

11.05.2021

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau

Entwicklungen im Aukammtal

1. Masterplan Gesundheitswirtschaft
2. Städtebaulicher Rahmenplan Gesundheitsstandort Aukammtal
3. Vorentwurf Leibnizstraße 11-17

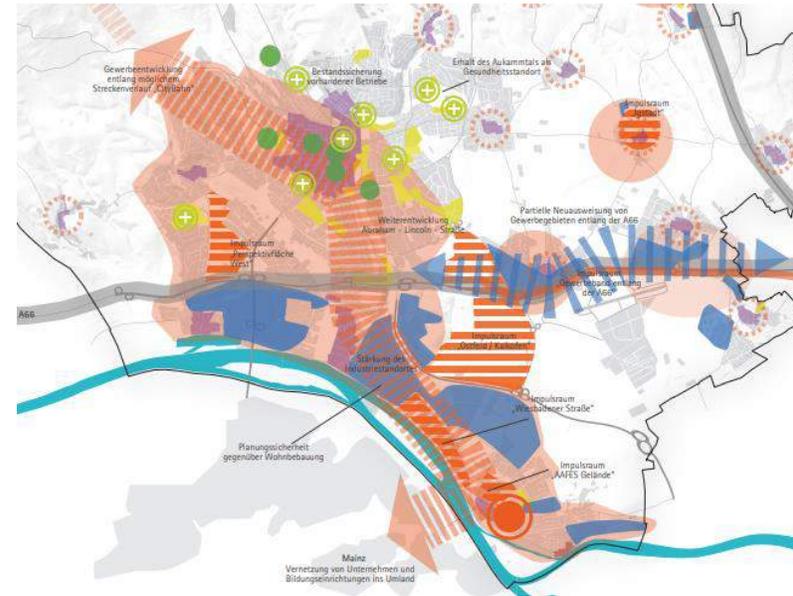


MASTERPLAN GESUNDHEITSWIRTSCHAFT

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 11.05.2021

Anlass

- Tradition als Kurstadt
- ISEK Wiesbaden 2030+
Tragende Rolle der Gesundheitswirtschaft bei der Stärkung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes
- Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
Flächenkulisse und Perspektiven im Blick



Vorgehen

Erstellung:

Stadtplanungsamt
in enger Zusammenarbeit mit
Wirtschaftsförderung,
Gesundheitsamt und
Liegenschaftsamt

Schritte:

- Bestandsaufnahme und Analyse
- Prognose zukünftiger
Entwicklungen
- Entwicklungsziele und Leitbild
- Handlungsfelder und Maßnahmen
- Vertiefungsbereiche

Beauftragte Büros:



Impulsgespräche mit
wichtigen Akteuren +
EXPERTENWERK.STADT

Ziele

- Bedeutung der Gesundheitswirtschaft für die Landeshauptstadt **herausarbeiten**
- Perspektiven aufzeigen
- die **Beteiligten** im Gesundheitssektor **zusammenführen**
- gesundheitliche **Versorgung** sicherstellen bzw. **verbessern**



Kontext des städtebaulichen Rahmenplans für den Gesundheitsstandort Aukammtal

Ortsbeirat Bierstadt, Beschluss Nr. 0075 am 06.12.2018:

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

Bearbeitung:

Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH (Dortmund)
von April 2020 bis Mai 2021.

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN GESUNDHEITSSTANDORT AUKAMMTAL

WIESBADEN Stand: Mai 2021



BESTANDSANALYSE



Bestand | Einordnung



WI-NORDOST

SONNENBERG

Betrachtungsraum

Aukammtal

B 455

BIERSTADT

KURPARK

Vertiefungsbereiche

INNSTADT

Bestand | Einordnung

Förderung einer gesunden und aktiven Stadt

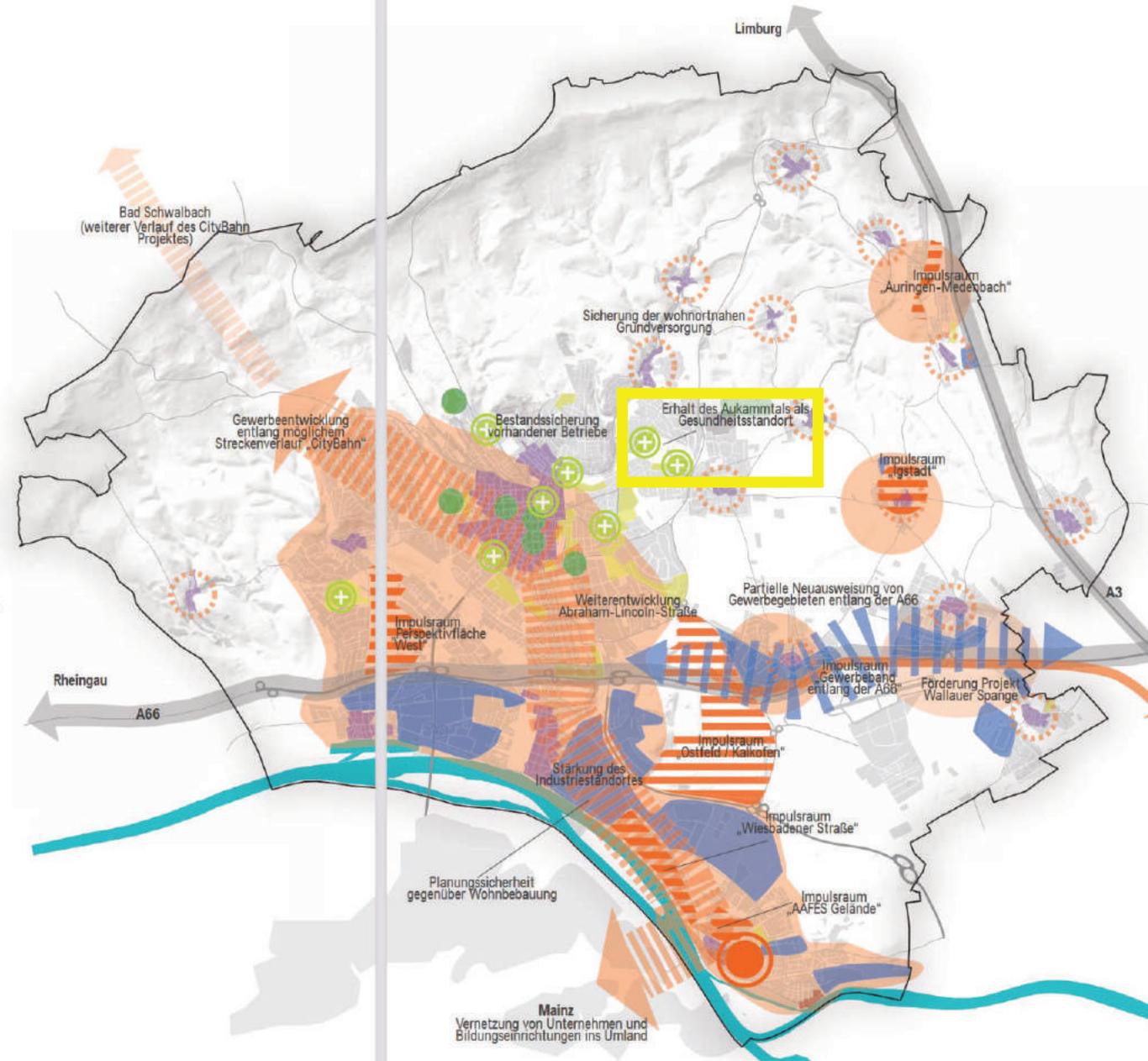
„Wiesbaden ist durch seine lange historische Tradition als Kurstadt durch viele identitätsstiftende Kur- und Bäderelemente geprägt: Etwa 26 heiße Quellen sowie Gesundheitsbäder und Wellnesshotels bezeugen, dass das Thema grundsätzlich auch heute noch aktuell ist. Geändert hat sich aber die Art des Gesundheitsbewusstseins, weg vom reinen Kurgedanken hin zu Wohlbefinden, Fitness und bewusster Lebensweise. **Um auch künftig als gesunde und aktive Stadt Bedeutung zu haben, muss Wiesbaden seine historischen Angebote um moderne Komponenten, Kliniken und Unternehmen aus der Gesundheitsbranche ergänzen. Der Bestand zum Beispiel im Aukammtal soll erhalten und ausgebaut werden.**

Eine **zukunftsfähige gesunde Stadt** zu sein bedeutet auch, **gesundheitsfördernde Stadtstrukturen** zu etablieren. Wohnen mit Grünbezug, kurze Wege und vielfältige Sportangebote sind genauso wichtig wie eine klimabewusste Mobilität und Energieeffizienz.“ (ISEK 2030+ S. 77f.)

