



Wiesbaden und die besten Taunuslagen

Mit Blick auf den Fluss

Das Linde-Quartier ist für die Entwicklung Kostheims wichtig / Noch kein Investor für das ambitionierte Bauprojekt in Sicht

Von Jöran Harders

Wo heute noch Hallen und Lagerflächen das Bild prägen, soll eines Tages ein städtisches Quartier für attraktive Formen des Wohnens und des Arbeitens entstehen. 114 Hektar groß ist die Fläche zwischen der Kostheimer Landstraße und dem Rheinufer, auf der unter dem Projektnamen „Wohnen am Floßhafen“ ein neues Stadtviertel mit bis zu 700 Wohneinheiten geplant ist.

Die Planungen beruhen auf einem Entwurf des Stuttgarter Architekturbüros Wulf Architekten, der bereits im November 2007 bei einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde. Die Linde AG, der das Areal gehört, hatte das dortige Kältetechnikwerk nach dem Verkauf ihrer Kältetechnik-Sparte im Jahr 2006 geschlossen. Nun sucht Linde nach Investoren, die die ambitionierten Pläne der Siedlung mit Flussblick realisieren.



Wohnen am Floßhafen: An der Uferpromenade soll ein Stadtviertel mit bis zu 700 Wohneinheiten entstehen. WULF ARCHITECTEN

Die Stadt wünsche sich auf der Industriebrache eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen, Grünflächen und Infrastruktur. 2008 wurde ein Vorentwurf für einen Bebauungsplan erstellt, der „als Grundlage für Diskussionen mit potenziellen Investoren“ dienen soll. Der Bebauungsplanentwurf richtet sich nach dem prämierten Wettbewerbsbeitrag des Büros Wulf Architekten. Seit 2005 ist das Gelände Teil des Förderprogramms „Stadtumbau in Hessen“. Bisher habe Linde jedoch der Stadt noch keinen Investor präsentiert. Erst dann würden gemeinsam die Rahmenbedingungen für einen endgültigen Bebauungsplan festgelegt. Ursprünglich hatte der Linde-Konzern angekündigt, dass die Bauarbeiten am Floßhafen schon vor zwei Jahren hätten beginnen sollen.

IMPRESSUM

„Wiesbaden und die besten Taunuslagen“
Verlagssonderveröffentlichung
der Frankfurter Rundschau
Redaktion: Mediendepot Frankfurt GmbH,
Arne Löffel (verantwortl.), Ninette Krüger,
Andreas Hartmann
Anzeigen: Oliver Moll (verantwortl.)
Gestaltung und Layout: FR Publishing GmbH
Gesamtherstellung:
Druck- und Verlagshaus Frankfurt am Main GmbH,
60266 Frankfurt am Main
Kopfbild: Rolf Oeser

Gestaffelte Bebauung und Dachterrassen mit Aussicht auf den Rhein

Nicht nur von den direkt am Rhein gelegenen Häusern aus sollen die künftigen Bewohner eine Aussicht auf das Wasser haben, erläutert Architekt Tobias Wulf. Um

das zu erreichen, werden die Gebäude nicht im rechten Winkel angeordnet. Vielmehr bildet die Bebauung stumpfwinklig abgeknickte Riegel, die einerseits Blickachsen vom und zum Fluss ermöglichen und andererseits auch dafür sorgen sollen, dass alle Wohnungen viel Sonne bekommen, sagt Wulf.

Daher werde es im Linde-Quartier kein Wohnen in der zweiten Reihe geben. Direkt an der geplanten Uferpromenade sind siebenstöckige Wohntürme vorgesehen, an die sich die abgewinkelten Zeilenbauten anschließen. Diese sind in ihrer Höhe gestaffelt, sodass die Wohnungen über Dachterrassen mit Aussicht verfügen werden.

Insgesamt handele es sich bei der Bebauung um eine „aufgelockerte abgestufte Architektur“, die eher ungezwungen oder zufällig als streng wirke, so Wulf. Wie der Pressesprecher der Stadt Wiesbaden, Siggi Schneider, betont, sei die Qualität der Entwicklung des Linde-Areals für Kostheim sehr wichtig.

