



über
Magistrat

Der Oberbürgermeister

und
Herrn Stadtverordnetenvorsteher
Dr. Gerhard Obermayr

an den Ausschuss
für Stadtentwicklung, Planung und Bau

17. Mai 2024

„Where WI live“-Konzepte weiterverfolgen
- Antrag der Fraktionen CDU, FDP, BWL/BIG vom 06.03.2024
- Antrag-Nr. 24-F-69-0021
- Beschluss Nr. 0020 vom 12.03.2024

Das Wiesbadener Architekturbüro 3deluxe um den Designer Dieter Brell hat drei Konzepte zur City-Belebung entwickelt: „PlayScape“, „HotPot“ & „StadtGarten“. Diese wurden in einer Ausstellung vom 21.-23.02.2024 im WiCoPop vorgestellt. Die ersten Reaktionen der zahlreichen Besucher zur Ausstellungseröffnung als auch das Presseecho sind sehr zuversichtlich bis begeistert ob dieses ansprechenden externen Inputs zur Stadtentwicklung.

1. Die Ziffern 1.) (*zu berichten, ob und, wenn ja, in welchem Umfang und mit welchem Ergebnis es bereits Gespräche mit den Initiatoren über die Umsetzungsmöglichkeiten der Entwürfe gegeben hat,*) und 2.) (*mit dem initiierenden Architekturbüro in einen vertiefenden Austausch zu treten, um die planungsrechtlichen Vorgaben und mögliche Finanzierungsmöglichkeiten zu erörtern,*) gelten als eingebracht und sollen nach Beschlussfassung des Ausschusses für Wirtschaft, Beschäftigung, Digitalisierung und Gesundheit zum Antrag der Fraktion 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 6.03.2024 „Ideen für die Innenstadt - Engagement Raum geben“ (24-F-63-0019) erneut in der nächsten Sitzung am 21.05.2024 aufgerufen werden.
2. Der Antrag der Fraktionen CDU, FDP, BLW/ULW/BIG vom 6.03.2024 wird in der folgenden Fassung angenommen:

Der Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden wird gebeten,

zu prüfen und zu berichten, ob und, wenn ja, unter welchen Bedingungen, die vorstellten Planungen bei bereits laufenden Planungen in den Bereichen Kochbrunnenplatz, Schwalbacher Straße und Hochstättenstraße sowie im Rahmen des Masterplans Innenstadt integriert oder auf andere Weise berücksichtigt werden können.

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Punkt 2:

Das Architektenbüro 3Deluxe hat drei Konzepte für prominente Orte der Wiesbadener City entwickelt. Kreative Konzepte mit einem Blick „von außen“ sind für die Stadtentwicklung, insbesondere für die sich in einem Transformationsprozess befindende Wiesbadener Innenstadt, von großer Bedeutung. Es werden neue und innovative Ansätze für vertraute Orte entwickelt, ohne dabei auf Restriktionen Rücksicht nehmen zu müssen.

Das macht solche Konzepte zu wertvollen Impulsgebern, rückt Räume wieder in das Bewusstsein und denkt diese neu, weshalb sie wichtige Ideengeber für die Weiterentwicklung urbaner Lebensräume sein können. Nicht zuletzt deshalb haben die Fachämter die Ausarbeitungen des Büros 3Deluxe mit großem Interesse verfolgt.

Im Folgenden wird für jeden Ort dargestellt, in wie weit die Ideen unter welchen Bedingungen übertragen werden können und ob diese in die zum Teil bereits angestoßenen Planungen integrierbar sind.

„HotPot“

Das vorgestellte Konzept „HotPot“ wurde im Bereich des Parkplatzes hinter den Kurhauskolonnaden zwischen Wilhelm- und Sonnenberger Straße visualisiert. Neben der Wiedersichtbarmachung und der Neuinterpretation der Thermalquellen stehen Wellness, Renaturierung und Nachhaltigkeit im Fokus des Konzeptes. Als optionale Standorte werden der Warmer Damm und der Kochbrunnenplatz genannt.

Parkplatz hinter den Kurhauskolonnaden

Der ehemalige Minigolfplatz hinter den Kurhauskolonnaden wird derzeit als Parkplatz mit Begleitgrün genutzt und befindet sich in der Zuständigkeit von Wiesbaden Kongress- und Marketing. Der Bereich befindet sich außerhalb des Fördergebietes des Masterplans.

