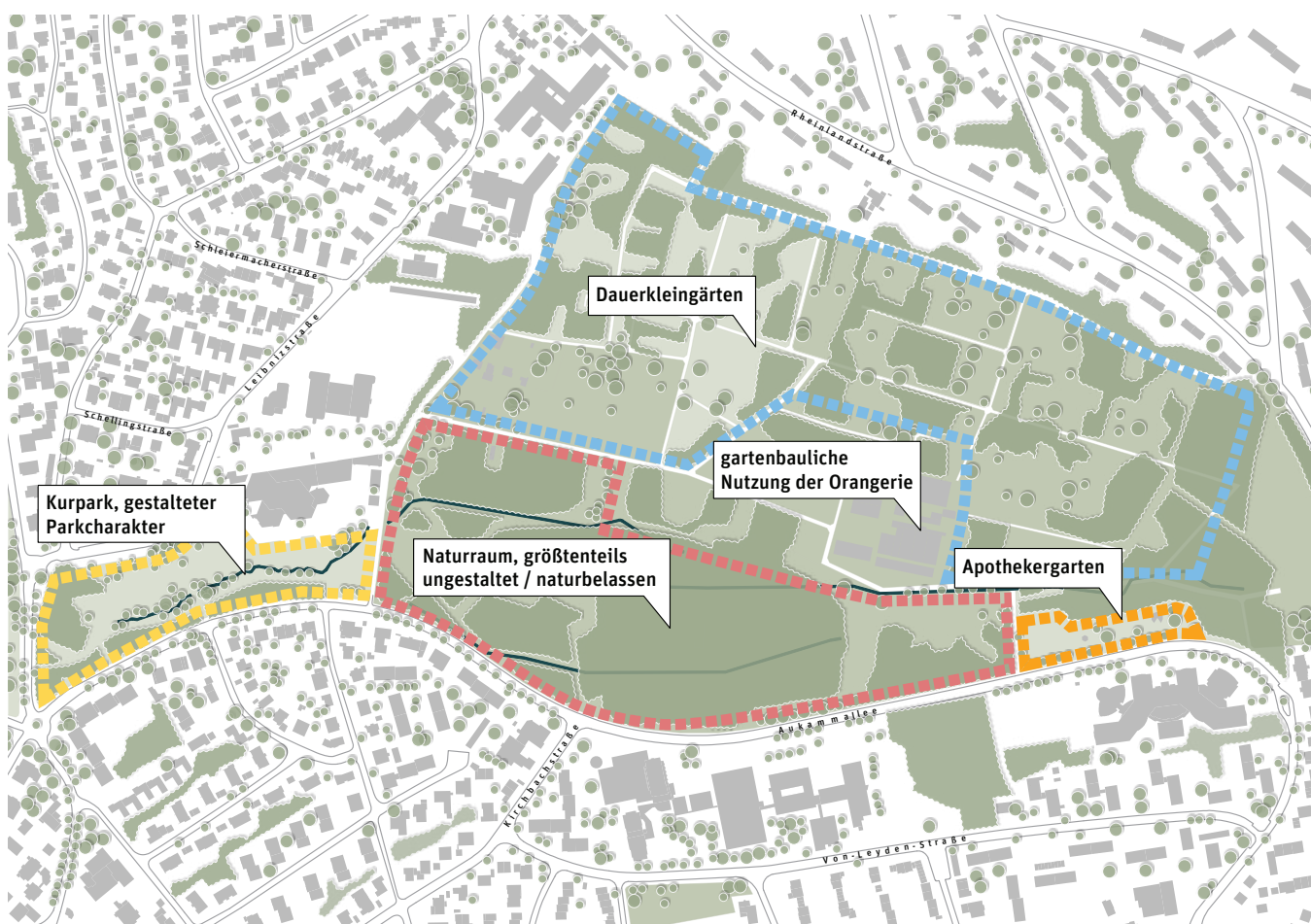


Stadtgrün

Der Grünbereich des Aukammtals beeinflusst stark die Gestalt des Betrachtungsraums und gehört als Ausläufer des Kurparks zu einem besonders attraktiven Freiraum, welcher von der Innenstadt bis in die Wälder der Taunushöhen reicht. Der stark gestaltete Kurpark mit Kneippbecken und zahlreichen Aufenthaltsangeboten reicht bis an das Thermalbad heran und geht dann in den naturbelasseneren Bereich des Aukammtals über, welcher durch sehr unterschiedliche Nutzungen geprägt ist. Östlich des Thermalbades erstreckt sich ein weniger stark gestalteter Grünraum, welcher durch ein dichtes Gehölz bestanden ist. Der Bereich entlang des Aukammbachs ist von wenigen Fußwegen durchzogen, die ein Entdecken des naturbelassenen Gebiets ermöglichen. Nördlich anschließend befinden sich die zahlreichen Parzellen der Kleingartennutzung, die sich bis in den Osten der Fläche ziehen. Die

Orangerie nutzt die angrenzenden Bereiche für eine landwirtschaftliche Nutzung auf den umgebenden Wiesen und Feldern. Im südöstlichen Bereich des Aukammtals findet sich der Apothekergarten Wiesbaden. Der Grünbereich wird nördlich und östlich durch die eingezäunte Siedlung der amerikanischen Streitkräfte eingefasst, weshalb eine Grünverbindung in Richtung Bierstadt nicht besteht.

Durch das Baualter der Gebäude in den Vertiefungsbereichen und die damit verbundene Außenraumgestaltung sind viele alte Gehölze vorhanden, welche die teilweise stark versiegelten Klinikbereiche auflockern und begrünen. Der gesamte Siedlungsbereich des Betrachtungsraums hat durch einen alten Baumbestand, zahlreiche straßenbegleitende Gehölze und viele private Gartenflächen einen grünen Charakter.