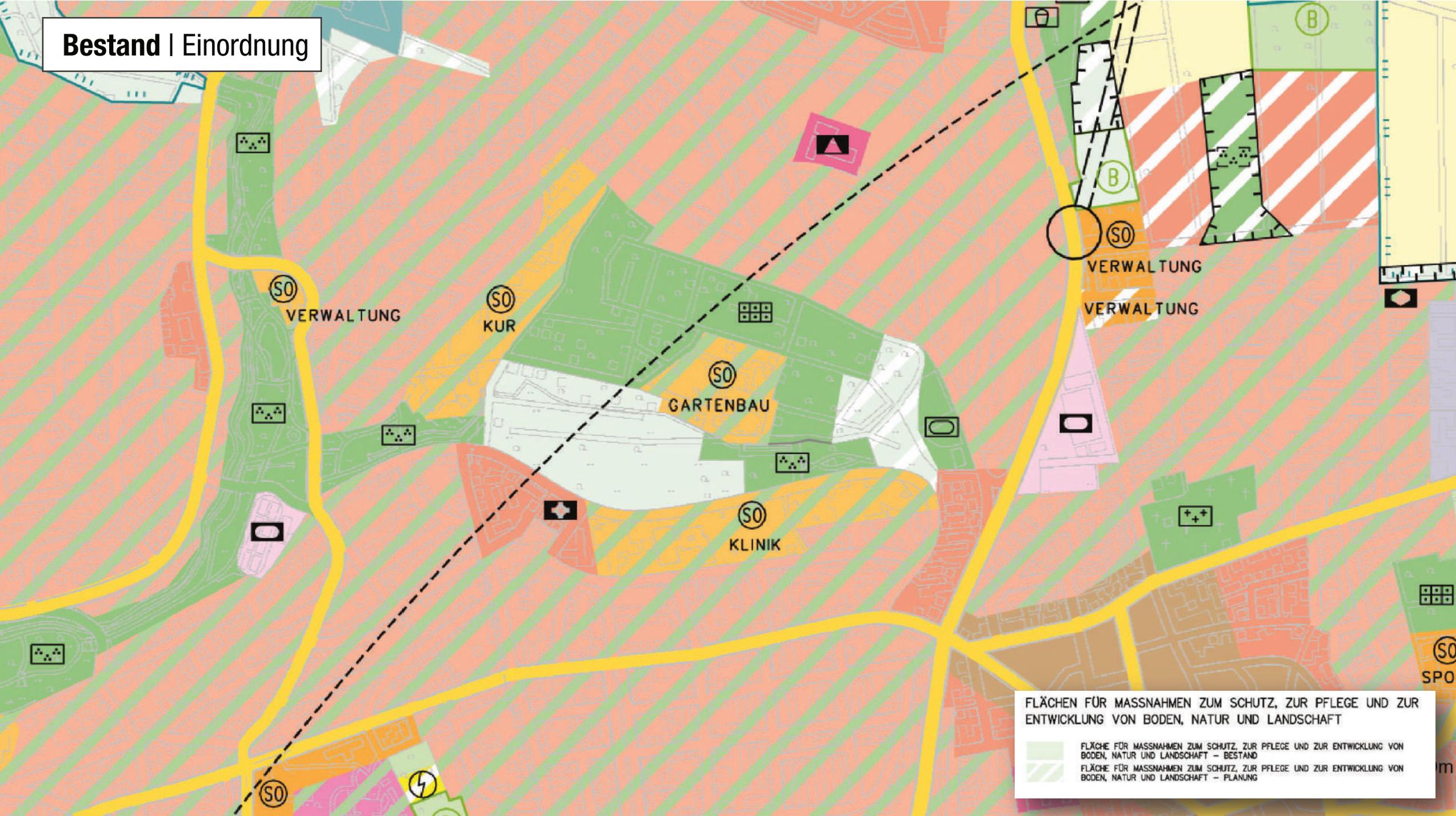
Arbeiten und Einkaufen

Legende

- Aktionsraum für Maßnahmen zur Entwicklung und Transformation
- ▨ Impulsraum Wohnen, Gewerbe und Freiraum: Potenzielle Neubauflächen mit dem Nutzungsschwerpunkt Wohnen (partielle Arrondierung mit Gewerbeeinheiten / Mischnutzung)
- ▨ Impulsraum Gewerbe: Potenzielle partielle Neubauflächen mit dem Nutzungsschwerpunkt Gewerbe entlang der A66
- ▨ Impulsraum CityBahn Wohnen und Gewerbe: Wohnraum- und Gewerbeentwicklung entlang des möglichen CityBahn Korridors als Potenzialfläche (eingezeichnet: möglicher Streckenverlauf mit Einzugsbereich 1.000 Meter)
- ↔ wichtige Autobahnverbindungen A66 und A3 für Gewerbe- und Industrieanbindung
- Stadtteilzentren und Kernstadt
- Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung
- Neues Nahversorgungszentrum
- Hochschulstandorte stärken und Kooperationen mit Wirtschaft und Wissenschaft fördern
- Verwaltungsschwerpunkte
- Bestandsicherung von Schwerpunkt Gewerbe- und Industrieflächen (Wirtschaftsflächen)
- ⊕ Profilierung der Unternehmen in der Gesundheitsbranche - Schwerpunktbildung entlang des Aukammtals



