



Gestaltungs- und Denkmalbeirat

Sitzungsvorlage 25-V-61-0017

**Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirats am 19.02.2025**

Ort: Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden  
Raum Montreux/San Sebastian  
Zeit: 14:00 bis 15:30 Uhr  
Beiräte: Prof. Burgard, Roland  
Prof. Gleim, Udo - stellv. Vorsitzender  
Prof. Hutton, Louisa  
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 Örtlichkeit vor der Sitzung besichtigt.

## Zollspeicher (Denkmal)

Adresse: Rheingaustraße 147 und 147a (Biebrich)

Bearbeitung: Initiativgruppe Ideen für Biebrich e. V. mit KÜSSDENFROSCH  
Häuserwackküssgesellschaft mbH (Düsseldorf)

### Beschreibung

Ein Ort für Alle

Die Zollstation Biebrich umfasst das teilweise denkmalgeschützte Gebäudeensemble des Zollamtes und Zollspeichers am Rheinufer Biebrich. Im Rahmen des Rhein.Main.Ufer-Konzepts zählen die Bauwerke zu Identifikationspunkten, die sich in einer Abfolge entlang des Rheinuferabschnitts zwischen Wiesbaden und Mainz zu einem Band baukultureller und räumlicher Höhepunkte ergänzen.

In Kooperation mit der Initiativgruppe Ideen für Biebrich schlägt die KÜSSDENFROSCH vor, die seit vielen Jahren leerstehenden und ungenutzten Gebäude so auszubauen und zu ergänzen, dass sie im Sinne eines „dritten Ortes“ mit einem attraktiven Nutzungsmix möglichst vielen Interessengruppen als Treffpunkt und Wohnort dienen können.

Insbesondere das Ineinandergreifen der stadträumlichen Ausformulierung mit der historischen und identifikationsstiftenden Bedeutung und innovativen Nutzungsideen mit einem beispielhaften ökonomischen Konzept stellen in Aussicht, der Einzigartigkeit des Ortes gerecht zu werden.

### Empfehlung des Beirats

Der Gestaltungs- und Denkmalbeirat unterstützt nachdrücklich den Erhalt des teilweise denkmalgeschützten Gebäudeensembles von Zollamt und Zollspeicher in Biebrich und den Verbleib der Immobilie im öffentlichen Eigentum der Stadt Wiesbaden.

Ebenso wird die Entwicklung des Zollspeichers zu einem Öffentlichen Ort (bzw. Dritten Ort) im Rahmen des öffentlichen Rhein-Main-Ufer-Konzeptes begrüßt. In direkter Nachbarschaft zum Schlosspark und dem Biebricher Schloss bietet der Zollspeicher, trotz des langen Leerstandes, die schlummernde Energie eines kulturellen Melting Pots.

Ausdrücklich würdigt der Beirat überdies das gemeinnützige und ehrenamtliche bürgerschaftliche Engagement mit perspektivischem Weitblick, das der Debatte um die Zukunft des Ensembles aus Zollamt und Zollspeicher wertvolle Impulse gibt und sie zugleich um zukunftsgerichtete Konzeptansätze mit hohem Identifikationspotenzial für die lokale Bevölkerung bereichert.

Ob ein Betreiberkonzept angelehnt an den heute präsentierten „Bilker Bunker“ in Düsseldorf oder das vom Ortsbeirat favorisierte einer Gemeinnützigen Genossenschaft vorzuziehen sei, kann nur eine vertiefte Untersuchung der betriebswirtschaftlichen Implikationen ergeben.

Beide Konzepte setzen auf den Erhalt des Ensembles und eine Low-Cost-Renovierung sehr nah am Gebäudebestand, der sich für primär öffentlich wirksame Nutzungen hervorragend eignet. Die Begehung beider Gebäude heute am 19.02.2025 war für diese Einschätzung sehr hilfreich. Der Gestaltungs- und Denkmalbeirat teilt diese Einschätzung nachdrücklich.

