



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, 28.06.2023

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, 4. Juli 2023, um 17:00 Uhr,  
Rathaus, Raum 318 (3. Stock), Schlossplatz 6, Wiesbaden

- 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 09.05.2023
2. Verfahren bei Plausibilitätsprüfungen  
- Vorstellung durch das Revisionsamt -
3. Benennungen von vier Personen für die Funktion als Sachverständige im Rahmen des europaweiten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs Ostfeld

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

**ANLAGE**

Sachstandsbericht Römermauer  
(ehem. Antrag der Fraktionen Volt, Bündnis 90/Die Grünen, SPD und Die Linke vom 25.01.2023)  
- Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau vom 14.03.2023 (BP 0030) -

**5. 23-F-63-0083**

Fachkräfte brauchen bezahlbare Mieten: Werkwohnungen für Stadt und ihre Gesellschaften forcieren  
- Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 21.06.2023 -

Besonders in Ballungszentren und Städten mit schwierigem Wohnungsmarkt ist die Verfügbarkeit von adäquatem und bezahlbarem Wohnraum ein zentraler Wettbewerbsvorteil bei der Akquise von fehlenden Fachkräften. Eine bezahlbare Wohnung, sei sie vorübergehend oder dauerhaft, attraktiviert den Arbeitgeber, besonders bei der Anwerbung von Personal aus anderen Regionen Deutschlands oder Europas. Im harten Wettbewerbsumfeld können Werks- bzw. Betriebswohnungen für Beschäftigte ein ausschlaggebender Vorteil sein.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau möge daher beschließen:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Die Bedeutung von Werkwohnungen für die Stadt und ihre Gesellschaften als Vorteil zur Gewinnung und Bindung von Personal wird anerkannt.

Der Magistrat wird gebeten,

2. mit den städtischen Wohnungsgesellschaften und der SEG ein Konzept für die Bereitstellung von neuen Belegungsrechten für die Beschäftigten der städtischen Gesellschaften und der Stadtverwaltung zu schaffen. Im Rahmen der Konzepterstellung soll
  - a. berichtet werden, was in dieser Hinsicht bereits getan wird.
  - b. der Bedarf von Werkwohnungen für die Stadtverwaltung, ihre Eigenbetriebe und städtische Gesellschaften ermittelt werden.

**6. 23-F-63-0084**

Förderprogramm zur Anpassung von Städten und Gemeinden an den Klimawandel  
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 21.06.2023 -

Durch die Zunahme der Hitzesommer in Deutschland kommt der klimagerechten Stadtentwicklung eine besondere Bedeutung zu. Parks, Grünanlagen oder Flussufer sind für die Lebensqualität und das gesellschaftliche Miteinander gerade in dicht besiedelten Städten unverzichtbar. An heißen Sommertagen bieten schattige Plätze in der Natur Raum für Sport und Spiel sowie zum Verweilen, während Grünflächen in der Nachbarschaft für gute Luft sorgen und positive Auswirkungen auf überhitzte Städte haben. Insgesamt sind Parks, Gärten und Seen Orte, wo sich Jung und Alt treffen sowie Zeit miteinander verbringen können und damit auch elementar für den sozialen Zusammenhalt.

Der Bund unterstützt Städte und Gemeinden dabei, grüne Begegnungsorte zu erschaffen und hat hierfür Mittel zur Verfügung gestellt. Mit dem Bundesprogramm zur „Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel“<sup>1</sup> sollen konzeptionelle und investive Projekte mit hoher Wirksamkeit für Klimaschutz (CO<sub>2</sub>-Minderung) und Klimaanpassung, mit hoher fachlicher Qualität, mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder mit hohem Innovationspotenzial gefördert werden. Die Förderhöhe liegt zwischen 500.000 und sechs Millionen Euro. Ziel ist die gezielte Entwicklung und Modernisierung von Park-, Grün- und Freiflächen, die auch angesichts der Corona-Pandemie deutlich an Bedeutung gewonnen hat.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Bau möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

1. zu prüfen, für welche Projekte in Wiesbaden die Fördermittel geeignet sind und diese entsprechend anzumelden,
2. hierbei einen Schwerpunkt auf das Rhein.Main.Ufer-Konzept sowie auf das Handlungskonzept der städtischen, inter-disziplinären Arbeitsgruppe „Öffentlicher Raum“ bzw. auch auf Quartiersplätze (zum Beispiel Christa-Moering-Platz, Europaplatz, Elsässer Platz und Robert-Krekel-Anlage) und deren Entsiegelung und Begrünung zu legen,
3. zu prüfen, ob beispielsweise auch Projekte zur Entsiegelung von Schulhöfen und zur Anlage sog. Taschenparks in dem Aufruf förderfähig sind.

