



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

Wiesbaden, 06.11.2024

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, 12. November 2024, 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 17.09.2024**
2. **Vorstellung des Konzepts für das Zollspeicherensemble in Biebrich durch die Initiative Ideen für Biebrich e. V. und KÜSSDENFROSCH Häuserwachküssgesellschaft mbH**

3. 24-F-63-0085

Mehrfachnutzung von Flächen durch Multikodierung im Experimentierraum Kastel Housing
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 28.09.2024 -

Die Konversionsfläche Kastel Housing an der Wiesbadener Straße kann erste Erfolge vorweisen. Der Gestaltungsbeirat besuchte am 25.09.25 das Quartier und war beeindruckt vom Holzturm mit Kita, der umgebauten Kaserne und dem Tetris-Haus. Auch die weiteren Baumaßnahmen, z.B. die Schulerweiterung, fanden Lob. Kritisch wurde aber gefragt, wodurch sich das Gesamtkonzept auszeichnet; insbesondere die großzügigen Freiflächen zwischen den Gebäuden müssten aktiv gestaltet werden und damit öffentlich gewidmet sein, um den Nutzen und die Funktion des Rahmenplans für eine nachhaltige Quartiersentwicklung zu sichern.

Im Zuge der neuen Herausforderungen an Stadträume (Klimaanpassung, Klimawiderstandsfähigkeit, verändertes Freizeit- und Mobilitätsverhalten) überlagern und verdichten sich immer stärker vielfältige Nutzungsinteressen. Das erfordert, Freiflächen in der Stadt in Zukunft mehrdimensional (multikodiert) zu denken. Multikodierung bezieht sich nicht alleine auf die Mehrfachnutzung, sondern ist auch eine Strategie, um weitere städtische Freiflächen wie Stellplatzanlagen, Dachflächen, Sport-, Schul- oder anderweitig genutzte Flächen zu qualifizieren. Multikodierung bedeutet also: die unterschiedlichen Interessenlagen der Akteure im städt. Freiraum miteinander qualitativ zu synchronisieren.

Dies bildet langfristig auch die Grundlage für die Sicherung der Anschlussfähigkeit und Erweiterung einer nachhaltigen Quartiersentwicklung in den hinteren Bereichen (Beschluss 0411 der Stadtverordnetenversammlung vom 29.09.2022).

In der Tat sollten Freiflächen zwischen Gebäuden mehr sein als Abstandsräume oder einfach nur Straßenraum, um den Vorgaben der Lebendigen Stadt (als eine der fünf Spielregeln zur nachhaltigen Quartiers- und Stadtentwicklung) zu entsprechen. Die bisher errichteten Gebäude zeigen, dass Planungen für Neubauten in Quartieren auf alten Baumbestand Rücksicht nehmen können. Freiflächen können Retentionsraum sein, um Starkregen bewältigen zu können. Außerdem, da Autoverkehr im Quartier weitgehend in einer Quartiersgarage abgefangen werden soll, können Kinder im ganzen Quartier frei spielen. Somit trägt auch die Gestaltung des Straßenraums zur mehr Lebensqualität im Viertel bei (Straßenraum wird zu Stadtraum). Um eine Verbindung zum Rhein und seinen Freizeit- und Erholungsflächen gewährleisten zu können, muss eine gefahrlose Überquerung über die vielbefahrene Wiesbadener Straße hergestellt werden. Es sind also viele Dinge unter einen Hut zu bringen. Diesen Herausforderungen und großen Chancen widmet sich aktuell das Bebauungsplan-Verfahren zum Modellquartier Kastel Housing Area.

Der Ausschuss möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- *die Grün- und Freiflächen insbesondere des Stadtraums im Experimentierraum Kastel Housing zusammenhängend ökologisch und mit einem Mehrwert für Freizeit und Erholung zu betrachten und in der Bauleitplanung so festzusetzen, dass diese Flächen künftig öffentlich gewidmet und durch die Fachämter zu übernehmen und dauerhaft zu unterhalten sind.*

Zur Vorbereitung und Ideenfindung wird ein/e Expert:in zu diesem Thema in den Ausschuss für Stadtentwicklung eingeladen.

4. 24-F-63-0087

Mehrgeschossbauten bei Nahversorgern und über Parkplätzen ermöglichen
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 29.10.2024 -

Eine der größten Herausforderungen in der Stadtplanung ist die Minimierung der Flächenversiegelung und der damit verbundenen ökologischen Folgen. Durch Aufstockung bestehender Gebäude, wie z. B. Supermärkte, oder die Überbauung von Parkplätzen kann beispielsweise zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne bislang unversiegelte Flächen zu bebauen. Zu diesem Thema wurden in der Vergangenheit schon eine Reihe von Anträgen gestellt, ebenso sind in der Stadt bereits Projekte dazu entstanden: z. B. die Bebauung am Karlsbader Platz oder jüngst das Projekt der GWW in der Herderstraße 2.

