



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, 13.09.2023

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, 19. September 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 04.07.2023**
2. **Nachhaltige Stadtentwicklung, Experimentierraum 5 - Lebensraum Straße**

- Vorstellung des Stadtplanungsamtes -

**3. 23-F-63-0016**

**ANLAGE**

Zollspeicher Biebrich

- Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 19.01.2023 -
- Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau vom 14.03.2023 (BP 0016) -

**4. 23-F-63-0094**

Bauland-Spekulation erschweren - Grundlagen der Erhebung der Grundsteuer C

- Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 13.09.2023 -

Im Zuge der Reform der Grundsteuer hat der Landesgesetzgeber mit der Einführung des § 13 Hessisches Grundsteuergesetz (HGrStG) den hessischen Kommunen die Möglichkeit eröffnet, aus „städtebaulichen Gründen“ eine bis zu fünffach erhöhte Grundsteuer auf baureife, aber unbebaute Grundstücke zu erheben. Voraussetzung hierfür ist, dass auf mindestens 10 % der Siedlungsfläche des Gemeindegebietes aus städtebaulicher Sicht „insbesondere“ ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten oder an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen besteht und/oder dass städtebaulich die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen oder die Stärkung der Innenentwicklung geboten scheint. Die sog. „Grundsteuer C“ soll somit eine städtebauliche Lenkungswirkung im Sinne der oben genannten städtebaulichen Ziele entfalten.

Gemäß den Ausführungen des Landes Hessen wird in Ballungsräumen der Mangel an verfügbaren Grundstücken auch „vermehrt dazu genutzt, baureife Grundstücke als Spekulationsobjekt zu halten.“ Das Land Hessen ist der Ansicht, dass die Grundsteuer C diese „Spekulation“ verteuere und finanzielle Anreize schaffe, aus „baureifen Grundstücken tatsächlich auch Wohnraum“ zu schaffen. Auch der Hessische Städtetag hat sich positiv zur Grundsteuer C positioniert.

Sowohl der Miet- als auch der Immobilienmarkt Wiesbadens sind stark angespannt und von anhaltend zu wenig Angebot gekennzeichnet. Es besteht daher unbestritten ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten. Da trotz eines prognostizierten Wachstums Wiesbaden über zu wenig geeignete Flächen für eine Neuausweisung von Siedlungsgebieten verfügt, ist städtebaulich zudem die Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen und die Stärkung der Innenentwicklung geboten.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau möge beschließen,

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) zunächst nur überschlägig zu ermitteln, welche bzw. wie viele Grundstücke auf der Gemarkung der Landeshauptstadt Wiesbaden unter den Aspekten eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, der Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen sowie einer Stärkung der Innenentwicklung unter die Kriterien des § 13 HGrStG fallen. Dabei ist auch zu ermitteln, ob die Erhebung der Grundsteuer C auf Grundlage des § 13 (4) HGrStG auf bestimmte Teile des Stadtgebietes beschränkt werden müsste.
- 2) in Bezug auf die aus Nr. 1 ermittelten Grundstücke die Mehreinnahmen unter Anwendung des gesetzlichen Höchsthebesatzes (Faktor 5 des Hebesatzes der Grundsteuer B) zu ermitteln.

- 3) in diesem Zusammenhang eine Einschätzung abzugeben, ob es sinnvoll sein könnte, mehrere, nach der Dauer der Baureife der Grundstücke abgestufte, Hebesätze festzusetzen (§ 13 (1) HGrStG).
- 4) darzustellen, welche einmaligen und welche dauerhaften, personellen und sachlichen Mehrbedarfe der Landeshauptstadt Wiesbaden für eine Erhebung der Grundsteuer C entstehen würden und welcher zeitliche Vorlauf zur Einführung benötigt würde.
- 5) abzufragen, in welchen Kommunen Hessens ebenfalls eine Einführung der Grundsteuer C geprüft wird und welche erhöhten Hebesätze dort jeweils erwogen werden.

**5. 23-F-10-0005**

**ANLAGE**

Gebäudesanierung in der LHW nach Vorgabe des geplanten novellierten Gebäudeenergiegesetzes  
- Antrag der AfD-Fraktion vom 10.05.2023 -  
- Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17.05.2023 (BP 0205) -

**6. 23-V-61-0029**

**DL 20/23-5**

Aufhebung eines nicht weiterzuführenden Bebauungsplanverfahrens Bebauungsplanentwurf "Nauroder Straße" im Ortsbezirk Bierstadt - Aufhebungsbeschluss

**7. 23-V-61-0030**

**DL 20/23-6**

Aufhebung eines nicht weiterzuführenden Bebauungsplanverfahrens Bebauungsplanentwurf "Bierstadter Berg" - Aufhebungsbeschluss

**8. Verschiedenes**

## Tagesordnung II

Die Berichte zu den jeweilig nachfolgenden Tagesordnungspunkten 1 bis 3 stehen im Politischen Informationssystem (PIWi) unter dem Vorgang zur Verfügung.

