



## NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau  
am 31. Januar 2023  
Rathaus, Raum 318 (3. Stock), Schlossplatz 6, Wiesbaden

---

**Vorsitz :**

Christa Gabriel (SPD)

Anwesende Ausschussmitglieder:

siehe Anlage 1

Ferner anwesend:

siehe Anlage 2

Tagesordnung:

siehe Anlage 3

Veröffentlichung:

siehe Anlage 4

**Beginn (öffentlicher Teil): 17:06 Uhr**

**Ende: 18:59 Uhr**

---

Bestandteil dieser Niederschrift sind die Drucksachenlisten zu den Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung und ihrer Ausschüsse mit den in der Tagesordnung aufgeführten Sitzungsvorlagen (SV) der öffentlichen und nicht-öffentlichen

Drucksachenlisten (DL Nrn. 01/23, 01/23 NÖ, 03/23)

Die mit der Einladung zugegangenen und die in der Sitzung verteilten Beratungsunterlagen sind der Niederschrift entsprechend den Angaben bei den einzelnen Beschlüssen bzw. Protokollnotizen beigelegt.

Die Sitzung ist gemäß § 88 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Wiesbaden auf Tonträger aufgezeichnet.

Zu den Redebeiträgen gilt das gesprochene Wort.

Vor Eintritt in die Tagesordnung findet eine Bürgerfragestunde statt.

Herr Dr. Behrend richtet sich mit Fragen betr. die (Zeit-)Planungen, Aus-/Umgestaltungen und Sanierungen zu den Plätzen Schlossplatz - Marktkirche, Grünfläche der Kindertagesstätte an der Marktkirche, Drei-Lilien-Quelle, Faulbrunnenplatz/Christa-Möring-Platz, Marktstraße/Zugang zum Bürgerbüro an den Ausschuss. Die Fragen werden von Stadtrat Kowol und den Ausschussmitgliedern hinreichend beantwortet.

**Seite 2 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 31. Januar 2023**

Beschl.      Vorlagen                      Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO  
Nr.            Nr.

---

In dem Rahmen richtet Stv. Jacobs eine Nachfrage betr. die Ausführungsplanungen im hinteren Bereich des Schlossplatzes (Marktkirche/Hess. Landtag) an Stadtrat Kowol. Er bittet darum, den aktuellen Planungsstand dem Ausschuss vorzustellen. Stadtrat Kowol sagt zu, diese vorzustellen, bevor es in die Ausschreibung geht.

Nach Eröffnung der Sitzung stellt die Vorsitzende die form- und fristgerechte Ladung gem. § 58 Hessische Gemeindeordnung (HGO) in Verbindung mit § 62 HGO sowie die Beschlussfähigkeit gem. § 53 HGO fest.

## **Öffentliche Sitzung**

Stv. Kienast-Dittrich vertreten durch Stv. Wilhelmy, anwesend ab Tagesordnungspunkt 2/I.  
Stv. Dr. Müller ist für die Sitzung entschuldigt

Die Niederschrift erfolgt in der Reihenfolge der Einladung zur Sitzung.

## **Tagesordnung I**

### **0001      Tagesordnung**

Der Tagesordnung wird unter Berücksichtigung folgender Änderungen zugestimmt:

Es werden die folgenden Tagesordnungspunkte der Tagesordnung II umgesetzt auf Tagesordnung I:

- 2/II            Serielles Sanieren im kommunalen Wohnungsbau (22-F-95-0003), Bericht des Dezernates VI vom 10.01.2023; auf Antrag FDP
- 3/II            Neubau Bürgerhaus Kastel-Kostheim; Fortführung der Genehmigungsplanung - Ausführungsvorlage (22-V-10-0007); auf Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt, hierzu liegt ein Ergänzungsantrag vor
- 1/II NÖ        Auflösung eines Erbbaurechts in Wiesbaden (22-V-23-0321); auf Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt, hierzu liegt ein Änderungsantrag vor

Seite 3 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 31. Januar 2023

Beschl. Vorlagen Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO  
Nr. Nr.

---

Der Punkt 3/II wird zu Beginn der Tagesordnung aufgerufen, die übrigen umgesetzten Punkte werden vor Tagesordnungspunkt 6/I „Verschiedenes“ aufgerufen.