Warmer Damm

Der Landschaftspark Warmer Damm befindet sich ebenfalls außerhalb des Fördergebietes des Masterplans Innenstadt, steht unter Denkmalschutz und steht jedem Bürger kostenfrei, ohne Konsumzwang und zeitlich unbegrenzt zur Verfügung.

Integration in die Neugestaltung des Kochbrunnenplatzes

Voraussetzung für die Aufnahme des Konzeptes ist die Grundsatzentscheidung über die künftige Nutzung der Fläche. Diese ist im Wesentlichen durch die Beschlussfassung des Handlungskonzeptes (Beschluss-Nr. 0076 der Stadtverordnetenversammlung vom 23.03.2023) getroffen.

Bisher erfüllt der Platz eine Vielzahl an Funktionen: Repräsentationsfunktion für die angrenzende Staatskanzlei, Quartiers- und Spielplatz für die umgebende Wohnnutzung (Innenstadt, Bergkirchenviertel), wohnortnaher Grün- und Erholungsraum sowie gleichzeitig Stadtplatz mit Bedeutung für den Tourismus und für traditionsreiche Veranstaltungen (Kranzplatzfest).

Entsprechend der Beschlussfassung befinden sich die Planungen zur Neugestaltung des Kochbrunnenplatzes derzeit in einem frühen Stadium. Die Bedarfsermittlung ist weitgehend abgeschlossen, wobei die heutigen Angebote und Funktionen des Kochbrunnenplatzes im Zuge der Umgestaltung weitgehend erhalten werden sollen. Grundlegend dafür sind auch die örtlichen Restriktionen, bspw. durch ein Heilquellenschutzgebiet sind Eingriffe in den Boden unter der Tiefe von einem Meter untersagt.

Technische Einordnung Mattiaqua vom 09.04.2024:

Nach Prüfung der Projektstudie und der technischen Gegebenheiten kommt Mattiaqua zu dem Schluss, dass eine Umsetzung des Vorhabens mit erheblichen Herausforderungen verbunden ist, die sowohl die technische und organisatorische Machbarkeit als auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit betreffen.

Technisch gesehen stellt die Idee, ein Freibad mit Thermalwasser zu erwärmen oder zu betreiben, einen beträchtlichen Aufwand dar. Der Einsatz von nicht aufbereitetem Thermal-Rohwasser führt zu massiven Korrosionen, Ausfällungen und Versinterungen. Am Beispiel des Kochbrunnenspringers wird dies allzu deutlich. Dort müssen die Leitungen wöchentlich gespült werden, um einen angemessenen Durchfluss zu gewährleisten. Die mehrere Zentimeter dicke Sinterschicht muss regelmäßig bergmännisch abgestemmt und entsorgt werden. Der Betrieb des „HotPot“ mit Thermal-Rohwasser scheidet somit gänzlich aus.

Selbst wenn das Thermalwasser lediglich zur Beheizung des Beckenwassers genutzt wird, ist die Einrichtung einer geothermischen Anlage und einer umfangreichen Wasseraufbereitung und -desinfektion unabdingbar, was jedoch in einem unverhältnismäßigen Aufwand zum Gesamtumfang des Projekts resultiert.

Zudem erfordern die Materialanforderungen für den Betrieb mit Thermalwasser eine sorgfältige Abwägung der Kosten, sowohl in Bezug auf die Anschaffung als auch den Unterhalt. Ein wesentlicher Faktor ist der benötigte Raum für die technische und infrastrukturelle Ausrüstung. Die Einbeziehung aller Einrichtungen und Bereiche (wie Parkplätze, Umkleebereiche, Sanitäranlagen, Sanitätsräume, Personalräume usw.), die gemäß den KOK-Richtlinien für den Bäderbau und dem gesamten aktuellen DIN-Regelwerk zu Schwimmbädern erforderlich sind, ist essenziell.

Auch aus betrieblicher Perspektive bedarf es einer kritischen Betrachtung des Projektvorschlags, insbesondere hinsichtlich der Zugangsregulierung aus Gründen der Verkehrssicherung. Die Notwendigkeit einer Einfriedung des Geländes sowie der Zugang unter Aufsicht qualifizierten Personals, wie in der DGfDB 94.05 gefordert, unterstreicht die Bedeutung einer umfassenden Planung und Überprüfung der betrieblich-organisatorischen Gegebenheiten.

Angesichts dieser umfangreichen und komplexen Anforderungen ist es unerlässlich, bevor weitere Schritte in Erwägung gezogen werden, eine fundierte, detaillierte und umfassende Machbarkeitsstudie durchzuführen.