**1. 23-F-16-0010**

Zusammenlegung des BKA-Standortes in Wiesbaden  
- Antrag der Fraktion BLW/ULW/BIG vom 27.06.2023 -  
- Bericht des Dezernates I vom 14.08.2023 -

**2. 23-F-63-0074**

Denkmalschutz und Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden  
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 09.05.2023 zu 22-F-05-0008 -  
- Bericht des Dezernates II vom 18.08.2023 -

**3. 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 -  
- Bericht des Dezernates II vom 18.08.2023 -

**4. 23-V-01-0016**

**DL 19/23-2**

Sanierung Walhalla - kommunale Komplementärfinanzierung zum Förderprogramm "Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend, und Kultur"

**5. 23-V-06-0001**

**DL 20/23-1**

Neubau Moritz-Lang-Haus

**6. 23-V-37-0005**

**DL 19/23-7**

Betreuungsplätze für die Wiesbadener Bevölkerung im Krisen-/Katastrophenfall,  
Grundsatzvorlage zur Ertüchtigung städtischer Gebäude

7. **23-V-41-0015** **DL 18/23-22**  
Planungskosten Umbau kuenstlerhaus43

8. **23-V-61-0044** **ANLAGE**  
Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirates vom 21. Juni 2023

9. **23-V-64-0002** **DL 18/23-27**  
Umsetzungskonzept für die Einführung "Leitlinien Nachhaltiges Bauen" der Landeshauptstadt Wiesbaden zum wirtschaftlichen und ökologisch nachhaltigem Bauen und Sanieren von Gebäuden mit besonderer Funktion in Wiesbaden

## **Tagesordnung II - nichtöffentliche Vorlagen**

1. **23-V-61-0043**  
Niederschrift über die nicht-öffentliche Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirates vom 21. Juni 2023  
**Die NÖ ANLAGE steht in ShareFile zur Verfügung.**

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**



Die Stadtverordnetenversammlung  
- Ausschuss für Stadtentwicklung,  
Planung und Bau -

Tagesordnung I Punkt 2 der öffentlichen Sitzung am 14. März 2023

Vorlagen-Nr. 23-F-63-0016

- Vorstellung der Denkmalbeurteilung durch Dezernat V -

Zollspeicher Biebrich

- Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 19.01.2023 -
- Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau vom 31.01.2023 (BP 0003) -

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)Abbrisses 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 Pläne am Gebäude zu prüfen, um die negative optische Wirkung auf das Biebricher Rheinufer zu reduzieren,
- IX. Maßnahmen zur Sicherung der bestehenden Bausubstanz unmittelbar vorzunehmen.

<sup>1</sup> Zollspeicher in Biebrich ist wieder das Problem der Stadt | Wiesbadener Kurier

**Beschluss Nr. 0003 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau vom 31.01.2023**

Der Antrag vom 19.01.2023 wird mit den Ziffern 3) und 4) des Antrags 23-F-22-0006 (s. BP 0004) in einen gemeinsamen Antrag der Fraktionen CDU, Bündnis 90/Die Grünen, SPD, FDP, Die Linke und Volt zusammengeführt und in folgender Fassung angenommen:

Der Magistrat wird gebeten,

- I. den Zollspeicher Biebrich langfristig in öffentlicher Hand zu halten und ggf. eine Nutzung zu entwickeln,
- II. dem Ausschuss bis zur nächsten Sitzung die Denkmalbeurteilung zukommen zu lassen
- III. zu berichten, ob sich der Denkmalschutz auf das gesamte Gebäudeensemble oder einzelne Gebäudeteile bezieht,
- IV. darzulegen, welcher Denkmalwert dem Gebäude im aktuellen Zustand zugesprochen wird und inwiefern dieser künftigen baulichen Veränderungen Grenzen setzt
- V. zu berichten, unter welchen Bedingungen sich der Denkmalschutz ganz oder teilweise aufheben ließe,
- VI. grundsätzlich auch die Möglichkeit bzw. Zulässigkeit eines (Teil)Abrisses des denkmalgeschützten Zollspeichers zu prüfen,
- VII. noch vor der Sommerpause an das Mitte der 2000er stattgefundene Bürgerbeteiligungsverfahren anzuknüpfen und den zuständigen Ortsbeirat, andere Stakeholder und interessierte Bürgerinnen und Bürger zu einem ersten Workshop zur Zukunft des Zollspeichers einzuladen, um Anforderungen an eine etwaige, künftige Nutzung zu erarbeiten, und damit den Beginn einer breiten Bürgerbeteiligung bei der zügigen Revitalisierung des Zollspeichers zu markieren.
  - A. 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?
- VIII. zu prüfen, ob das gesamte Gebäudeensemble oder einzelne Gebäudeteile kurzfristig zur Zwischennutzung für kulturelle und soziale Angebote freigegeben werden kann,
- IX. eine Anbringung einer Motiv- oder begrünbaren Plane am Gebäude zu prüfen, um die negative optische Wirkung auf das Biebricher Rheinufer zu reduzieren,
- X. Maßnahmen zur Sicherung der bestehenden Bausubstanz unmittelbar vorzunehmen.

