



Die Vorsitzende des  
Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und  
Bau  
der Stadtverordnetenversammlung  
Amt der Stadtverordnetenversammlung  
E-mail: [stadtverordnetenversammlung@wiesbaden.de](mailto:stadtverordnetenversammlung@wiesbaden.de)  
Rathaus-Schlossplatz 6-65183 Wiesbaden  
Telefon (0611) 31-4554  
Telefax (0611) 31-3902  
Sachbearbeiterin: Frau Wenzel

Wiesbaden, 25.01.2023

1. Den Mitgliedern des  
Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau
2. Den Fraktionen
3. Dem Magistrat
4. Nachrichtlich  
Herrn Stadtverordnetenvorsteher

## Einladung

**zur öffentlichen Sitzung  
des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau  
am Dienstag, 31. Januar 2023, um 17:00 Uhr,  
Rathaus, Raum 318 (3. Stock), Schlossplatz 6, Wiesbaden**

### HINWEIS:

Es wird empfohlen, während der Sitzung einen medizinischen Mund-Nase-Schutz zu tragen.

- Vor Eintritt in die Tagesordnung findet eine Bürgerfragestunde statt -

## Tagesordnung I

1. **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 06.12.2022**

## 2. 23-F-63-0016

Zollspeicher Biebrich

- Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 19.01.2023 -

Nach langwieriger, juristischer Auseinandersetzung ist der Biebricher Zollspeicher wieder in städtischer Hand.<sup>1</sup> Das Ende des 20. Jahrhunderts errichtete Zollamt bleibt zusammen mit dem in den 1950ern erweiterten, fünfstöckigen Zollspeicher deutlich unter seinem Potenzial für die wertvolle Fläche am Rheinufer, der Zustand verschlechtert sich trotz Denkmalschutz zusehends.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Bau möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- I. zu berichten, ob sich der Zollspeicher nun im direkten Eigentum der Stadt oder einer städtischen Gesellschaft befindet,
- II. den Zollspeicher Biebrich langfristig in öffentlicher Hand zu halten und ggf. eine Nutzung zu entwickeln,
- III. zu berichten, ob sich der Denkmalschutz auf das gesamte Gebäudeensemble oder einzelne Gebäudeteile bezieht,
- IV. zu berichten, unter welchen Bedingungen sich der Denkmalschutz ganz oder teilweise aufheben ließe,
- V. grundsätzlich auch die Möglichkeit bzw. Zulässigkeit eines (Teil)Abrisses des denkmalgeschützten Zollspeichers zu prüfen,
- VI. gemeinsam mit dem Ortsbeirat Biebrich an das Mitte der 2000er stattgefundene Bürgerbeteiligungsverfahren anzuknüpfen, um Anforderungen an eine etwaige, künftige Nutzung zu erarbeiten,
- VII. zu prüfen, ob das gesamte Gebäudeensemble oder einzelne Gebäudeteile kurzfristig zur Zwischennutzung für kulturelle und soziale Angebote freigegeben werden kann,
- VIII. eine Anbringung einer Motiv- oder begrünbaren Plane am Gebäude zu prüfen, um die negative optische Wirkung auf das Biebricher Rheinufer zu reduzieren,
- IX. Maßnahmen zur Sicherung der bestehenden Bausubstanz unmittelbar vorzunehmen.

## 3. 23-F-22-0006

Biebricher Zollspeicher endlich wieder in städtischer Verantwortung - Bürgerbeteiligung zügig einleiten

- Antrag der Fraktionen FDP und CDU vom 25.01.2023 -

Nach jahrelangem juristischem Tauziehen ist der Biebricher Zollspeicher nun wieder in städtischem Besitz. Nach mehr als fünfzehn Jahren Leerstand gilt es nun, dem Zollspeicher mit seiner exponierten Lage am Ende der Biebricher Rheinpromenade wieder neues Leben einzuhauchen. Bereits in der ersten Beteiligungsphase zum Rhein-Main-Ufer-Konzept hatten zahlreiche Bürgerinnen und Bürger eine kulturelle und gastronomische Nutzung des Zollspeichers gefordert.

---

<sup>1</sup> [Zollspeicher in Biebrich ist wieder das Problem der Stadt | Wiesbadener Kurier](#)

*Der Ausschuss möge daher beschließen:*

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) über den aktuellen baulichen Zustand des Gebäudeensembles zu berichten.
- 2) zu berichten, welche städtische Organisationseinheit zukünftig für die Betreuung und Revitalisierung des Zollspeichers zuständig sein wird.
- 3) darzulegen, welcher Denkmalwert dem Gebäude im aktuellen Zustand zugesprochen wird und inwiefern dieser künftigen baulichen Veränderungen Grenzen setzt
- 4) noch vor der Sommerpause den zuständigen Ortsbeirat, andere Stakeholder und interessierte Bürgerinnen und Bürger zu einem ersten Workshop zur Zukunft des Zollspeichers einzuladen und damit den Beginn einer breiten Bürgerbeteiligung bei der zügigen Revitalisierung des Zollspeichers zu markieren.