Mit dem Stadtverordnetenbeschluss Nr. 0003 vom 14.02.2019 wurde ebenfalls der Anstoß für eine bessere Ausnutzung von neuen Baulandflächen bei der Errichtung von Nahversorgern gegeben, der beispielsweise bereits in der Otto-Wels-Straße Anwendung findet.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung, Bau möge beschließen:

Der Magistrat wird gebeten,

- 1) *zu berichten, wo und wie der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0003 vom 14. Februar 2019 mit Blick auf Neubauvorhaben in den letzten fünf Jahren bereits angewendet wurde.*
- 2) *zu berichten, ob es dabei grundsätzliche Hürden gibt/gab und falls ja, welche.*
- 3) *die Marktrecherche der SEG (gemäß Beschluss Nr. 0178 vom 08.11.2016) zur Identifizierung geeigneter Parkplatzflächen im Stadtgebiet, die grundsätzlich für eine Überbauung mit Wohnungen infrage kommen, dem Ausschuss vorzustellen und zu berichten, welche Flächen bisher überbaut wurden.*

- 4) zum Fortschritt des in Vorbereitung befindlichen Bebauungsplans "Stadteingang Schiersteiner Straße" zu berichten. Insbesondere soll darauf eingegangen werden, ob geplant ist, die dort vorhandenen Nahversorger Rewe, Aldi und Yaz Supermarkt zu überbauen.

Wird bei diesem Bebauungsplan das grundsätzliche Ziel für den in Entwicklung befindlichen Baulandbeschluss berücksichtigt, dass mindestens 80 Wohneinheiten/ha erstellt werden sollen (Siehe BP II A 5. des Beschlusses Nr. 0196 vom 17.05.2023)?

- 5) zusätzlich zu vorhandenen Potenzialflächen explizit zu untersuchen, welche Nahversorger im Stadtgebiet, inklusive zugehöriger Parkflächen, zum Zweck des Wohnungsbaus oder für andere Nutzungen grundsätzlich überbaut oder neu errichtet werden könnten und insbesondere

- a. darzustellen, aus welchem Grund ein Nahversorger überbaut oder nicht überbaut werden kann und
- b. für welche Standorte planungsrechtliche Änderungen beschlossen werden müssen, um eine Überbauung zu ermöglichen.
- c. mindestens drei Vorschläge für eine Überbauung zu machen, bei denen eine Überbauung mit überschaubarem planungsrechtlichen Aufwand realisiert werden kann und zu schildern, welche planungsrechtlichen Schritte unternommen werden müssen, um die Überbauung zu ermöglichen.
- d. Außerdem soll erläutert werden, wie viele Wohneinheiten gemäß Baulandbeschluss jeweils möglich wären.
- e. Bei potentiellen Standorten sollen mit den Betreiber*innen von Nahversorgern Gespräche zur möglichen Überbauung ihrer Märkte und/oder Parkplätze geführt werden und über deren Ergebnisse berichtet werden.

- 6) im Rahmen der Novelle der Stellplatzsatzung Anreize vorzuschlagen, die zur Erreichung der o.g. Ziele beitragen können.

5. 24-V-61-0011

DL 27/24-8

Aufhebung nicht weiterzuführender Bebauungsplanverfahren Bebauungsplanentwurf
"Panoramastraße" im Ortsbezirk Dotzheim - Aufhebungsbeschlüsse

6. 24-V-61-0033

DL 28/24-6

Aufhebung eines nicht weiterzuführenden Bebauungsplanverfahrens Bebauungsplanentwurf
"Stadion Berliner Straße" im Ortsbezirk Südost - Aufhebungsbeschluss

7. 24-V-61-0047

DL 30/24-2

Bebauungsplan "Parkhaus Berliner Straße" im Ortsbezirk Südost - erneuter Entwurfsbeschluss -

8. 24-V-61-0049

DL 30/24-3

Flächennutzungsplanänderung für den Planbereich „Parkhaus Berliner Straße“ im Ortsbezirk
Südost - Feststellungsbeschluss -

9. Verschiedenes

Tagesordnung II

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

1. 22-F-63-0106

Chancen des Baulandmobilisierungsgesetzes für die Stadt Wiesbaden
- Antrag der Fraktionen SPD, Bündnis 90/Die Grünen, Die Linke und Volt vom 01.11.2022 -
- Bericht des Dezernates I vom 10.09.2024 -

