



NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau
am 10. Dezember 2024
Rathaus, Raum 318 (3. Stock), Schlossplatz 6, Wiesbaden

Vorsitz :

Christa Gabriel (SPD)

Anwesende Ausschussmitglieder:

siehe Anlage 1

Ferner anwesend:

siehe Anlage 2

Tagesordnung:

siehe Anlage 3

Veröffentlichung:

siehe Anlage 4

Schreiben Dez. V vom 30.11.2024 an den OBR Bierstadt

siehe Anlage 5

Beginn (öffentlicher Teil): 17:05 Uhr

Ende: 20:30 Uhr

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

Drucksachenlisten (DL Nrn. 32/24, 33/24, 33/24 NÖ)

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

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

Zu den Redebeiträgen gilt das gesprochene Wort.

Vor Eintritt in die Tagesordnung findet eine **Bürgerfragestunde** statt (17:07 Uhr bis 17:12 Uhr).

Ortsansässige Personen des Neubaugebietes Bierstadt Nord sind zur Sitzung anwesend und bitten um Auskunft, bis wann die städtischen Grundstücke verkauft werden. Ferner wird die aktuelle Vergabepaxis, die vorsieht, den Straßenausbau erst nach einer bestimmten Anzahl an fertiggestellten Gebäuden zu vollziehen, in Frage gestellt. Man nehme mit diesem Vorgehen die Planungsmöglichkeiten für eine Flexibilisierung der Verkehrsberuhigung.

Seite 2 der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 10. Dezember 2024

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

Stadtrat Kowol berichtet, dass im Rahmen der Vergabe Erlöse aus Grundstücksverkäufen bis 2027 eingeplant sind.

Betr. die Erschließung teilt Stadtrat Kowol mit, dass es sowohl planerisch, als auch kostenmäßig optimal sei, die Maßnahme an einen großen Anbieter zu vergeben. Es müssten viele Bautätigkeiten untereinander abgestimmt werden, sodass der Endausbau erst nach Fertigstellung eines nennenswerten Anteils an Hochbauten sinnvoll sei.

Es werde vor einem finalen Ausbau zunächst nur die notwendige Infrastruktur und die Beleuchtung vorgezogen. Die Bauleitplanung habe nachhaltig für die Zukunft berücksichtigt, dass verkehrliche Konzepte (Verkehrsberuhigung, shared spaces...) in die Planungen miteingeschlossen sind.

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

Öffentliche Sitzung

Stv. Forßbohm vertreten durch Stv. Bohrer

Stv. Kienast-Dittrich ist entschuldigt, somit ist die Fraktion BLW/ULW/Wardak nicht im Ausschuss vertreten

Die Niederschrift erfolgt in der Reihenfolge der Einladung zur Sitzung.

Tagesordnung I

0134 Tagesordnung

Einstimmig (unverändert)

0135 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau am 12.11.2024

Einstimmig genehmigt

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

0136 Evaluierung Konzeptvergabe
- Bericht des Stadtplanungsamtes -

Protokollnotiz:

Frau Dr. Erpenstein (Stadtplanungsamt) ist zu diesem Tagesordnungspunkt anwesend und stellt den Evaluierungsbericht des mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0421 vom 31.10.2019 eingeführten Instruments der Konzeptvergabe vor.

Dabei geht sie insbesondere auf fördernde Rahmenbedingungen für künftige Konzeptverfahren ein und schlägt Empfehlungen für politische Vorgaben, Verwaltungshandeln und zivilgesellschaftliche und wohnungswirtschaftliche Akteure vor.

Im Anschluss an die Vorstellung und nach erfolgter Debatte appelliert Herr Huber-Braun (AL Stadtplanungsamt), zur Optimierung der Rahmenbedingungen in der Konzeptvergabe, für eine politische Festlegung der Höhe des Erbpachtzinses (inkl. Konditionen).

Auf Nachfrage von stellv. Vorsitzenden Andes-Müller zum Sachstand des Hofguts Klarenthal berichtet Frau Dr. Erpenstein, dass eine denkmalgerechte Sanierungsuntersuchung in Auftrag gegeben wurde, um die Kosten zu ermitteln.

Nach erfolgten weiteren Untersuchungen und Rücksprachen sei man jetzt soweit, dass die Vergabe ausgeschrieben werden kann, sobald der Gutachterausschuss den Verkehrswert ermittelt habe und die Nutzungsanforderungen festgelegt wurden.