#### **4. 23-F-63-0015**

Sachstand Römermauer

- Antrag der Fraktionen Volt, Bündnis 90/Die Grünen, SPD und Die Linke vom 25.01.2023 -

Im Jahr 2020 wurde in Wiesbaden ein Realisierungswettbewerb "Witterungsschutz Römermauer" ausgeschrieben.

Durch den Beschluss Nr. 0099 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau vom 21.09.2021 wurden die präsentierten Ergebnisse des Architektenbüros Freischlad + Holz zum Architektenwettbewerbs betreffend Sanierung und Neugestaltung des Areals Römertor/Heidenmauer zur Kenntnis genommen. Neben dem Realisierungsteil "Wetterschutz Römermauer" zeigt der Ideenteil der Entwicklung von Vorschlägen zur Aufwertung des Umfeldes der Römermauer im Bereich Schulberg und Coulinstraße auf mit dem Ziel, den Gesamtbereich besser als bislang an die Innenstadt anzubinden, die soziale Kontrolle zu erhöhen und eine grundlegende Stadtreparatur einzuleiten.

Im Vergabeverfahren 2022 wurde Architekt Roland Pabel aus Ansfelden in Österreich mit der Realisierung eines Witterungsschutzes zur dauerhaften denkmalgerechten Sicherung der in Sanierung befindlichen unteren und oberen Römermauer beauftragt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Bau möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

über den aktuellen Sachstand insbesondere mit Blick auf die zeitliche Perspektive des Realisierungsteils "Wetterschutz Römermauer", des Ideenteils zur Aufwertung des historisch geprägten Umfelds und folglich des gesamten Gestaltungskonzeptes für den Bereich Römermauer zu berichten.

## 5. 23-F-65-0002

Einführung des Gewerbeflächenkatasters beschleunigen  
- Antrag der Fraktionen CDU, FDP, FW/Pro Auto und BLW/ULW/BIG vom 25.01.2023 -

Zahlreiche Städte im Rhein-Main-Gebiet verfügen bereits über ein Gewerbeflächenkataster. So hat das bereits seit vielen Jahren in Frankfurt am Main geführte Gewerbeflächenkataster positive Effekte für die zielgerichtete Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe sowie für die aus verschiedensten Gründen notwendige Umsiedlung von Betrieben innerhalb der Kommune wertvolle Dienste geleistet.

Erfreulich ist, dass das regierende Linksbündnis den Mehrwert eines Gewerbeflächenkatasters ebenfalls sieht (einerseits Leerstand und Mindernutzungen feststellen und andererseits eine bessere Vermarktung von Flächen zu ermöglichen). Die aktuellen Entwicklungen zu den drängenden Fragen der Neuansiedlung und Konzentration der Polizeistandorte im Bereich des Petersweg-Ost zeigen, dass es an einem Gewerbeflächenkataster mangelt und die Sache der Beschleunigung bedarf.

Der Ausschuss möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten zu berichten,

- 1) wie die aktuelle Praxis bei der Unterstützung von Unternehmen und Behörden verläuft, die sich um neue oder geänderte Standorte auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Wiesbaden bemühen,
- 2) welchen konkreten positiven Beitrag ein Gewerbeflächenkataster leisten kann und in welchem Bearbeitungsstand die Einführung eines solchen sich befindet.

## 6. Verschiedenes

### Tagesordnung II

#### 1. 22-F-63-0083

**ANLAGE**

Bericht zur Voruntersuchung zur Milieuschutzsatzung  
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 16.09.2022 -  
- Bericht des Dezernates VI vom 25.11.2022 -

#### 2. 22-F-95-0003

**ANLAGE**

Seriell Sanieren im kommunalen Wohnungsbau  
- Antrag der Fraktionen FDP und BLW/ULW/BIG vom 30.11.2022 -  
- Bericht des Dezernates VI vom 10.01.2023 -

3. **22-V-10-0007** **DL 03/23-1**

Neubau Bürgerhaus Kastel-Kostheim; Fortführung der Genehmigungsplanung -  
Ausführungsvorlage

4. **22-V-40-0017** **DL 01/23-5**

Außensportfeld Hermann-Ehlers-Schule - Grundsatz- und Ausführungsvorlage

## **Tagesordnung II - nichtöffentliche Vorlagen**

1. **22-V-23-0321** **NÖ DL 01/23-2**

Auflösung eines Erbbaurechts in Wiesbaden

Falls ein Ausschussmitglied an der Teilnahme verhindert sein sollte, wird um Weitergabe der  
Einladung gemäß § 62 HGO gebeten.