Bestand | Einordnung



SO

VERWALTUNG

SO

KUR

SO

GARTENBAU

SO

KLINIK

SO

VERWALTUNG

VERWALTUNG

SO

SO

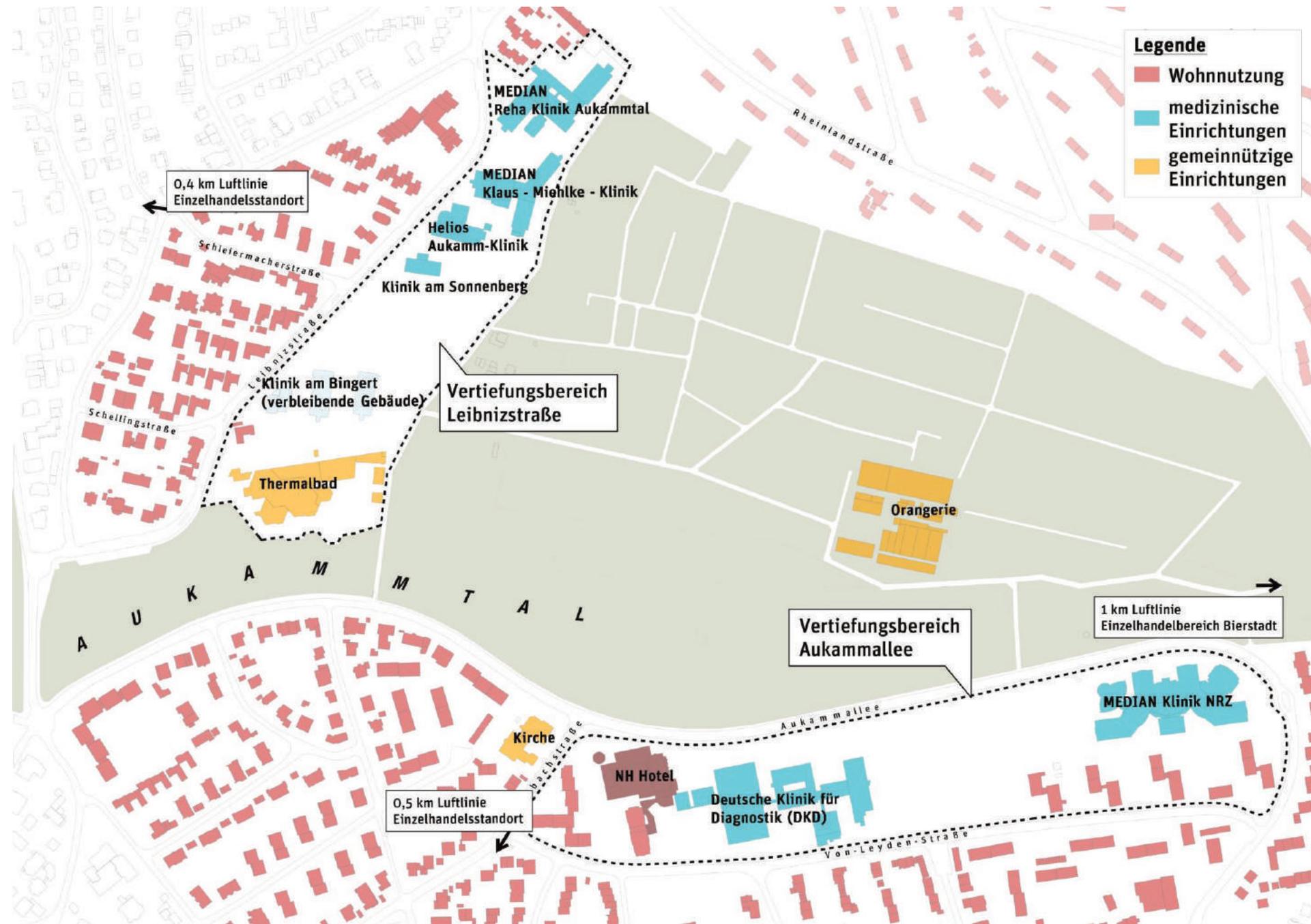
SPO

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT – BESTAND
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT – PLANUNG

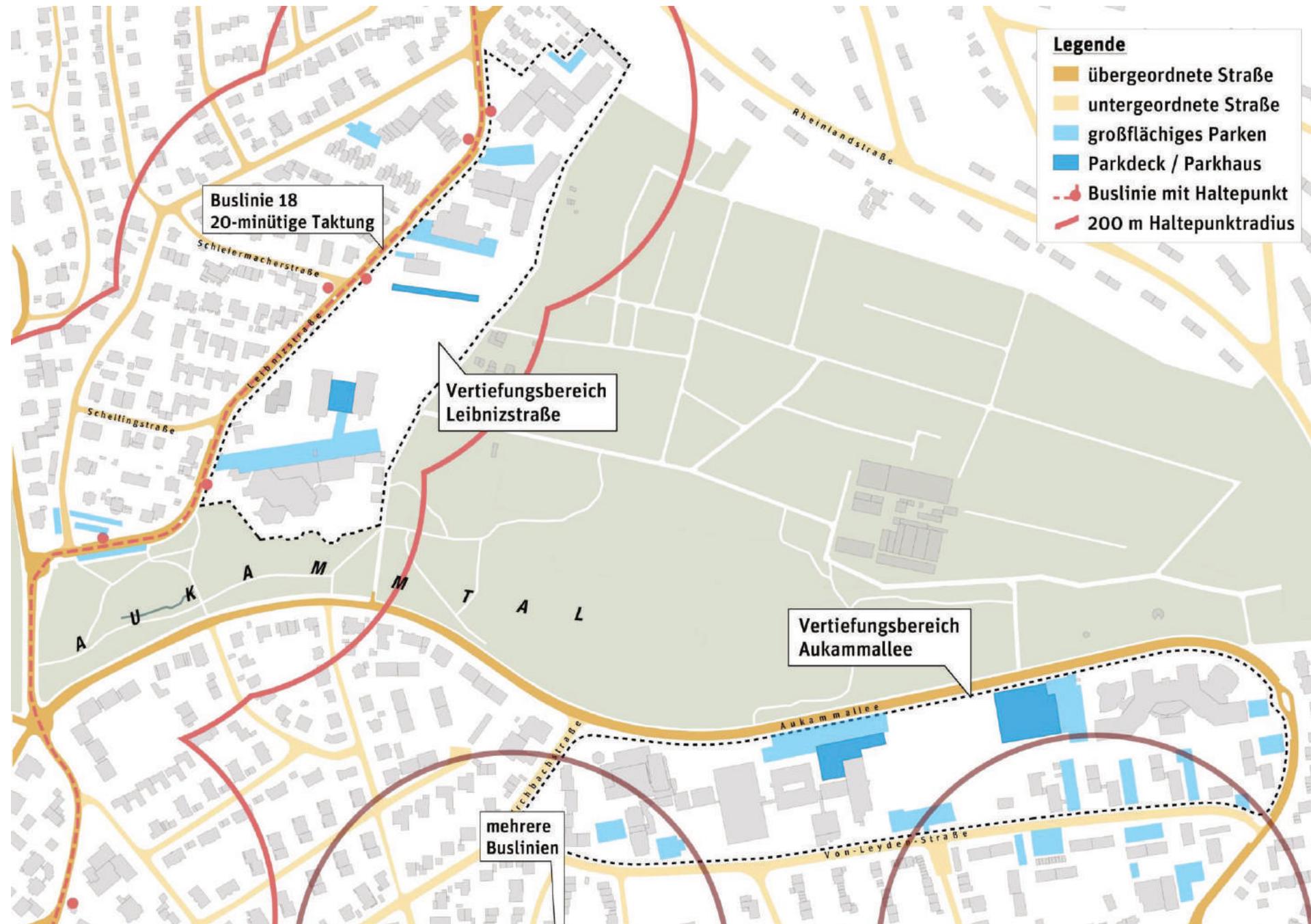
Bestand | Nutzungen

- Großstrukturen aus den 1960er und 70er Jahren
- Homogene angrenzende Bestandsbebauung unterschiedlichen Baualters
- Konzentration Gesundheitsdienstleistungen / Patientenversorgung
- Überwiegende Wohnnutzung (EFH/MFH)
- Verschiedene soziale / gemeinnützige Einrichtungen Einzelhandel in gewisser Entfernung
- Grünbereich des Aukammtals als Naherholungsfläche, naturnahen Flächen und Kleingärten, raumbildende grüne Gehölzbestände



