



über  
Herrn

Oberbürgermeister Mende

*Inde 2.2.*  
*sol*

Der Magistrat

über  
Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,  
Wohnen und Integration

und  
Herrn

Stadtverordnetenvorsteher Dr. Gerhard Obermayr

Stadtrat Christoph Manjura

an die Fraktion BLW/ULW/BIG

*31.* Januar 2022

Anfrage der BLW/ULW/BIG -Fraktion vom 28.09.2021, Nr. 21/2021 nach § 45 der  
Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung  
(SV 22-V-06-0001)

#### Werkwohnungen auf dem HSK-Gelände

*Helios sowie die städtische Wohnbaugesellschaft GWW planen die Errichtung von Werkwohnungen auf dem seit 40 Jahren naturbelassenen Areal des HSK-Geländes um den heutigen Hubschrauberlandeplatz.*

*Völlig außer Acht gelassen werden bei den Planungen, die seitdem stattgefundenen, allgemein anerkannten gravierenden klimatischen und ökologischen Veränderungen sowie die eindeutigen Bewertungen dieses Gebiets in den Landschaftskarten und des Umweltamts vom Mai 2019, das die Fläche um den Hubschrauberlandeplatz als wertvolles Biotop für Tiere und Pflanzen einordnet.*

*Wir bitten den Magistrat folgende Fragen zu beantworten:*

- 1. Warum werden nicht bereits versiegelte Fläche des HSK Geländes für den Neubau der Werkwohnungen genutzt z.B. die Parkplatzfläche, oder Teile des alten Bestandsgebäudes saniert bzw. umgenutzt?*
- 2. Wurden alternative Planungen geprüft? Wenn ja, wie sehen diese aus, wenn nein warum nicht?*
- 3. Gibt es eine vergleichende Berechnung zur Wirtschaftlichkeit, die die Umnutzung der vorhandenen Gebäude mit dem Neubau auf dem Hubschrauberlandeplatz direkt vergleicht? Wenn ja, wie sieht diese aus, wenn nein, warum nicht.*
- 4. Wer kommt für die Abriss- und Entsorgungskosten der alten HSK-Gebäude auf und wie hoch werden die Abrisskosten voraussichtlich sein?*
- 5. Wer wird die für den Werkwohnungsbau vorgesehenen 42 Mill. Euro tragen, alleine die Helios oder auch die Landeshauptstadt Wiesbaden?*
- 6. Für wann ist der Abriss der alten HSK-Gebäude und das Anlegen der neuen Parkanlage geplant?*

7. *Wie kann man Rahmenbedingungen seitens der Stadt Wiesbaden schaffen, damit die Hochschule RheinMain, wie von den Professoren vorgesehen, im Sommersemester 2022 eine Machbarkeitsstudie für die Umnutzung des alten HSK-Gebäudekomplexes mit den Studenten aus dem Masterkurs durchführen kann?*

Vorab der Beantwortung möchten wir auf folgende Punkte hinweisen:

- Durch die HSK, GWW und EGW wurden die Anwohnerinnen und Anwohner im Voraus informiert
- Zudem fand zum Projekt eine Bürgerbeteiligung statt (fünf Termine teilweise vor Ort, teilweise im Umweltdezernat, an welchen die Bürgerinitiative, Vertreterinnen und Vertreter des Umweltamtes und des Dezernates V, der HSK, der GWW, Gutachter, Stadtplaner und die Stadtplanung beteiligt waren).
- Das Projekt wurde darüber hinaus frühzeitig (2019) im Ortsbeirat Dotzheim vorgestellt.
- Das Projekt wurde am 21. September 2021 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau behandelt. Hier wurden die Fragen der BLW/ULW/BIG-Fraktion vom 28. September 2021 (Nr. 21/2021 nach § 45 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung ebenfalls gestellt und beantwortet. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau hat diese Informationen mit einer Enthaltung zur Kenntnis genommen.
- Wir möchten in diesem Zusammenhang auf die eigens für das Projekt eingerichtete Homepage ([helios-hsk-betriebswohnungen.de](http://helios-hsk-betriebswohnungen.de)) hinweisen, auf der alle Gutachten samt Anfragen hinterlegt sind.

Die Anfrage beantworten wir wie folgt:

Zu 1.

Während der Projektentwicklung wurden verschiedene Ansätze und Optionen geprüft. Als Schwerpunkt im Laufe des Entwurfsprozesses konzentrierte sich dies auf die Parkplatzfläche, die Umnutzung von Bestandsgebäuden der alten HSK (Bettenhaus) sowie auf einen potentiellen Neubau auf der Fläche, die als Parkfläche vorgesehen ist.