Im Anschluss an die öffentliche Sitzung tagt der Ausschuss nicht öffentlich, falls Tagesordnungspunkte  
zur Beratung und Beschlussfassung in nicht öffentlicher Sitzung vorgesehen werden.

**Gabriel**  
**Vorsitzende**

TOP 1/II



22.11.2022

über  
Herrn  
Oberbürgermeister Mende

2.12.

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,  
Wohnen und Integration

über  
Magistrat

und  
Herrn i.d. M. 16.12.22  
Stadtverordnetenvorsteher Dr. Gerhard Obermayr

Stadtrat Christoph Manjura

an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung  
und Bau

.November 2022

**Bericht zur Voruntersuchung zur Milieuschutzsatzung  
Beschluss-Nr. 0136 vom 16. September 2022, (SV-Nr. 22-F-63-0083)**

*Der Magistrat wird gebeten zu berichten,*

*inwiefern die neuen Instrumente des Baulandmobilisierungsgesetzes auch zum Zwecke des  
Milieuschutzes eingesetzt werden können, insbesondere*

1. *die Ausübung erweiterter Vorkaufsrechte sowie*
2. *den Zustimmungsvorbehalt bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen.*

**Die Anfrage beantworte ich wie folgt:**

Zu 1.

Aus Sicht des Dezernates V ist zum Baulandmobilisierungsgesetz Folgendes anzumerken:  
„Das Baulandmobilisierungsgesetz stärkt das gemeindliche Vorkaufsrecht, u.a. dadurch,  
dass § 24 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei der Begründung zur Ausübung von Vorkaufsrechten All-  
gemeinwohl auch dann, wenn das Vorkaufsrecht der Deckung von Wohnraum in der Ge-  
meinde dienen soll, ermöglicht.“

Bei der Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrecht findet eine enge Abstimmung mit dem  
Stadtplanungsamt statt, dort werden die verschiedenen Ausübungstatbestände des vorge-  
nannten Paragraphen abgewogen.

In vielen Fällen ist die zwingende Voraussetzung zur Ausübung eines Vorkaufsrechts eine  
entsprechende gemeindliche Satzung (u.a. Vorkaufsrechts- oder Erhaltungssatzung), die  
nach der Wiesbadener Dezernatsverteilung durch das Stadtplanungsdezernat aufzustellen  
wären.“

Zu 2.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wurde § 250 BauGB neu eingeführt. Gemäß § 250 BauGB in Verbindung mit der hessischen „Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch (Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung)“ vom 28. April 2022 bedarf auch in Wiesbaden die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes der Genehmigung, sofern ein Wohngebäude bereits am 12. Mai 2022 bestanden hat und sich darin mehr als sechs Wohnungen befinden.

Schutzziel der Vorschrift ist es zunächst, ein ausreichendes Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen zu erhalten.

Im Zuge der entsprechenden Prüfvorgänge wird - z. B. durch Erteilung der Genehmigung mit einer Auflage oder Versagung der Genehmigung - dahingehend Einfluss auf die Umwandlungsvorgänge genommen, dass der Erhalt von Mietwohnraum entsprechend der rechtlichen Vorgaben erreicht wird. Damit wird der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bei Gebäuden, die ganz oder teilweise zu Wohnzwecken dienen, geschützt. Damit ist Ziel und Zweck der Rechtsnorm eindeutig auf Milieuschutz ausgerichtet.

Eine Sitzungsvorlage, mit der Dezernat VI bzw. Amt 51 die Aufgaben zugeordnet werden und entsprechendes Personal zugewetzt werden soll, ist z. Zt. im Geschäftsgang. Ohne zusätzliche personelle Ressourcen kann die Pflichtaufgabe der Kommune nicht wahrgenommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph  
Manjura

Digital unterschrieben  
von Christoph Manjura  
Datum: 2022.11.25  
12:47:34 +01'00'



*Vorlage Nr. 22-F-63-0083*

## Beschluss des Magistrats

Nr. 1009 vom 13. Dezember 2022

*Bericht zur Voruntersuchung zur Milieuschutzsatzung;  
Beschluss Nr. 0136 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau  
vom 16. September 2022*

---

Der Bericht des Dezernates VI vom 25. November 2022 wird zur Kenntnis genommen.

+


+

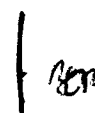
Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
mit der Bitte um weitere Veranlassung  
(Originalbericht ist beigelegt)

Dezernat VI z. K.