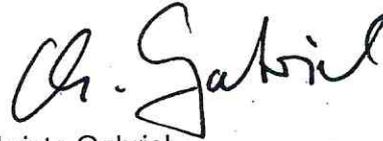
---

**Beschluss Nr. 0016 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau vom 14.03.2023**

1. Die mündlichen Berichte betr. die Denkmalbeurteilung des Zollspeichers (s. Ziffer II. des Beschlusses Nr. 0003 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau vom 31.01.2023) der Bauaufsicht und der SEG werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Antrag gilt als eingebracht und wird erneut aufgerufen, sobald neue Erkenntnisse/Ergebnisse vorliegen, spätestens jedoch in der ersten Sitzung nach der Sommerpause.

Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
mit der Bitte um Kenntnisnahme  
und weitere Veranlassung

Wiesbaden, 16.03.2023

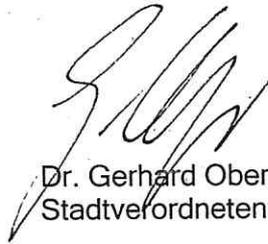


Christa Gabriel  
Vorsitzende

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-Jwe Mende  
Oberbürgermeister

23. März 2023



TOP 5/I



Die Stadtverordnetenversammlung

Tagesordnung I Punkt 9 der öffentlichen Sitzung am 17. Mai 2023

Antrags-Nr. 23-F-10-0005

**Gebäudesanierung in der LHW nach Vorgabe des geplanten novellierten Gebäudeenergiegesetzes**

**- Antrag der AfD-Fraktion vom 10.05.2023 -**

**Begründung:**

Das Bundeskabinett hat am 19. April 2023 eine Novelle des Gebäudeenergiegesetzes beschlossen. Ab 2024 müssen demnach neu eingebaute Heizungen mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen. Heizungen die älter als 30 Jahre sind, dürfen nicht mehr betrieben werden. Ab 2045 sind Heizkessel, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, verboten. Immobilienbesitzer werden nicht nur gezwungen die Heizung zu tauschen, sondern sie müssen auch ihr Haus oder ihre Wohnung energetisch sanieren. Nach Schätzungen müssen in Deutschland etwa 58 Prozent der Wohnimmobilien bis 2033 saniert werden.

Die finanziellen Belastungen sind enorm. Der Referentenentwurf des Gebäudeenergiegesetzes geht bis 2028 von jährlichen Belastungen für die Bürger von 9 Milliarden Euro aus. Die tatsächlichen Kosten dürften weitaus höher liegen. Für viele Gebäude bedeuten die gesetzlichen Vorgaben einen wirtschaftlichen Totalschaden, andere sind baulich gar nicht umrüstbar.

Neben den privaten Immobilienbesitzern ist auch die öffentliche Hand mit ihrem Immobilienbestand betroffen. Gebäude im Besitz oder städtischer Trägerschaft der LHW müssen ebenfalls saniert werden, sollte das Gesetz so verabschiedet werden.

**Antrag:**

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

Der Magistrat wird gebeten, in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau, am 4. Juli 2023, darüber zu berichten, wie die stadteigenen Gebäude von dieser Gesetzesänderung betroffen sind. In dem Bericht sollen mindestens folgende Fragen beantwortet werden:

1. Welche Gebäude in städtischer Trägerschaft werden von den notwendigen Umbaumaßnahmen nach dem geplanten novellierten Gebäudeenergiegesetz betroffen sein? (Bitte auflisten)
2. Mit welchen Kosten für die Umbaumaßnahmen ist für die einzelnen Gebäude zu rechnen und wie hoch werden die Kosten insgesamt ausfallen?
3. Bei welchen Gebäuden wäre ein Neubau finanziell sinnvoller als die Umbaumaßnahmen gemäß geplantem novelliertem Gebäudeenergiegesetz?
4. Wie viele Gebäude in städtischem Besitz sind baulich nicht nach den Vorgaben des geplanten novellierten Gebäudeenergiegesetzes umrüstbar?