#### Umnutzung Bettenhaus:

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 für eine Wohnnutzung nicht geeignet.
- Ökologisch nachteilig und unwirtschaftlich sind 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 (durch großes Volumen ist eine erhöhte Heizleistung erforderlich).
- Ein Teil der Bestandsgebäude wird nach wie vor für Klinikzwecke benötigt, wie z. B. Labor, Psychiatrie, psychiatrische Tagesklinik und Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung.
- Die internen Erschließungssysteme sind für eine Nutzung als kostengünstige Wohnungen überdimensioniert. Sie sind für eine Kliniknutzung ausgelegt. Sowohl die reinen Flächen, als auch die Aufzugsanlagen sind unverhältnismäßig groß. Hierdurch entstehen für die Nutzer höhere Nebenkosten, sowie ein unnötiger Energieverbrauch zur Beheizung dieser Bereiche.

- 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.

Auch die zukünftigen Bewohner der Betriebswohnungen haben ein Anrecht auf ein zeitgemäßes, zukunftsfähiges und gesundes Wohnen.

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.

#### Parkplatzfläche:

- Auf der Fläche sind rund 150 Betriebswohnungen erreichbar, nicht die notwendigen 200 WE. Ca. 8.200 m<sup>2</sup> müssten für ein neues Parkhaus mit 800 Stellplätzen und vorgelagerter ebenerdiger Fläche bereitgestellt werden. Der Eigenbedarf der Wohnanlage an Stellplätzen ist in einer separaten TG zusätzlich notwendig. Umfassende und sehr aufwendige Umgestaltung des gesamten Areals war notwendig. Während der Bauphase stehen keine Ersatzflächen für die (temporäre) Auslagerung/Kompensation der Stellplätze zur Verfügung.
- Hinsichtlich der Gebäudestellung und Höhenentwicklung käme nur eine introvertierte und isolierte städtebauliche Figur in Betracht. Keine Freiraumbezüge für die zukünftigen Bewohner möglich, zudem Wohnen neben einer Hauptverkehrsachse (Lärm und Abgasbelastung).
- Rund 130 Bäume müssten gefällt werden, um Platz für die Betriebswohnungen und das Parkhaus zu schaffen.
- Geräuscheinwirkungen wären umfassend zu untersuchen (Verkehrslärm, Gewerbelärm, Fluglärm durch neue Einflugschneise des Rettungshubschraubers).
- Parkplätze sind wegen des langfristigen Pächtervertrags nicht verfügbar.
- Wohnbebauung ist planungsrechtlich gem. B-Plan nicht zulässig, deshalb wäre eine Änderung des Bebauungsplans notwendig. Deutlich erhöhter Zeitbedarf für die Schaffung von Baurecht, sofern die LHW dem überhaupt zustimmen würde.
- Zusätzlicher Zeitbedarf für vorlaufende Abstimmung und baurechtliche Verfahren voraussichtlich mind. 3 bis 4 Jahre.
- Entgegen der Darstellung der Bürgerinitiative ist nicht der vorhandene Hubschrauberlandeplatz eine wichtige Frischluftentstehungsquelle und -schneise, sondern gerade die Ludwig-Erhard-Straße mit dem vorhandenen Parkplatz eine wichtige Schneise für den Frischlufttransport von Westen nach Osten ins Stadtgebiet, bzw. nach Dotzheim. Diese Frischluftschneise würde durch eine Bebauung der Parkplatzfläche unterbrochen, bzw. eingeschränkt, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Frischluftversorgung.

Unter dem Aspekt, dass auch die zukünftigen Bewohner der Betriebswohnungen ein Anrecht auf ein zeitgemäßes, zukunftsfähiges und gesundes Wohnen haben, ist die exponierte Lage neben der Ludwig-Erhard-Straße (Lärm- und Abgase Autoverkehr), in unmittelbarer Nähe zu der Haupterschließung der HSK äußerst kritisch zu sehen.

Eine Umnutzung der Parkplatzfläche ist nicht umsetzbar, weil schon verschiedene rechtliche Voraussetzungen nicht gegeben sind (Pachtvertrag, kein Planungsrecht). Davon abgesehen sprechen der außerordentlich hohe finanzielle und zeitliche Aufwand sowie die absehbaren Probleme mit der Frischluftschneise gegen die Inanspruchnahme des heutigen Besucherparkplatzes.

Bebauung der Parkfläche mit Neubauten:

- Aufgrund des Flächenbedarfs der Betriebswohnungen (mindestens 13.900 m<sup>2</sup> Bauland für 200 Wohneinheiten) gingen die Freiflächen der Parkanlage fast vollständig verloren
- Damit Konflikt mit den städtebaulichen und planerischen Zielen
- Nachteilig auch aus Gesichtspunkten der Umweltentwicklung wäre dass der zentrale Park als wichtige klimawirksame Fläche verloren gehen würde
- Eine Ersatzfläche für den Park an anderer Stelle wäre nicht möglich.