Wiesbaden, den 13. Dezember 2022

Der Magistrat

  
Mende  
Oberbürgermeister

| 



TOP 2/II



E: 12.01.23

über  
Herrn  
Oberbürgermeister Mende

192 *Jan 16.1.*

über  
Magistrat

und  
Herrn  
Stadtverordnetenvorsteher Dr. Gerhard Obermayr

an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung  
und Bau

Der Magistrat

Dezernat für Soziales, Bildung,  
Wohnen und Integration

Stadtrat Christoph Manjura

*10.* Januar 2023

Serielles Sanieren im kommunalen Wohnungsbau  
Beschluss-Nr. 0169 vom 6. Dezember 2022, SV-Nr. 22-F-95-0003

*Der Magistrat wird gebeten,*

1. zu prüfen und zu berichten, welche Sanierungsobjekte im Bestand der LHW, bzw. ihrer Gesellschaften für serielle Sanierungen in Frage kommen
2. anschließend ein Pilotprojekt für serielles Sanieren vorzuschlagen und dem Ausschuss über die Erfahrungen zu berichten.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH hat bereits auf der Immobilienmesse Expo Real im Oktober 2022 Kontakte zu Dienstleistern im seriellen Sanieren geknüpft und sucht aktuell in ihrem Sanierungsprogramm hierfür passende Projekte, welche sich als Pilot für diese Sanierungsart wirtschaftlich und technisch eignen würden.

Nach derzeitigen Stand soll die Liegenschaft **Prießnitzstraße 1 - 11** in Biebrich, eine Wohnanlage mit 90 Wohnungen seitlich des Schlossparks, als Pilotprojekt im seriellen Sanieren energetisch ertüchtigt werden. Die Prießnitzstraße wurde in der Sanierungsplanung als energetische Sanierung ab dem Jahr 2025 vorgesehen.

Weitere Liegenschaften befinden sich hinsichtlich der Eignung in Prüfung.

Nach bisherigen Erkenntnissen seitens der GWW ist bei der Projektauswahl u. a. auf nachfolgende Punkte zu achten:

- Die Firmen, welche eine serielle Sanierung anbieten, wollen sich meist auf Arbeiten an den Außenhüllen der Gebäude beschränken, d. h. Dach, Fassade, Fenster und ggfs. neue außenliegende Versorgungsleitungen. Zutreffend ist dies bei Liegenschaften, welche als energetische Sanierung sinnvoll geplant sind. Vollsanierungen, bei denen auch alle Wohnungen und die Haustechnik vollständig erneuert werden, sind damit weitgehend ausgeschlossen.
- Die Gebäude sollten zur wirtschaftlichen Anwendung der Vorfertigung über eine gewisse Größe und über einfache Gebäudekörper ohne große Vor- und Rücksprünge verfügen.
- Die Gebäude müssen weitgehend freistehen, sodass umlaufend ein Kranwagen zum Montieren der Bauteile arbeiten kann.
- Verglichen mit einem Wärmedämmverbundsystem ist aktuell das serielle Sanieren, durch vergleichsweise hochwertigere bzw. aufwendigere Baustoffe bzw. Konstruktionen, offensichtlich teurer. Die Pilotprojekte werden daher wirtschaftlich auf das entsprechende Förderprogramm angewiesen sein.

Leider sind die bei der Gesellschaft GWW für 2023 (bereits in Planung befindlich) und 2024 in der Sanierungsplanung vorgesehenen Projekte nach Auffassung der zuständigen Kolleginnen und Kollegen für eine serielle Sanierung nicht geeignet, da sie die obigen Kriterien nicht erfüllen. Aktuell befindet sich in Prüfung, ob das oben genannte Projekt „Prießnitzstraße 1-11“ gegebenenfalls im Gesamtplanungsablauf vorgezogen werden kann.

Gerne ist die GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft bereit, über die weitere Entwicklung der Planung zu berichten.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, consisting of several large, fluid loops and a long horizontal stroke at the bottom.



Vorlage Nr. 22-F-95-0003

## Beschluss des Magistrats

Nr. 0054 vom 24. Januar 2023

*Serielles Sanieren im kommunalen Wohnungsbau  
Beschluss Nr. 0169 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau  
vom 6. Dezember 2022*

---

Der Bericht des Dezernates VI vom 10. Januar 2023 wird zur Kenntnis genommen.

+


+

Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
mit der Bitte um weitere Veranlassung  
(Originalbericht ist beigelegt)

Dezernat VI z. K.

Wiesbaden, den 24. Januar 2023

Der Magistrat

  
Mende  
Oberbürgermeister | • 62