5. Welche stadteigenen Immobilien, sind an private Investoren vermietet oder verpachtet?  
(Wir bitten um genaue Auflistung, welche Gebäude an welche Investoren)
  - a. Welche dieser stadteigenen Immobilien müssen nach dem geplanten novellierten Gebäudeenergiegesetz saniert werden und mit welchen Maßnahmen? (Bitte auflisten)
  - b. Bei welchen dieser Gebäude trägt die Stadt die Teil- oder Gesamtkosten an den Umbaumaßnahmen und wie hoch werden diese Kosten voraussichtlich ausfallen? (Bitte einzeln auflisten)
  - c. Bei welchen dieser Gebäude trägt der Mieter/Pächter diese Sanierungskosten? (Bitte auflisten)
  - d. Welche dieser Gebäude sind baulich nicht sinnvoll umrüstbar? (Bitte auflisten)
  
6. Welche Immobilien in der Trägerschaft städtischer Beteiligungsgesellschaften sind an die LHW vermietet oder verpachtet? (Wir bitten um genaue Auflistung welches Gebäude von welchem Eigentümer)
  - a. Welche dieser Immobilien müssen nach dem geplanten novellierten Gebäudeenergiegesetz saniert werden und mit welchen Maßnahmen? (Bitte auflisten)
  - b. Bei welchen dieser angemieteten Gebäude trägt die Stadt die Teil- oder Gesamtkosten an den Umbaumaßnahmen und wie hoch werden diese Kosten voraussichtlich ausfallen? (Bitte einzeln auflisten)
  - c. Bei welchen dieser Gebäude trägt der Eigentümer diese Sanierungskosten? (Bitte auflisten)
  - d. Wie werden sich durch die gesetzlichen Vorgaben die wirtschaftlichen Bedingungen für das Mietmodell für Schulen und Kitas in der LHW ändern?

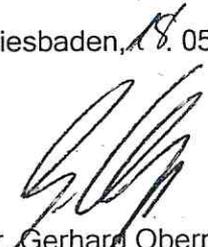
**Beschluss Nr. 0205**

Der Antrag wird an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau überwiesen und dort wieder aufgerufen, wenn das entsprechende Bundesgesetz beschlossen wurde.

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

21. MAI 2023

Wiesbaden, 18. 05.2023

  
Dr. Gerhard Obermayr  
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat  
-16 -

Wiesbaden, 23. 05.2023

Dezernate III, V und VI  
mit der Bitte um Kenntnisnahme

23. MAI 2023

  
Gert-Uwe Mende  
Oberbürgermeister

1300

Niederschrift - öffentlich - Gestaltungs- und Denkmalbeirat am 21. Juni 2023

Ort: Rudersportrestaurant Tally's, Uferstraße 1, 65203 Wiesbaden  
Beginn: 14:00 Uhr  
Ende: 15:50 Uhr

Teilnehmer und Teilnehmerinnen: siehe Anwesenheitsliste

Begrüßung und Einführung

Der Oberbürgermeister begrüßt alle Anwesenden. Willkommen geheißen werden die beiden neuen Beiratsmitglieder Frau Prof. Louisa Hutton und Herr Luca Kist. Es wird bekanntgegeben, dass Frau Prof. Sophie Wolfrum im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung zur neuen Vorsitzenden und Herr Prof. Udo Gleim zum stellv. Vorsitzenden ernannt wurden.

Die Beiratsmitglieder haben die Örtlichkeiten, die Gebäude (innen und/oder außen) und die Umgebung der Projekte vor der Sitzung besichtigt.

**Projekt:** Rhein.Main.Ufer-Konzept (W.-Biebrich, M.-Amöneburg, M.-Kastel)  
Bürgerpark / östlich der Reduit  
**Auftraggeber:** Landeshauptstadt Wiesbaden  
**Planung:** Lichtenstein Landschaftsarchitektur & Stadtplanung PartG mbB Hamburg

Beschreibung:

Der Rhein stellt die Nahtstelle zwischen den beiden Landeshauptstädten Mainz und Wiesbaden dar. Während in Mainz die Innenstadt direkt am Rheinufer liegt, sind auf Wiesbadener Seite die Stadtteile Mainz-Kostheim, Mainz-Kastel, Mainz-Amöneburg, Biebrich und Schierstein die Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Rhein und Main.

Immer mehr Menschen ziehen in die Stadt und Region und verbringen ihre Freizeit am Rhein- und Mainufer. Es steigt die Nachfrage nach Gastronomie, der direkte Zugang zum Wasser wird gesucht, ebenso Möglichkeiten, einfach nur den Sonnenuntergang mit Freunden zu genießen oder zu picknicken. Das neue Rhein.Main.Ufer-Konzept zeigt auf, wie das Ufer in seinen fünf Stadtteilen an Rhein und Main künftig gestaltet werden kann.

Vonseiten des beauftragten Büros Lichtenstein Landschaftsarchitektur & Stadtplanung PartG mbB (Hamburg) wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und unter Einbindung weiterer Ämter sowie intensiver Einbindung der Öffentlichkeit ein Rhein.Main.Ufer-Konzept (Teil A) und ein Maßnahmenkatalog (Teil B) erstellt. Es wurden 18 Strukturräume entlang des Rheinufers zwischen Mainz-Kostheim und Schierstein identifiziert und Steckbriefe mit den Charakteristika der jeweiligen Teilräume ausgearbeitet. Je Teilraum werden die vier Schwerpunktthemen Freizeit, Natur und Umwelt, Gastronomie und Mobilität im Detail betrachtet.