Mit der Bebauung der Parkfläche würde die Wohnanlage in der Gebietsmitte entstehen und den für Patienten und Besucher gedachten Park verdrängen, was den übergreifenden Zielen der Standortentwicklung zuwiderliefe. Die für den Standort des Hubschrauberlandeplatzes unterstellten negativen Auswirkungen auf das Klima wären dabei in gleicher Weise wirksam.

**Zu 2.**

Siehe Antwort zu 1.

Grundsätzlich sind bei den Überlegungen bzw. Planungsansätzen auch immer Aspekte der Nachhaltigkeit eingeflossen. Insbesondere bei dem Thema der Umnutzung bestehender Betriebsgebäude zeigt sich, dass Nachhaltigkeit eben auch bedeuten kann (bzw. u.U. sogar muss), dass bestehende Bauwerke vollständig zurückgebaut werden und durch moderne, zeitgemäße, energieeffiziente und nachhaltige Neubauten ersetzt werden. Eine Umnutzung ist nie per se eine nachhaltigere Lösung als ein Neubau und bedarf immer einer detaillierten, unvoreingenommenen Analyse und Abwägung. Dies ist im Laufe des Planungsprozesses auch im Abgleich alternativer Planungsansätze und Planungsstandorten erfolgt.

**Zu 3.**

Eine vergleichende Berechnung der Wirtschaftlichkeit bei Umnutzung von Bestandsgebäuden erübrigt sich, da diese Gebäude aus den unter Pkt. 1 genannten Gründen grundsätzlich für eine Wohnnutzung nicht geeignet sind. Theoretisch müssten bei einer Umnutzung die Bestandsgebäude bis auf max. einzelne Teile der Rohbaukonstruktion komplett zurückgebaut werden. Ein weiterer (Wieder-) Aufbau der Grundsubstanz zu adäquaten Wohnzwecken würde sich weit teurer darstellen als ein Neubau, welcher zudem - neben wirtschaftlichen Aspekten - eine höhere Qualität hinsichtlich Energiestandard und Ausführungsqualität sowie den heutigen Anforderungen an ein gesundes, nachhaltiges, zeitgemäßes und zukunftsfähiges Wohnen bietet.

**Zu 4.**

Die Abrisskosten des Altgebäudes und Herstellung einer großen öffentlichen Parkanlage trägt die Bauherrin, die Helios HSK. Diese Kosten sind Teil der Baukosten.

**Zu 5.**

Bau, Finanzierung und Vermietung der Werkwohnungen erfolgt durch die GWW. . Die Grundstücke verbleiben im Eigentum der EGW, die eine 100ige Tochter der Landeshauptstadt Wiesbaden ist und werden über Erbpachtverträge bzw. Untererbbauverträge gesichert.

**Zu 6.**

Die detaillierte Abrissplanung erfolgt, sobald der Umzug in den Neubau abgeschlossen ist. Ein genaues Datum kann zum heutigen Zeitpunkt nicht benannt werden. Der Abriss soll möglichst direkt im Anschluss zum Umzug erfolgen, auch um die Fläche schnellstmöglich für die attraktive Parkanlage herzurichten. Die Arbeiten an der Parkanlage schließen sich an den Abriss an. Wie schnell die Errichtung der hochwertigen Parkanlage abgeschlossen sein wird, hängt unter anderem von der Verfügbarkeit der durch eine Ausschreibung gewonnen Dienstleister, aber beispielsweise auch von den unterschiedlichen jahreszeitlichen

Pflanzperioden ab. Daher ist es heute noch nicht möglich, ein valides Fertigstellungsdatum zu nennen.

Zu 7.

Grundsätzlich ist dies sicherlich ein spannendes Thema für studentische Entwürfe. Allerdings sind hieraus kaum Ergebnisse zu erwarten, die sich konkret „in der Realität“ umsetzen lassen bzw. fachlich und wirtschaftlich fundierte Alternativen zu der vorhandenen Planung erwarten lassen.

In dem bisherigen Planungsverlauf waren/sind zahlreiche erfahrene Architekten, Stadtplaner, Sachverständige und Experten involviert. Dieses Projekt beinhaltet komplexe Zusammenhänge aus Architektur, Stadt- und Verkehrsplanung, Baurecht, bauphysikalischen Themen wie Klima, Schall, Tageslicht und dgl. sowie Expertenwissen zu den Bereichen Landschaft, Flora, Fauna, Artenschutz.

Dies ist im Rahmen von studentischen Entwürfen nicht abbildbar.

Zudem erfordern Planungen in diesen Zusammenhängen und Größenordnungen wirtschaftliche Betrachtungen, die bei studentischen Entwürfen (meist) nicht Bestandteil sind und auch nicht leistbar sind.

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