Bestand Stadtgrün

Topografie

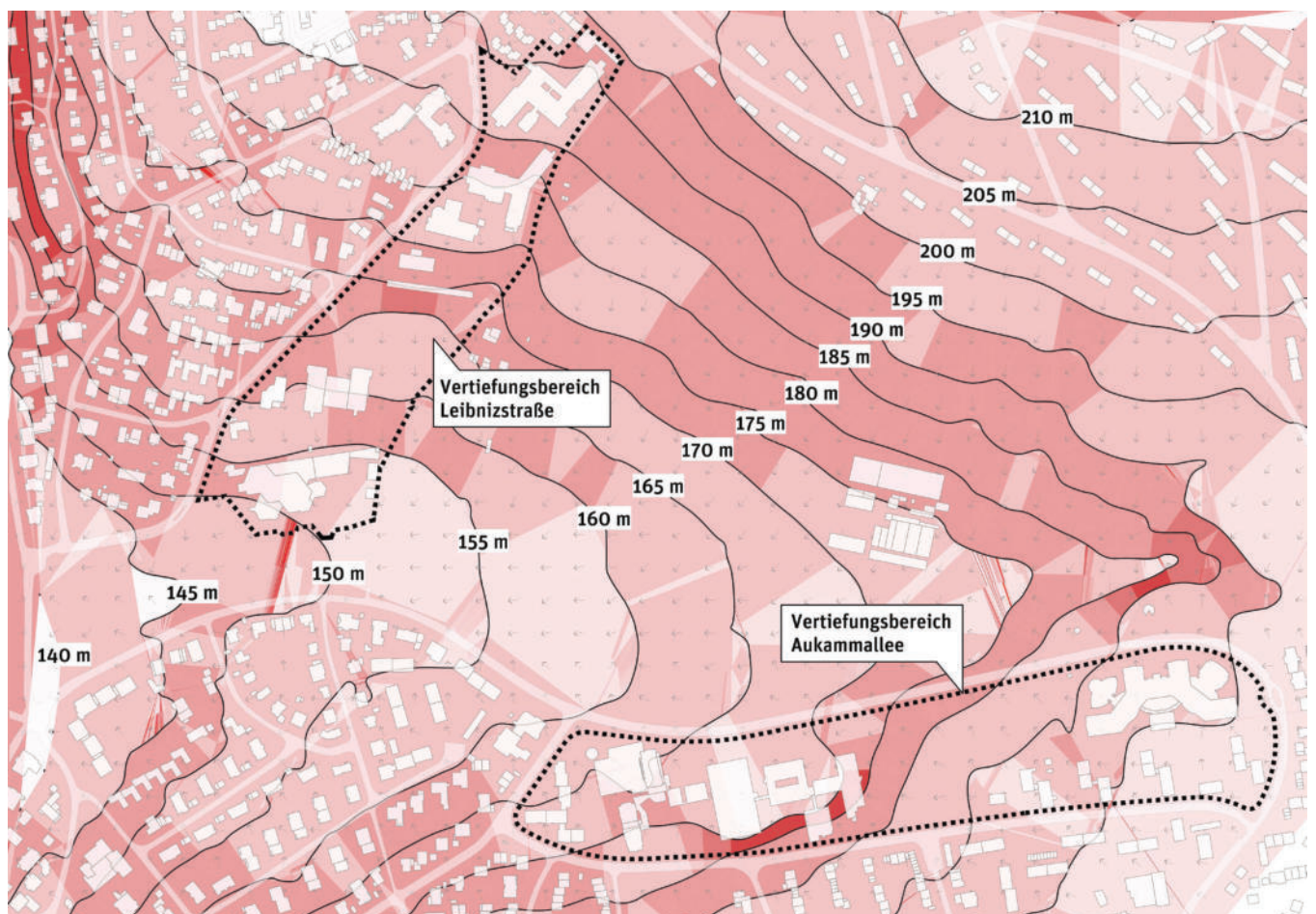
Durch die Lage des Betrachtungsraums an den Ausläufern der Taunushöhen im Norden der Landeshauptstadt resultieren nicht unerhebliche topografische Gegebenheiten, die den Raum stark prägen und entscheidend die Weiterentwicklung des betrachtenden Gebiets beeinflussen.

Die topografische Entwicklung im Betrachtungsraum beginnt an der niedrigsten Stelle auf ca. 145 Höhenmetern im Bereich des Kurparks und steigt in nordöstliche Richtung im Bereich der amerikanischen Siedlung auf bis zu 210 Höhenmeter an. Westlich des Kurparks fällt das Gelände weiter in Richtung der Innenstadt ab, bis es im Bereich des Kurhauses in den „Wiesbadener Kessel“ mündet.

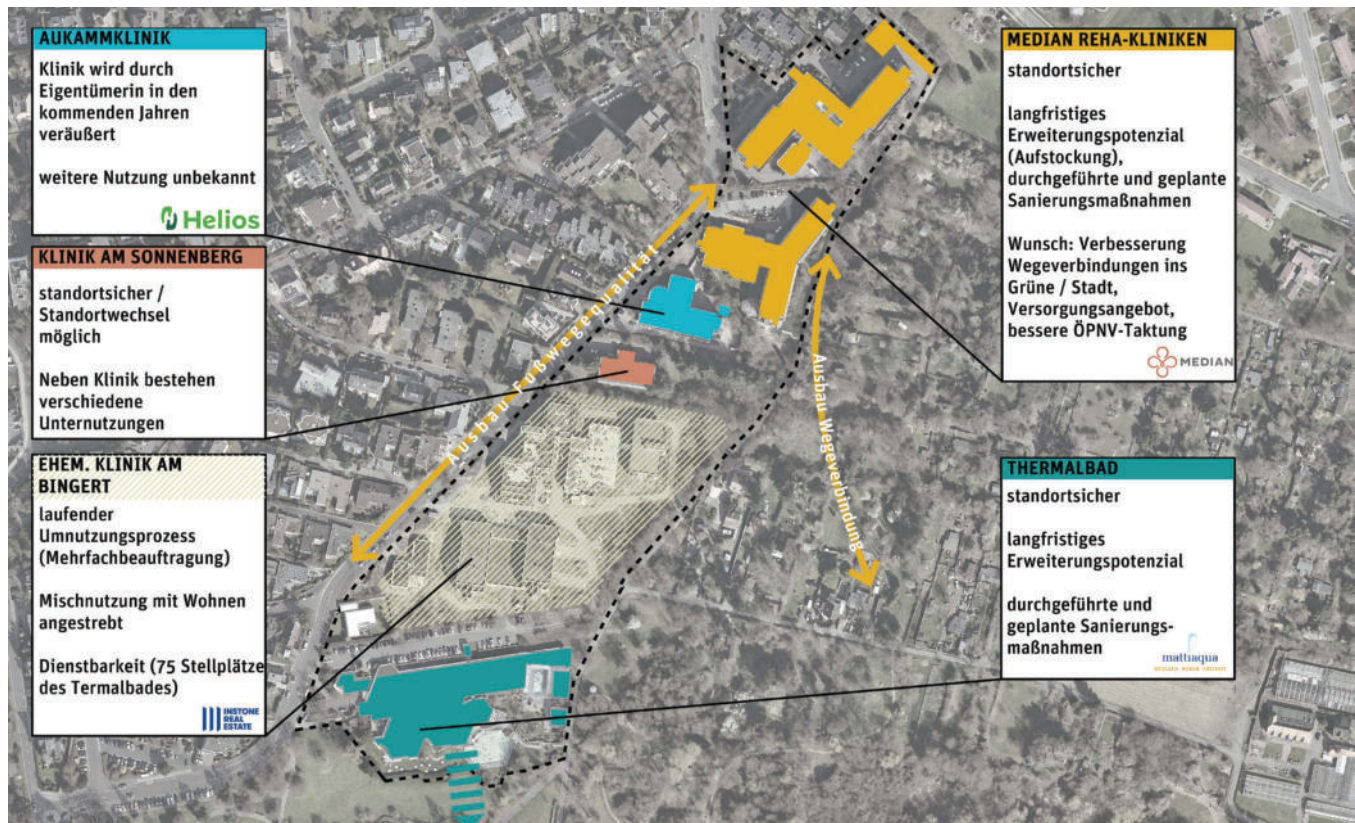
Im Vertiefungsbereich der Leibnizstraße steigt das Gelände vom Thermalbad in Richtung der

Reha-Klinik im Norden stetig an und überwindet im Verlauf der Leibnizstraße circa 50 Höhenmeter. An der Aukammallee entwickelt sich das Gelände von Westen nach Südosten mit circa 40 Höhenmetern. Hierbei ist der starke Geländeversprung südlich der Deutschen Klinik für Diagnostik (DKD) herauszustellen, welcher über fünf Meter hoch ist.