Der Punkt 5/I Einführung des Gewerbeflächenkatasters beschleunigen (23-F-65-0002) wird an den Ausschuss für Wirtschaft, Beschäftigung, Digitalisierung und Gesundheit überwiesen.

Zum Punkt 4 Sachstand Römermauer (23-F-63-0015) liegt ein Antrag der Fraktionen FDP und CDU vor.

Im Übrigen bleibt die Tagesordnung unverändert.

**Einstimmig**

0002 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 06.12.2022

Einstimmig genehmigt

Die Tagesordnungspunkte 2/I und 3/I werden **gemeinsam beraten**.

Protokollnotiz:

Stadtrat Kowol kündigt an, einen ersten Entwurf der Überlegungen zur Nutzung und städtebaulichen Entwicklung der Liegenschaft direkt vor oder nach der Sommerpause im Ausschuss und im zuständigen Ortsbeirat vorzustellen, sodass im Nachgang zügig alle Anmerkungen in die Planungen eingearbeitet werden können. Anfang nächsten Jahres soll somit Klarheit herrschen, wie das Areal gestaltet wird.

Das Dezernat sei momentan in der Erarbeitung von verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten, auch mit Beachtung des Denkmalschutzes. Die gastronomische Nutzung des Erdgeschosses soll zunächst weiter verfolgt werden. Es gilt ferner zu prüfen, ob die Obergeschosse in Eigentumsnutzung verbleiben oder aber Wohnungen vorgesehen werden.

Weiterhin wird überlegt, inwieweit eine Tiefgarage zur Bereitstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge, auch vor dem Hintergrund einer erforderlichen, damit einhergehenden aufwendigen Prüfung, sinnvoll ist.

Beschl. Vorlagen Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO  
Nr. Nr.

---

Das Tiefbau- und Vermessungsamt habe bereits erste Entwürfe der Freiflächen im Hinblick auf die Rheinufergestaltung vorgelegt. Dabei wird sich darauf konzentriert, über was das Areal bereits jetzt verfügt, um dies bestmöglich fortzuentwickeln.

Stv. Dr. Daur regt an, bei der Gestaltung die Ergebnisse der denkmalschutzrechtlichen Prüfungen hinzuzuziehen. Es sollte zunächst Klarheit darüber herrschen, was auf dem Gelände verbleibt, um anschließend darauf aufbauend verschiedenste Möglichkeiten an Veränderungen im Bauwerk/in der Nutzung auszuarbeiten.

Stv. Jacobs schließt sich dem an und bittet die Verwaltung im Hinblick auf die Nutzung (Gastronomie/Wohnungen) zu prüfen, ob auch andere Möglichkeiten in Frage kommen könnten. Er bittet in dem Zuge darum, den Berichtsantrag dahingehend zu erweitern, dass dem Ausschuss bis zur nächsten Sitzung die Denkmalbeurteilung zur Verfügung gestellt werden soll. Stadtrat Kowol sagt dies zu.

Stv. Wild beantragt die folgenden Fragen in den gemeinsamen Antrag mitaufzunehmen:

*“Vor Beginn der Bürgerbeteiligung sollten noch eine Reihe von technischen Fragen geklärt werden: Wie groß ist das Grundstück, wo fängt es an, wo hört es auf? Wieviel ist Freifläche, wie viel umbaut? Gibt es einen direkten Zugang zum Rhein, was muss/darf abgerissen oder hinzugebaut werden - wenn, ja wohin, wie hoch, wie breit?“*

0003 23-F-63-0016

Zollspeicher Biebrich

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

Die Ziffer I. ist durch Aussprache erledigt.

Die Tagesordnungspunkte 2 und 3 der TO I wurden zu einem gemeinsamen Antrag der Fraktionen CDU, Bündnis 90/Die Grünen, SPD, FDP, Die Linke und Volt **zusammengefügt und in ergänzter Fassung einstimmig angenommen**

0004 23-F-22-0006

Biebricher Zollspeicher endlich wieder in städtischer Verantwortung - Bürgerbeteiligung zügig einleiten

- Antrag der Fraktionen FDP und CDU vom 25.01.2023 -

Die Ziffern 3) und 4) werden in einen gemeinsamen Antrag der Fraktionen CDU, Bündnis 90/Die Grünen, SPD, FDP, Die Linke und Volt **zusammengefügt und einstimmig angenommen** (Beschlussfassung s. unter Beschlussnummer 0003)

Beschl. Vorlagen Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO  
Nr. Nr.

