



Örtliche Gegebenheiten

Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend durch die Bürogebäude der Schufa sowie durch die wohn- und hafenauffine Nutzung geprägt. Dabei haben bereits in der Vergangenheit sukzessive aber grundlegende Veränderungen im Bereich des Hafens aus einem ehemals überwiegend militärisch und gewerblich dominierten Areal einen hochwertigen Büro- und Wohnstandort mit ergänzenden Freizeitnutzungen entstehen lassen.

Auch die tägliche Versorgung der Beschäftigten ist komfortabel gesichert. In fußläufiger Entfernung von fünf Minuten befindet sich ein Nahversorger der Firma Tegut sowie das Schiersteiner Zentrum. Weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe an der Appelallee sind mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen.



Lage und Erschließung

Mit einer Gesamtgröße von ca. 9.500 m² liegen die Entwicklungsflächen des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans „Osthafen – westlich des Hafendammes“ im Wiesbadener Stadtteil Schierstein, unmittelbar angrenzend an den nordöstlichen Bereich des Schiersteiner Hafenbeckens. Hierdurch verfügt der Standort über ein großes Potenzial und durch die herausragende Wasserlage über ganz besondere Standortfaktoren, sodass hier zukünftig moderne und hochwertige Büroflächen entstehen werden.

Daneben zeichnet sich der Standort durch seine verkehrsgünstige Lage aus und ist nur zehn Minuten vom Stadtzentrum entfernt. Das Schiersteiner Kreuz ist in lediglich zwei Minuten und der Flughafen Frankfurt a. M. in 30 Minuten zu erreichen. Dies stellt über die Autobahnen A66 und A643 den Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz und eine Anbindung nach Frankfurt a. M. als auch nach Mainz sicher und garantiert eine sehr gute Einbettung in die Metropolregion Rhein-Main.

Kontakt Daten

Konrad-Adenauer-Ring 11
65187 Wiesbaden

Telefon 0611 - 77 808-0
Telefax 0611 - 77 808-19

osthafen@seg-wiesbaden.de
www.seg-wiesbaden.de



OSTHAFEN SCHIERSTEIN

Planungsziele/ städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, durch eine Neuordnung und Weiterentwicklung aktuell noch ungenutzter Brachflächen den Standort an die modernen Ansprüche gewerblicher Nutzungsstrukturen anzupassen. So entstehen in unmittelbarer Uferlage Flächen für einen hochwertigen und modernen Bürostandort, der die historische Hafenumgebung bewahrt und so die Vorteile der Lagefaktoren miteinander verknüpft. Durch die Gebäudeanordnung und das teilweise Zurückspringen der Baugrenzen entstehen unvergleichliche Freiräume, die neben einer optimalen Ausnutzung der Grundstücksflächen auch ein Erleben des maritimen Flairs sowie einen uneingeschränkten Blick auf das Hafenbecken ermöglichen. Akzentuiert wird der Standort dabei durch ein bis zu 25 m hohes Gebäude, welches die neue Silhouette des Hafenbeckens prägen wird.

Die Erschließung des Areals kann dabei über eine private Straße von der Rheingaustraße mit einer repräsentativen Vorfahrt als auch über eine Tiefgaragenzufahrt vom Hafenweg aus erfolgen. Der Individualverkehr der Mitarbeiter und Besucher wird dabei frühzeitig in eine Tiefgarage für ca. 280-300 Stellplätze abgeleitet. Hierdurch werden nicht nur ausreichend Stellplätze garantiert und die Immission innerhalb des Gebietes reduziert, sondern auch der ruhende Verkehr aus dem oberirdischen Bereich verlagert, wodurch sich dieser deutlich attraktiver gestaltet. Ein moderner, hochwertiger und urbaner Büro- und Verwaltungsstandort soll hierdurch zudem durch attraktive und anspruchsvolle Frei- und Grünflächen ergänzt werden.

Die Flächen gliedern sich folgendermaßen:

Bezeichnung	Grundstücksgröße	Städtebauliche Kennziffern gem. B-Plan		Grundfläche gem. städtebaulichem Konzept	Geschossfläche gem. städtebaulichem Konzept
		GRZ	CFZ		
Sondergebiet SO1					
Querriegel West (Gebäude 1)	2.288 m ²	0,5	1,5	753 m ²	3.012 m ²
Sondergebiet SO2					
Landmarke (Gebäude 2)	4.636 m ²	0,5	2,0	953 m ²	9.053 m ²
Winkel Ost (Gebäude 3)				690 m ²	
Sondergebiet SO3					
Marina (Gebäude 4)	2.550 m ²	0,5	1,5	1.205 m ²	3.615 m ²

Die Hafenumgebung bleibt indes ausschließlich dem Fuß- und Radverkehr sowie teilweise hafennahen Nutzungen vorbehalten. Dies steigert nicht nur die Aufenthaltsqualität, sondern auch die Attraktivität der hier vorgesehenen Arbeitsplätze.

Planungsrecht

Der in Aufstellung befindliche B-Plan sieht für die Freiflächen am Hafenbecken die Entwicklung von drei Sondergebieten mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten vor. Das „SO3“ ermöglicht im östlichen Bereich des Hafenbeckens zukünftig die Unterbringung von Verwaltungs- und Bürogebäuden. In Ergänzung hierzu besteht auch die Möglichkeit zur Realisierung von Betrieben mit gesundheitsbezogenen Nutzungen oder Betrieben mit hafennahen Nutzungen.

Die Sondergebiete „SO1“ und „SO2“ dienen vorrangig der Unterbringung von Verwaltungs- und Bürogebäuden. Die Nutzungen im „SO1“ sind zunächst auf Verwaltungs- und Bürogebäude ohne öffentlichen Publikumsverkehr beschränkt.

Es entstehen auf einer gemeinsamen Tiefgarage attraktive und zeitgemäße Büroflächen, welche alle Optionen von einer großflächigen Einzelvermietung mit ca. 16.000 m² Geschossfläche bis hin zu kleinteiligen Mieteinheiten mit 400 m² bieten. Dabei besteht noch die Möglichkeit, individuelle Wünsche in den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