## 7. 23-F-22-0024

Schiffchen und Langgasse verbinden - ein neuer Anlauf für den Schützenhofplatz  
- Antrag der Fraktionen FDP und CDU vom 27.06.2023 -

Bereits im Jahr 2020 hatten die Freien Demokraten erstmals vorgeschlagen, im Bereich der Liegenschaft Langgasse 5-9 (ehemals Sportarena, Kaufhalle) durch Abriss und einen schmalen Neubau einen neuen innerstädtischen Platz zu schaffen, der die Einkaufsstraße mit dem Schiffchen verbindet und an exponierter Stelle Stadtreparatur betreibt. Der Vorschlag wurde seinerzeit vom Stadtentwicklungsdezernat nicht aufgegriffen, auch weil der Grundstückseigentümer einen eigenen Vorschlag zur Neubebauung des Grundstücks vorlegte. Mit Beschluss Nr. 0710 vom 16.12.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung eine entsprechende Bauvoranfrage des Eigentümers positiv beschieden.

In den letzten Monaten wurde vermehrt über Umstrukturierungen der Investitionsvorhaben des Eigentümers berichtet. So wurden einige Investitionsprojekte im gesamten Bundesgebiet an andere Investoren veräußert. Dies deutet auf eine generelle Verkaufsbereitschaft des Investors hin. Damit bestünde wiederum die Möglichkeit, einen Ankauf der Liegenschaft und eine anschließende Entwicklung durch die Stadt oder eine ihrer Gesellschaften zu prüfen. Dieses Vorgehen wäre insbesondere dann sinnvoll, wenn eine zeitnahe Realisierung der Pläne des Grundstückseigentümers (z.B. aufgrund der makroökonomischen Situation) unwahrscheinlich erscheint.

---

<sup>1</sup> BBSR - Aufrufe - Anpassung urbaner Räume an den Klimawandel - Klima- und Transformationsfonds

*Der Ausschuss möge daher beschließen:*

1. zu berichten,
  - a. ob es nach der Beantwortung der Bauvoranfrage weiteren Kontakt mit dem Eigentümer der Liegenschaft Langgasse 5-9 bzw. den beauftragten Architekten gegeben hat.
  - b. ob dem Magistrat bereits ein Bauantrag vorliegt.
  - c. ob seitens des Bauherrn Informationen über einen ungefähren Baubeginn vorliegen.
2. den Erwerb der entsprechenden Grundstücke und eine anschließende Entwicklung wohlwollend zu prüfen, insbesondere dann, wenn von einer zeitnahen Realisierung der vom Investor vorgelegten Planungen nicht ausgegangen werden kann.

## **8. 23-F-16-0010**

Zusammenlegung des BKA-Standortes in Wiesbaden  
- Antrag der Fraktion BLW/ULW/BIG vom 27.06.2023 -

Die Planungen für das Baugebiet Ostfeld laufen trotz Klimanotstand in Wiesbaden offenbar weiter. Mehrere hundert Hektar Ackerland, die auch als Kaltluftschneise dienen, sollen hier zugebaut und versiegelt werden.

Es ist auch geplant die bisher auf mehrere Liegenschaften verteilten Standorte des BKA in Wiesbaden zusammenzufassen und einen neuen Bau für das BKA bei Wiesbaden-Erbenheim zu errichten. Dadurch werden mehrere bisherige Standorte des BKA in Wiesbaden frei. Es handelt sich hierbei um bereits bebaute und gut an den ÖPNV und die sonstige Infrastruktur angeschlossene Liegenschaften, für die sicher in Teilen eine Umnutzung zu Wohnzwecken möglich wäre.

Der Ausschuss möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten folgende Fragen zu beantworten:

1. Wieviel Fläche (Grundstücks- und Gebäudefläche) werde durch einen Umzug des BKA nach Erbenheim an den verschiedenen Standorten in Wiesbaden frei?
2. Wie sind die Eigentumsverhältnisse der derzeitigen BKA-Standorte in Wiesbaden? Wem gehören welche Flächen?
3. Falls Teile der Flächen dem Bund gehören ist ein Ankauf dieser Flächen durch die Landeshauptstadt Wiesbaden geplant?
4. Wäre die Umnutzung der vorhandenen bereits bebauten BKA-Flächen zu Wohnzwecken angesichts des Klimawandels und dem Erhalt wichtiger Kaltluftschneisen aus ökologischer Sicht nicht besser als ein komplett neues Wohnquartier auf den Feldern im Ostfeld zu errichten?
5. Gibt es bereits Planungen der Landeshauptstadt Wiesbaden für einen Weiternutzung der jetzigen BKA-Grundstücke als Behördenquartier oder eine eventuelle Umnutzung zu Wohnzwecken? Wenn ja, wie sehen diese aus? Wenn nein, warum nicht?

