

### Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gestaltungsbeirates am 1. Juli 2015

Ort: Raum 318, Rathaus, Schloßplatz 6, 65183 Wiesbaden  
Beginn: 14.00 Uhr  
Ende: 16.00 Uhr

Gestaltungsbeirat: Prof. Jochem Jourdan (entschuldigt)  
Tilman Latz  
Amandus Sattler, stellv. Vorsitzender  
Dr. Rena Wandel-Hoefer  
Prof. Gesine Weinmiller, Vorsitzende  
Dr. Ulrike Wendland  
Nils Wetter

### Projekte/Bauvorhaben:

**Bauvorhaben:** **Neubau eines Verbrauchermarktes mit Mall, Bäckerei-Café und Dienstleistung, Wohnungen und unterirdischer Großgarage**  
Karlsbader Platz 2 -16, 56197 Wiesbaden  
**Bauherr:** Hanseatic Holding AG, Hildesheim  
**Architekt:** Klindtworth & Klindtworth  
Gesellschaft für Bauplanung mbH, Hamburg

### Beschreibung:

Für das Baugrundstück wurden im Rahmen einer Bauvoranfrage im Frühjahr 2015 von mehreren Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1998 Befreiungen und Ausnahmen zugelassen. Die sehr differenzierten Festsetzungen des Bebauungsplanes waren auf eine konkrete Planung abgestimmt, die mit unterschiedlichen Bauherren und Investoren über Jahre, nicht zur Umsetzung kam. Der jetzige Bauherr plant einen großflächigen Verbrauchermarkt mit Apotheke und Café sowie einer Wohnanlage und einer unterirdischen Tiefgarage. Die in sich geschlossene Wohnanlage grenzt sich zu der Hauptverkehrsstraße ab. Dadurch wird der Innenbereich zu einer internen Fläche, die mit ihren grünen Außenanlagen oberhalb des Einkaufszentrums nur den Bewohnern dient und so die Wohnqualität erhöht. Der Verbrauchermarkt ist im Erdgeschoss des östlichen Grundstücksbereichs angesiedelt. Im westlichen Bereich ist die Tiefgarage mit Stellplätzen für den Verbrauchermarkt angeordnet. Unter der gesamten Fläche ist eine weitere Tiefgaragenebene mit Stellplätzen für die Bewohner und weiteren Stellplätzen für den Verbrauchermarkt vorgesehen. Die Andienung für den Verbrauchermarkt ist von der Charles-de-Gaulle-Straße geplant.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Ausgestaltung, insbesondere die Fassadengestaltung der Baukörper, im Rahmen der Prüfung des Bauantrages zu klären. Die Kubatur und Nutzung der Baukörper sind im Rahmen der Bauvoranfrage festgesetzt worden.

Präsentation durch den Bauherrn und den Architekten.

### Empfehlung des Beirates:

Der Beirat sieht die Problematik der schwierigen Gemengelage dieses Grundstücks. Das gewählte Maß und die Art der geplanten Nutzungen sind gegenüber der Umgebung angemessen. Wünschenswert wäre eine frühere Vorstellung des Vorhabens im Beirat gewesen, wenn die Planungen noch nicht soweit fortgeschritten gewesen wären, um hier noch Empfehlungen zur Gestaltung des Baukörpers einfließen lassen zu können.

Eindeutig städtebaulich bevorzugt hätte man hier eine großzügige, klassische und klare Blockrandbebauung ohne Ausbuchtungen. Einen umlaufenden geschlossenen Block mit ruhigem Innenhof und zum Sportplatz, Wohnungen mit verschließbaren, verglasten Loggien. Das Haus als Scheibe ist der Lärmschutz, somit könnte man hier auf einen Lärmschutz aus farbigem Glas verzichten. Die Ausrichtung von Aufenthaltsräumen nach Südwesten besitzen mehr und besser vermarktbarere Flächen, als die in der jetzigen Planung nach Nordwesten.

Beachtet werden könnte auch die Stärkung der fußläufigen Verbindung innerhalb des Quartiers (nördlich des Vorhabens) zugunsten einer Verringerung der weniger genutzten und unattraktiveren Gehwegflächen am Konrad-Adenauer-Ring.

Die vorliegende Gestaltung, mit ihren drei geschlossenen Seiten könnte einladender und attraktiver aussehen. Empfohlen wird insgesamt eine Beruhigung in der Gliederung der Fassade, und eine Ausführung mit mehr Materialität, ein deutlicher Sockelbereich, und weniger willkürliche und extreme Farbvarianten in der Fläche. Die Gestaltung und Anordnung der Eingänge am Konrad-Adenauer-Ring mit ihren Müllstandorten ist wenig anziehend und ist zu überdenken und ansprechender auszubilden. Eine deutliche Adressbildung auf der Fußgängerebene ist hier wünschenswert.

### **Bauvorhaben**

### **Neubau der Fritz-Gansberg-Schule**

Moltkering 15a, 65189 Wiesbaden

Bauherr:

Magistrat der Landeshauptstadt Wiesbaden, Schulamt

Architekt:

Kissler + Effgen Architekten BDA, Wiesbaden

### Beschreibung:

Die bisherige zweizügige Grundschule (Kulturdenkmal Bierstadter Straße 11), mit rund 130 Schülerinnen und Schüler ist innenstadtnah in Wiesbaden Südost gelegen. Das Gebäude von 1896, errichtet auf dem rückwärtigen Grundstück, war ursprünglich eine private Lehranstalt und ist seit 1929 öffentliche Grundschule des Viertels.