Auf Rückfrage von Stv. Küpper berichtet Oberbürgermeister Mende, dass das Instrument der Konzeptvergabe und die Finanzierung von sozialer Infrastruktur getrennt voneinander betrachtet werden muss. Man habe mit dem Konstrukt der WiSoBon-Richtlinie die Möglichkeit, aus Bodenwertsteigerungen Erträge zu generieren. Da diese aufgrund der Marktentwicklungen nun unter Druck geraten sind, befinde sich das Dezernat I momentan im Evaluierungsprozess mit den Dezernaten V und VI.

Frau Dr. Erpenstein bietet den Ausschussmitgliedern an, dass das Stadtplanungsamt im nächsten Jahr eine Exkursion nach Mainz organisiert, um das Wohnprojekt der Z.WO eG im Heiligkreuzviertel vorgestellt zu bekommen.

Einstimmig (Kenntnisnahme)

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

0137 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 -
- Beschluss Nr. 0116 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau vom 12.11.2024 -

Protokollnotiz:

Gemäß Beschlussgrundlage aus der letzten Sitzung sollen zur Vorbereitung und Ideenfindung zum Thema Multikodierung im Experimentierraum Kastel Housing entsprechende Expert*innen eingeladen werden.

Zu diesem Tagesordnungspunkt sind Frau Kucera und Herr Vaupel vom Stadtplanungsamt, sowie Prof Dr.-Ing. Arns (Professor für Wasserbau, Wasserwirtschaft und Hydrologie im Fachbereich Architektur und Bauingenieurwesen an der Hochschule RheinMain) und Herr Prof. Dr.-Ing. Dieterle (Professur Nachhaltige Freiraum- und Stadtgestaltung; Studiengangsstudienleitung Stadtplanung an der Frankfurt University of Applied Sciences) anwesend.

Prof. Dr.-Ing. Arns referiert zu den Potentialen und zur Wirksamkeit des Prinzips einer Schwammstadt. Prof. Dr.-Ing. Dieterle präsentiert Ideen für einen nachhaltig lebendigen Stadtraum am Beispiel Kastel-Housing und nimmt dabei Bezug zum Schwammstadt-Prinzip (vor allem vor dem Hintergrund der Begrünung und Biodiversität).

Herr Vaupel stellt den städtebaulichen Rahmenplan für die „Kastel Housing Area“ aus Sicht des Stadtplanungsamtes vor. Schließlich erfolgt ein Fazit zur integrierten Umsetzung multikodierter öffentlicher Stadträume im Hinblick auf zeitliche, finanzielle und strukturelle Aspekte.

Einstimmig (Kenntnisnahme)

0138 Präsentation des Konzepts für das Zollspeicherensemble in Biebrich durch Guido Rech
- Beschluss Nr. 0115 des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Bau vom 12.11.2024 -

Protokollnotiz:

Herr Rech (RECH Architekten) ist zu diesem Punkt anwesend und stellt dem Ausschuss sein Konzept für das Zollspeicherensemble in Biebrich vor. Ein besonderer Schwerpunkt nimmt hierbei die Themenfelder und die Methodik des Konzepts „Bildung für nachhaltige Entwicklung“ ein.

Einstimmig (Kenntnisnahme)

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

0139 24-F-63-0123

Potentiale des Gebäudetyps E

- Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 03.12.2024 -

Herr Rettig (AL Hochbauamt) ist zu diesem Punkt anwesend.

Die mündliche Stellungnahme des Hochbauamtes/Dezernat V wird im Nachgang an die Sitzung für das Protokoll zur Verfügung gestellt:

„Der Gebäudetyp „ E „ steht für einfaches oder experimentelles Bauen. Ein spezifizierter Bautyp ist nicht gemeint. Der Gedanke kommt aus Überlegungen den Wohnungsbau günstiger zu machen um Anreize zu offerieren. Das Bauen in Deutschland wird immer teurer. Die Gründe liegen in den steigenden Lohnkosten und Energiepreisen aber vor allem auch in der Tatsache, dass das technisch Machbare als notwendiger Mindest-Standard für ein mangelfreies Ergebnis definiert wird.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen und die darin definierten technischen Baubestimmungen und Normen dienen der Betriebssicherheit und werden durch den Gebäudetyp E nicht tangiert.