Fazit

Zwei der drei vorgeschlagenen Orte befinden sich außerhalb des Fördergebiets des Masterplans Innenstadt. Zudem ist die Förderkulisse nicht mit der Konzeptidee vereinbar bzw. beansprucht mit dem Warmen Damm einen Raum, auf welchem andere Nutzungen als der bestehenden Parkanlage planungsrechtlich ausgeschlossen sind.

Ein „HotPot“ ist mit hohem finanziellem und technischem Aufwand verbunden. Zu lösen sind Fragen betriebsnotwendiger Infrastrukturen sowie eines geeigneten Ortes. Eine Realisierung durch einen Privaten auf einer der vorgeschlagenen Flächen bedeutet eine Privatisierung dringend benötigter öffentlicher Flächen.

Schwalbacher Straße - „StadtGarten“

Der von 3Deluxe vorgeschlagene „StadtGarten“ verdeutlicht auf der Mittelinsel, nördlich der Bleichstraße, die Vision eines grünen, interkulturellen Begegnungsortes. Durch weitere Begrünung und das Anlegen von Gemeinschaftsbeeten im Sinne des urban gardenings soll ein Treffpunkt sowie ein Erholungsraum entstehen. Kiosk, Workshopfläche, Streuobstbäume und eine

Wildblumenwiese sind ebenfalls vorgesehen. Der Zugangsbereich soll über einen Haupteingang auf Höhe des Faulbrunnenplatzes erfolgen, ein weiterer Zugang ist optional auf Höhe der Mauritiusstraße angedacht. Weiterführend werden Ansätze zur Verkehrsführung vorgeschlagen, welche eine Reduktion der zulässigen Geschwindigkeit auf 30 km/h und die Umwandlung einer Fahrspur in eine Fahrradspur zugunsten von Aufenthaltsqualität und der Stärkung nachhaltiger Mobilitätsformen beinhalten.

Die Umgestaltung der Schwalbacher Straße als Maßnahme der Stadtreparatur ist ein seit Jahren diskutiertes Projekt mit enormem Potenzial. Der Abbau der Zäsurwirkung ist zuletzt im Konzept für die Schwalbacher Straße (Mann Landschaftsarchitekten, 2020) im Rahmen des Förderprogramms Aktive Kernbereiche (jetzt Lebendige Zentren) verstanden und aufgenommen worden und hat im Beschluss Nr. 0496 der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2020 seinen Niederschlag gefunden. Zu einer Umsetzung ist es bisher aus unterschiedlichen Gründen nicht gekommen, zuletzt aufgrund der Havarie der Salzachtalbrücke.

Im Zuge der Wiederaufnahme der Planungen der Schwalbacher Straße, angestoßen durch den Fernwärmeausbau durch ESWE Versorgung, wurde deutlich, dass einige einschränkende Rahmenbedingungen vorliegen. Hierzu zählt maßgeblich die Verkehrsmenge, welche die Anzahl der Spuren und damit auch die eventuell freierwerdenden Flächen für eine Neugestaltung bestimmen. Hinzu kommen Leitungs- und Kanallagen, auch nahe und in der Mittelinsel, die Gasdruckreglerstation, Zufahrten (Parkhäuser, Müllentsorgung) und Rettungswege. Im Kontext des Fernwärmeausbaus wird für die Neugestaltung der Ansatz verfolgt, die gesamte Schwalbacher Straße einer Aufwertung zuzuführen. Zur Änderung der bisherigen Verkehrsführung bedarf es einer ganzheitlichen Betrachtung der Schwalbacher Straße und ihrer Zubringer, was aufgrund der o. g. Rahmenbedingungen hoch komplex ist. In einem ersten Schritt werden verschiedene Varianten der Verkehrsführung geprüft, anschließend werden Nutzungsszenarien entwickelt.

Fazit

Die Vision des „StadtGartens“ steht in einem Widerspruch zum o. g. Beschluss vom 10. Dezember 2020, da die Aufenthaltsqualitäten eher in den Seitenbereichen geschaffen werden sollen mit Verschmälerung der Mittelinsel.

Die vorgeschlagene Abschirmung des „StadtGartens“ auch im Sinne einer Einzäunung zum Straßenraum mit dem Zweck, den Verkehr weniger wahrzunehmen, ist im Hinblick auf soziale Kontrolle erfahrungsgemäß schwierig. Im Zuge der Projektvorstellung wies 3Deluxe darauf hin, dass eine Begleitung im Sinne ständiger Präsenz vor Ort notwendig ist, um Fehlnutzungen und Vandalismus vorzubeugen. Zusätzlich wird die Trennwirkung durch die Einbauten und die optische Intransparenz weiter verstärkt. Formuliertes Ziel ist jedoch, die Trennwirkung in der Schwalbacher Straße zu überwinden.