2. 24-F-22-0033

Städtische Flächen für Freiflächen-PV zur Verfügung stellen
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 26.06.2024 -
- Bericht des Dezernates V vom 06.09.2024 -

3. 24-F-63-0060

Best Practices für qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Wohnungsbau
- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 26.06.2024 -
- Bericht des Dezernates I vom 18.09.2024 -

4. 24-V-05-0026

DL 30/24-1

Delegationsregelung für Grundstücksgeschäfte

5. 24-V-61-0008 DL 27/24-7, 10/24-13, ANLAGEN

Entwicklungskonzept für die östlichen Vororte - Bericht über die Beteiligung im Rahmen der
Neuaufstellung des Flächennutzungsplans

- Beschluss Nr. 0047 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau vom 21.05.2024 -
- Beschluss Nr. 0083 des Ausschusses für Umwelt, Klima und Energie vom 05.11.2024 -

6. 24-V-61-0053 ANLAGE

Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirats am 25. September
2024

7. 24-V-66-0222

Holzstraße - Grundhafte Erneuerung; Ausführungsvorlage

- *Der Magistrat berät hierzu voraussichtlich erst in seiner Sitzung am 12.11.2024, die
Beratungsunterlagen werden nachgereicht.* -

Tagesordnung II - nichtöffentliche Vorlagen

1. 24-V-41-0005 DL 28/24-2 NÖ

Theaterspielstätte kuenstlerhaus43; vorgesehener Umbau und Nutzung Obere Webergasse 43

2. 24-V-61-0056 DL 30/24-2 NÖ

Verträge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Quartier Kureck

3. 24-V-82-0011 DL 28/24-3 NÖ

Vergabe Kurhaus Sanierung

Seite 7 der Einladung zur Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am
12. November 2024

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 II Punkt 10 der öffentlichen Sitzung am 21. Mai 2024

Vorlagen-Nr. 24-V-61-0008

Entwicklungskonzept für die östlichen Vororte - Bericht über die Beteiligung im Rahmen der
Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
- Beschluss Nr. 0034 des Ausschusses für Umwelt, Klima und Energie vom 14.05.2024 -

Beschluss Nr. 0047

Die Beschlussfassung zu der Sitzungsvorlage wird verschoben, bis die betroffenen Ortsbeiräte ihre
Stellungnahmen zu dem Konzept verabschiedet haben und diese der Sitzungsvorlage angefügt
wurden.

(gemäß Ausschuss für Umwelt, Klima und Energie 14.05.2024 BP 0034)

Herrn Stadtverordnetenvorsteher
mit der Bitte um Kenntnisnahme
und weitere Veranlassung

Wiesbaden, ²²05.2024


Christa Gabriel
Vorsitzende

Der Stadtverordnetenvorsteher

Wiesbaden, ²⁷05.2024

Dem Magistrat
mit der Bitte um Kenntnisnahme
und weitere Veranlassung


Dr. Gerhard Obermayr
Stadtverordnetenvorsteher

Der Magistrat
- 16 -

Dezernat I
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, ²⁹05.2024


Gert-Uwe Mende
Oberbürgermeister ⁶⁰²

04 JUN 2024




Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Umwelt, Klima und
Energie -

Tagesordnung I Punkt 6 der öffentlichen Sitzung am 5. November 2024

Vorlagen-Nr. 24-V-61-0008

**Entwicklungskonzept für die östlichen Vororte - Bericht über die Beteiligung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans
- Beschluss Nr. 34 des Ausschusses für Umwelt, Klima und Energie vom 14.05.2024 -**

Beschluss Nr. 0034 des Ausschusses für Umwelt, Klima und Energie vom 14.05.2024

1. Die mündlichen Ausführungen von Herrn Strobach (Stadtplanungsamt) werden zur Kenntnis genommen.
 2. Die Beschlussfassung zu der Sitzungsvorlage wird verschoben, bis die betroffenen Ortsbeiräte ihre Stellungnahmen zu dem Konzept verabschiedet haben und diese der Sitzungsvorlage angefügt wurden.
-

Beschluss Nr. 0083

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen (siehe Anlage 1 zur Sitzungsvorlage).
2. Der Magistrat wird gebeten, die Anregungen der Ortsbeiräte zum Konzept zu prüfen, abzuwägen und ggfs. in den kommenden Flächennutzungsplan aufzunehmen. Das Ergebnis der Abwägung ist mit Begründung den Ortsbeiräten zur Kenntnis zu geben.