Abgezielt wird auf den von der bauvertraglichen Rechtsprechung gebildete Begriff der „allgemein anerkannten Regeln der Technik“ welcher das private Baurecht darstellt und von Branchenfachleuten als technisch geeignet, angemessen und notwendig erachtet wird und die sich in der Praxis bewährt hat.

Zweitens geht es um den „Stand der Technik“, welcher überlieferte oder neue Bautechniken als wünschens- oder empfehlenswert beschreibt und normiert. Allgemein anerkannte Regeln und Stand der Technik gehen in der Praxis über gesetzlich definierte Anforderungen aus dem öffentlichen Baurecht hinaus. Sie stellen rechtlich gesehen Empfehlungen der Fachgremien dar.

Da die Innovationsrate der Gebäudetechnik ständig steigt, die Industrie immer mehr neue und praktische Produkte anbietet um eine Sicherheit oder Komfortsteigerung zu erreichen, wird der Kostendruck immer höher. Ähnliches ist im Gesundheitsbereich oder in der Automobilbranche zu verzeichnen. Der Verzicht auf Ausstattungsmerkmale macht das Bauen günstiger, auch bei Nichtwohngebäuden. Die Rechtsprechung bezieht sich bei der Beurteilung der Mangelfreiheit einer Werkleistung in der Regel auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT). Sie sind aber im Werk-/Bauvertragsrecht im BGB nicht verlangt, sodass es den Vertragsparteien frei steht frei zu vereinbaren in welcher Qualität geplant und gebaut werden soll, sofern keine sicherheitsrelevanten Regeln missachtet werden. Für die Landeshauptstadt Wiesbaden ist in diesem Zusammenhang wichtig, dass die Beteiligten Einheiten der Verwaltung über die Abweichung und deren Folgen aufgeklärt wurden und einverstanden sind. Die hohe Anzahl politischer Gremien und die wachsende Beteiligung auf der Nutzerseite öffentlicher Gebäude (Lehrer, Elternvertreter, Schülervertreter) und die dezentrale Immobilienstruktur der LHW erhöhen die Zahl der Beteiligten und den Druck auf die Ausstattungsmerkmale.

Im Sinne des „einfachen“ Bauens ist es wichtig die Beteiligten dieses Entscheidungsprozesses klar zu definieren und auf einen notwendigen Kreis zu beschränken.

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

Weiter wird die bei Abweichungen in der baulichen Ausführung in den Bauverträgen eine entsprechende Vereinbarung aufgenommen, weil die zwingend anzuwendende VOB/B die Beachtung der anerkannten Regeln der Technik zunächst vereinbart.

Folgende Reduktionen konnten bereits identifiziert werden:

- Standards im Nutzungsbereich, z. B. Reduzierung einer Turnhallenhöhe unter DIN-Höhen, die sich aber auf die Wettbewerbstauglichkeit beziehen, Reduktion aller Haupt- und Nebennutzflächen auf das absolut notwendige mit der Problematik der Inflexibilität, z.B. Clusterbildung im Schulbereich.
- Standards im Brandschutzbereich auf gesetzliches Minimum, hier Konzentration auf den gesetzlich vorgeschriebenen Personenschutz, Reduktion im baulichen Schutz, hier Hausalarmanlage statt flächendeckender Brandmeldeanlage mit der Akzeptanz des Gebäudeverlustes im Brandfall.
- Standards bei Einbruchmeldeanlagen, kein Einbruchschutz, auch während der Bauphase mit der Akzeptanz möglicher Einbrüche oder Vandalismus.
- Standards im Amokpräventionsbereich, kein Einbau von NGRS Systemen (Notfall-Gefahr-Reduktions-System) mit der Akzeptanz im Gefahrenfall keinen Notruf absetzen zu können
- Reduktion von Barrierefreiheit, nicht alle Geschosse eines öffentlichen Gebäudes werden barrierefrei ausgestaltet, die Kompensation muss organisatorisch gewährleistet werden.
- Reduktion im materiellen, optischen Bereich, rohere, günstigere Oberflächen, mit der Akzeptanz eines „Werkstattcharakters“
- Reduktion im technischen Bereich, weniger oder keine Lüftungsanlagen mit der Akzeptanz des Lüftungs-Wärmeverlustes (höhere Energiekosten) und potentiell schlechtere Luftqualität der Nutzer, Reduktion des Trinkwasser-Leitungsnetzes wegen der Problematik der Trinkwasserhygiene mit der Akzeptanz der Nutzungseinschränkung.
- Reduktion im Schallschutzbereich, mit der Akzeptanz der Nutzungseinschränkungen und Personalbelastungen z. B. im Kitabereich

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass alle modernen Ausstattungsmerkmale gute Gründe haben aus denen Sie eingebaut werden. Wenn man die Kosten reduzieren möchte, muss man konkret auf Dinge verzichten und die jeweiligen Nachteile akzeptieren. Einzelne Punkte, wie z. B. das Weglassen einer Lüftungsanlage können negative Auswirkungen auf den LNB haben und müssen dann durch andere Bereiche kompensiert werden, um die gesetzten Ziele des LNB zu erreichen.