Aus den topografischen Bedingungen ergeben sich einerseits besondere Anforderungen an die Mobilität (Barrierefreiheit, Sitzgelegenheiten, Sicherheit im Radverkehr), die Implementierung von Gebäuden und die klimatischen Anforderungen bezüglich der Luftzirkulation und dem Niederschlagsabfluss. Andererseits ergeben sich durch die Topografie interessante Weitblicke in die Innenstadt und spannende städtebauliche und architektonische Möglichkeiten. Umgekehrt wird aufgrund der Sichtbarkeit des Gebiets auch seine Relevanz für das Stadtbild deutlich.



Bestand Topografie



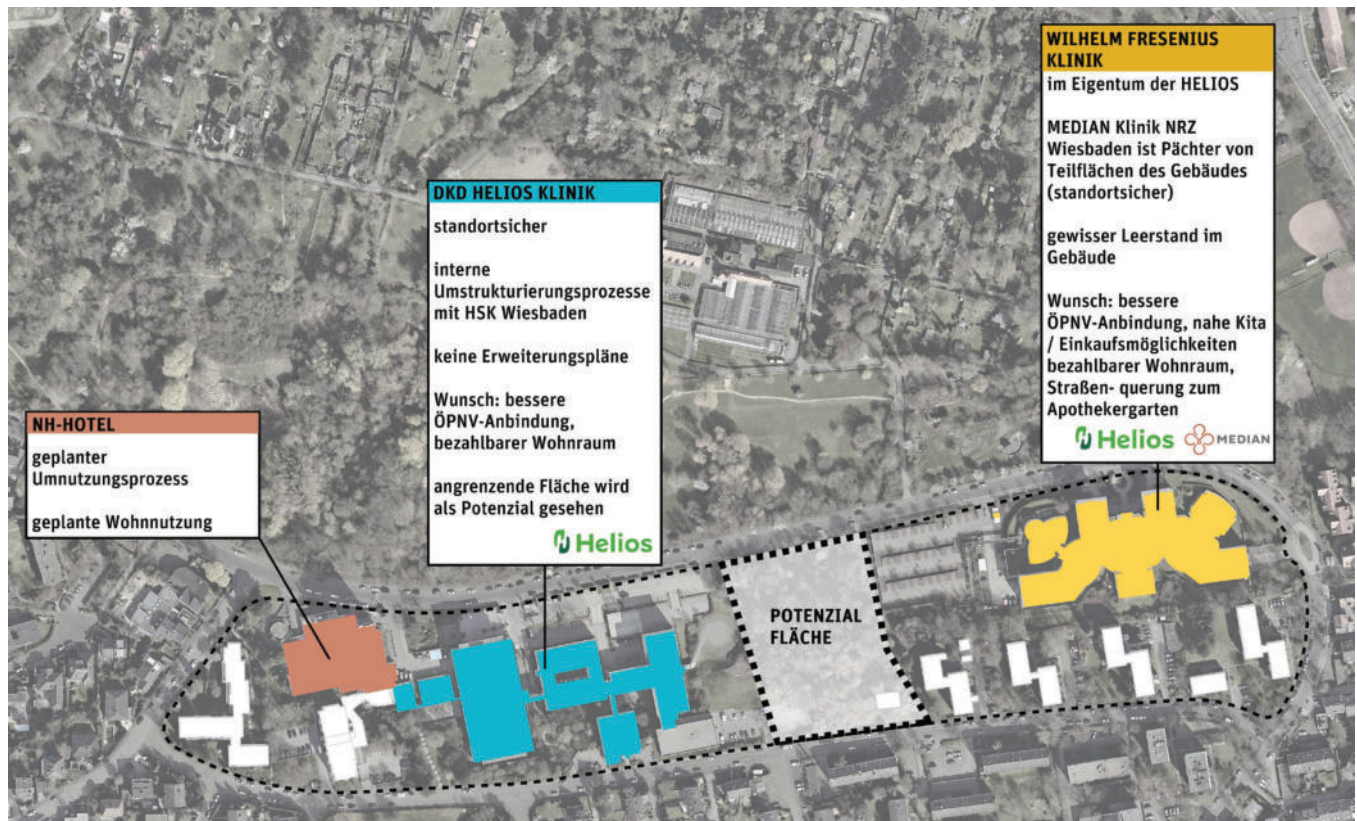
Ergebnisse der Expertengespräche für den Bereich Leibnizstraße

Expertengespräche

Für die Erstellung eines integrierten Rahmenplans stellt die Beteiligung der Eigentümer und Betreiber der Einrichtungen in den Vertiefungsbereichen einen wichtigen Teil der Konzepterstellung dar. Damit konnten einerseits die konkreten Planungsvorstellungen der Nutzerschaft erfragt werden, um einen Überblick über die Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten. Andererseits konnten auf diesem Wege die Eigentümer sowie Betreiber der Gesundheitsnutzungen nach ihren Verbesserungsvorschlägen für den Stadtraum befragt werden und erfuhren dadurch auch von den geplanten und teilweise konkreten Umnutzungsprozessen in ihrer unmittelbaren Nachbarschaft.

Die fünf Befragungen wurden im Oktober und November 2020 überwiegend digital mit folgenden Experten durchgeführt:

- Robert Möller (Regionalgeschäftsführer HELIOS Region Mitte)
- Sandra Henek (Klinikgeschäftsführerin HELIOS Dr. Horst Schmidt Kliniken Wiesbaden | HSK)
- Michael Nowotny (Klinikgeschäftsführung DKD HELIOS Klinik Wiesbaden)
- Dr. Johannes Reinmüller (Betreiber / Eigentümer Klinik am Sonnenberg, Klinik für plastische Chirurgie)
- Bettina Glorius (Kaufmännische Leitung MEDIAN Reha-Zentrum Wiesbaden Sonnenberg)
- Dr. Johannes Schröter (Ärztlicher Direktor MEDIAN Reha-Zentrum Wiesbaden Sonnenberg)
- Thomas Baum (Betriebsleiter mattiaqua – Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Wiesbaden für Quellen-Bäder-Freizeit)
- Daniel Glück (Kaufmännischer Leiter der MEDIAN Klinik NRZ Wiesbaden)



Ergebnisse der Expertengespräche für den Bereich Aukammallee

Ein überwiegender Teil der Experten sieht den langfristigen Fortbestand der Einrichtungen am Ort. Dies trifft vor allem auf die großen Nutzer wie HELIOS, MEDIAN, aber auch das Thermalbad zu. Für die Aukammklinik in der Leibnizstraße plant HELIOS den Verkauf des Gebäudes in den kommenden Jahren. Weiterhin räumt der Eigentümer der Klinik am Sonnenberg ein, dass das Gebäude aufgrund freier Kapazitäten bereits an nicht-medizinische Nutzungen vermietet sei und ein Umzug denkbar wäre. Der Wandel der Gesundheitsbranche und die damit verbundenen Veränderungen werden betont. Hieraus ergibt sich eine Konzentration der medizinischen Nutzungen an wenigen modernen und zusammenhängenden Komplexen (bspw. Neubau Helios Horst-Schmidt Kliniken), welche die Versorgung der Stadt übernehmen. Kleinere Kliniken können durch die Bereitstellung von spezialisierten Behandlungen das medizinische Angebot der Landeshauptstadt erweitern. Ergänzend wurden die Veränderungen der Patientenbetreuung herausgestellt. Die Aufenthaltszeiten der Patienten in den Kliniken reduzierten sich immer

weiter. Viele Behandlungen könnten bereits ambulant erledigt werden, weshalb die Bettenanzahl in manchen Kliniken perspektivisch reduziert werden kann.