Über das 14 Kilometer lange Ufer von Schierstein bis nach Kostheim verteilen sich insgesamt 126 Maßnahmen. Diese wollen Orte der Ruhe, der Begegnung und sportlichen Betätigung schaffen, stehen aber ebenso für naturnahe Lebensräume oder für Maßnahmen der Klimaanpassung. Durch Vorschläge zu neuen Wegeführungen oder der Trennung von Fuß- und Radwegen, zu autofreien Bereichen sowie Ergänzungen des ÖPNVs wird auch die Verbesserung der Mobilität an verschiedenen Orten aufgezeigt. Das Konzept versteht sich als Maßnahmenkatalog, der neben kleineren Veränderungen, wie zum Beispiel schattenspendenden Baumpflanzungen, neuen Sitzgelegenheiten oder Spielangeboten auch größere Projekte vorschlägt wie Outdoor-Sportangebote unter der Schiersteiner Brücke oder einen neuen Park für alle Bürgerinnen und Bürger östlich der Reduit.

Das Rhein.Main.Ufer-Konzept befindet sich derzeit in der Beschlussfassung, es soll gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen werden.

Die Vorstellung des Konzeptes erfolgte durch Daniel Kauder (Lichtenstein Landschaftsarchitektur und Stadtplanung).

#### Empfehlung des Beirats:

In der mehrere Kilometer langen, gen Süden ausgerichteten Uferzone Wiesbadens entlang des Rheins sieht der Beirat ein Alleinstellungsmerkmal und ein außergewöhnliches Potenzial. Der Beirat begrüßt die Initiative der Landeshauptstadt Wiesbaden, sich dieses Projektes anzunehmen. Dabei wird der Ansatz des partizipativen Verfahrens als wegweisend angesehen, um die Akzeptanz und Identifikation der Öffentlichkeit zu stärken.

Aufgrund der Größe des Projektes und der großen Maßnahmenfülle, vermisst der Beirat jedoch ein wegweisendes übergeordnetes Leitbild. Die identifizierten 18 verschiedenartigen Teilräume ähneln Perlen, die sich ähnlich einer Perlenkette entlang des Rheinufers aneinanderreihen. Aus der jeweiligen Geschichte der einzelnen Orte erklärt sich ihre je unterschiedliche Eigenart, die im Beteiligungsverfahren artikuliert wurde. Jedoch fehlt es noch an einer „Schnur“ der Perlenkette, die die sehr unterschiedlich geprägten Abschnitte „zusammenhält“ und vernetzt.

Anders ausgedrückt handelt es sich bei den Uferbereichen um die Summe von Einzelteilen, die in ihrer Summe jedoch noch nicht mehr sind als ebendies: eine Summe von Einzelteilen.

Mittels einer entsprechenden Gestaltung und Vermittlung könnte auch der Unterschied des Wiesbadener Rheinufers zur benachbarten Stadt Mainz, wo die Innenstadt unmittelbar am Rheinufer liegt, betont werden. „Das grüne Band“, könnte ein beispielhaftes Thema sein, bei dem zukünftig nicht dichter ans Ufer gebaut wird und damit, wie zum Beispiel im Bereich der Reduit, bewusst ein Kontrast zur Nachbarstadt erzeugt wird.

Den Landschaft-, Natur- und Kulturraum entlang des Rheins öffentlich zugänglich und erlebbar zu machen, ist eine große Chance. Gleichfalls warnt der Beirat vor dem Risiko, den Raum mit Ansprüchen zu überfrachten. Auch aus diesem Grunde braucht es eine übergeordnete Idee, anhand der die zahlreichen Einzelmaßnahmen auf ihre Sinnhaftigkeit überprüft werden können.

Der Beirat rät dazu, ein starkes übergeordnetes Leitbild zu entwickeln, das über einen einfachen grünen/blauen Eindruck von oben oder einem zusammenhängenden Radweg hinausgeht. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Workshops ein Narrativ / Leitbild zu entwickeln, das visuell und auch verbal eine Art öffentlichkeitswirksames Destillat erzeugt, an dem sich das zukünftige Wiesbadener Handeln ausrichten sollte.

**Projekt: Rheinuferentwicklung „Dyckerhoff - Ufer wird innovations.ufer“**  
**Bauherrschaft: Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden (SEG)**

Beschreibung:

Im Jahr 2021 wurden die Liegenschaften in Wiesbaden Biebrich bestehend aus Neufert-Hochhaus, Turbinenhalle, Wasserturm, Villen am Rhein sowie der Tennisanlage bis zur Hafeneinfahrt von der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden (SEG) erworben. Das Gebiet ist Teil des Rhein.Main.Ufer Konzeptes, welches an dieser Stelle eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Uferzone bei gleichzeitigem Erhalt der Hafennutzung anstrebt.