Das Hochbauamt hat in der Planung der Helene-Lange-Schule mit dem Schulamt als Bauherr einen Arbeitskreis aufgemacht, um sich den oben genannten Reduktionen zu nähern.“

Der Antrag ist durch Aussprache **erledigt** (einstimmig)

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

0140 24-F-22-0084

Informationsfluss in der Denkmalpflege
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 04.12.2024 -

Protokollnotiz:

Herr Horsten (Bauaufsicht) ist zu diesem Punkt anwesend und berichtet, dass seit der Änderung des Vermessungs- und Katastergesetzes und dem Denkmalschutzgesetzes in 2016 eine Eintragung einer Denkmalschutzbelastung in das Katasterbuch nicht mehr erfolgen muss. Dies verwehre der datenbereitstellenden, zuständigen Fachbehörde, die Information in geeigneter Weise öffentlich zur Verfügung zu stellen. Der Gesetzgeber beruft sich hier auf die Eigenverantwortung des Eigentümers.

Derzeit gebe es eine vom Landesamt für Denkmalpflege generierte Übersicht über den Denkmalbestand für das Land Hessen (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de/>), nicht jedoch für die Stadt Wiesbaden.

Stadtintern ist ein Zugriff, etwa durch das Liegenschaftsamt, auf das Geoinformationssystem des Landesamtes möglich, um das Denkmalschutzverzeichnis abzurufen. So können in der Zusammenarbeit mit den Notariaten Käufer darauf hingewiesen werden.

Es ist für die Bauaufsicht aufgrund der Vielzahl an Verkäufen in der Praxis nicht leistbar, alle Einzelfälle zu begutachten. Zumal bereits kostenlose Fachberatungen durchgeführt werden.

Hilfreich wäre in diesem Zusammenhang eine Informationspflicht über die Verkäufe von denkmalgeschützten Immobilien, die einen direkten Zugang zu den neuen Eigentümern eröffnen würde (vgl. Land Mecklenburg-Vorpommern).

Herr Horsten teilt mit, dass laut dem Koalitionsvertrag der Landesregierung von CDU und SPD eine Novellierung des Denkmalschutzgesetzes im Raum stehe. Diese soll grundlegende Änderungen mit sich bringen und sich auch mit den Fragen und Herausforderungen in der Praxis auseinandersetzen.

Auf Anregung von Stv. Jacobs nimmt Herr Horsten die Idee einer „Infobroschüre für die Erwerbung denkmalgeschützter Gebäude“ mit.

Der Antrag ist durch Aussprache **erledigt** (einstimmig)

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

0141 24-F-22-0085

Beleuchtung der Grünflächen in Bierstadt-Nord
- Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 04.12.2024 -

Protokollnotiz:

Frau Gisi (Umweltamt) und Herr Loyal (Grünflächenamt) berichten, dass Grünflächen grundsätzlich nicht beleuchtet werden. Hintergrund sind hierbei die Kosten sowie der Artenschutz. Man strebe eine biodiverse Gestaltung der Grünflächen an, in der insb. Kleintiere nicht in ihrem Rhythmus gestört werden.

Die untere Naturschutzbehörde lässt mitteilen, dass die Fläche erneut im Detail geprüft werden könne, ebenso wie eine smarte Beleuchtung durch das Grünflächenamt. Etwaige entstehende Kosten seien jedoch derzeit nicht abgebildet und müssten in der Folge zusätzlich bereitgestellt werden.

Stv. Küpper berichtet aus der letzten Sitzung des Ortsbeirates Bierstadt, dass die dort vorgestellte Grünflächenplanung u. a. Spiel- und Aufenthaltsflächen, die Pflanzung von Bäumen, grünen Mittelstreifen... vorsieht.