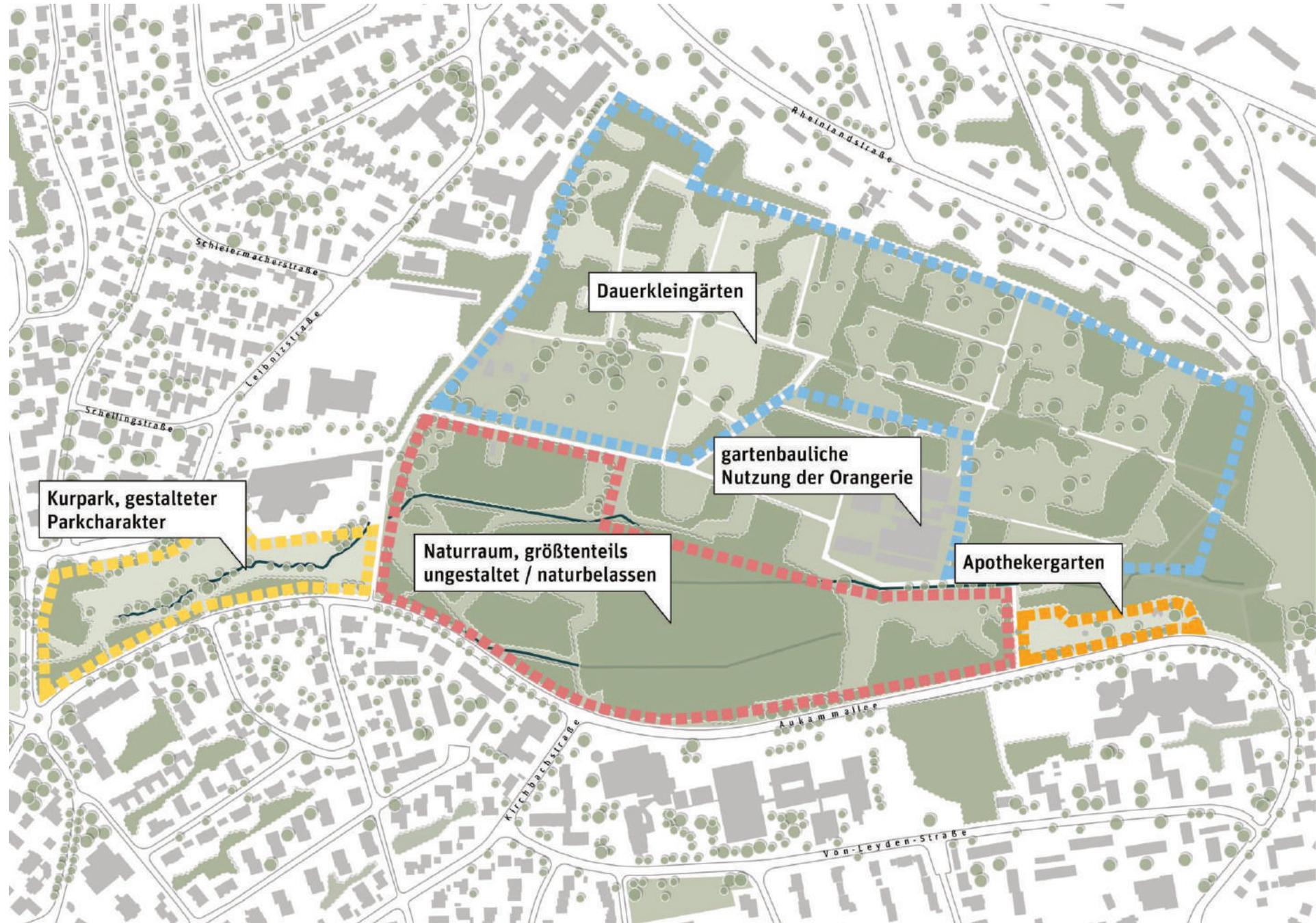
Bestand | Mobilität

- Haupterschließung über Leibnizstraße und Aukammallee
- Verschiedene Buslinien in Richtung Stadtzentrum, Bierstadt, Sonnenberg
- Fuß- und Radwegeverbindung in Richtung Innenstadt über Aukammtal
- Verschiedene Parkieranlagen für die Klinik-, Wohn- und Dienstleistungsnutzungen (Flächenversiegelung)



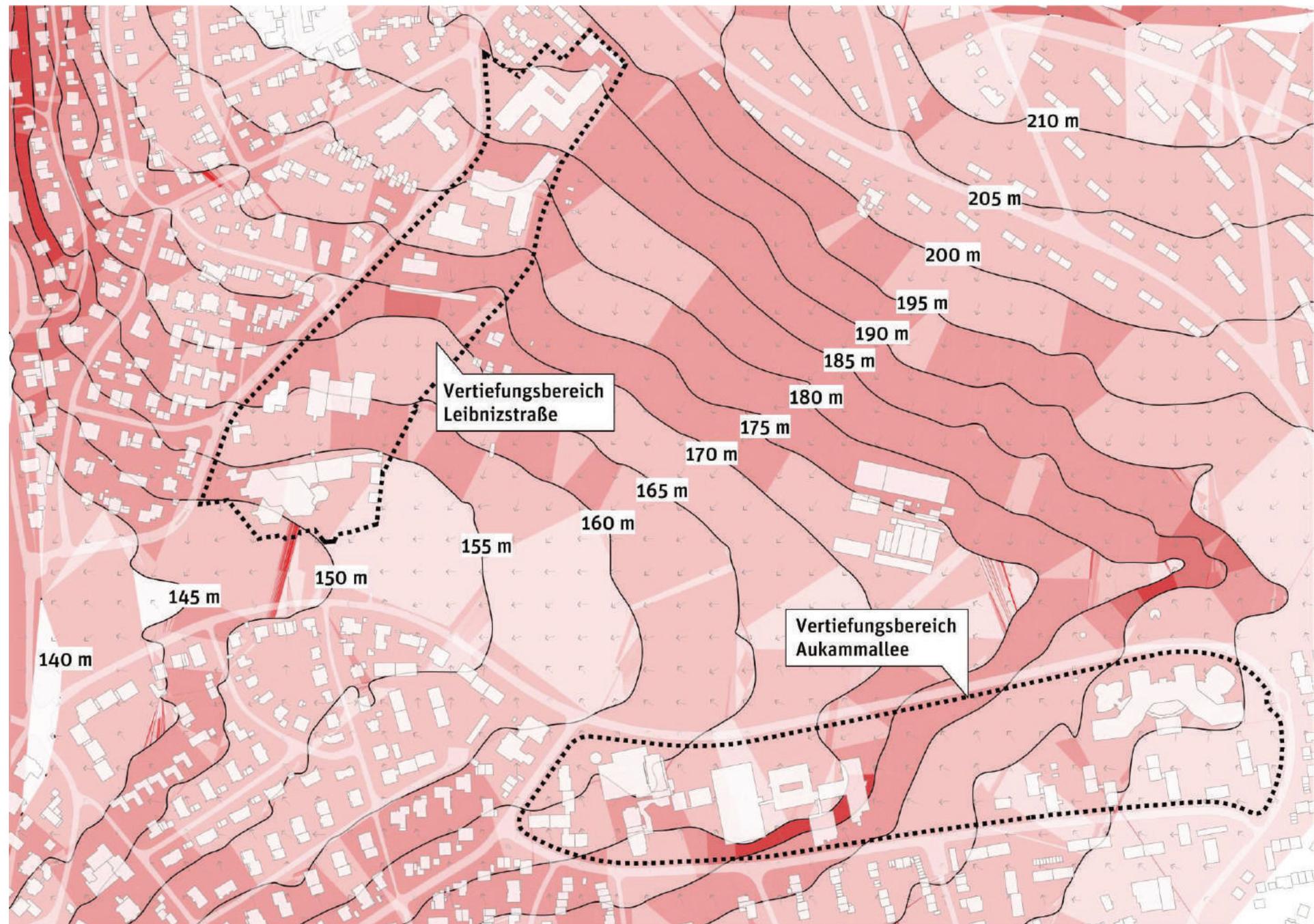
Bestand | Freiraum

- Stark gestalteter Kurpark mit verschiedenen Angeboten
- Naturraum (FNP) größtenteils ungestaltet, vereinzelte Wege, Wasserläufe des Aukambachs, zusammenhängende Gehölzbestände
- Großer Bereich mit Dauerkleingärten, vereinzelte Bautätigkeit, teilweise unübersichtlich
- Orangerie mit gartenbaulicher Nutzung, Café und Verkauf
- Apothekergarten gegenüber der MEDIANKlinik NRZ