Sowohl das Ensemble (Gesamtanlage) als auch einige Einzelobjekte (Sachgesamtheit) stehen unter Denkmalschutz. Darüber hinaus liegt das Areal im HQ-100 Bereich (100-jähriges Hochwasser möglich). Für das Gebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, es ist jedoch aufgrund seiner Umgebung als Industriegebiet (GI) zu betrachten (§ 34 Abs. 2 BauGB). Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Störfallbetriebe, sodass je nach Nutzung entsprechende Achtungsabstände einzuhalten sind.

Im weiteren Verlauf stehen zunächst die Reaktivierung und die denkmalgerechte Nachnutzung von Turbinenhalle und Neufert-Hochhaus im Vordergrund. Die aufgeführten Rahmenbedingungen verringern und begrenzen die Möglichkeiten an Nachnutzungen. Aufgrund der Lage im potenziellen Störfallbereich stellt sich eine öffentliche Nutzung mit externem Publikum als schwierig dar, sodass ein fester Nutzerkreis mit Ortskenntnis zu finden ist.

Erste Entwurfsidee für mögliche Nachnutzungen der denkmalgeschützten Turbinenhalle ist ein Box-in-the-Box-Konzept. Durch Integration von eingestellten autarken Baukörpern in Holzbauweise soll Raum für Start-ups, Innovations- und/oder Laborräume geschaffen werden, mit dem Potenzial, dadurch auch einen Impuls für weitere Entwicklungen im Umfeld zu geben. Aufgrund der Lage im HQ-100 Bereich werden Retentionsflächen und oberirdische Stellplätze angedacht.

Anfang des Jahres wurde ein Entwurf für eine Bebauung des Grundstückes zwischen Neufert-Hochhaus und Wasserturm publik, der jedoch lediglich als erster Ideenimpuls in der Fragestellung der Nachnutzung und Nachverdichtung des Geländes zu verstehen ist. Sollte es zu einer ergänzenden Bebauung kommen, ist ein sensibler Umgang mit den Denkmälern und ein angemessenes Einfügen in den Bestand vorgesehen. Der Wasserturm wie auch das Neufert-Hochhaus sollen in ihrer Sichtbarkeit und Wirkung nicht beeinträchtigt werden. Der Bau eines weiteren Hochhauses ist daher nicht vorgesehen.

Im weiteren Verlauf ist eine enge Zusammenarbeit zwischen der SEG und den entsprechenden Fachämtern vorgesehen, um ein städtebauliches und freiraumplanerisches Leitbild zu erstellen.

Empfehlung des Beirats:

Der Beirat ist beeindruckt von der Architektur und gestalterischen Qualität der Liegenschaft. Das Hochhaus nach Entwurf des Architekten Ernst Neufert stellt ein bedeutendes Zeugnis bundesdeutscher Nachkriegsbaukultur dar, das darüber hinaus im Industrie- und Verwaltungsbau auch international Maßstäbe setzte - nicht zuletzt, weil der Entwurf die „Kernkompetenzen“ des Auftraggebers sowohl konstruktiv und bautechnisch virtuos als auch gestalterisch eigenständig und bis heute zeichen- und beispielhaft interpretiert.

Gleichfalls erkennt der Beirat auch die Schwierigkeiten, die sich aus den gegebenen Rahmenbedingungen und dem Umfeld ergeben. Es besteht hier nicht, wie so oft, die Herausforderung, dass eine Nutzung für einen Ort problematisch sein könnte, sondern vielmehr umgekehrt, dass hier der Ort die Nutzungsmöglichkeiten einschränkt. Es besteht die Frage, ob eine tragfähige und noch dazu ortsverträgliche Nutzung gefunden und wie diese von außen induziert und gesteuert werden kann. Diesbezüglich kann auch der Beirat bedauerlicherweise noch kein abschließendes Urteil und wegweisenden Rat abgeben.

Der Beirat sieht die Möglichkeit, dass die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt einen qualifizierten Wettbewerb für das Areal durchführt, in dem auch Lösungsvorschläge für bestehende Probleme generiert werden würden. Jedoch braucht es dazu im Vorfeld ein entwickeltes Raumprogramm und einen konkreten Bedarf.

Die Turbinenhalle im Rahmen einer Haus-in-Haus-Architektur denkmalgerecht und reversibel für Nachnutzungen zu gestalten, sieht der Beirat als angemessene Strategie an. Sie bewirkt, dass die räumliche Besonderheit der Halle erlebbar gemacht wird. Die Turbinenhalle ist mit ihrer ästhetischen und repräsentativen Gestaltung ein besonderes Zeugnis der Industriekultur. Alle technischen Anlagen, die für den damaligen Betrieb nötig waren, wurden soweit wie möglich in Zwischenebenen verlagert, sodass der Hallenbereich mit seinem großen Luftraum bereits während der Nutzungszeit für sich wirken konnte. Der Beirat wünscht und empfiehlt diesen ursprünglichen, gestalterischen Gedanken in zukünftige Konzeptideen einzubeziehen und die „Schichten“, hinter denen die damals notwendige Technik „versteckt“ wurde, zu vermitteln und zu betonen.