Weiterhin bringen die Experten unterschiedliche Wünsche und Anforderungen an den umgebenden Stadtraum ein, welche zu einer Verbesserung ihres Angebotes beitragen können. Beispiele hierfür sind eine bessere Anbindung durch den Bus und die Verbesserung der Fußwegeverbindungen in das Aukammthal über die Aukammallee und entlang der Leibnizstraße. Weiterhin werden als übergeordnete Wünsche die Schaffung von Kinderbetreuungsangeboten und bezahlbaren Wohnraums für Klinikpersonal sowie kliniknahe Nahversorgungseinrichtungen für Patienten und Personal geäußert.

Die Erkenntnisse der Expertengespräche sind maßgeblich in den weiteren Entwurfsprozess eingegangen und zeigten realistische Handlungsmöglichkeiten und Potenzialräume auf.

Zusammenfassung der Bestandsanalyse

Die grundlegende Bestandsaufnahme zeigt einen Stadtraum mit zahlreichen Stärken und Potenzialen. Umgeben von durchgrünten und nachgefragten Wohnbereichen bildet der Stadtraum mit dem Aukammtal einen abwechslungsreichen Bereich mit hoher Lagegunst in der Landeshauptstadt. Von dieser Lage profitieren die derzeitigen Nutzungen und untergenutzten Flächen durch eine absehbare Nachfrage. Eine weitere Stärke ist die Nähe zur Innenstadt und die stadträumliche Verbindung mit dieser durch die Grünbereiche des Kurparks. Andererseits sind die Flächen gut an das übergeordnete Straßennetz und somit an Bundesstraßen und Autobahnen angeschlossen. Ein direktes und nahes Busnetz stellt eine Alternative zum motorisierten Individualverkehr (MIV) dar. Der Bereich zeichnet sich durch eine lokal und regional gefragte medizinische Versorgung und Magnetnutzungen wie dem Thermalbad aus. Auch die medizinischen Angebote profitieren von der nahen Innenstadt und haben so ein Alleinstellungsmerkmal, welches in vielen anderen Städten nicht zu finden ist. Die topografische Entwicklung des Geländes beeinflusst die Lagegunst weiter durch Ausblicke in Richtung des Rheintals und der Innenstadt sowie der Belichtung der Gebäude durch die abnehmende Geländehöhe in Richtung Süden und Westen. Das Aukammtal ist mit den unterschiedlichen Grünnutzungen ein wichtiger Anziehungspunkt für die umgebenden Nutzungen und bildet eine grüne Oase inmitten des verdichteten Stadtraums.

Der städtebauliche Bruch der Gebäude aus den 1960er und 70er Jahren mit der umgebenden homogenen Siedlungsform zeigt sich vor allem an den großformatigen Klinikgebäuden. Durch die großflächigen Ensembles entsteht eine Barrierewirkung und Auflösung des gewachsenen Charakters der umgebenden kleinformigen Nachbarschaft. Zwar entstehen in den Gebäuden durch die hohen Geschossigkeiten attraktive Räume, jedoch wirken diese sich nachhaltig negativ auf den Stadtraum aus. Ein Großteil der Immobilien ist trotz laufender Sanierungsmaßnahmen städtebaulich und

architektonisch in die Jahre gekommen. Auch die Veränderungen der vormals angestrebten Nutzungsabläufe zeigen sich in der Umnutzung von Gebäuden durch nicht-medizinische Angebote oder dem Entfall der Nachfrage für ein Hotel in der Nähe der Gesundheitsinfrastruktur. Die bereits viele Jahre lang brachliegende Fläche der ehemaligen Klinik am Bingert prägt den gesamten umgebenden Raum negativ. Die Verkehrsinfrastruktur ist stark auf die Ansprüche des MIVs ausgelegt, was sich durch großflächige Parkieranlagen und breite Straßen (Aukammallee) sowie das Fehlen von Radinfrastrukturangeboten und attraktiven Fußwegeverbindungen zeigt.

Durch die zahlreichen Stärken des Betrachtungsraums ergeben sich Chancen für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung des Gebietes. Der städtebauliche Bruch und die damit verbundenen Barrieren können im Rahmen einer Neubebauung vermindert und abgebaut werden. Durch ein „Weiterbauen“ im städtebaulichen Kontext und die Schaffung fehlender Infrastrukturen und Verknüpfungen kann ein integrierter Stadtraum geschaffen werden, welcher der hohen Lagegunst stärker gerecht wird. Mit dem Etablieren hochwertiger Architektur kann sowohl der angrenzenden Nachbarbebauung als auch dem gesamten Stadtraum Rechnung getragen werden. Durch die angemessene Sicherung und den zukunftsfähigen Ausbau der aktuellen medizinischen Nutzungen kann ein wichtiges Angebot für den Stadtteil und die Gesamtstadt bewahrt werden. Dabei kann insbesondere auf die Trends in der Klinikbranche eingegangen werden: wenige kompakte medizinische Großzentren der Stadt (HSK, St. Josefs Hospital) werden durch kleinere spezialisierte Angebote von Fachärztinnen und -ärzten ergänzt, welche häufig Spezialbehandlungen mit großer Strahlkraft anbieten. Das Aukammtal kann aufgrund der Flächengrößen und standortsicheren Kliniken seine wichtige und attraktive Versorgungsfunktion ausbauen und qualifizieren.