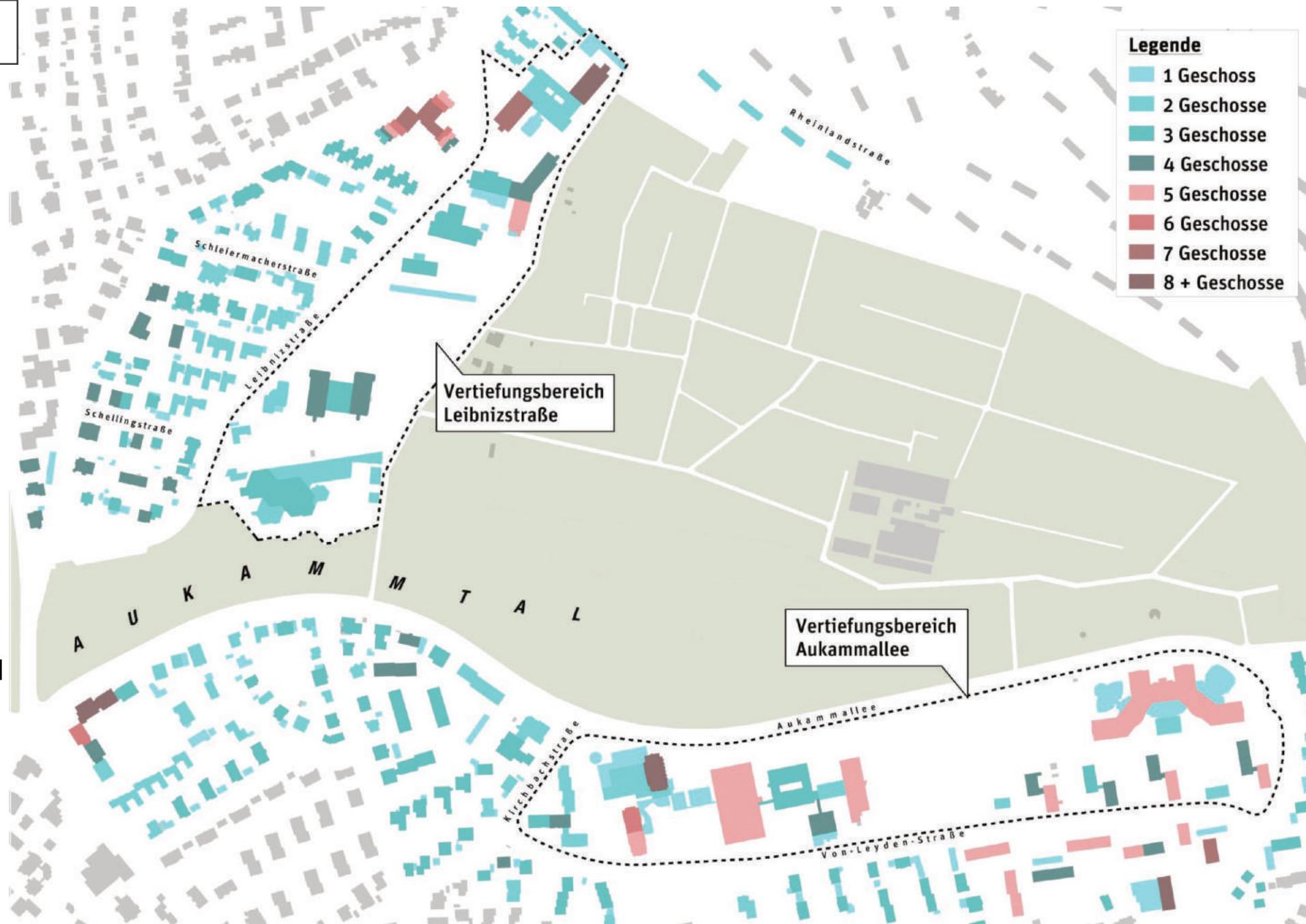
Bestand | Topografie

- Übergeordnete topografische Situation: abfallend in Richtung Stadtzentrum (W)
- Topografische Entwicklung Untersuchungsbereich Leibnizstraße:
Süden -> Norden +ca. 50 Höhenmeter
- Topografische Entwicklung Untersuchungsbereich Aukammallee:
Westen -> Osten +ca. 40 Höhenmeter (starker Geländeversprung südlich DKD)



Bestand | Geschossigkeit

- Homogene Geschossentwicklung im angrenzenden Bestand, 1-4 Geschosse, Flach- & Satteldächer
- Klinikgebäude mit verschiedenen hohen Einzelgebäuden 5-8 Geschossig
- Besondere Hochpunkte:
Median-Klinik Leibnizstraße: 7 bzw. 9 Geschosse.
NH-Hotel Aukammallee: 13 Geschosse.
- Topografische Entwicklung ermöglicht Hanggeschosse und mildert teilweise hohe Geschossigkeiten in der Wahrnehmung ab



STÄRKEN

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

SCHWÄCHEN

- Bausubstanz im Untersuchungsbereich in Teilen städtebaulich unpassend
- Gebäudezustand und Nutzungen in Teilen in die Jahre gekommen
- Verkehrsinfrastruktur teilweise nicht auf Nutzung ausgelegt
- Brache der ehemaligen Klinik am Bingert

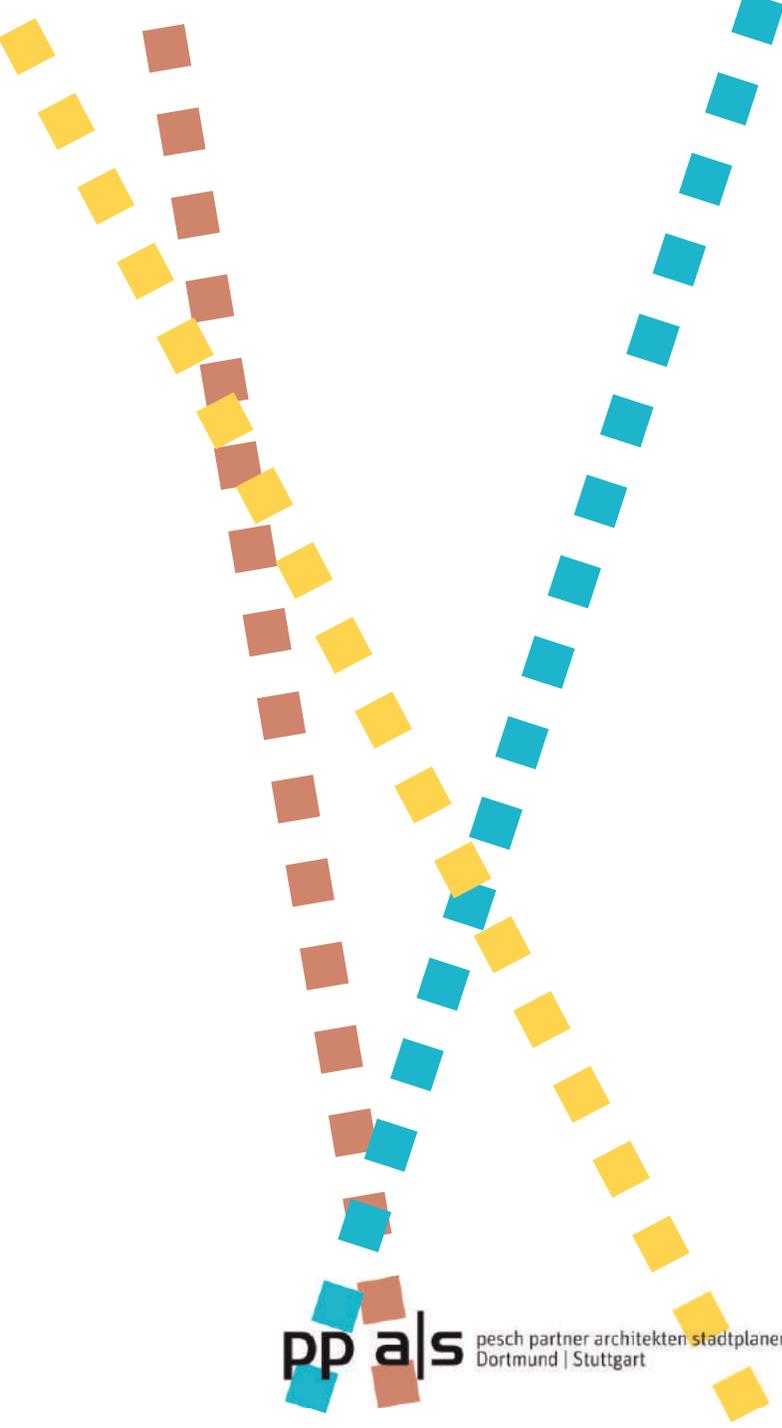
CHANCEN

- Möglichkeit der Schaffung einer städtebaulich und architektonisch angepassten und hochwertigen Siedlungsführung auf Potenzialflächen (Nutzungsmischung)
- Sicherung der aktuellen Nutzung bei gegebener Zukunftsfähigkeit der Nutzungen für den Standort und die Gesamtstadt
- Qualifizierung des gesamten Stadtteils durch Unterbringung benötigter Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen im Untersuchungsbereich