Das Konzept der SEG mit den vielen kleinen Azubi-Apartments und den an der Fassade angedockten Balkonen würde weder dem Bestand des Speichers noch seinem baulichen Potenzial gerecht und wird deshalb vom Gestaltungs- und Denkmalbeirat abgelehnt.

Das ausführlich vorgestellte Konzept der Initiativgruppe Ideen für Biebrich mit KÜSSDENFROSCH vertritt die Annahme, ein zusätzlicher Verkauf privater Wohnungen in Ergänzung der vorhandenen Bausubstanz könne das Konzept des Dritten Ortes im Bestand finanziell stützen - sogar Gegenfinanzieren. Auch zu dieser immobilienwirtschaftlichen These müsste eine solide fachliche Expertise eingeholt werden. Der Beirat kann nicht beurteilen, ob die vorgelegte finanzielle Bilanz tragfähig ist. Die von verschiedenen Seiten vorgetragenen Zweifel, ob eine entsprechende Klientel, die den öffentlichen Ort nicht torpedieren würde, überhaupt in Wiesbaden vorhanden sei, stehen weiterhin im Raum. Die engagiert vorgetragenen Beispiele aus Düsseldorf sind zwar sehr inspirierend, aber so nicht 1:1 übertragbar. Dennoch ist das wirtschaftliche Konzept so verlockend, dass sich eine Weiterverfolgung lohnen sollte, ohne dass sich durch die notwendigen An- und Aufstockungen eine zu starke Überformung des Ortes einstellt.

Leider können aber die heute vorgestellten Varianten von Entwurfszeichnungen, die diesen wirtschaftlichen Zusatz generieren würden, in der Form noch nicht überzeugen. Vor allem ein quer in die Promenade gestellter Baukörper mit privaten Wohnungen würde Blickbeziehungen zum Schloss und in den Bogen des weiteren Reinverlaufes behindern. Ferner vermisst der Gestaltungs- und

Denkmalbeirat ein Motiv für den Ort über die Gebäudenutzung hinaus. Denkbar wäre, dass durch die historische und bis heute vorhandene Nutzung als Anlegestelle (Gastschiffahrt) das Thema „Ankommen“ oder „Entrée“ zum Stadtteil Biebrich aufgegriffen werden kann.

Grundsätzlich könnte der Ort im Rahmen des Rhein-Main-Ufer-Konzeptes unmittelbar am Schiffsanleger Biebrich mehr Brillanz vertragen. Dieser Ort könnte ein Leuchtturm sein, er hat alles Potenzial dafür. Wobei ein Leuchtturm kein Turm im wortwörtlichen Sinn sein muss. Die sparsame Instandsetzung und öffentliche Nutzung des Bestandes, die den Ort beleben kann, hat jedoch Priorität.

Die Empfehlung des Gestaltung- und Denkmalbeirats bleibt daher, um die Hängepartie, unter der alle leiden, zu beenden: Eine vertiefte Machbarkeitsstudie sollte auf diesen unterschiedlichen Vorarbeiten aufsetzen, die einerseits die betriebswirtschaftlichen Alternativmodelle auf den Prüfstand stellt. Parallel dazu müssen tragfähige architektonisch-städtebauliche Varianten einer zusätzlichen baulichen Entwicklung über eine Skizzenform hinaus durch ein noch zu findendes Verfahren entwickelt werden. Es gilt, neben der städtebaulichen Verträglichkeit der geplanten Erweiterung auch die Programmierung und das wirtschaftlich vertretbare Verhältnis zwischen öffentlicher Nutzung und privater Wohnnutzung zu untersuchen. Grundsätzlich sollten sämtliche baulichen Eingriffe dabei immer „vom Bestand“ aus gedacht und mit dem nötigen Respekt vor dem Denkmalwert aus den Möglichkeiten und Grenzen seiner strukturellen und substanziellen Besonderheiten entwickelt werden. Des Weiteren sollte auch das Potenzial des öffentlichen Raumes ausgehend von der Ufer-Masterplanung vertiefend betrachtet werden.

Wiesbaden, 21.02.2025

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