(Ziffer 1 antragsgemäß Magistrat 23.04.2024 BP 0186, Ziffer 2 ergänzt durch den Ausschuss für Umwelt, Klima und Energie am 05.11.2024)

Tagesordnung II

Wiesbaden, .11.2024

Konstanze Küpper
Vorsitzende



Gestaltungs- und Denkmalbeirat

Sitzungsvorlage 24-V-61-0053

Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirats am 25.09.2024

Ort: Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden
Raum Montreux/San Sebastian
Zeit: 14:00 bis 16:30 Uhr
Beiräte: Prof. Burgard, Roland
Prof. Gleim, Udo - stellv. Vorsitzender
Kist, Luca
Prof. Wolfrum, Sophie - Vorsitzende

Begrüßung und Einführung

Oberbürgermeister Gert-Uwe Mende und die Vorsitzende Frau Prof. Sophie Wolfrum begrüßen die Anwesenden. Die Beiratsmitglieder haben die Örtlichkeiten der Projekte vor der Sitzung besichtigt.

Wiesbadener Volksbank Schillerplatz (Denkmal)

Adresse: Schillerplatz 4 / Bahnhofstraße 1 & 3, 65185 Wiesbaden (Mitte)
Bauherr: Wiesbadener Volksbank eG
Planung: N. N.

Beschreibung

Teile des Gebäudeensembles sollen saniert, andere neu gebaut werden. Ziel ist die Schaffung einer zukunftsorientierten Raumgestaltung - Stichwort „Neue Arbeitswelten“.

Auf Basis einer Machbarkeitsstudie soll eine Mehrfachbeauftragung mit mehreren Architekturbüros durchgeführt werden. Ein Zwischenstand der Auslobung wird dem Beirat zur Beratung vorgestellt.

Der Gebäudekomplex ist Teil der Gesamtanlage VI „Historisches Fünfeck“ nach §2 (3) HDSchG.

Empfehlung des Beirats

Der Beirat bedankt sich für die Vorlage eines so bedeutenden Projektes in der Kernstadt von Wiesbaden.

Einige Mitglieder des Beirats bedauern, dass trotz des hochrangigen Ziels der Nachhaltigkeit nicht der „Rückbau bis Tragstruktur“ (Folie 16 der Präsentation) erfolgen wird, sondern der Abriss und Neubau der Gebäudeteile A, AB und B bis zur Bodenplatte im 1. UG.

Die Diskrepanz von Hardware (Gebäude) und Software (neue Anforderungen durch New Work) werden als ausschlaggebend vorgetragen. Dennoch kann der kontinuierliche, teils auch disruptive Wandel der Arbeitswelten nicht jeweils zum Abbruch der Gebäudesubstanz führen, da der Wandel der Arbeitswelten weiterhin in viel schnelleren Zyklen fortschreiten wird.

Nach dieser Vorbemerkung werden folgende Empfehlungen zu dem Vorhaben der Volksbank angesprochen:

Das neue Haus wird wieder Teil des Ensembles am historisch bedeutsamen Schillerplatz sein. Belange des Denkmalschutzes sind hier essentiell. Die Traufe des Gebäudes wird als Teil des Schillerplatzes umlaufend diesen fassen und sollte prägnant in Erscheinung treten. Die Symmetrie der Geschosse mit der gegenüberliegenden, ebenfalls denkmalgeschützten Bebauung sollte gewahrt bleiben. Ort und Aufgabe erfordern gleichermaßen hohe Sensibilität bei der Entwicklung einer angemessenen städtebaulichen Setzung und ihrer architektonischen Erscheinung: Die Herausforderung besteht in der Einfügung in einen historischen Stadtraum und der Entwicklung eines zeitgemäßen Ausdrucks im Ensemble der 3 Gebäude der Volksbank. Die Mehrfachbeauftragung wird kein RPW-Verfahren, sondern ein Gutachterverfahren in Anlehnung an die RPW sein. Als Mitglieder der Architektenkammer bedauern wir dieses, würdigen aber die Suche nach der besten Entwurfslösung in einem konkurrierenden Verfahren. In die Jury sollten auch unabhängige Architekten als Fachpreisrichter eingebunden werden, auch wenn die Stimmenmehrheit bei dem Bauherrn verbleibt.

Auch wäre in den Entwurfs-Teams aufgrund der Aufgabenstellung (Dachflächen, Innenhof, Übergang zum Schillerplatz) von Beginn an die Beteiligung eines Büros von Landschaftsarchitekten sinnvoll, da auf dem doch knappen Grundstück ein integrierter Entwurf von Vorteil wäre.