**9. 23-F-69-0041** **ANLAGE**

Salzbachtalbrücke

- Antrag der Fraktionen CDU, FDP und BLW/ULW/BIG vom 10.05.2023 -
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.2023 (BP 0195) -

**10. 23-F-22-0018** **ANLAGE**

Die Mitte nicht im Stich lassen: Verfahren beschleunigen, private Investitionen anziehen, Wohnraum schaffen

- Antrag der Fraktionen FDP und CDU vom 17.05.2023 -
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.2023 (BP 0197) -

**11. Verschiedenes**

## **Tagesordnung II**

**1. 22-V-10-0007** **DL 13/23-1, 03/23-1**

- Neubau Bürgerhaus Kastel-Kostheim; Fortführung der Genehmigungsplanung - Ausführungsvorlage
- Bericht des Dezernates I vom 08.05.2023 -

**2. 23-V-10-0002** **DL 13/23-2**

Generalsanierung und Erweiterung Bauhof Delkenheim - Grundsatzvorlage und Freigabe von Planungsmitteln

**3. 23-V-10-0003** **DL 16/23-2**

Generalsanierung Rathaus

**4. 23-V-20-0021** **DL 16/23-4**

Investitionscontrolling Baumaßnahmen 2023 zum Stichtag 1. Mai 2023

- |            |   |                    |
|------------|---|--------------------|
| <b>5.</b>  | <b>23-V-40-0001</b>   | <b>DL 13/23-8</b>  |
|            | Erweiterung und Sanierung Hafenschule - Grundsatzvorlage  |                    |
| <br>       |   |                    |
| <b>6.</b>  | <b>23-V-61-0010</b>   | <b>DL 13/23-23</b> |
|            | Rhein.Main.Ufer-Konzept; Maßnahmen für Freizeit & Erholung, Natur, Gastronomie und Mobilität      |                    |
| <br>       |   |                    |
| <b>7.</b>  | <b>23-V-61-0015</b>   | <b>ANLAGE</b>      |
|            | Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirates vom 22. März 2023 |                    |
| <br>       |   |                    |
| <b>8.</b>  | <b>23-V-61-0017</b>   | <b>DL 13/23-24</b> |
|            | Zeitnahe Schienenanbindung neuer BKA-Standort   |                    |
| <br>       |   |                    |
| <b>9.</b>  | <b>23-V-66-0219</b>   | <b>DL 14/23-10</b> |
|            | Wallauer Spange - Kommunales Projekt P+R ZOB Variantenauswahl Vorplanung                          |                    |
| <br>       |   |                    |
| <b>10.</b> | <b>23-V-66-0224</b>   | <b>DL 14/23-11</b> |
|            | Radschnellverbindung Wiesbaden-Mainz  |                    |
| <br>       |   |                    |
| <b>11.</b> | <b>23-V-67-0011</b>   | <b>DL 16/23-11</b> |
|            | Kulturpark Fortführungsmaßnahmen Entwicklungskonzept und Gestaltung Parkeingang Murnastraße       |                    |

## **Tagesordnung II - nichtöffentliche Vorlagen**

**1. 23-V-61-0014**

**NÖ ANLAGE**

Niederschrift über die nicht-öffentliche Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirates vom 22. März 2023

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.

**Christa Gabriel**  
**Vorsitzende**

TOP 4/I



Die Stadtverordnetenversammlung  
- Ausschuss für Stadtentwicklung,  
Planung und Bau -

Tagesordnung II Punkt 8 der öffentlichen Sitzung am 14. März 2023

Vorlagen-Nr. 23-F-63-0015

Sachstand Römermauer

- Antrag der Fraktionen Volt, Bündnis 90/Die Grünen, SPD und Die Linke vom 25.01.2023 -
- Bericht des Dezernates V vom 25.02.2023 -

Beschluss Nr. 0030

Der Bericht des Dezernates V vom 25. Februar 2023 wird zur Kenntnis genommen.

(antragsgemäß Magistrat 14.03.2023 BP 00183)

Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
und weitere Veranlassung

Wiesbaden, 16.03.2023

Christa Gabriel  
Vorsitzende

Der Stadtverordnetenvorsteher

Wiesbaden, 20.03.2023

Dem Magistrat  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
und weitere Veranlassung

Dr. Gerhard Obermayr  
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat  
- 16 -

Wiesbaden, 22.03.2023

Dezernat V  
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Gert-Uwe Mende  
Oberbürgermeister

23. März 2023

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

---

0028 22-V-66-0230

Wellritzstraße - Umbau Fußgängerzone

Protokollnotiz der CDU-Fraktion:

„Grundsätzlich ist die Maßnahme nicht abzulehnen. Es fehlt aber eine Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Schwalbacher Straße und den damit im Zusammenhang stehenden Möglichkeiten und Chancen einer Anbindung des Westends an die Innenstadt. Daher enthält sich die CDU-Fraktion.“

Enthaltung CDU, gegen AfD **beschlossen**

0029 22-V-66-0231

Ellenbogengasse Grundinstandsetzung

**Einstimmig**

0030 23-F-63-0015

Sachstand Römermauer

- Antrag der Fraktionen Volt, Bündnis 90/Die Grünen, SPD und Die Linke vom 25.01.2023 -
- Bericht des Dezernates V vom 25.02.2023 -

Der Tagesordnungspunkt wird auf Antrag der FDP-Fraktion auf die Tagesordnung I umgesetzt.