Die Schwalbacher Straße befindet sich außerhalb des Fördergebietes des Masterplans Innenstadt. Entscheidend für eine Nutzung gemäß der Vision des „StadtGartens“ sind die verkehrlichen Rahmenbedingungen, von welchen die Aufenthaltsqualität in der Mittelinsel stark beeinflusst wird. Sollte sich die Verkehrssituation auch langfristig wie heute darstellen, ist der Aufenthalt wenig attraktiv und die Zugänglichkeit erschwert.

Hochstättenstraße - „PlayScape“

Der „PlayScape“ ist in einer Baulücke in der Hochstättenstraße verortet, die im Rahmen der Umnutzung der Walhalla entwickelt werden soll. Eine Mischung aus Spiel, Aktion und Interaktion prägt das bunte Erscheinungsbild der visionären Neugestaltung des Ortes.

Diese Maßnahme eignet sich insbesondere für temporäre Bespielungen, wie im Fall der Hochstättenstraße und lässt sich, an die örtlichen Gegebenheiten angepasst, auch auf andere Brachflächen oder neuralgische Bereiche anwenden.

Fazit

Gerade zur Unterstützung des Transformationsprozesses der ehemaligen durch Konsum geprägten Innenstadt ist die Einrichtung eines „PlayScapes“ eine geeignete Maßnahme, um neue Anziehungspunkte und positive mediale Präsenz zu schaffen. Neben den zu prüfenden statischen Voraussetzungen ist die Verortung zu hinterfragen, da die Baulücke für die Baustelleneinrichtung der Umbaumaßnahmen des Walhalla benötigt wird. Zusätzlich wurde die Baulücke in der kleinen Schwalbacher Straße auf Eignung geprüft. Hier hat sich ergeben, dass sich die Fläche bereits im Privateigentum befindet und die geplante Baumaßnahme zu den „Fünf Gassen“ unmittelbar bevorsteht.

Gesamtfazit

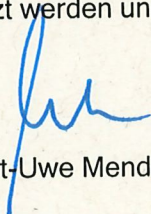
Die Konzepte von 3Deluxe liefern wichtige Impulse für die Weiterentwicklung der Innenstadt. Aufgrund des festgeschriebenen Maßnahmenkataloges des Masterplans Innenstadt sind diese für eine Verschneidung mit dem Förderprogramm ungeeignet. Das Fördergebiet ist außerdem auf das historische Fünfeck begrenzt, wonach sich die Schwalbacher Straße, der Warme Damm und der Parkplatz an den Kurhauskolonnaden außerhalb des Fördergebiets befinden.

In diesem Kontext erscheint der „PlayScape“ als eine vielversprechende Option für eine Revitalisierungsmaßnahme in unserer Innenstadt. Aufgrund vergleichsweise unproblematischer Rahmenbedingungen (weniger Restriktionen, günstigstes der drei Konzepte) eignet sich der „PlayScape“ als Revitalisierungsmaßnahme für die Innenstadt. Eine Umsetzung könnte im Rahmen des Förderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ erfolgen, jedoch an anderer Stelle und mit einem an die örtlichen Gegebenheiten angepassten Konzept.

Des Weiteren möchte ich auf die durch das Grünflächenamt bereits initiierten Reallabore im Rahmen dieses Förderprogramms in unserer Innenstadt rund um das Rathaus hinweisen, insbesondere auf die Projekte „Schaukeln auf dem Dern'schen Gelände“, „Sonnenschirme“ und „Spielen auf dem Schloßplatz“. Diese Projekte haben neue Aufenthalts- und Spielangebote geschaffen, die den gleichen Bestrebungen wie die Konzepte von 3Deluxe folgen, wenn auch mit einem weniger artifiziellen Ansatz.

Die Verwendung dieser überwiegend mobilen Ausstattungselementen hat sich als effizienter Weg erwiesen, um die Bedürfnisse der vorgeschlagenen Nutzungen von 3Deluxe zu berücksichtigen.

Wir sind gespannt darauf, wie diese Angebote von der Bevölkerung angenommen und genutzt werden und freuen uns darauf, ihre Entwicklung im nächsten Jahr zu verfolgen.



Gert-Uwe Mende