Kastel-Housing: Grundschule mit Sporthalle, Bertha-von-Suttner-Schule

Adresse: Wiesbadener Straße 82, 55252 Wiesbaden (Mainz-Kastel)
Bauherr: SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH
Planung: Ferdinand Heide Architekt (Frankfurt am Main) mit DLA Die
LandschaftsArchitekten Bittkau - Bartfelder PartGmbH (Wiesbaden)

Beschreibung

Die derzeit 2-zügige Bertha-von-Suttner-Schule ist in einem ehemaligen Kasernengebäude der Kastel Housing Area untergebracht. Aufgrund der Wohnbauentwicklungen in Mainz-Kastel ergibt sich der Bedarf für einen 4-zügigen Grundschulstandort mit 2 Schulturnhallen als Erweiterung zum Bestandsgebäude.

Für diesen frühen Baustein der städtebaulichen Entwicklung wird ein von Nachhaltigkeitskonzepten auf verschiedenen Ebenen getragenes Planungskonzept umgesetzt: Flächensparendes, kompaktes Bauen, konstruktive Verwendung des Baustoffes Holz, low-tech Lösungen im Bereich Gebäudetechnik sowie großflächige Fassadenbegrünungen und ein stark durchgrünter Schulhof können beispielhaft als mögliche zukünftige Lösungsansätze des nachhaltigen Bauens im Quartier dienen.

Ausführungsplanung und Ausschreibung haben begonnen.

Empfehlung des Beirats

Das Gesamtprojekt Kastel-Housing im Rahmen der Wiesbadener Straße nahe am Rhein ist sehr ambitioniert, experimentell in Bezug auf Gebäude und den öffentlichen Raum in allen Zwischenräumen und kann sich zu einem Modellprojekt des Städtebaus über Wiesbaden hinaus entwickeln. Die Umsetzung der „Spielregeln für eine nachhaltige Stadtentwicklung“ der Stadt Wiesbaden gelingt hier exemplarisch.

Gleichwohl bleibt der Prozess herausfordernd und erfordert etablierte Verwaltungsroutinen aufzugeben bzw. neue zu implementieren. Von allen Beteiligten erfordert dies einen langen Atem.

Die Qualität des Quartiers wird sich nicht nur durch die Summe der Einzelobjekte verstetigen, sondern vielmehr durch die Symbiose mit der sie umgebenden sozialen Freiraumqualität. Der im Leitbild beschriebene Grünzug stellt einen wesentlichen Baustein für dieses grüne Rückgrat dar. Auf Zäune und Einfriedungen innerhalb dieses Grünzugs ist zu verzichten.

Insbesondere mit der Neukonzeption von Verkehrs- u. Erschließungsflächen als multicodierter öffentlicher Raum für vorrangig Fußgänger, die zugleich Pflanz- und Retentionsflächen aufnehmen, verlangt auch nach neuen Strukturen der Zuständigkeit bzgl. Herstellung, Pflege und Unterhaltung.

Die Schule nimmt in diesem Gefüge eine herausragende Rolle ein. Das Entwurfskonzept mit den Prämissen der Nachhaltigkeit und des Low-Tech ist überzeugend und nutzt die knappen Flächen sehr kreativ.

Die vorgeschlagene Fassadenbegrünung ist technisch herausfordernd und erfordert präzise bautechnische Vorkehrungen und sorgfältige Pflege.

Gleiches gilt für den Schulhof, der eine sehr dichte Programmierung im Verhältnis zu seiner begrenzten Fläche erfährt.

Der Beirat will das Projekt Kastel-Housing gerne weiter konstruktiv begleiten.

Kastel-Housing: Wohnbau + KiTa (Baufeld 1)

Adresse: Wiesbadener Straße, 55252 Wiesbaden (Mainz-Kastel)
Bauherr: GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH
Planung: Christ.Christ. associated architects GmbH (Wiesbaden)

Beschreibung

Das Bauvorhaben umfasst zwei Gebäude auf einem Baufeld der ehemaligen US-Liegenschaft Kastel-Housing Area in Mainz-Kastel. Das städtebauliche Konzept transformiert das Militärareal in ein urbanes Quartier, orientiert an den „Spielregeln Nachhaltiger Stadtentwicklung“ mit Schwerpunkten auf Ökologie, Soziales, Wirtschaft, Mobilität und Partizipation. Im Riegelgebäude befindet sich eine 5-gruppige KiTa mit großzügiger Freifläche im Innenhof. In den oberen Wohngeschossen sind für Senior/-innen geeignete Wohnungen geplant. Nach dem Bielefelder Modell wird in unmittelbarer Umgebung ein Anbieter von Pflegedienstleistungen für alle 4 Quartiere im Gewerbemix verankert. Durch begrünte Dachterrassen und einen großen Gemeinschaftsraum wird Raum geschaffen für gemeinschaftliche Aktivitäten. Die Hauptdächer sind als PV-Gründächer geplant. Eine nachhaltige Bauweise mit hohem Holzanteil, begrünten Fassaden und multifunktionalen Retentionsflächen trägt zur Schaffung eines klimaresilienten Quartiers bei.