Protokollnotiz:

Stv. Schob stellt die folgenden Rückfragen an den Magistrat:

- ausweislich des Berichts soll am Ende des ersten Quartals ein Statiker und ein Bodengutachter beauftragt worden sein. Wurde dies in die Wege geleitet?
- Laut Bericht hat der Magistrat zum Ende des zweiten Quartals den Vorentwurf der Genehmigungsfähigkeit geprüft. Kann zur Sitzung am 04.07.2023 ein entsprechender Sachstandsbericht zu den Ergebnissen der Prüfung erfolgen?

**Seite 11 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 14. März 2023**

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

---

Herr Zuromski vom Hochbauamt ist hierzu anwesend.

Er berichtet, dass sich betr. die Statiker/Bodengutachter das Planungsteam aufgrund datenschutzrechtlicher Belange umentscheiden musste, sodass sich nun der Prozess verzögere.

Es finde zeitnah ein Abstimmungsgespräch mit dem unteren Denkmalschutz und dem Landesdenkmalschutz statt, sodass in der Ausschusssitzung am 04.07.2023 entsprechende berichtet werden kann.

**Einstimmig (Kenntnisnahme)**

**0031 23-V-05-0060**

Vierter Bericht (Abschlussbericht) zum Projekt Walkmühle

**Einstimmig**

**0032 23-V-20-0002**

Investitionscontrolling Baumaßnahmen 2022 zum Stichtag 2. Januar 2023

**Einstimmig**

**0033 23-V-51-0009**

Anmietung von Verwaltungsflächen für Dez. VI / Amt 50 und 51 und eines Bürgersaales für Dez. I / Amt 10 im noch durch die SEG zu errichtendem Neubau als Nachnutzung des Geländes Freiherr-vom-Stein-Schule, Straße der Republik 2b

Protokollnotiz der FDP-Fraktion:

„Die FDP-Fraktion lehnt eine Verkleinerung der Tiefgarage ab.“

gegen FDP zu Beschlusspunkt 1.6 **beschlossen**

**TOP 9/I**



Die Stadtverordnetenversammlung

Tagesordnung I Punkt 5 der öffentlichen Sitzung am 17. Mai 2023

Antrags-Nr. 23-F-69-0041

### Salzbachtalbrücke

- Antrag der Fraktionen von CDU, FDP und BLW/ULW/BIG vom 10.05.2023 -

Kurz nach dem erlösenden Brückenschlag der Salzbachtalbrücke kam leider eine schlechte Nachricht für die Wiesbadener Bevölkerung: Nach Fertigstellung der ersten Brückenhälfte im Dezember müssen auf Wiesbadener Hauptverkehrsachsen (2. Ring und Biebricher Allee) neue Baustellen eingerichtet werden. Die lang ersehnte Entlastung für die gesamten Wiesbadener Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer tritt damit in weite Ferne.

Die Sanierungsbedürftigkeit der beiden Straßen steht außer Frage. Auch weitere Straßen (Dotzheimer Straße, Schiersteiner Straße und viele andere Straßen) in Wiesbaden sind in einem äußerst bedenklichen Zustand. Die Vernachlässigung der Instandhaltung der Verkehrswege der letzten Jahre wird hier sichtbar. Die Sperrung der Salzbachtalbrücke und die größere Belastung der Straßen durch den umgeleiteten Verkehr vergrößerten das Problem weiter.

Die Wiesbadener Bürgerinnen und Bürger haben die Belastungen der letzten 2 ½ Jahre erduldet und haben der teilweisen Öffnung der Salzbachtalbrücke täglich hin gefiebert. Die Nachricht, dass zwei Hauptverkehrsachsen durch Baustellen wieder nur teilweise befahrbar sind und es wieder zu Sperrungen und Umleitungen kommt, ist für den Wiesbadener Verkehr, aber vor allem für die Wiesbadener Bevölkerung, ein harter Schlag.

Dabei stehen bereits heute Bürgerinnen und Bürger vielfach vor einer Baustelle und fragen sich, was hier eigentlich saniert wird und wer die Arbeiten ausführt? Oftmals wird die Bevölkerung von der Einrichtung einer neuen Baustelle überrascht. Neben einem Hinweisschild an der jeweiligen Baustelle, das über den Grund und die Dauer der Maßnahme informiert, sollte es für die Öffentlichkeit möglich sein, sich auch digital zu informieren. Auf der städtischen Homepage gibt es derzeit nur eine Karte mit der Darstellung von aktuellen Baustellen. Zukünftige Baustellen werden an der Stelle nicht aufgeführt.