Die bereits fortschreitenden Umnutzungsprozesse können bei einer ungenügend integrierten Her-

STÄRKEN

- Umgebende Wohnquartiere und Aukammtal bilden einen abwechslungsreichen und qualitativ hochwertigen Stadtraum aus
- Breites (annähernd innerstädtisches) Angebot an medizinischen Einrichtungen / Thermalbad als Magnet
- Gute übergeordnete Verkehrsanbindung (Kfz, teils ÖPNV) / Nähe zur Innenstadt
- Topografie erzeugt spannende Situationen

SCHWÄCHEN

- Baukörper im Untersuchungsbereich in Teilen städtebaulich unpassend
- Gebäudezustand und Nutzungen in Teilen in die Jahre gekommen
- Verkehrsinfrastruktur teilweise nicht auf Nutzung ausgelegt (ÖPNV, Fußwege, Radinfrastruktur)
- langjährige Brache der ehemaligen Klinik am Bingert

CHANCEN

- Schaffung städtebaulich und architektonisch angemessener Baukörper mit hochwertiger Nutzung und Einbindung (Stadtbild, Nutzungsmischung, fußläufige Anbindung)
- Zukunftsfähige Sicherung der aktuellen Nutzung (wichtig für Standort und Gesamtstadt)
- Qualifizierung des gesamten Stadtteils durch Unterbringung attraktiver Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen

RISIKEN

- Wechselwirkungen mit umgebendem Wohnquartier bei Ausbau / Änderungen der derzeitigen Nutzungen / Bebauung
- Kompletter Entfall der medizinischen Einrichtungen und Schaffung einer unangemessenen und nur auf Gewinnmaximierung zielenden Alternative
- Alleinige Fokussierung auf medizinische Angebote ist stark von den Entwicklungen der Branche abhängig

angehensweise folgenschwere Nachteile für den ganzen Stadtteil bedeuten. Durch die Nutzungsänderung kann es hinsichtlich der Bestandsnutzung und den umgebenden Wohngebieten zu Wechselwirkungen kommen, welche die Akzeptanz der neuen Angebote von vornherein abschwächt oder verhindert. Durch die Lagequalitäten kann es zu einer großen Nachfrage kommen, welche die bestehenden Nutzungen durch eine nur auf Gewinnmaximierung zielende Alternative ersetzen. Durch den damit verbundenen unangemessenen Wegfall der

medizinischen Nutzung würden unwiderrufliche Veränderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Flächennutzungsplans resultieren. Der Entfall der Kliniknutzungen stünde auch im klaren Widerspruch zu den übergeordneten Planungen des WISEK 2030+. Eine zu starke Fokussierung auf die aktuelle Nutzung ist jedoch auch mit Risiken verbunden und stark von den Entwicklungen der Gesundheitsbranche abhängig, welche nur eingeschränkt durch kommunale Regularien und Planungen beeinflussbar sind.

TEIL C

Städtebauliches Konzept

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse und der Expertengespräche wurden in enger Abstimmung mit der Stadt Wiesbaden Vorschläge für eine zukünftige Umgestaltung der Vertiefungsbereiche entwickelt. Hierfür spielte vor allem die Unterbringung verschiedener Nutzungen eine entscheidende Rolle, um aufzeigen zu können, wie sich der Raum durch die unterschiedlichen Typologien in Zukunft weiterentwickeln kann. Übergeordnete Maßnahmenvorschläge erweitern die konkreten Bebauungskonzepte für die Vertiefungsbereiche und zeigen auf, welche Möglichkeiten im Betrachtungsraum bestehen, um die bestehende und neue Nutzung besser einzubinden.

Übergeordnete Maßnahmen

Die verkehrliche Einbindung von Nutzungen spielt im Rahmen der angestrebten Verkehrswende in den Städten eine immer entscheidendere Rolle. Attraktive Wegeverbindungen für Fuß- und Radverkehr stellen eine Alternative zum MIV dar und beleben Stadträume. Aus diesem Grund ist die Verbesserung dieser Infrastruktur entscheidend für den Betrachtungsraum. Dadurch kann die Lagegunst verbessert und die nahe Innenstadt noch besser angebunden werden. Weiterhin ist die Entwicklung von mischgenutzten Stadtquartieren anzustreben, um Wege kurz zu halten und Monofunktionalitäten vorzubeugen.

Radverkehrsnetz

Im „Grundnetz 2020“ für die Stadt, welches aus dem Zielnetz 2030 des Radverkehrskonzeptes abgeleitet ist, werden die Aukammallee und Leibnizstraße als wichtige Verbindungsachsen für den Radverkehr gekennzeichnet. Auf diesen Straßen kann durch die Implementierung von

Radinfrastruktur (Schutzstreifen, Radweg) oder der Umwidmung (Fahrradstraße, 30er-Zone) diesen wichtigen Verbindungen entsprochen werden und der Betrachtungsraum besser und sicherer in das Radwegenetz der Stadt eingebunden werden. Die Schaffung von funktionalen und zeitgemäßen Abstellanlagen im öffentlichen Raum (Radboxen, Radparkplätze an wichtigen Kreuzungsbereichen) und auf privaten Flächen der Neubebauungen (verpflichtende Schaffung von überdachten Radabstellanlagen) ergänzt das nachhaltige Angebot. Bei den Planungen muss auf die örtlichen Gegebenheiten wie Straßen- und Gehwegbreiten geachtet werden.

Fußwegenetz

Fußwege müssen sicher und bequem für alle Alters- und Nutzergruppen zur Verfügung stehen. Im Betrachtungsraum verlaufen die Wege überwiegend straßenbegleitend in unterschiedlichen Breiten und Qualitäten. Für die Überwindung der teils vielbefahrenen und breiten Straßen bedarf es sicherer und gut ausgebauter Übergänge, welche auch weniger mobilen Verkehrsteilnehmern die Querung ermöglichen. Dafür bestehen unterschiedliche gestalterische Möglichkeiten, welche auch durch das bewusste Absetzen von Fahrmaterialitäten und Übergangshöhen klar lesbare Übergänge schaffen. Die Querungen müssen dabei an wichtigen Wegeverbindungen orientiert sein. Bei der Gestaltung der Gehwege spielt gerade an der Leibnizstraße und dem Emil-Pfeiffer-Weg die topografische Situation eine entscheidende Rolle. Sitzmöglichkeiten und schattenspendende Bäume können gerade älteren und bewegungseingeschränkten Patienten der Rehaklinik gerecht werden. Die Barrierewirkung der Vertiefungsbereiche kann bei einer Umnutzung mit kleineren

Gebäudekubaturen durch die Schaffung von Fußwegen vermindert werden.

ÖPNV

Ein leistungsfähiger und gut ausgebauter ÖPNV spielt eine wichtige Rolle in der Verkehrswende. Gerade die Kliniknutzungen profitieren von der Anbindung, da bewegungseingeschränkte Patienten sowie deren Besuch und das Klinikpersonal eine gute Alternative zum MIV haben. Die bestehende und neue Wohnnutzung profitiert ebenfalls von einer guten Busanbindung. Neben einer Verbesserung der Bustaktung in Stoßzeiten sollte eine Verlegung einer Buslinie von der Bierstädter Höhe über die Aukammallee geprüft werden, um diesen Bereich zukünftig noch besser zu erschließen. Mögliche neue Haltestellen könnten im Bereich der DKD und der Wilhelm Fresenius Klinik realisiert werden. Durch die bessere Busanbindung kann bei Neubauten auch über eine Verminderung der nachzuweisenden Stellplätze nachgedacht werden. Die Haltestellen des ÖPNV sollten klimaangepasst, barrierefrei und attraktiv in den umgebenden Straßenraum eingefügt werden.