---

0005 23-F-63-0015

Sachstand Römermauer

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

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Herr Fischer und Herr Zuromski vom Hochbauamt anwesend.

Der **ursprüngliche Antrag** ist durch Aussprache **erledigt**.

Stv. Jacobs beantragt, dass der Magistrat erneut prüfen möge, ob nach Abschluss der Sanierungsarbeiten das Gerüst abgebaut werden kann und andernfalls zu berichten, warum dies aus Sicht der zuständigen Ämter nicht möglich ist.

Einstimmig in **geänderter Fassung angenommen**

0013 23-F-22-0009

Sachstand Römermauer - Aufwertung des Areals und Verbindung vom Schulberg in die Innenstadt nach jahrelangen Versprechungen endlich umsetzen!

- Antrag der Fraktionen FDP und CDU vom 31.01.2023 -

Stv. Wild bittet den Magistrat dem Ausschuss noch vor der Sommerpause einen kurzen Bericht zu geben, ob die Planungsmittel ausreichend sind und ob nächstes Jahr noch weitere Planungsmittel und wenn ja, in welcher Höhe, benötigt werden, um für die in den beiden Jahren umsetzbaren Maßnahmen für das Areal Römertor diese bereits im Kämmererentwurf des Haushalts 2024/2025 zu berücksichtigen.

Bis zur Vorlage des Berichts wird der Antrag **zurückgestellt**.

**Einstimmig**

Beschl. Vorlagen Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO  
Nr. Nr.

---

0006 23-F-65-0002

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

Der Antrag wird an den Ausschuss für Wirtschaft, Beschäftigung, Digitalisierung und Gesundheit überwiesen (einstimmig)

Sollte der Antrag im o. g. Ausschuss angenommen werden, soll der Magistratsbericht ebenso dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau vorgelegt werden.

0007 Verschiedenes

Protokollnotiz:

Stv. Jacobs regt eine Vor-Ort-Begehung der Heidemauer/Römertor vor der nächsten Ausschusssitzung am 14.03.2023 um ca. 16:30 Uhr an.

Interessierte Ausschussmitglieder und Verwaltungsbedienstete können gemeinsam die Strecke von der Heidemauer bis zum alten Rathaus an der Marktstraße ablaufen, um entsprechende Eindrücke zu sammeln.

## Tagesordnung II

0008 22-F-63-0083

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 -

Einstimmig (Kenntnisnahme)

Beschl. Vorlagen Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO  
Nr. Nr.

---

0009 22-F-95-0003

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

Der Tagesordnungspunkt wird auf Antrag der FDP auf die Tagesordnung I **umgesetzt** und zu Beginn der Tagesordnung aufgerufen.

Protokollnotiz:

Frau Schob stellt die Nachfrage, warum zum einen die energetische Sanierung der Liegenschaft erst im Jahre 2025 vorgesehen ist. Wiesbaden sollte im Bereich des seriellen Sanierens als Vorbild für andere Wohnbaugesellschaften, die größere Liegenschaften betreuen, fungieren.

Zum anderen fragt sie, warum sich die serielle Sanierung nur auf die Außenhüllen der Gebäude beschränkt und verweist in den Zusammenhang auf andere große Städte, die sich in diesem Bereich (mit Unterstützung von Firmen und bspw. der Deutschen Energie Agentur) deutlich mehr engagieren.

Die serielle Sanierung biete auch Vorzüge für Haushalte um im Energiebereich Geld zu sparen und unterstütze Wiesbaden, als klimagerechte Stadt, CO<sub>2</sub>-Ausstöße zu begrenzen.

Stv. Dr. Uebersohn betont, dass die Zielrichtung des seriellen Sanierens die Erschaffung von Kostenvorteilen sein soll. Man müsse also prüfen, ob hier in Anbetracht der entstehenden Kosten ein Zielkonflikt mit einer hohen Sanierungsquote entstehen könnte und ob dieses Verfahren auch auf Dauer gesehen eine qualitativ bessere energetische Sanierung ist.