Ebenso wird auf der Homepage nicht der aktuelle Zustand der Wiesbadener Straßen dargestellt. Es findet sich dort nur ein Verweis auf den Straßenzustandsbericht aus dem Jahr 2011. Tatsächlich ist der Straßenzustandsbericht aber nicht hinterlegt. Auch kann der Bericht aus dem Jahr 2011 nicht der Maßstab sein für Straßenbaumaßnahmen im Jahr 2023. Wünschenswert wäre daher für die Öffentlichkeit eine transparente Darstellung des aktuellen Straßenzustands bspw. in einem Ampelsystem oder einer Notenskala. Zugleich sollte dort auch eine Auflistung der zukünftig geplanten Baumaßnahmen zu finden sein.

Eine smarte digitale Lösung zur Erfassung des Straßenzustands wäre, dass städtische Fahrzeuge, wie z.B. Müllwagen oder Straßenkehrmaschinen, mit Smartphones ausgestattet werden, die den Zustand der Straße regelmäßig über eine KI erfassen und so den jeweils aktuellen Zustand mitteilen können. Da diese Fahrzeuge sowieso regelmäßig die Straßen abfahren, könnte die zusätzliche Erfassung auf ein Minimum verringern.

Beschluss Nr. 0195 vom 17. Mai 2023

---

Ein anderes smartes digitales Instrument gibt es bereits in der Stadt Wiesbaden, aber es wird leider nicht gut genutzt. Die an den Stadteingängen platzierten dynamischen Verkehrsschilder könnten bereits frühzeitig auf Baustellen im Stadtgebiet hinweisen. Doch vielfach werden Veranstaltungshinweise angezeigt. Dadurch wird eine Chance auf Vermeidung von Staus vergeben.

Der Öffentlichkeit muss die größtmögliche Transparenz bzgl. zukünftig geplanter Straßenbaumaßnahmen sowie des aktuellen Straßenzustands, sowohl analog als auch digital, geboten werden. Diese Maßnahmen könnten bei der Wiesbadener Bevölkerung zu einer besseren Akzeptanz von Baustellen und ihren Folgen führen. Trotzdem muss bei allen Baustelleneinrichtungen der Grundsatz gelten, dass so schnell wie möglich gebaut wird und zugleich so wenig Beeinträchtigungen wie möglich entstehen sollen.

Die Stadtverordnetenversammlung möge daher beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

1. zu berichten, wie der aktuelle Zustand der Wiesbadener Straßen ist.

- a) Weiter soll dazu ein Konzept erstellt werden, dass für die Öffentlichkeit eine transparente, einfach nachvollziehbare Kategorisierung ermöglicht. Für eine transparente Darstellung bietet sich ein Ampelsystem oder eine Einstufung nach einer Notenskala an. Mittelfristiges Ziel soll die Schaffung eines „Digitalen Zwilling“-Systems sein, das alle Straßen in der Zuständigkeit der LHW erfasst.
- b) Es soll geprüft werden, ob zur Überwachung des Straßenzustandes auch kamera- und KI-gestützte Systeme zum Einsatz kommen können, die z.B. über entsprechende Dashcams an Kommunalfahrzeugen den Straßenzustand regelmäßig erfassen und rechtzeitig Sanierungs- und Reparaturarbeiten vorschlagen. Dabei kann sich an den entsprechenden Projekten, u.a. in Schleusingen oder Soest orientiert werden.
- c) Der dadurch ermittelte Zustand soll jeweils aktuell im Geoportal oder auf der städtischen Homepage dargestellt werden.
- d) Zugleich soll der Straßenzustand wieder in einem regelmäßigen Straßenzustandsbericht dargestellt werden.

2. zu berichten, wie der aktuelle Stand der Einrichtung von Baustellen in Wiesbaden ist.

- a) Weiter soll dazu ein Konzept erstellt werden, dass für die Öffentlichkeit transparent nachvollziehbar darstellt, wann, aus welchem Grund und für wie lange eine Baustelle eingerichtet wird.
- b) Ebenso soll die Reihenfolge der geplanten Baustellen für die Öffentlichkeit transparent auf der Homepage der LHW dargestellt werden.
- c) Weiter soll ein Konzept erstellt werden, dass ein koordiniertes Einrichten von Baustellen ermöglicht, sodass nicht, wie in der Vergangenheit geschehen, mehrere Baustellen sich gegeneinander behindern. Dazu soll ein ämterübergreifendes Baustellenmanagement eingerichtet werden.
- d) An verkehrstechnisch besonders heiklen Stellen sind unter Berücksichtigung des Lärm- und Arbeitsschutzes 24-Stunden-Baustellen bzw. Nachtbaustellen zu prüfen.  
Für Tiefbau- und Untergrundarbeiten soll ein Bonus-Malus-System eingeführt werden, das einen schnellen Baufortschritt belohnt und Verzögerungen bestraft. Dies kann bei Arbeiten im Auftrag der LHW oder ihrer Gesellschaften z.B. über eine entsprechende Ausgestaltung der Ausschreibung erfolgen.

---

Beschluss Nr. 0195

Der Antrag wird an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau überwiesen.