Empfehlung des Beirats

Der schöne sehr sorgfältige Entwurf wird ausdrücklich gewürdigt. Der Mut zu „Gewerbeflächen“ in der Erdgeschosszone wird ebenfalls sehr geschätzt. Die Nähe der Wiesbadener Straße, auch soziale Einrichtungen (Bielefelder-Modell, Inklusion, Sozialstation) oder Nachbarschaftsinitiativen (wie z. B. der heute vorgestellte Castanea e. V.) ergeben weitere Optionen zum Gebrauch dieser sehr nutzungsoffenen Räume. Der Beirat lobt ausdrücklich das Angebot an Gemeinschaftsräumen, die sich im gesamten Quartier verteilen. Bei diesem Objekt empfiehlt es sich, diese Räume von den Obergeschossen ebenfalls ins EG zu verlagern. Die sehr schmale Zwischenzone zwischen öffentlichen und privaten Räumen hängt auch mit dem Modellcharakter der Freiräume zusammen. Hier liegt eine besondere Herausforderung des städtebaulichen Konzeptes. Der Beirat will das Projekt Kastel-Housing gerne weiter konstruktiv begleiten.

Kastel-Housing: Wohnbau (Baufeld 2)

Adresse: Wiesbadener Straße, 55252 Wiesbaden (Mainz-Kastel)
Bauherr: GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH
Planung: DGJ Architektur GmbH (Frankfurt am Main)

Beschreibung

Das Ziel besteht darin, eine nachhaltige, grüne und lebenswerte städtische Umgebung zu schaffen. Gesetzt wird auf nachhaltige Bauweisen, gemischt genutzte Flächen, Energieeffizienz und umweltfreundliche Technologien.

Die Grundidee der „Vertikalen Gartenstadt“ kombiniert die Vorteile des Einfamilienhauses, wie einen eigenen Garten, im Geschosswohnungsbau mit dessen Vorteilen, wie höhere ökologische und ökonomische Effizienz.

Der Entwurf konzipiert für das Baufeld 2 ein Gebäude mit möglichst neutralen Wohnräumen, die für unterschiedliche Nutzungen offenstehen. Der Entwurf umfasst integrierte Gewerbeflächen ebenso wie gemeinschaftlich nutzbare Flächen.

Empfehlung des Beirats

Der schöne ambitionierte Entwurf wird ausdrücklich gewürdigt. Die variable Konzeption der Module schafft zudem Nutzungsoptionen in der Zukunft und ist in vielen Aspekten sehr überzeugend.

Der Begriff der „Vertikalen Gartenstadt“ wird jedoch eher als Hoffnungsbegriff angesehen, erforderte er doch eine intensive gärtnerische Nutzung der Balkone und Loggien durch die Bewohner. Diese könnte zwar durch infrastrukturelle Angebote (z.B. Behälter, Wasseranschluss) gefördert werden, verbleibt jedoch im ungewissen privaten Engagement.

Eine Herausforderung sieht der Beirat an der Schnittstelle des Erdgeschosses zwischen den privaten Räumen im Kontakt zum öffentlichen Raum. Es gibt nur eine äußerst schmale Pufferzone, die die Privatheit der Wohnungen garantiert. Auch der Hybrid zwischen Wohnen und Arbeiten (in der EG-Zone Arbeiten) bleibt herausfordernd, da auch in diesem Fall die Nutzer oft zu einer hermetischen Abriegelung ihres privaten Arbeitsbereiches tendieren.

Das ambitionierte Konzept des Kastel-Housing wird hier auf einen Prüfstand gestellt. Die Qualitäten des angrenzenden öffentlichen Raumes werden an diesen Schnittstellen ausdrücklich gefordert.

Der Beirat will das Projekt Kastel-Housing gerne weiter konstruktiv begleiten.