Herr Keller (Geschäftsführer GWW) ist hierzu anwesend.

Er berichtet, dass es auch im Interesse der Gesellschaft sei, das serielle Sanieren bereits früher auszuprobieren. Man habe bereits ein Objekt im Blick, welches bereits in 2024 saniert werden könnte. Er betont hierbei, dass es bei diesen Verfahren immer lange Vorläufe, Vorbereitungen und Planungen brauche. Die Vorhaben müssen auch entsprechend rechtzeitig an die Mieterinnen und Mieter kommuniziert werden.

Man habe ferner bereits mit verschiedenen Firmen z. B. aus den Niederlanden Kontakt aufgenommen.

Herr Keller teilt mit, dass Innenräume ebenso seriell saniert werden können, dies komme jedoch auf die Heizungsanlage an.

Beschl. Vorlagen Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO  
Nr. Nr.

---

Grundsätzlich müsse die GWW als Gesellschaft die Steigerung der Sanierungsquote, das umsetzbare Volumen sowie die Kosten stets im Auge behalten. Daher sei in manchen Fällen die Sanierung der Außenhülle schneller umsetzbar und somit wirtschaftlicher. Man müsse bei der Wahl des Sanierungsverfahrens ebenso für die Mieterinnen und Mieter vertretbare Preise mit einem hohen Effekt erzielen.

Das serielle Sanieren ist momentan noch teurer, da meist andere Materialien verwendet werden müssen und sich kleine, wenige Aufträge wirtschaftlich noch nicht entsprechend auszahlen. Es ist künftig geplant, entsprechende Fördermittel in Anspruch zu nehmen.

Stv. Prof. Bretzke stellt die Frage, ob künftig mit vorgefertigten Bauteilen weniger Fachkräfte benötigt werden und dadurch auch eine Beschleunigung des gesamten Vorgangs erreicht werden kann.

Herr Keller kann dies bejahen und fügt hinzu, dass der Vorteil der Produktion von Fertigbauteilen darin besteht, dass diese von den Fachkräften im Werk unter witterungsunabhängigen Arbeitsbedingungen hergestellt werden

Letztlich teilt er dem Ausschuss mit, dass das serielle Sanieren als Standardverfahren in denkmalgeschützten Zonen nicht sinnvoll sei. Weiterhin könne man auch bei Standardhäusern nicht immer dieses Verfahren anwenden, da erfahrungsbedingt jedes Haus vermessen werden muss.

Einstimmig (Kenntnisnahme)

0010 22-V-10-0007

Neubau Bürgerhaus Kastel-Kostheim; Fortführung der Genehmigungsplanung - Ausführungsvorlage

Der Tagesordnungspunkt wird auf Antrag der der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt auf die Tagesordnung I **umgesetzt** und zu Beginn der Tagesordnung aufgerufen. Es liegt hierzu ein **Ergänzungsantrag** vor.

**Ergänzungsantrag**: einstimmig angenommen

**Sitzungsvorlage**: einstimmig in ergänzter Fassung beschlossen



Beschl. Vorlagen Beratung und Abstimmung gemäß § 61 HGO  
Nr. Nr.

---

0011 22-V-40-0017

Außensportfeld Hermann-Ehlers-Schule - Grundsatz- und Ausführungsvorlage

**Einstimmig**

## Tagesordnung II - nichtöffentliche Vorlagen

0012 22-V-23-0321

Auflösung eines Erbbaurechts in Wiesbaden

Der Tagesordnungspunkt wird auf Antrag der der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt auf die Tagesordnung I **umgesetzt** und zu Beginn der Tagesordnung aufgerufen. Es liegt hierzu ein **Änderungsantrag** vor.

**Änderungsantrag:** bei Enthaltung der FDP und Stv. Schob angenommen

**Sitzungsvorlage:** bei Enthaltung der FDP und Stv. Schob in geänderter Fassung beschlossen

Anlagen

Wiesbaden, .02.2023

Vorsitzende

Schriftführerin

Gabriel

Wenzel