Beschluss Nr. 0195 vom 17. Mai 2023

---

1. Der Vorsitzenden des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau mit der Bitte um weitere Veranlassung
2. Dem Magistrat mit der Bitte um weitere Veranlassung

24. MAI 2023

Wiesbaden, 18. 05.2023

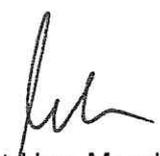
  
Dr. Gerhard Obermayr  
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat  
-16 -

Wiesbaden, 23. 05.2023

Dezernat V  
mit der Bitte um Kenntnisnahme

24. MAI 2023 

  
Gert-Uwe Mende  
Oberbürgermeister 

**TOP 10/I**



Die Stadtverordnetenversammlung

Tagesordnung I Punkt 6.1 der öffentlichen Sitzung am 17. Mai 2023

Antrags-Nr. 23-F-22-0018

**Die Mitte nicht im Stich lassen: Verfahren beschleunigen, private Investitionen anziehen, Wohnraum schaffen**

**- Antrag der Fraktionen FDP und CDU vom 17.05.2023 -**

Um die selbstgesteckten Wohnbauziele zu erreichen, muss in Wiesbaden in den Jahren bis 2035 ein mittlerer einstelliger Milliardenbetrag in die Schaffung neuen Wohnraums investiert werden. Der allergrößte Teil dieses Betrages wird von privater Seite aufgebracht werden müssen.

Dennoch entwickelt sich Wiesbaden insbesondere im Immobiliensektor zu einer Stadt, die private Investitionen nicht willkommen heißt, sondern aktiv vertreibt. In den vergangenen Jahren wurden die den Bauherren auferlegte Quoten für geförderten Wohnungsbau immer weiter erhöht. Da die geförderten Wohnungen nicht kostendeckend gebaut werden können, steigen die Preise in den freifinanzierten Wohnungen desselben Projektes. Damit beschleunigt die Stadt die Preisspirale ausgerechnet in dem Sektor, in dem die allermeisten Wiesbadener leben.

Eine zukunftsgerichtete Wohnbaupolitik muss jedoch auch die Wiesbadener im Auge behalten, deren Einkommen zu hoch für den geförderten Wohnungsbau sind, noch eine Luxuswohnung in den begehrtesten Lagen leisten können: also den allergrößten Teil der Wiesbadener. Diese drohen durch eine fehlgeleitete Wohnungspolitik - mitsamt ihrer Kaufkraft - aus Wiesbaden oder sogar dem Rhein-Main-Gebiet vertrieben zu werden.

Um auch für die breite Mitte der Gesellschaft bezahlbare Miet- und Kaufpreise zu sichern, müssen noch deutlich mehr Wohnungen gebaut werden, um Angebot und Nachfrage wieder in Einklang zu bringen. Doch beim Bau von neuen Wohnungen hinkt Wiesbaden immer noch hinterher. Die Aufstellung von Bebauungsplänen dauert zu lange, Baugenehmigungen dauern in Wiesbaden im hessenweiten Vergleich besonders lange (siehe Antwort der Landesregierung auf eine Kleine Anfrage der FDP-Fraktion im Hessischen Landtag, Drucksache 20/997) und Hauseigentümer, die durch Dachgeschossausbau, Aufstockung und Wohnungsteilungen zusätzliche Wohnungen schaffen, müssen durch die Stellplatzablösen immer noch eine Strafsteuer auf neugeschaffenen Wohnraum zahlen.

Die Stadtverordnetenversammlung möge daher beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) die kommunalen Hürden bei Nachverdichtung, Aufstockung und Dachgeschossausbau zu beseitigen, insbesondere indem der Stadtverordnetenversammlung schnellstmöglich ein Vorschlag des Magistrats zur Änderung der Stellplatzsatzung vorgelegt wird. Bei Aufstockungen und Dachgeschossausbau soll zukünftig grundsätzlich kein Stellplatznachweis notwendig sein, bei erheblicher Nachverdichtung nur in deutlich reduziertem Maße. Der Entwurf und eine Darstellung der finanziellen Auswirkungen ist der Stadtverordnetenversammlung bis zu den Haushaltsberatungen zuzusenden.
- 2) die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Wohnflächenentwicklung zu beschleunigen, indem zur Entlastung des Stadtplanungsamtes verstärkt auf externe Büros zurückgegriffen wird, sollte durch eine interne Bearbeitung das Risiko einer Verzögerung bestehen.