Ein kleiner Stadtteil mitten in der Stadt

Am Wiesbadener Kureck sollen die Bausünden verschwinden / Neubauten und Sanierung

Zurzeit ist das Kureck ein Schandfleck in der Wiesbadener Innenstadt – das meint selbst der derzeitige Besitzer des Kureck-Areals, die IFM Immobilien AG. Das auffälligste Gebäude auf der gut 20 Hektar großen Fläche ist ein 19-stöckiges Bürohochhaus, in dem bis Anfang dieses Jahres die R+V-Versicherung ihren Sitz hatte und das seitdem leersteht. Doch laut Tobias Sauerbier, Head of Project Development bei der IFM, soll schon bald mit der Neugestaltung des Kurecks begonnen werden. „Das Genehmigungsverfahren ist derzeit im Gange. Wir führen in diesem Zusammenhang zahlreiche konstruktive Gespräche mit den Behörden und Vertretern der Stadt“, so Sauerbier.

Da für die Neuentwicklung des Stadtquartiers eine Veränderung des Bebauungsplanes notwendig sei, handele es sich um ein komplexes Verfahren. „Wir als IFM gehen davon aus, dass wir in der ersten Jahreshälfte 2012 mit den ersten Baumaßnahmen beginnen können.“

Das ehemalige R+V-Hochhaus, das 1971 gebaut wurde, soll dann „revitalisiert“ werden. Das

ANZEIGE

Ihr Partner von der Planung bis zur Schlüsselübergabe

Individuell zum Festpreis!!!

Peter Zenz Bauunternehmung
Friedrichstraße 3 · Mainz
www.zenz.com
Info 06131/61 16 10

bedeutet, dass das Gebäude komplett entkernt wird und eine neue Fassade bekommt. Der Entwurf für das Kureck stammt von dem Architekten Max Dudler, der unter anderem auch die Sanierung des Hambacher Schlosses geplant

hat. Er sieht vor, das bestehende Hochhaus in ein Ensemble von drei Baukörpern einzubinden, sodass das Gebäude im Stadtbild „keinen Fremdkörper mehr“ darstelle.

So soll der nach dem Krieg verlorengegangene städtebauliche Zusammenhang zurückgewonnen werden. Als Material für die Fassade wird Naturstein verwendet. Die Fassadengliederung wird laut Entwurf die für Wiesbaden typischen historisierenden Fassadenelemente aufnehmen.

Doch bei dem Bauprojekt geht es nicht nur um die „Revitalisierung“ des alten Bürohochhauses. Nach der Umgestaltung soll am Kureck durch eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Arbeiten ein kleiner Stadtteil mitten in der Stadt entstehen. Dadurch gewinne das Viertel seine Urbanität zurück und werde „zu einem lebendigen Stück Wiesbaden“. Das Kureck-Quartier steht laut Planung außerdem für ein Miteinander der Generationen: Unter anderem könnte an der Sonnenberger Straße eine Seniorenresidenz gebaut werden. Geplant sind außerdem Gastronomie und ein medizinisches Zentrum.

ANZEIGE

WIESBADEN-BEST

Hochwertiges EFH
in beliebter Höhen-Villengebiet
mit ELW und 200 m² Wfl.;
toller Blicklage-Garten.
KP: 830.000,- €

20-Parteien-Haus
oberhalb Kurparkanlagen mit
1.650 m² Wohn- und 2.680 m²
Grundstücksfläche.
KP auf Anfrage

2-3 WE in Hofheim-OT
rd. 300 m² Gesamtnutzfläche
und wertvolles, ruhiges und 865 m²
großes Blicklage-Grundstück
– komplett zu sanieren, Bj. 67.
KP: 230.000,- €

☎ 0611- 45 07 71

HILDEBRAND
IMMOBILIEN

www.hildebrandimmobilien.de

Schätzungsweise 100 Millionen Euro will die IFM in das Projekt investieren und dafür sorgen, dass die „zahlreichen Bausünden“ des Kurecks aus dem Wiesbadener Stadtbild verschwinden.

Wenn in einigen Jahren die Bestandsgebäude saniert und umgestaltet und durch Neubauten ergänzt seien, gewinne die Stadt „ein neues, hochwertiges Quartier, das die gesamte Innenstadt signifikant aufwertet“.

Ein nicht unwesentlicher Part der Planungen ist nach Aussage der IFM die Sanierung der denkmalgeschützten Villen im hinteren Bereich des Areals. Zudem sollen hochwertige Häuser mit Villen-Charakter gebaut werden, die innerstädtisches Wohnen in bester Lage und einen einzigartigen Blick über die Stadt bieten.