Historische Vorgärten Adelheidstraße (Denkmal)

Adresse: Adelheidstraße, 65185 Wiesbaden (Mitte)

Bearbeitung: Landeshauptstadt Wiesbaden

Beschreibung

Im Zuge der südlichen und westlichen Stadterweiterungen entstanden ab Mitte des 19. Jahrhunderts Straßenzüge, die noch heute durch eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit straßenseitiger Vorgartenzone geprägt sind. Ein Denkmalwert besteht sowohl aus geschichtlichen wie auch städtebaulichen Gründen.

Durch vielfältige Nutzungsansprüche der Eigentümer kam und kommt es zu starken Veränderungen dieser das Stadtbild prägenden Vorgärten. Die seit 1979 geltende Vorgartensatzung geht nicht ausreichend auf heutige Regelungsbedarfe ein.

Ziel der Landeshauptstadt Wiesbadens ist die Wahrung und Wiederherstellung des prägenden Charakters der Vorgärten im Stadtbild. Dies soll durch eine umfassende Überarbeitung der Vorgartensatzung erfolgen. Dabei sollen insbesondere die Aspekte Klimaschutz, Klimaanpassung, Gestaltung, Denkmalschutz und Artenschutz Berücksichtigung finden. Zudem sollen Gestaltungsvorschläge erarbeitet werden, um auf die unterschiedlichen Nutzungsansprüche der Eigentümer einzugehen.

In den vergangenen Monaten wurde die Situation der Vorgärten der Adelheidstraße modellhaft kartiert. Das Ergebnis dieser Kartierung verdeutlicht den dringenden Handlungsbedarf hinsichtlich der Überarbeitung der Vorgartensatzung, sowie der Erfassung und Kartierung weiterer Straßenzüge.

Empfehlung des Beirats

Die Vorgartenkultur ist fester Bestandteil der Blockrandbebauung, die in den gutbürgerlichen Wohnbezirken mit großen Innenhöfen und vorgelagerten Gartenensembles entstanden ist. Das Problem ist offensichtlich und altbekannt: Seit vielen Jahren verschwindet ständig wieder ein Vorgarten (mittlerweile auch zugunsten von Schottergärten). Diese historischen Vorgärten bringen jedoch auch heute eine extrem hohe Qualität in die innerstädtischen Straßenräume (Stichworte: Aufenthalt, Schwammstadt, Klima, Schönheit der Stadt, Denkmalschutz). Ihr stetiger Verlust ist eine Tragödie für die Stadt Wiesbaden.

Die Umwandlung ist eigentlich illegal (Denkmalschutz und Vorgartensatzung), aber es gibt ein Vollzugsdefizit wegen Personalmangel in der Stadtverwaltung. Auch wenn dieses Defizit aufgehoben werden würde, braucht es zugleich positive Anreize, um die Qualität und Schönheit der Vorgärten jedem einzelnen Hauseigentümer bewusst zu machen.

Informieren und aufklären - Anreize schaffen - Fördertöpfe auf Bundesebene (Entsiegelung, Begrünung, Regenwassernutzung) anzapfen - Best Practice Beispiele verbreiten: Generell müssen positive Anreize geschaffen werden, da die reine Verbotschiene sich auch hier nicht bewährt hat. Als Vorbild könnte das „Grazer Modell“ dienen.

Es gibt zugleich einen hohen Handlungsbedarf bzgl. der Unterbringung notwendiger Utensilien wie Müll, Fahrräder, Wärmepumpen, etc. Die Entwicklung eines Gestaltungshandbuchs zu diesen Themen wird dringend empfohlen.

Für die Adelheidstraße wird zudem eine Sommerstraße als Testlauf im nächsten Sommer vorgeschlagen.

Umspannwerk Berliner Straße

Adresse: Berliner Straße 21, 65189 Wiesbaden (Südost)
Bauherr: Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH
Planung: Bläß Ingenieure GmbH (Viernheim) und Planungsbüro Walter GmbH
(Kaiserslautern)

Beschreibung

Im südlichen Bereich des Parkplatzgrundstücks Berliner Straße soll ein für die Stromversorgung der Stadt dringend benötigtes Umspannwerk der Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH (sw netz) errichtet werden. Der in Maßstäblichkeit, Körnung, Nutzung und Dichte heterogene Stadteingang Berliner Straße wird durch die geplanten, großvolumigen Zubauten eine neue, für Jahrzehnte gültige Prägung erfahren.

Auf Rat des Gestaltungs- und Denkmalbeirats (Sitzung 12.06.2024) wird zur Erlangung geeigneter Konzepte für die Fassadengestaltung des Umspannwerks - aber auch zur Erarbeitung grundlegender Leitlinien für die Gestaltung vergleichbarer Bauten und Infrastrukturen - eine Mehrfachbeauftragung mit drei Büros durchgeführt. Empfohlen war die Entwicklung eines besonderen Gestaltungspotenzials des technischen Funktionsbaus, der als sichtbares und selbstbewusstes Zeichen des Kulturwandels zur Mobilitäts- und Energiewende das Gesicht der Stadt im 21. Jahrhundert zeitgemäß und zukunftsweisend prägen wird.