RISIKEN

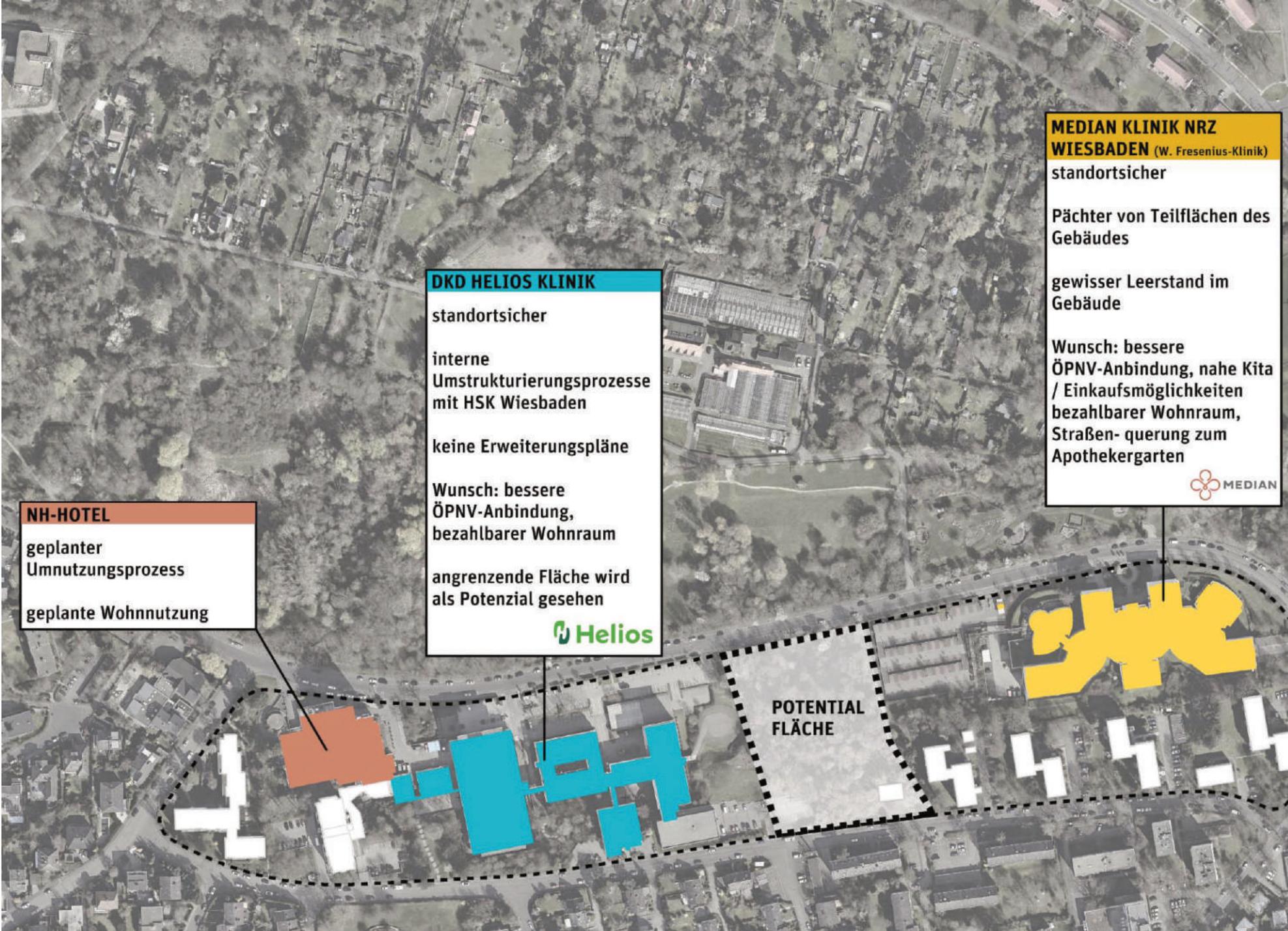
- Wechselwirkungen mit umgebendem Wohnquartier bei Ausbau oder Änderungen der derzeitigen Nutzungen / Bebauungen im Untersuchungsbereich
- Kompletter Entfall der medizinischen Einrichtungen und Schaffung einer gesichtslosen und gewinnorientierten Alternative
- Alleinige Fokussierung auf medizinische Angebote ist stark von den Entwicklungen der Branche abhängig

EXPERTINNENINTERVIEWS



ENTWICKLUNG

Teilbereich Aukammallee



NH-HOTEL
geplanter
Umnutzungsprozess
geplante Wohnnutzung

DKD HELIOS KLINIK
standortsicher

interne
Umstrukturierungsprozesse
mit HSK Wiesbaden

keine Erweiterungspläne

Wunsch: bessere
ÖPNV-Anbindung,
bezahlbarer Wohnraum

angrenzende Fläche wird
als Potenzial gesehen



**MEDIAN KLINIK NRZ
WIESBADEN** (W. Fresenius-Klinik)
standortsicher

Pächter von Teilflächen des
Gebäudes

gewisser Leerstand im
Gebäude

Wunsch: bessere
ÖPNV-Anbindung, nahe Kita
/ Einkaufsmöglichkeiten
bezahlbarer Wohnraum,
Straßen- querung zum
Apothekergarten



POTENTIAL
FLÄCHE

ENTWICKLUNG

Teilbereich Leibnizstraße



AUKAMMKLINIK

Klinik wird durch Eigentümerin in den kommenden Jahren veräußert

weitere Nutzung unbekannt



KLINIK AM SONNENBERG

standortsicher / Standortwechsel möglich

Neben Klinik bestehen verschiedene Unternutzungen

EHEM. KLINIK AM BINGERT

laufender Umnutzungsprozess (Mehrfachbeauftragung)

Wohnnutzung angestrebt

Dienstbarkeit (75 Stellplätze des Thermalbades)



MEDIAN REHA-KLINIKEN

standortsicher

langfristiges Erweiterungspotenzial (Aufstockung), durchgeführte und geplante Sanierungsmaßnahmen

Wunsch: Verbesserung Wegeverbindungen ins Grüne / Stadt, Versorgungsangebot, bessere ÖPNV-Taktung