Grünverbindung und Aukammtal

Das Aukammtal als wichtige Fläche in Wiesbaden ist zu schützen und auszubauen. Die teilweise sehr unterschiedliche Grünnutzung ist als Stärke des Bereichs zu verstehen. Die Erlebbarkeit kann in Teilen verbessert werden, indem klare Fußwegeverbindungen und attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden. So kann das Aukammtal seine Funktion als Naherholungsraum für die an-

grenzende Klinik-, Kur- und Wohnnutzung weiter ausbauen. Um der klimatischen und artenschutzrelevanten Funktion gerecht zu werden, muss die Versiegelung im Aukammtal weiter niedrig gehalten werden und auch Bebauungen im Bereich der Dauerkleingärten reglementiert werden. Bei zukünftigen Gestaltungsvorschlägen müssen dabei die unterschiedlichen Rahmenbedingungen im Aukammtal (Naherholung, Klimagerechtigkeit, Artenschutz) untereinander integriert abgewogen werden.

Seinem Potenzial als Grünverbindung wird der Bereich des Aukammtals noch nicht allumfänglich gerecht. Durch die Einzäunung der amerikanischen Wohnsiedlung gibt es keine Wegeverbindung in Richtung Norden und Osten. Hier bestehen noch ungenutzte Verbindungspotenziale in Richtung Bierstadt und die ausgedehnten Grünbereiche nordöstlich des Siedlungsgebiets Wiesbadens.

Nutzungen

Aus der Umgestaltung des zukünftigen Nutzungsschwerpunkts an der Leibnizstraße hin zu einem mischgenutzten Quartier mit einem Fokus auf medizinische Angebote muss über die Schaffung begleitender Infrastrukturen nachgedacht werden. Durch den vergleichsweise weit entfernten Einzelhandel gibt es im Untersuchungsraum keine fußläufig erreichbaren Versorgungsangebote. Durch die Implementierung kleinerer Läden (Backshop, Kiosk, Lebensmittelgeschäft) profitieren die umliegende Wohnbebauung und die bestehende Kliniknutzung.



Das Aukammtal stellt eine Besonderheit im Stadtgebiet dar – es kann aber noch besser angebunden werden

Aukammallee: Medizin-Campus

Neben den übergeordneten beschriebenen Maßnahmen ergeben sich für den Vertiefungsbereich zwei Potenzialbereiche mit konkreten Bebauungsvorschlägen. Auf den Flächen des NH-Hotels gibt es bereits ein Bauvorhaben mit vier Punkthäusern und einer Wohnnutzung. Die Geschossigkeit der Gebäude ist an der tiefergelegenen Straße mit sieben Vollgeschossen am höchsten. Die Planung sieht eine in den Hang integrierte Gemeinschaftstiefgarage vor. Erschlossen werden die Gebäude von der Aukammallee.

Für die Potenzialfläche zwischen DKD und Wilhelm Fresenius Klinik wird ein Medizin-Campus vorgeschlagen. Dieser soll als Ergänzung der umgebenden medizinischen Nutzung und für neue innovative Bereiche der Gesundheitsbranche geschaffen werden. Das Gebäudecluster kann weiterhin mit Bereichen für Forschung und Ausbildung erweitert werden. So wird die medizinische Nutzung in der Aukammallee fokussiert.

Das Cluster des Gesundheitscampus besteht aus drei Hofgebäuden, welche sich in die Hanglage einfügen. Als Eingangsbereich wird ein niedrigeres

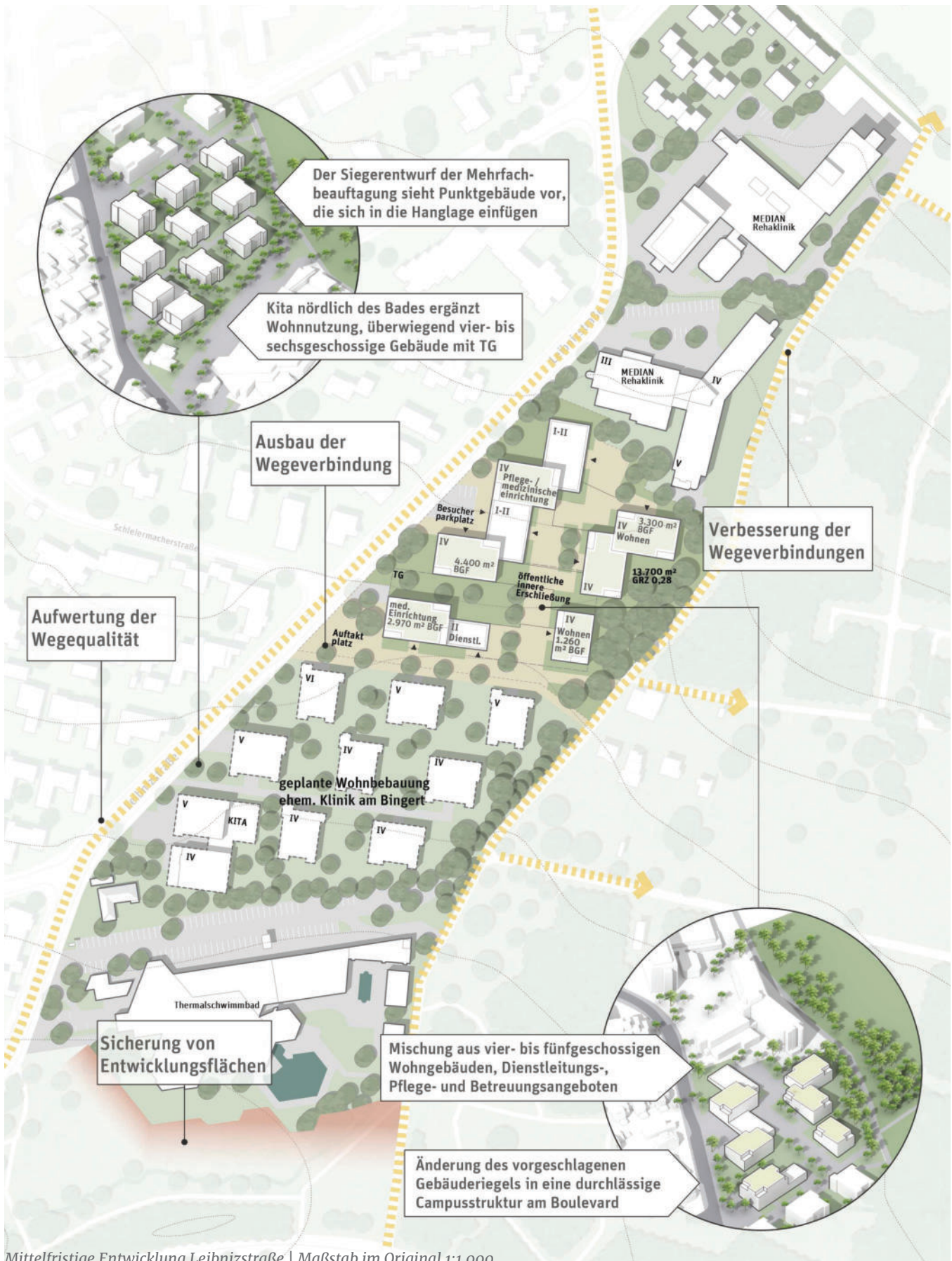


Aukammallee: Entwicklung zum Medizin-Campus | Maßstab im Original 1:1.000

Gebäudeteil vorgeschlagen, welches den Häusern als Lobby und gut wahrnehmbare Adresse dient. Auf den Eingangsbereichen finden sich Dachterrassen, welche der Belegschaft zur Verfügung stehen. Grüne Aufenthaltsbereiche gliedern das Grundstück und beherbergen Teile des Gehölzbestandes. Die Höfe nutzen der Belüftung und Belichtung. Ein breiter Boulevard dient der Erschließung der Gebäude zu Fuß und Rad sowie für notwendige Versorgungsfahrten. Er betont weiterhin die wichtige