- 3) sich über die kommunalen Spitzenverbände für einen signifikanten Grunderwerbssteuerfreibetrag für natürliche Personen beim Kauf der ersten selbst genutzten Immobilie einzusetzen, um auch in Hochpreisregionen wie Wiesbaden Familien den Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen.
- 4) dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau zu berichten:
  - a. über die laufenden Wohnbauprojekte der städtischen Wohnbaugesellschaften, insbesondere ob sich diese im beschlossenen Zeitplan bewegen.
  - b. wie hoch - unter Berücksichtigung der geplanten und im Bau befindlichen Projekte der städtischen Gesellschaften - der Anteil der zum Erreichen den Wohnbauziels zu bauenden Wohnungen ist, der von nicht-städtischen Bauträgern erbracht werden muss.
  - c. welche Maßnahmen der Magistrat ergreift, damit die LHW auch für private und nicht-städtische Bauträger ein attraktiver Standort bleibt.
  - d. ob sich die im hessenweiten Vergleich lange Zeitspanne zwischen Einreichung eines Bauantrags und der Genehmigung in Wiesbaden (vgl. Drucksache 20/997 des Hessischen Landtags) mittlerweile verbessert hat.

**Beschluss Nr. 0197**

Der Antrag wird an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau überwiesen.

1. Der Vorsitzenden des Ausschusses  
für Stadtentwicklung, Planung und Bau mit der  
Bitte um weitere Veranlassung  
2. Dem Magistrat  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

17. MAI 2023  
*ll*

Wiesbaden, 18. 05.2023



Dr. Gerhard Obermayr  
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat  
-16 -

Wiesbaden, 23. 05.2023



Gert-Uwe Mende  
Oberbürgermeister

Dezernat I und Dezernat VI  
mit der Bitte um Kenntnisnahme

26. MAI 2023  
*ll*

*800*

# TOP 7/II



Gestaltungs- und Denkmalbeirat

23-V-61- 0015

## Niederschrift Gestaltungs- und Denkmalbeirat am 22. März 2023

Ort: Heimathafen - Altes Gericht, Gerichtsstr. 2, 65185 Wiesbaden  
Beginn: 14:00 Uhr  
Ende: 15:30 Uhr

Teilnehmer und Teilnehmerinnen: siehe Anwesenheitsliste

### Begrüßung und Einführung

Herr Oberbürgermeister Mende und die Vorsitzende, Frau Dr. Wandel-Hoefer, begrüßen die Anwesenden. Die Beiratsmitglieder haben die Örtlichkeit des Vorhabens vor der Sitzung besichtigt.

Projekt: Bauvorhaben Gemeindezentrum und Wohnen  
Adresse: Stuttgarter Straße/Münchener Straße in 65205 Wiesbaden-Delkenheim  
Architekten: grabowski.spork architektur GmbH, Wiesbaden

### Beschreibung:

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Gemeindezentrum der katholischen Kirchengemeinde. Das bestehende Gebäude aus den 1960er Jahren soll aufgrund des schlechten baulichen Zustands abgerissen und ein neues Gemeindezentrum auf einem Teilbereich des Grundstücks errichtet werden. Auf dem restlichen Grundstücksteil ist die Errichtung von drei Wohngebäuden geplant.

Das Bistum Limburg wollte ursprünglich die Kirchengemeinde in Delkenheim aufgeben. Der Kirchengemeinde St. Birgid ist es gelungen, mit Unterstützung des Stadtplanungsamtes ein Konzept für ein neues Gemeindezentrum in Verbindung mit neuem Wohnungsbau zu entwickeln. Damit steht das Projekt in Einklang mit den wohnungspolitischen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung zur Nutzung von Konversionsflächen und untergenutzten integrierten Bereichen und der Erhöhung der baulichen Dichte.

Der Planbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Da der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan ein „Baugrundstück für den Gemeinbedarf - katholisches Gemeindezentrum“ festsetzt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, der die geplante Wohnbebauung ermöglicht. Der Neubau des Gemeindezentrums soll im Nordwesten des Plangebiets Ecke Münchener Straße/Stuttgarter Straße angeordnet werden, hierzu wird für diesen Teil des Bebauungsplans Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Des Weiteren soll eine Bebauung mit Wohnnutzung im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets realisiert werden. Geplant ist der Neubau von drei Wohngebäuden mit ca. 60 Wohneinheiten in vier- bis fünfgeschossiger Bauweise, davon 30 % geförderter Wohnungsbau. Die Baukörper sind um einen Innenhof angeordnet, der den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern als Aufenthaltsfläche dienen soll.

Vorstellung der Planungen durch die Architekten.

Empfehlung des Beirats:

Grundsätzlich plädiert der Beirat - und möchte es an dieser Stelle auch deutlich sagen - für den Erhalt von Gebäuden und befürwortet keinen Abriss. Nach der heutigen Ortsbesichtigung stellt sich die Frage, ob und warum bei diesem architektonisch markanten Gebäude - ohne ersichtliche äußere Bauschäden - ein Erhalt und eine Gebäudesanierung nicht zum Zuge gekommen sind, zumal der Neubau die gleiche Größenordnung wie der Altbau ohne Nebengebäude hat. Möglicherweise wäre eine Beratung dieses Vorhabens zu einem früheren Zeitpunkt hier sinnvoller gewesen. Der Beirat begrüßt das Vorhaben, für das Inventar der Kirchen aus Rambach (Umnutzung) und Delkenheim (Abriss) einen Platz im neuen Gemeindezentrum zu finden.