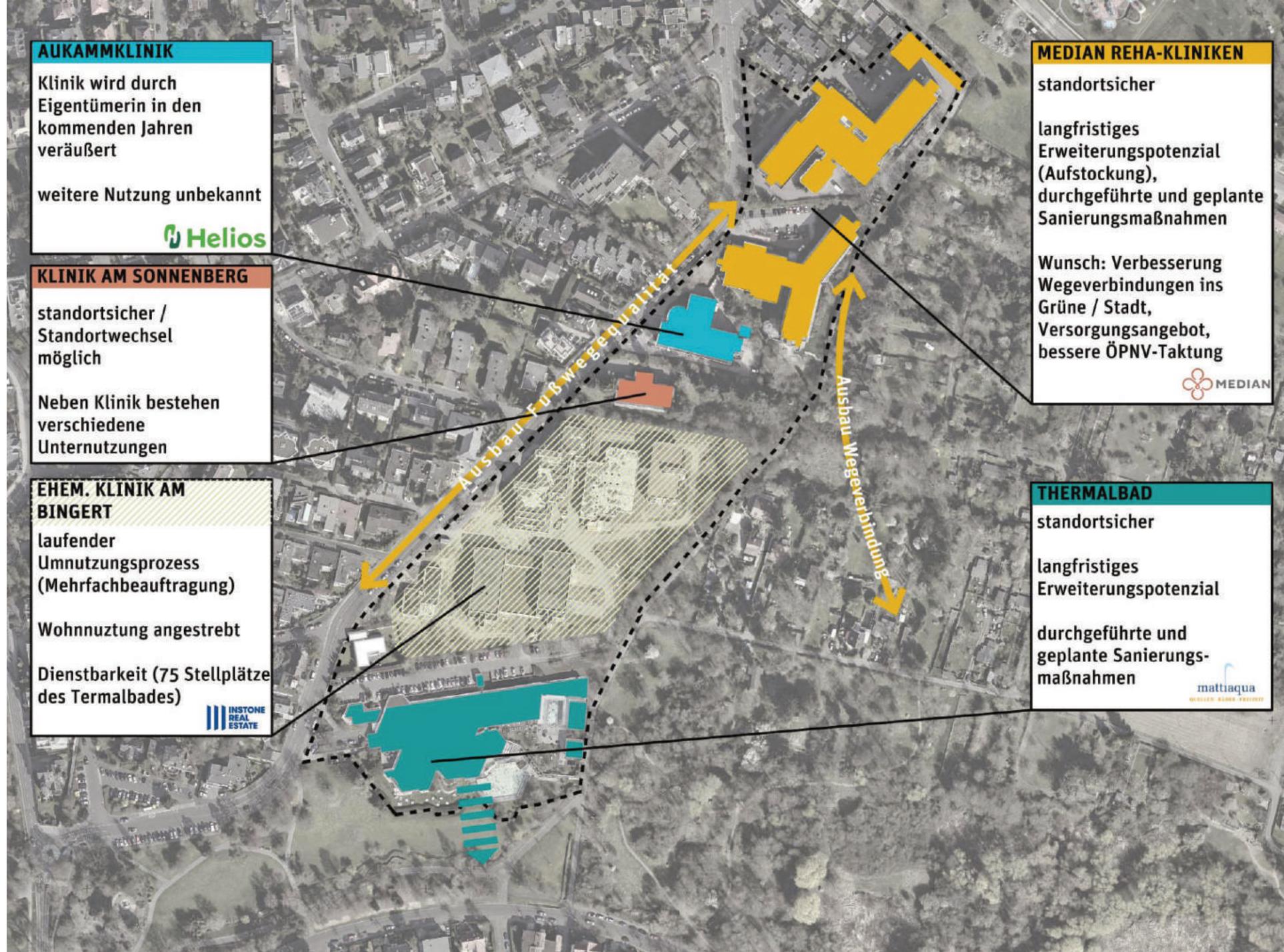


THERMALBAD

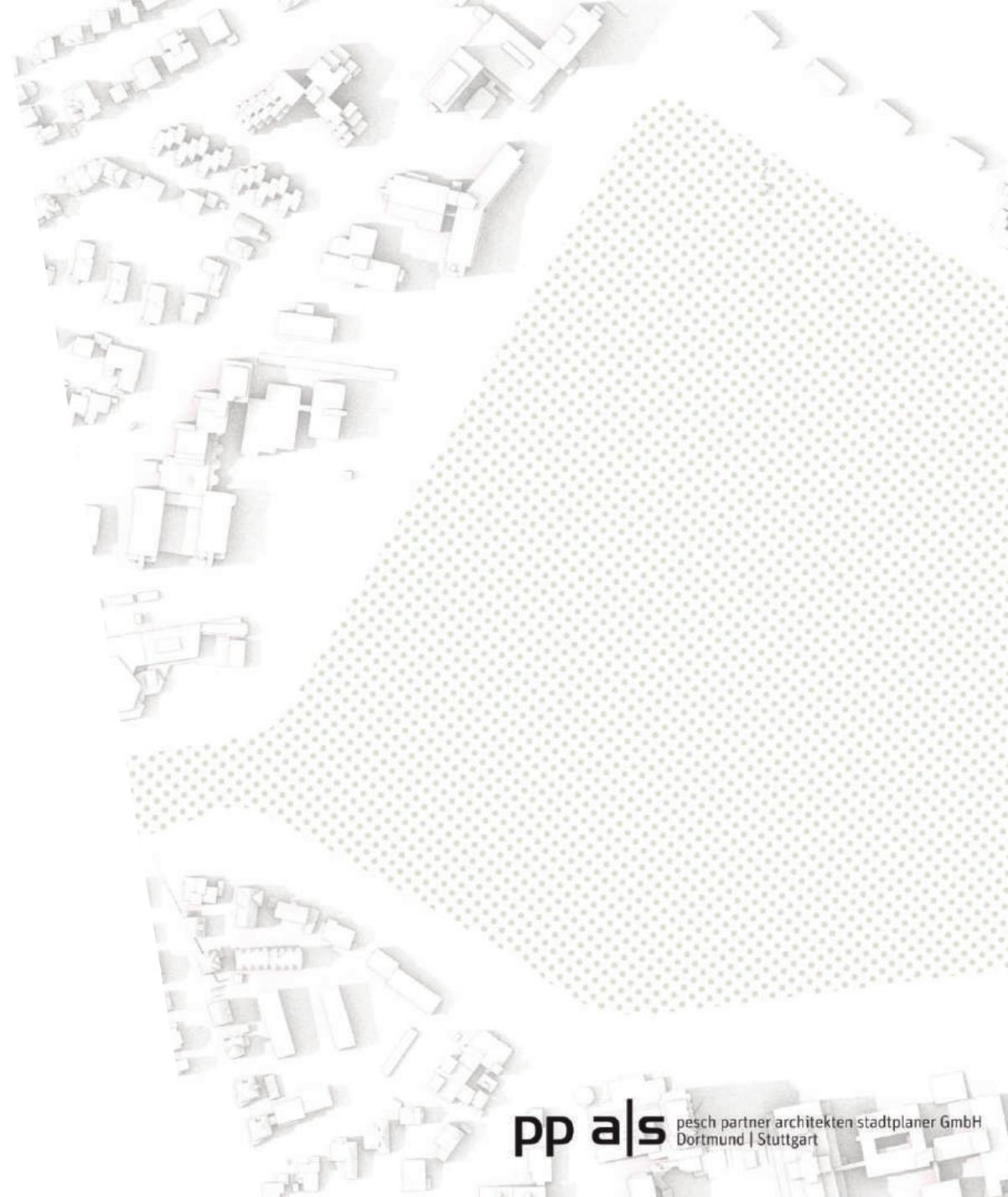
standortsicher

langfristiges Erweiterungspotenzial

durchgeführte und geplante Sanierungsmaßnahmen



STÄDTEBAULICHE KONZEPTION



ENTWICKLUNG Aukammallee

Gesundheitscampus am Boulevard

Wohnbebauung auf ehemaliger NH-Hotelfläche, 4+SG - 7+SG gemeinsam genutzte Tiefgarage

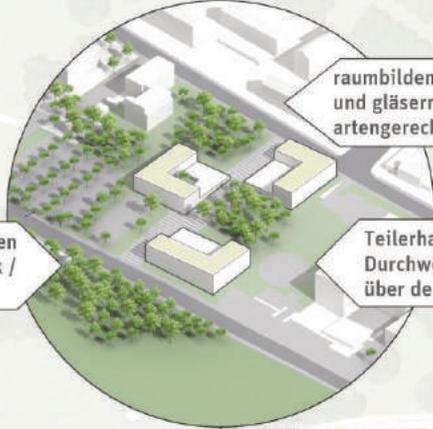
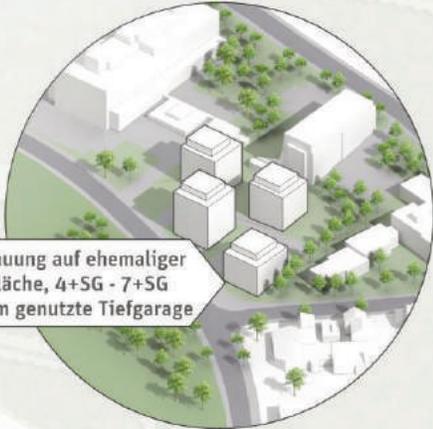
Ausbau der ÖPVN - Anbindung

Gesundheitscampus mit verschiedenen Nutzungen, dreigeschossig, Parkdeck / Nutzung angrenzender Parkierung

Verbesserung der Übergangssituationen

raumbildende Solitäre im Grünen Innenhöfe und gläserne Eingangsbereiche, klima- und artengerechte Dach- und Fassadengestaltung

Teilerhalt des Baumbestandes in Clustern Durchwegung für Fuß- und Radverkehr über den Gesundheitscampus



Ausbau der Wegeverbindungen

ENTWICKLUNG Leibnizstraße

Wohnen + Gesundheit

Mittelfristig:

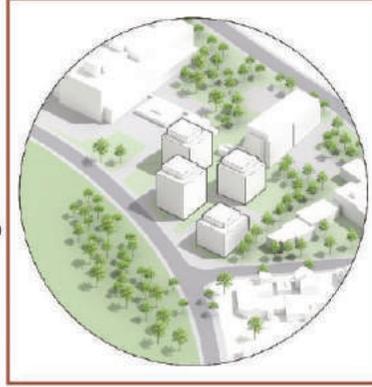
- Weiterentwicklung der baulichen Struktur der Bingertfläche
- Auftaktplatz (Schleiermacherstraße)
- Konzentration der Gesundheitsinfrastruktur am Boulevard (Terrassen)
- Versorgung (Café/Backshop...)
- Mischung Wohnen/Gesundheit



ZEITLICHE ENTWICKLUNG

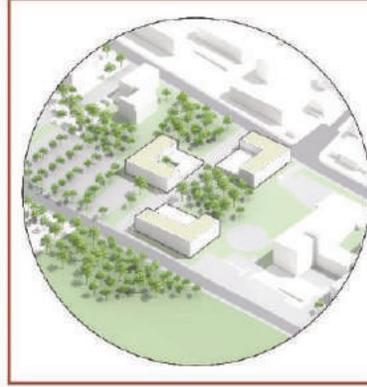
Vertiefungsbereich
Aukammallee

Nachnutzung NH-Hotel



kurzfristig (5 Jahre)

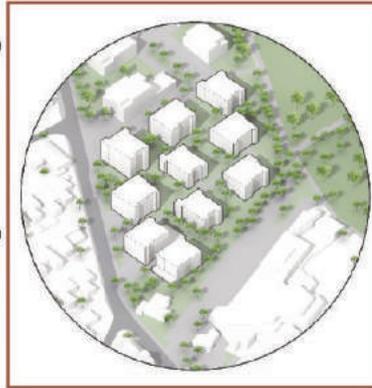
Potenzialbereich Aukammallee



mittelfristig (15 Jahre)

langfristig (25 Jahre)

Nachnutzung Klinik am Bingert



Potenzialbereich Leibnizstraße



Nachnutzung Kliniken



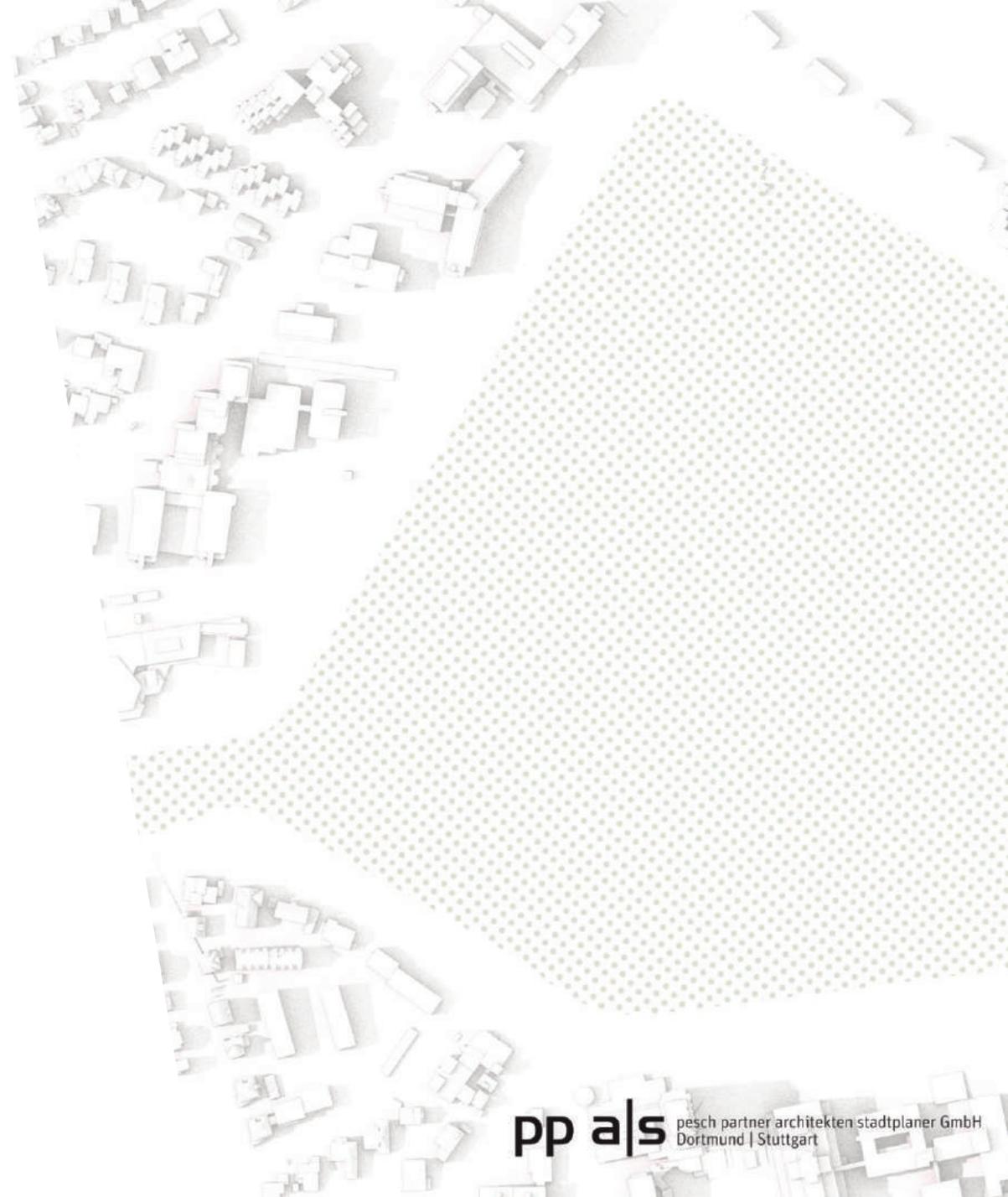
Übergeordnete
Aufwertungsmaßnahmen

Vertiefungsbereich
Leibnizstraße

Die Entwicklung des Bereichs zwischen Bingertfläche und Median-Kliniken macht den Abbruch der Aukammklinik und Klinik am Sonnenberg notwendig. Teile dieses Angebotes können an der Aukammallee neu realisiert werden.



**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT**



Leibnizstraße 11-17

Vorentwurf von Meixner Schlüter Wendt

1. Platz in der Mehrfachbeauftragung

Kontext

- 2005: Insolvenz der Klinik am Bingert, seitdem Brachlage
- Festlegung zukünftige Bruttogrundflächenverteilung:
30 % Gesundheit, 70 % Wohnen
- 2020: Grundstückserwerb durch Instone Real Estate und OFB
Projektentwicklung
- 2020/2021: Mehrfachbeauftragung mit 5 Teilnehmern – Beteiligung LHW.
Einstimmig erstplatzierter Entwurf von Meixner Schlüter Wendt, Frankfurt.
- 3. Quartal 2021: Beginn Bauleitplanverfahren, Dauer 18 Monate.
Geltungsbereich nicht abschließend fixiert.

Vogelperspektive aus Süd-Ost



Thermalbad

Klinik am Sonnenberg

Aukammklinik

Lageplan

- gesundheitsaffine Nutzung mit Quartiersplatz
- frei finanziertes Wohnen
- gefördertes Wohnen & Kindertagesstätte



An architectural rendering of a modern residential complex. The buildings are multi-story, light-colored, and feature a mix of window shapes and balconies. A central courtyard is paved and surrounded by lush greenery, including trees and shrubs. People are shown walking, sitting at outdoor tables, and a dog is being walked. The scene is set in a bright, sunny environment.

Quartiersplatz & Architektur

Zusatzinformationen

Städtebaulicher Rahmenplan Gesundheitsstandort Aukammtal

- Größe der Vertiefungsbereiche:
Leibnizstraße: 6,0 ha
Aukamallee: 8,2 ha

Vorentwurf Leibnizstraße 11-17

- aktuelle Anzahl der Wohneinheiten (WE):
insgesamt 175 WE
(davon 47 geförderte WE und 128 frei finanzierte WE)