Wegeverbindung von Süd nach Nord. Die Gebäude sind dreigeschossig geplant. Sie können aber, je nach zukünftiger Anforderung, auch höher ausgeführt werden. Die gläsernen Eingangsbereiche sollen sich bewusst am Boulevard absetzen und sind ein- bis zweigeschossig geplant. Der ruhende Verkehr wird auf einem Parkdeck an der Aukammallee untergebracht. Dieses kann bei Bedarf durch eine Tiefgarage unter dem östlichen Gebäude erweitert werden.





Mittelfristige Entwicklung Leibnizstraße | Maßstab im Original 1:1.000

Leibnizstraße: Mittelfristige Entwicklung- Wohnen und Gesundheit

Der Siegerentwurf einer Mehrfachbeauftragung zur Fläche der ehemaligen Klinik am Bingert schlägt unterschiedliche Punktgebäude vor, welche durch eine Kita im südwestlichen Gebiet erweitert werden. Die Wohngebäude sind überwiegend vier- bis fünfgeschossig. Eine Ausnahme bildet ein sechsgeschossiges Haus an der Leibnizstraße. Das Büro Meixner Schlüter Wendt Architekten ordnet in dem Entwurf die Gebäude so an, dass vielfältige Blickbeziehungen in Richtung Westen, Süden und Osten möglich sind. Tiefgaragen bringen den ruhenden Verkehr unter und berücksichtigen auch die notwendigen Stellplätze des Thermalbades. Die Punktgebäude lassen sich dabei als eine Interpretation der lokalen Villentypologie verstehen und fügen sich durch ihre kompakte Bauweise in die topografische Situation ein.

Die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in der Landeshauptstadt Wiesbaden ist ein wichtiges Ziel. Durch die Umnutzung vorhandener und untergenutzter Areale wird einer flächensparenden Stadtentwicklung entsprochen. Hierdurch wird auch der Forderung der Expertengespräche Rechnung getragen, welche Wohnraum für medizinisches Personal fordern. Bei der Schaffung von Wohnraum ist in der weiteren Planung auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen freifinanzierten und geförderten Wohnungen zu achten. Beispielsweise als arbeitsortnahe und bezahlbares Angebot für medizinisches Personal.

Der nördliche Gebäuderiegel mit Pflegewohnen und Ärztehaus bedurfte laut der Wettbewerbsjury einer Überarbeitung hinsichtlich einer stadtklimatischen Durchlässigkeit der Gebäudekubatur und der Berücksichtigung der städtebaulichen Möglichkeiten auf der nördlich angrenzenden Fläche. Aus diesem Grund wird im vorliegenden Rahmenplan die Verlagerung der medizinischen Nutzung auf die Flächen der ehemaligen Klinik am Sonnenberg und Aukammklinik vorgeschlagen. Der Auftaktplatz auf Höhe der Schleiermacherstraße dient sowohl dem Entree ins Quartier, als auch der Durchwegung in Richtung Aukammtal. Diese wichtige Wegeverbindung zwi-

schen der Leibnizstraße und dem Aukammtal soll durch eine entsprechende Gestaltung in Kombination mit einem attraktiven Versorgungsangebot (wie ein Café mit Bäckerei) betont werden. Dies soll mit der Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Angebote für verschiedene Generationen im öffentlichen Raum erreicht werden. Denkbar sind hier Sitz- und Spielmöglichkeiten, welche den Auftaktplatz und die angrenzende Wegeverbindung zu einem nicht nur konsumpflichtigen Anziehungspunkt im Quartier machen. An der Richtung Norden verlaufenden inneren Erschließung wird eine Mischung aus medizinischen Einrichtungen (bspw. Pflege) und Wohnen vorgeschlagen. Dies fördert das soziale Zusammenspiel zwischen diesen Nutzungen. Die innere Erschließung dient weiterhin als zweite Adresse der Gebäude und als Treff- und Kommunikationsraum. Am Quartiersplatz werden weiterhin vorsorgende Nutzungen wie ein Backshop oder Kiosk vorgeschlagen. Die Gebäude sind zwei- bis fünfgeschossig und orientieren sich an der topografischen Entwicklung. Die Ausrichtung der Gebäude wird aus dem Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung übernommen und führt die Idee der Durchlässigkeit und Sichtbeziehungen fort. Eine Tiefgarage und ein Besucherparkplatz dienen der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Die Verteilung der Bruttogeschossflächen zwischen medizinischer und Wohnnutzung erfolgt in einem Verhältnis 30/70. Die Aufteilung kann jedoch in der Detailplanung der einzelnen Gebäude und deren perspektivischer Nutzung angepasst werden.

Aufgrund der derzeitigen Ausnutzung der Grundstücke besteht östlich der Klinik am Sonnenberg und Aukammklinik ein Baumbestand, welcher bis an den Emil-Pfeiffer-Weg reicht. In der weiteren Detailplanung muss die Schutzwürdigkeit der Bäume überprüft werden. Aus städtebaulicher Sicht wird die vorgeschlagene Figur geschwächt, sollten die östlichen Gebäude aufgrund eines gegebenenfalls notwendigen Erhalts der Gehölze nicht realisiert werden können.

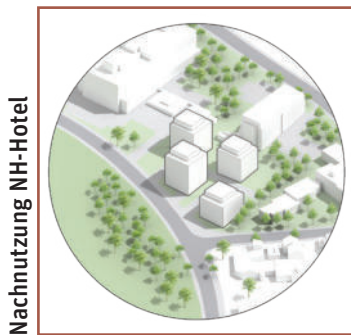
Zeitliche Entwicklung

Als Entwicklungshorizont werden für die Vertiefungsbereiche im Aukammtal zwei Stufen vorgeschlagen. Kurzfristige Entwicklungen (fünf Jahre) umfassen die bereits laufenden Verfahren mit konkreten Architekturentwürfen für die Bingertfläche und den Bereich um das NH-Hotel. Weiterhin sollten in diesem Zeitraum die übergeordneten Maßnahmen im Betrachtungsraum angegangen werden, um die bestehende und neue Nutzung attraktiv und nachhaltig anzubinden. Mittelfristige Entwicklungen (15 Jahre) sind die Entwicklung des Bereichs nördlich der Bingertfläche (Gebäude sind derzeit noch in Nutzung / Umnutzungsflächen können in der Aukammallee entstehen) und der Potenzialfläche im Aukammtal.