Zur vorliegenden Planung wird angeregt, auf die Tiefgaragenzufahrt neben dem Eingangsbereich des Gemeindezentrums zu verzichten und nur eine gemeinsame Zufahrt von der Münchener Straße zu realisieren, womit sich die jetzt unattraktive Eingangssituation des Gemeindezentrums verbessern würde. Die Treppe auf die Innenhofebene könnte breiter und weniger steil ausgebildet werden und damit ebenfalls an Qualität gewinnen.

Das umlaufende Sockelmäuerchen an der Grundstücksspitze mit Bepflanzungen schwächt den markanten Baukörper des Gebetsraumes. Die angestrebte Abgrenzung eines Freiraumes für die Gemeinde ist an dieser Stelle stadträumlich nicht sinnvoll. Eine Neuordnung der Eingangssituation nach Entfall der Tiefgaragenzufahrt könnte adäquatere Freiflächen schaffen. Anzustreben wäre auch der Erhalt von drei Kiefern in diesem Bereich, die die Freifläche an der Straße raumbildend prägen.

Die Anordnung von gewerblichen Flächen/Geschäften/Läden statt Technikräumen in der Sockelzone von Haus A an der Münchener Straße wäre gut und könnte zur Belebung des Straßenraumes beitragen.

Angeregt wird eine Änderung der Ausrichtung/Orientierung der Mehrfamilienhäuser B und C zur innenliegenden halböffentlichen Freifläche. Wert und Qualität der zukünftigen Nachbarschaften würden signifikant steigen, wenn die Gebäude sich der Freifläche nicht mit ihren Rückseiten zuwenden, sondern sie auch nutzen würden. Hier wird ein anderer Charakter/Prototyp von Wohnungen gebraucht, der sich strukturell mehr auf den grünen Innenbereich bezieht.

Die Modellierung des Bodens auf der Tiefgarage erfordert eine durchgängige Mindesthöhe von 1,50 m für die Anpflanzungen. Bei Reduzierung der erforderlichen Stellplätze auf ein Mindestmaß könnte als Alternative in der Tiefgarage auch ein „Pflanzloch“ mit Bodenanschluss im Innenhof geschaffen werden, in dem eine Baumgruppe bessere Entwicklungschancen hätte.

Gerne möchte der Beirat in einer seiner nächsten Sitzungen eine Weiterentwicklung der Planung vorgestellt bekommen.

Wiesbaden, den 29. März 2023

gez. Dr. Rena Wandel-Hoefer  
Vorsitzende  
Gestaltungs- und Denkmalbeirat Wiesbaden



Gestaltungs- und Denkmalbeirat  
Anlage zu 23 - V- 61- 0015

**Teilnehmende Gestaltungs- und Denkmalbeirat**  
**22. März 2023 von 14:00-15:40 Uhr – öffentlich**

Beirat/Dezernat/Amt	Personen
Dezernat I	Mende, Gert-Uwe
Dezernat I	Kötschau, Sven
Dezernat V	Dr.Reinfeld, Alexander
Dezernat VI	Dr. Eck, Patricia
Gestaltungs- und Denkmalbeirat	Dr. Wandel-Hoefer, Rena, Vorsitzende Prof. Wolfrum, Sophie, stellv. Vorsitzende Prof. Burgard, Roland Prof. Gleim, Udo Prof. Obrist, Michael – <i>entschuldigt</i> Knikker, Jan Dexler, Lorenz Kist, Luca (zukünftiger Beirat)
61 Stadtplanungsamt	Becker, Roland Wehlisch, Melanie Dr. Erpenstein, Anette Goetzke, Gina Koch, Tina Bär, Gabriel Friedel-Dammrau, Renate
63 Bauaufsicht	Matzenauer, Sandra - <i>entschuldigt</i> Horsten, Martin Pinsker, Guinevra Marlene Albrecht, Nina
64 Hochbauamt	Heuss, Roland
Architekten + Bauherren: Kirche / Gemein- dezentrum Stuttgarter Straße Wiesbaden- Delkenheim	grabowski.spork Architekten: Grabowski, Christoph Spork, Jan-Eric Busch, Johannes SEG: Stöcklin, Roland Frank, Michael
Magistrat/ Stadtverordnete/ Ortsbeiräte	Forßbohm, Brigitte Uebersohn, Gerhard Andes-Müller, Dorothée Weber, Daniel
Kreishandwerkerschaft/Handwerkskammer	Schloz, Siegfried



*Vorlage Nr. 23-V-61-0015*

## Beschluss des Magistrats

Nr. 0319 vom 9. Mai 2023

*Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirates vom 22. März 2023*

---

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirates beim Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden vom 22.03.2023 wird zur Kenntnis genommen.

+

+

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

Dezernat I/61 z. K.

Wiesbaden, den 9. Mai 2023

Der Magistrat

  
Mende  
Oberbürgermeister