Der Beirat bedankt sich für die glückliche Reihenfolge der Tagesordnung, wodurch das ehem. Dyckerhoff Ensemble konzeptionell im Rhein.Main.Ufer-Konzept verortet wird. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, das Durchwegungskonzept entlang des Rheinufer nochmals zu überdenken. Sollte die Hafennutzung zwischen Turbinenhalle und Rheinufer irgendwann aufgegeben werden, wäre gegebenenfalls eine Lösung mit Pontons und Schwimmbrücken zu prüfen. Da die Hafennutzung jedoch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und mit Hinblick auf die geplanten Entwicklungen im Ostfeld weiterhin gewünscht wird, gestaltet sich eine Fuß- und Radwegeverbindung unmittelbar entlang des Wassers als schwierig. Die angestrebte Wegebeziehung, die nach Meinung des Beirates zwingend diesseits der Straße verlaufen sollte, muss auch bei einer eventuellen Bebauung des Bereiches zwischen Hochhaus und Wasserturm bedacht werden.

Der Beirat empfiehlt, die Notwendigkeit eines Zubaus auf dem Grundstück zwischen Neufert-Hochhaus und Wasserturm zu überdenken. Vielmehr sollte zunächst eine sinnvolle Nutzung des Bestandes (Neufert-Hochhaus, Turbinenhalle und Wasserturm) gefunden werden, um das Quartier zu aktivieren. Erst wenn sich aufgrund der Nachnutzungen im Bestand herausstellt, dass ein zusätzliches Gebäude benötigt wird, wäre dies an der angedachten Stelle denkbar, jedoch nur bedingt zu empfehlen. Der Beirat gibt zu bedenken, dass die architektonische Wirkung des denkmalgeschützten Bestandes durch eine Bebauung des Grundstückes nicht beeinträchtigt werden sollte.

**Projekt: ehem. Zollensemble (Zollamt und Zollspeicher) Wiesbaden-Biebrich**  
**Bauherrschaft: Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden (SEG)**

Beschreibung:

Das ehemalige Zollensemble, bestehend aus Zollamt und Zollspeicher in Wiesbaden-Biebrich konnte von der Stadt zurückerworben werden. Das Ziel ist, die Qualität des Ortes mit direkter Lage am Rhein, öffentlich nutzbar zu machen und eine verträgliche und tragfähige Nutzung zu implementieren. Es besteht der Plan dort Gastronomie zu verorten. Zu diesem Zweck wurde kürzlich auf der dem Wasser zugewandten Fläche vor dem Gebäude ein „Pop-up“-Biergarten eingerichtet. Dadurch soll ein erster Impuls gegeben und der Ort für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar gemacht werden. Sanitäre Anlagen wurden behelfsmäßig und provisorisch im Bestandgebäude verortet, jedoch würde jegliche intensivere Zwischennutzung eine aufwendige und kostenintensive Instandsetzung der Gebäude erfordern.

Es ist nicht möglich eine Nutzung zu implementieren, die auf Stellplätze angewiesen ist, da die nötigen Flächen am Ufer dafür nicht vorhanden sind. Ob und wie eine auch finanziell tragfähige Nutzung gefunden wird, ist eines der nächsten Ziele.

Aktuell besteht noch kein weitergehendes Konzept für die zukünftige Entwicklung und Nutzung des Zollensembles. Das Landesdenkmalamt erstellt derzeit eine Evaluierung von historischen Bestandsgebäuden entlang des Rheins, die einer neuen Nutzung zugeführt und instandgesetzt wurden. Diese ist für Mitte der Sommerferien angekündigt, sodass nach der Sommerpause evaluiert werden kann, ob Aspekte und Herangehensweisen für Wiesbaden adaptiert werden könnten.

Empfehlung des Beirats:

Der Beirat begrüßt die Errichtung eines Pop-Up Biergartens am ehemaligen Zollensemble. Dieser macht den Ort (wieder) erlebbar und vermittelt der Öffentlichkeit das Potenzial dieses Raumes. Der Beirat rät dazu, nun geduldig zu sein - mit dem Pop-Up Biergarten wird den Menschen die Chance gegeben, den Ort zu entdecken und anzunehmen. Der Beirat sieht gute Chancen für eine dauerhafte Lösung, wenn es gelingt, nicht zu überstürzt eine rein rentable Nutzung zu etablieren, sondern die Chancen für das Ufer und den Stadtteil zu fokussieren.

Der Beirat sieht eine positive Entwicklung der Liegenschaft als Meilenstein im Kontext mit dem Rhein.Main.Ufer-Konzept. Eine wesentliche Voraussetzung und Chance liegt jetzt wieder darin, dass die Fläche in öffentlicher Hand ist.