Sie zitiert aus einem Schreiben des Dezernates V vom 30.11.2024 zum Thema Beleuchtung (s. Anlage 5 zur Niederschrift).

Vorsitzende Gabriel schlägt vor, den Antrag wie folgt zu beschließen:

Ziffer 1) ist durch Aussprache erledigt.

Ziffer 2) gilt als eingebracht und soll erneut aufgerufen werden, sobald die Prüfung des städtebaulichen Vertrags, hinsichtlich der dort vorgesehenen Beleuchtung, erfolgt ist.

Die Ziffer 3) (Prüfauftrag) wird angenommen.

Einstimmig in geänderter Fassung angenommen

0142 **Verschiedenes**

(keine Wortmeldungen)

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

Tagesordnung II

0143 24-V-01-0027

Sanierung Walhalla - Raumkonzept

Protokollnotiz der Fraktion Die Linke

„Die Linke Stadtfraktion begrüßt die Sitzungsvorlage zum Raumkonzept Walhalla. Es wird aber kritisiert, dass die Sitzungsvorlage vom üblichen Verfahren der Beteiligungen der Ortsbeiräte abweicht. So wurde der Ortsbeirat Mitte bei dieser wichtigen Vorlage zu einem so großen Projekt im Stadtteil nicht eingebunden. Künftig soll die Beteiligung der betreffenden Ortsbeiräte berücksichtigt werden.“

Enthaltung FDP

0144 24-V-10-0006

Sanierung des Bürgerhauses Sonnenberg als Bürger- und Vereinshaus mit
Wohnungsnutzung - Grundsatzvorlage

Einstimmig

0145 24-V-10-0012

Sanierung Rathaus

Einstimmig

0146 24-V-40-0007

Erweiterung Bertha-von-Suttner-Schule - Ausführungsvorlage

Einstimmig

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

0147 24-V-61-0042

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Ostfeld - Bericht zum Stand der Maßnahme einschließlich aktualisierter Kosten- und Finanzierungsübersicht

Protokollnotiz der Fraktion Die Linke

„Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen wird mit der Vorlage 24-V-61-0042 aufgefordert, vom Sachstand der am 17.09.2020 beschlossenen SEM Ostfeld/Kalkofen, einschließlich einer aktualisierten "Kosten- und Finanzierungsübersicht" ("KoFi") Kenntnis zu nehmen.

Die Linke Stadtfraktion stellt dazu fest, dass sie von einer realistischen Schätzung der Kosten nicht Kenntnis nehmen kann, da es der Vorlage an Plausibilität mangelt: So ist das vorhergesagte Defizit für den städtischen Haushalt innerhalb von vier Jahren von rund 75 auf über 206 Millionen Euro gestiegen. In der Vorlage wird an einer jährlichen Baukostensteigerung von 2 1/4 % festgehalten. Dies hält die Fraktion für völlig realitätsfremd. In den zurückliegenden Jahren betrug die Baukostensteigerung nicht wie angenommen 2 bzw. 2 1/4 % jährlich, sondern im Durchschnitt nahezu 10 %. In der KoFi werden bedeutende Kosten nicht erfasst wie die vorgesehene Schienenanbindung der Wohnsiedlung, die Kosten für zusätzliche Schulkapazitäten für den Besuch von Haupt- und Realschulen, Förderschulen und beruflichen Schulen, die von der Stadt als Schulträger aufzubringen sind. Auch etwaige wesentliche Veränderungen der KoFi im Zusammenhang mit der Einschränkung der Bebauung durch den Militärflugplatz bleiben völlig außerhalb der Betrachtung.

Die Linke Stadtfraktion lehnt deshalb die Kenntnisnahme der Vorlage 24-V-61-0042 ab.“

gegen Die Linke

0148 24-V-66-0225

Wallauer Spange: Kommunales Projekt (Infrastrukturanlagen ZOB/P+R am Haltepunkt Wallau / Delkenheim) - Zukünftige Projektorganisation

Einstimmig

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

Tagesordnung II - nichtöffentliche Vorlagen

0149 24-V-23-0207

Fristverlängerung der Kaufpreiszahlung eines Grundstückskaufvertrages

Einstimmig

0150 24-V-61-0059

Nachtragsvertrag zum Durchführungsvertrag "Quartier Kureck"

Enthaltung FDP

Anlagen

Wiesbaden, 11.12.2024

Vorsitzende

Christa Gabriel

Schriftführerin

Gabriella Wenzel