Für das ehemalige R+V-Hochhaus strebt die IFM eine Zertifizierung an, die nur an besonders nachhaltige Immobilien vergeben wird. Dieses Gebäude werde nach seiner „Revitalisierung“ auch in Bezug auf die Energieeffizienz den neuesten Standards entsprechen. Insgesamt solle das Kureck „viel grüner“ werden. Zurzeit noch versiegelte Flächen und der marode Pflanzenbestand wird renaturiert. Aktuell sind auf dem Areal 8500 Quadratmeter versiegelt, nach Abschluss der Maßnahmen sollen es nur noch 5300 Quadratmeter sein.

Wohnen mit Flair

Wunderschöne Altbauten und die unmittelbare Nähe zur Natur: Wiesbaden und der Taunus sind begehrte Wohnlagen

Was sind die beliebtesten Lagen Wiesbadens?

Jennifer Peters: Für junge Familien sind das soziale Umfeld und die Qualität der zuständigen Grundschulen ausschlaggebend. Allen voran Sonnenberg, das Komponistenviertel, Dambachtal, City-Ost und Nerotal. Auch die älteren Menschen, die das Einfamilienhaus gegen eine Wohnung tauschen möchten, suchen sich diese Viertel aus, solange Geschäfte für den täglichen Bedarf zu Fuß erreichbar sind.

Was macht Wiesbaden attraktiv für Menschen von außerhalb?

Jennifer Peters: Ein ganz klarer Pluspunkt ist der Umstand, dass sie für ihr Geld in Wiesbaden wesentlich mehr bekommen. Für den Preis einer 200 m² großen Wohnung in Frankfurt bekommen sie in Wiesbadens Toplagen ein freistehendes Einfamilienhaus. Im Unterschied zu Frankfurt ist Wiesbaden auch sehr viel familiärer. Das soziale Netz wird in Wiesbaden enger gewebt als in der Anonymität Frankfurts. Wiesbaden bietet eine wunderschöne Innenstadt mit Flair im Sommer wie auch im nahenden Winter, mit umfangreichem Kulturangebot, wunderschönen Altbauten und die unmittelbare Nähe zur Natur.



Das Hundertwasserhaus liegt direkt am Bad Södener Quellenpark. PETERS & PETERS

Man hört ab und zu, dass die Geschäfte im Taunus nicht so gut laufen.

Jennifer Peters: Es ist ruhiger geworden ist. Der Zuzug in den grünen Gürtel hat abgenommen. Vielmehr gibt es seit einigen Jahren den Trend in die Stadt. Dieser Trend geht aber weniger von den Taunuslagen aus als dass die Menschen von außerhalb, die in Frankfurt eine neue Arbeitsstelle aufnehmen, auch in der Stadt wohnen möchten. Dies ist ein allgemeines Phänomen. Sie gehen davon aus, dort auf Gleichgesinnte zu treffen und schneller mit diesen in Kontakt treten können. Die Menschen, die in den grünen Lagen aufgewachsen sind, möchten ihrer Familie ein Haus entsprechend ihrem Elternhaus bieten und das suchen sie sehr häufig dort wo sie aufgewachsen sind.

Wie haben sich die Preise entwickelt?

Jennifer Peters: Die Preise sind trotz Krise stabil geblieben. Die Anzahl der Verkäufe ist gesunken. Dies bietet gute Voraussetzungen für Käufer. Preisverhandlungen sind durchaus üblich. Man sollte jedoch realistisch bleiben. Ein seriöser Makler wird den Kunden hierbei immer kompetent unterstützen und beraten.

Was zählt heute zu den besten Lagen des Taunus?

Jennifer Peters: Bad Homburg, Kronberg, Königstein, Bad Soden sowie Oberursel und das in dieser Reihenfolge



Jennifer Peters, Inhaberin von Peters & Peters Sotheby's International Realty, Büro Wiesbaden. STEFAN STREIT FOTOGRAFIE

Was zeichnet diese Lagen aus?

Jennifer Peters: Allgemein kann man sagen, dass diese Lagen den Stadtcharakter gemein haben. Es gibt die Einfamilienhäuser mit Gärten und die Fußgängerzone oder das Stadtzentrum, mit ihren Geschäften. Ähnlich wie Wiesbaden, bieten diese Lagen Stadtgefühl mit allen Annehmlichkeiten plus soziales Netz und Natur. Auch bieten diese Städte eine hervorragende Schulinfrastruktur. Die Anbindung an Frankfurt mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist ausgezeichnet. Wie in Wiesbaden erhalten Käufer im Vergleich zu Frankfurt wesentlich mehr für Ihr Geld.