Empfehlung des Beirats

Zuerst wird ein großer Dank für die unmittelbare Umsetzung der Empfehlung aus dem letzten Beiratstermin ausgesprochen.

Die Fürsprache des Beirates zum Konzept von Bernhardt + Partner (Variante mit Streckmetall und Kupfer) ist eindeutig. Der Entwurf des Büros Träger wird abgelehnt, da er zu sehr an ein sehr bekanntes Hochbauprojekt erinnert und die technische Aufgabe des Gebäudes zu wenig transportiert.

Bernhardt + Partner gelingt mit dem Ausdruck der Fassade die Gradwanderung zwischen Dominanz und Unterwürfigkeit. Damit können, ausgehend von diesem Präzedenzfall, die Umspannwerke der Stadtwerke Wiesbaden ein signifikantes Erscheinungsbild erhalten, das gleichwohl mit unterschiedlichsten Rohbauwerken und Standorten arbeiten kann. Dieser Entwurf hat ein großes Potenzial als Baukatalog für die Umspannwerke der Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH (sw netz).

Wiesbaden, 30.09.2024

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

Anlage

Teilnahmeliste

Anlage zur Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirats
am 25. September 2024 bzw. zur Sitzungsvorlage 24-V-61-0053

Teilnahmeliste

Name	Zugehörigkeit
Mende, Gert-Uwe	Dezernat I
Breuer, Stefan	
Pfeifer, Antje	Dezernat V
Wolfrum, Sophie - Vorsitzende	Gestaltungs- und Denkmalbeirat
Gleim, Udo - stellv. Vorsitzender	
Burgard, Roland	
Kist, Luca	
Vorndran, Peter	23 Liegenschaftsamt
Formberg, Jason	36 Umweltamt
Mühlbauer, Niko	
Grill, Katharina	40 Schulamt
Huber-Braun, Camillo	61 Stadtplanungsamt
Christmann, Julian	
Dübbelde, Britta	
Götz, Isabell	
Kiechle, Johanna	
Kucera, Katerina	
Kuroczyński, Miriam	
Lammers, Nicola	
Lörsch, Nico	
Vaupel, Marcus	
Matzenauer, Sandra	63 Bauaufsicht
Horsten, Martin	
Pflüger, Lea	
Pinsker, Guinevra	
Hundt, Marie-Luise	64 Hochbauamt
Möller, Nassir	
Bauer, Magdalena	67 Grünflächenamt
Weidmann, David	
Andes-Müller, Dorothee (Bündnis 90/Die Grünen)	Magistrat/Stadtverordnete/ Fraktionen/Ortsbeiräte
Forßbohm, Brigitte (Fraktion Die Linke)	
Gabriel, Christa (SPD)	
Günther, Steffen Daniel (FWG/Pro Auto)	
Kuhn, Peter (Ortsbeirat Südost)	
Lork, Dr. Klaus-D. (AfD)	
Remmel, Silke (Ortsbeirat Südost)	
Uebersohn, Dr. Gerhard (SPD)	
Christ, Julia (Christ.Christ architects)	Öffentlichkeit, Sonstige
Denecke, Isabell (SEG)	
Drexler, Hans (DGJ Architektur)	
Ferrara, Roberto	
Grabowski, Christoph (grabowski.spork architektur)	
Harff, Alexander (GWW)	
Keller, Thomas (GWW)	
Künstler, Barbara (Wiesbadener Volksbank)	
Loos, Hendrik (SW Netz)	
Lünser, Nils (VRM E-Paper)	
Müller, Eric (Wiesbadener Volksbank)	
Paul, Jochen (Bläß Ingenieure)	
Seifert, Stefan (SW Netz)	
Spork, Jan (grabowski.spork architektur)	
Stöcklin, Roland (SEG)	
Zwipp, Dietmar (Drees & Sommer)	



Vorlage Nr. 24-V-61-0053

Beschluss des Magistrats

Nr. 0665 vom 5. November 2024

*Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirats
am 25. September 2024*

Die Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirates beim Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden am 25.09.2024 wird zur Kenntnis genommen.

(antragsgemäß)

+

+

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

Dezernat I/61 z. K.

Wiesbaden, den 5. November 2024

Der Magistrat

Mende
Oberbürgermeister