Die größeren medizinischen Nutzungen (Medi-an-Kliniken, DKD, Wilhelm-Fresenius-Klinik) planen langfristig am Standort zu bleiben und sind deshalb durch die übergeordneten Maßnahmen entsprechend zu stärken.

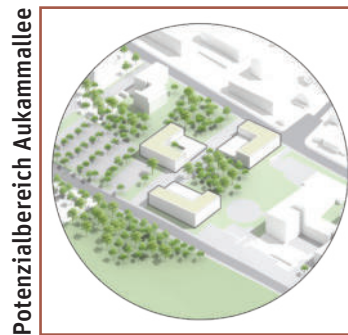
Aufgrund der unterschiedlichen Planungshorizonte und den teilweise schnellen wirtschaftlichen und sozialen Veränderungen in urbanen Räumen müssen die Konzepte zum gegebenen Zeitpunkt immer wieder auf Ihre Aktualität geprüft werden. Das städtebauliche Konzept bildet einen funktionalen und gestalterischen Rahmen, in dem gewisse Anpassungen hinsichtlich der Nutzung oder Gebäudekubaturen möglich sind.

Vertiefungsbereich Aukammallee



Nachnutzung NH-Hotel

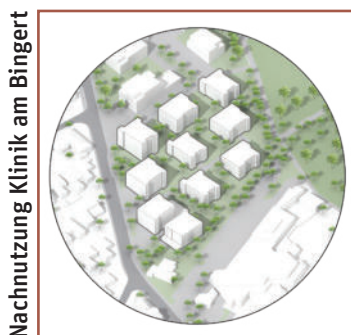
kurzfristig (5 Jahre)



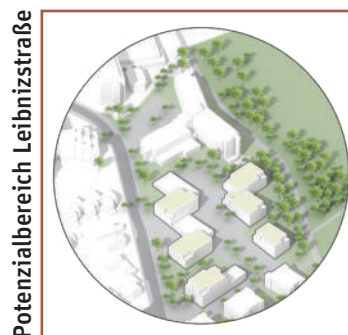
Potenzialbereich Aukammallee

mittelfristig (15 Jahre)

Übergeordnete
Aufwertungsmaßnahmen



Nachnutzung Klinik am Bingert



Potenzialbereich Leibnizstraße

Vertiefungsbereich Leibnizstraße

Zeitliche Entwicklung mit kurz- und mittelfristigen Planungshorizonten

Resümee und Ausblick

Aktuelle und absehbare Veränderungen im Betrachtungsraum Aukammtal machen die Erarbeitung einer integrierten Rahmenplanung notwendig. Die planungsrechtliche Situation, die medizinischen Nutzungen und die stadträumliche Einbindung machen das Aukammtal in der Stadt Wiesbaden besonders. Der ursprünglich angedachte Nutzungsfokus auf (teils international bedeutsame) medizinische Versorgung und Kurangebote sowie die städtebauliche Konfiguration kann den heutigen Anforderungen an einen zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadtraum nicht oder nur in Teilen entsprechen. Dies liegt nicht zuletzt an den stetigen ökonomischen und gesellschaftlichen Veränderungen der Gesundheitsbranche. Der Betrachtungsraum weist vielfältige Stärken und Qualitäten auf, welche teilweise nicht genutzt oder durch die aktuelle Konfiguration eingeschränkt sind. Es gibt weiterhin Schwächen, welche sich nachteilig auf den umgebenden Stadtraum auswirken. Der Rahmenplan zeigt sowohl übergeordnete als auch detaillierte Maßnahmen auf, welche die Stärken des Betrachtungsraums zukünftig weiter ausbauen können.

Da bereits laufende Verfahren für Teilflächen der Vertiefungsbereiche auf den Weg gebracht wurden, werden durch die vorliegende Studie Planungsmöglichkeiten aufgezeigt, welche den Betrachtungsraum insgesamt untersuchen und so verhindern können, dass das Gebiet in Einzelbereiche zerfällt und die besondere Nutzung durch lediglich auf Gewinnmaximierung ausgerichtete Alternativen ersetzt wird.

Aus der Bestandsanalyse des Planungsraums, den zahlreichen Expertengesprächen und der engen Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt haben sich für die Vertiefungsbereiche unterschiedliche Nutzungspriorisierungen ergeben. Der Bereich an der Leibnizstraße wird aufgrund der großflächigen Potenzialbereiche, der stadträumlichen Lage und Erschließung sowie der Veränderungsmöglichkeiten der Aukammklinik und Klinik am Sonnenberg kurz- bis mittelfristig zu einem mischgenutzten Wohnstandort mit einem Anteil an medizinischer Nutzung

(bspw. Altenpflege, Fachärzte mit Spezialangeboten) umgestaltet. Dies ergibt sich weiterhin aus der Nutzungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete. Bei der Schaffung von Wohnraum ist auf eine angemessene Durchmischung (freifinanzierter/geförderter Wohnraum) zu achten. Die Median-Reha-Klinik bleibt durch die kommunizierte Standortsicherheit wichtiger Ankerpunkt der medizinischen Nutzung an der Leibnizstraße. Sollte das Gebäudeensemble langfristig umgestaltet werden, so ist auf eine verträgliche städtebauliche Einbindung in die Umgebung zu achten.

Der Vertiefungsbereich an der Aukammallee soll seinen Fokus auf einer medizinischen Nutzung behalten und ausbauen. Der Bereich ist verkehrlich und stadträumlich sowie hinsichtlich der Bestandsnutzung (Standortsicherheit der Kliniken) besonders geeignet, um hier diesen Schwerpunkt zu setzen. Zusätzlich ist die Topografie an der Aukammallee geringer als an der Leibnizstraße. Durch die geplanten Bebauungen auf der Fläche des NH-Hotels und den Bestandswohngebäuden bleibt trotz der Fokussierung eine Nutzungsmischung im Vertiefungsbereich gesichert.

Aus den Expertengesprächen haben sich wichtige Erkenntnisse für die Planungen ergeben. Aufgrund schneller Veränderungen in der Gesundheitsbranche und den laufenden Umgestaltungsprozessen im Betrachtungsraum muss die Beteiligung der Eigentümer und Betreiber weiter wichtiger Bestandteil der Planungen sein. Der Rahmenplan zeigt mit unterschiedlichen Zeithorizonten die zukünftige Entwicklung entlang des Aukammtals auf. Dabei muss auf die sich verändernden Anforderungen an Stadträume geachtet und die Konzepte ggf. zum gegebenen Zeitpunkt angepasst werden.

Der Rahmenplan wurde mit einem Vorlauf auf den „Masterplan Gesundheit“ für die Stadt Wiesbaden entwickelt, welcher derzeit erarbeitet wird. Die abgestimmte Verknüpfung beider Planwerke bei der weiteren Entwicklung bildet die Grundlage für die Transformation des Betrachtungsraums Aukammtal in einen zukunftsfähigen Stadtraum.