Peters & Peters Sotheby's INTERNATIONAL REALTY

Ihr exklusiver Immobilienmakler für das Rhein-Main Gebiet

<p>Wiesbaden – City Ost</p> <p>305 m² 3</p> <p>Diese über zwei Etagen liegende Altbauwohnung bietet die wunderschönsten Altbaulemente kombiniert mit modernstem Luxus und technischen Details. Mit Gartenanteil, Alarmanlage, privatem Aufzug u.v.m.</p> <p>€ 1,8 Mio. ID 1083</p>	<p>Wiesbaden – Dambachtal</p> <p>1.000 m² 640 m² 2</p> <p>Bestlage, 640 m², Schwimmbad mit Zugang zum Garten bieten absolut einzigartigen und modernen Lebensraum. Große Fensterfronten, ein offenes Wohnkonzept über vier Etagen, Glasdach, eine außergewöhnliche Freitreppe u.v.m.</p> <p>€ 3.175.000,- ID 1082</p>	<p>Wiesbaden – Dambachtal</p> <p>156 m² 3</p> <p>In Fußnähe zur Innenstadt aber doch im Grünen liegt diese sehr schön geschnittenen Eigentumswohnung mit Dachloggia im Dambachtal. Mit großzügigem Wohn- und EBzimmer, solidem Parkettboden ist sie eine tolle Wohnung für eine Familie.</p> <p>€ 510.000,- ID 1081</p>	<p>Wiesbaden/Georgensborn</p> <p>3.400 m² 721 m² 6-8</p> <p>Sieben in einander greifende Baukörper, ausgestattet mit feinsten Materialien, bieten ein außergewöhnliches Ambiente für einen individuellen Lebensstil. Verfügt über ein Hallenschwimmbad.</p> <p>€ auf Anfrage ID 1023</p>	<p>Taunusstein – Neuhoß</p> <p>1.540 m² 600 m² 4</p> <p>Diese außergewöhnliche Villa ist ein Musterbeispiel für klassisch-moderne Architektur. Perfektion bei Planung und Bauausführung sowie Stilsicherheit bei der Schaffung eines luxuriösen Familien-Wohnsitzes.</p> <p>€ 1.950.000,- ID 1086</p>
<p>Rheingau</p> <p>10.000 m² 836 m² 8</p> <p>Dieses großartige herrschaftliche und historisch interessante Anwesen befindet sich in direkter Uferlage am Rhein. Insbesondere in der Bel Etage wurde größtes Augenmerk auf eine ganz besonders exklusive Ausstattung gelegt.</p> <p>€ 5,9 Mio. ID 1075</p>	<p>Königstein</p> <p>1.490 m² ca. 500 m²</p> <p>Dieses prächtige Einfamilienhaus befindet sich in Königsteins bester Lage auf einem herrlich eingewachsenen Grundstück und bietet einer großen Familie einen tollen Lebensraum. Mit Hallenschwimmbad und Einliegerwohnung.</p> <p>€ 1,79 Mio. ID 1078</p>	<p>Bad Soden</p> <p>141 m² 3 4</p> <p>Penthouse mit tollem Dachgarten. Über vier offene Etagen erstreckt sich lichtdurchflutete Wohnkultur mit aufregendem Charakter. Panoramablick über das Rhein-Main Gebiet zur Frankfurter Skyline.</p> <p>€ 784.400,- ID 1068</p>	<p>Bad Soden</p> <p>400 m² 3 6</p> <p>Eine Rotunde mit Deckenbelichtung bildet das Zentrum dieser sehr eigenwilligen Erdgeschosswohnung in einem der wenigen weltweit erbauten Hundertwasserhäuser.</p> <p>€ 925.000,- ID 1069</p>	<p>Glashütten</p> <p>1.129 m² 612 m² 6</p> <p>Diese tolle Immobilie ist kein klassisches Mehrfamilienhaus. Die Villa für Generationen verfügt über drei schöne Wohneinheiten, wobei eine sehr luxuriöse Hauptwohnung über zwei Etagen die größte Wohneinheit darstellt.</p> <p>€ 1,4 Mio. ID 1077</p>

Danziger Straße 50a 65191 Wiesbaden T +49 (0)611 89 05 92 10

Arndtstraße 24 60325 Frankfurt am Main T +49 (0)69 23 80 79 30

peters-sothebysrealty.com Peters & Peters Sotheby's INTERNATIONAL REALTY