Gastronomie an dieser Stelle zu verorten und sowohl die Gebäude als auch die Freiflächen einer öffentlichen Nutzung zuzuführen, bewertet der Beirat als sinnvoll. Im Falle einer Wohnnutzung würden aufgrund des Straßenlärms alle Öffnungen zum Wasser weisen und somit eine öffentliche Nutzung des Uferbereiches nahezu ausschließen. Die belebte Promenade, eine uferseitige Gastronomie und die Nutzungen im ehemaligen Zollspeicher dürfen sich nicht widersprechen. Der Beirat erkennt jedoch die Herausforderung zu der Fragestellung wie die oberen Geschosse in Verbindung mit einer Gastronomie im Erdgeschoss genutzt werden könnten. Als spontane Idee kam auf, innerhalb der offenen Gebäudestrukturen des Speichergebäudes eine „Subkultur“ zuzulassen, die beispielsweise mit einer dreijährigen kostenfreien Nutzung experimentieren kann. Alternativ wirft der Beirat die Möglichkeit einer Kochschule für Studenten mit Wohnen in den oberen Geschossen in den Raum. Diese Ideen sind jedoch lediglich als Impulse zu verstehen.

Der Beirat findet, dass das ehemalige Zollensemble große Chancen hat, sich gut zu entwickeln und von der Öffentlichkeit angenommen zu werden. Er würde sich darüber freuen, das Projekt zu einem späteren Zeitpunkt wiederzusehen.

Wiesbaden, den 05.07.2023

gez. Prof. Sophie Wolfrum  
Vorsitz  
Gestaltungs- und Denkmalbeirat Wiesbaden



Gestaltungs- und Denkmalbeirat  
Anlage zu 23 - V- 61- 0044

**Teilnehmende Gestaltungs- und Denkmalbeirat**  
**21. Juni 2023 von 14:00-15:50 Uhr - öffentlich**

Beirat/Dezernat/ Amt/	CC/ Adresse	Personen
Dezernat I	<a href="mailto:DezernatI@wiesbaden.de">Dezernat I@wiesbaden.de</a>	Mende, Gert-Uwe
Dezernat I	<a href="mailto:DezernatI@wiesbaden.de">Dezernat I@wiesbaden.de</a>	Kötschau, Sven
Dezernat V	<a href="mailto:DezernatV@wiesbaden.de">DezernatV@wiesbaden.de</a>	Dr. Reinfeldt, Alexander
Dezernat VI	<a href="mailto:DezernatVI@wiesbaden.de">DezernatVI@wiesbaden.de</a>	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Gestaltungs- und Denkmalbeirat	<a href="mailto:gestaltungsbeirat@wiesbaden.de">gestaltungsbeirat@wiesbaden.de</a>	Prof. Wolfrum, Sophie, Vorsitzende Prof. Gleim, Udo; stellv. Vorsitzender Prof. Burgard, Roland Prof. Louisa Hutton Kist, Luca Knikker, Jan – <i>entschuldigt</i> - Prof. Obrist, Michael
36 Umweltamt	<a href="mailto:umweltamt@wiesbaden.de">umweltamt@wiesbaden.de</a>	Wölfinger, Katja
61 Stadtplanungsamt	<a href="mailto:stadtplanungsamt@wiesbaden.de">stadtplanungsamt@wiesbaden.de</a>	Huber-Braun, Camillo Bohm, Sönke Müller, Britta Vaupel, Marcus Heime, Christian Tator, Johanna Dübbelde, Britta
63 Bauaufsicht	<a href="mailto:bauaufsicht@wiesbaden.de">bauaufsicht@wiesbaden.de</a>	Matzenauer, Sandra – <i>entschuldigt</i> Horsten, Martin Brockmann, Thorsten Ohlemacher, Andrea Pinsker, Guinevra Thösen, Jürgen
64 Hochbauamt	<a href="mailto:hochbauamt@wiesbaden.de">hochbauamt@wiesbaden.de</a>	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Architekten + Bauherren: Lichtenstein Landschaftsarchitektur & Stadtplanung PartG mbB Hamburg	<a href="mailto:info@lilasp.de">info@lilasp.de</a>	Kauder, Daniel
Stadtentwicklungsgesell- schaft Wiesbaden (SEG)	<a href="mailto:info@seg-wiesbaden.de">info@seg-wiesbaden.de</a>	Guntrum, Andreas Stöcklin, Roland Frank, Michael Häffner, Andreas

		Jung, Jennifer
Magistrat/ Stadtverordnete/ Ortsbeiräte		Andes-Müller, Dorothee Dr. Daur, Jörg Forßbohm, Brigitte Dr. Uebersohn, Gerhard Weber, Daniel



*Vorlage Nr. 23-V-61-0044*

**Beschluss des Magistrats**  
**Nr. 0533 vom 1. August 2023**

*Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirates vom 21. Juni 2023*

---

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirates beim Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden am 21.06.2023 wird zur Kenntnis genommen.

+

+

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

Dezernat I/61 z. K.

Wiesbaden, den 1. August 2023

Der Magistrat



Mende  
Oberbürgermeister



1. 8.