Aufgrund der erhöhten Schülerzahlen ist der Neubau der Schule als dreizügige Grundschule geplant. Eine bauliche Erweiterung am jetzigen Standort ist nicht gegeben. Laut einer Konzeptstudie kann ein Neubau mit einer Zweifeldsporthalle, die auch für den Vereinssport nutzbar ist im gleichen Schulbezirk am Moltkering 15a errichtet werden. Der geplante Neubau gliedert sich in vier Baukörper. Die Anordnung der Baukörper der Sporthalle und der zwei Klassentrakte folgt der ansteigenden Topographie (16 m auf der gesamten Grundstücksbreite). Verbunden sind diese drei Baukörper über einen senkrecht zur Straße stehenden Gebäudeteil mit der Haupter-

schließung und den Gemeinschaftsnutzungen. Die Sporthalle ist unabhängig von der Schule nutzbar. Erschlossen werden Schule und Sporthalle über eine gemeinsame Eingangssituation, diese stellt das Gesicht der Schule zum Moltkering dar.

Das Grundstück liegt im Planbereich des rechtgültigen Bebauungsplanes 1972/01 „Moltkering“. Eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes ist für den Neubau nicht erforderlich. Für die Überschreitung der vorderen Baugrenze ist eine Befreiung zu beantragen.

Präsentation durch den Architekten.

#### Empfehlung des Beirates:

Der Beirat begrüßt die Vorstellung eines weiteren Schulbauvorhabens der Stadt Wiesbaden.

Die vorliegende Planung wird grundsätzlich befürwortet. Durch die Anordnung der Sporthalle ist der Lärmschutz für die Schulanwendung gut gelöst. Etwas problematisch ist die Abschirmung zur Nordseite und die Ausrichtung der Klassenräume in West-Ost-Richtung. Die Aufwärm- und Blendproblematik würde sich reduzieren und könnte besser bewältigt werden, wenn die Klassenräume in Süd-Nord Richtung ausgerichtet wären. Im Norden würde kein Sonnenschutz und im Süden ein einfacher, feststehender Sonnenschutz benötigt.

Angeregt wird eine Vergrößerung des Bereiches vor dem Eingang. Mit dem Wegfall von zwei weiteren Parkplätzen, jeweils beidseitig der Fahrspur kann eine Verbreiterung des Überweges erzielt werden, was unter Sicherheitsaspekten sinnvoll ist. Eine Übersichtlichkeit ist gerade für Grundschüler notwendig, daher sollte die Eingangssituation von der Straße und dem Gehweg gut sichtbar und ablesbar sein.

Eine Vernetzung der Freiflächen der vor Ort befindlichen unterschiedlichen Bildungseinrichtungen unter Einbeziehung der Wegeverbindungen und Außenanlagen ist wünschenswert.

**Projekt:** Nutzungskonzept für die Liegenschaft „American Arms Hotel“  
Frankfurter Straße/ Viktoriastraße, 65189 Wiesbaden

**Projektentwickler:** SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH

#### Beschreibung:

Das Gelände „American Arms Hotel“ in der Frankfurter Straße/Viktoriastraße wurde von der US-Army nach Nutzungsende im März 2015 zurückgegeben. Die Liegenschaft besteht aus zwei Grundstücken mit einer Größe von 19.584 m<sup>2</sup> (derzeit Hotel) und 1.972 m<sup>2</sup> (derzeit Parkplatz). Das gesamte Gelände ist verkehrlich sehr gut erschlossen. Gleichzeitig besteht in Richtung Viktoriastraße/Augustastraße die Wohnqualität eines hochwertigen innerstädtischen Quartiers. Das von der SEG entwickelte Konzept plant dort ca. 309 Plätze für studentisches Wohnen, ca. 26 geförderte Wohneinheiten in Verbindung mit kleinteiligem Einzelhandel im Erdgeschoss (< 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und ca. 72 Eigentumswohnungen in Stadtvillen in Anlehnung an die umgebende Bebauungsstruktur. Das bestehende Planungsrecht ist Grundlage für das erarbeitete

te Nutzungskonzept. Es ist beabsichtigt das Nutzungskonzept der Öffentlichkeit vorzustellen und Anregungen hierzu aufzunehmen und im Anschluss die Ergebnisse in die Vorgaben der Ausschreibung mit auf zu nehmen.

Präsentation durch die Planer.

#### Empfehlung des Beirates:

Der Beirat begrüßt seine frühzeitige fachliche Einbindung bei diesem Vorhaben. Er sieht mit diesem Vorhaben, an einer prominenten Stelle im Stadtgebiet, ein „Kunststopfen des Stadtgewebes“ und die Chance einer Einbindung in die vorhandene umgebende einheitliche Webstruktur des Gebietes. Der sternförmige Baukörper im Bestand stellt sich als ein eher abweisender und introvertierter Fremdkörper dar. Die abweisenden Feuertreppen behindern die gegenseitige Wahrnehmung zwischen Umgebung und dem Doppelsterngebäude. Mit dem Abriss und einer neuen Bebauung bietet sich die Gelegenheit einer Öffnung dieses Quartiers zum Umfeld. Daher sollte die gegenwärtige Sockelsituation des Geländes hier auch nicht weiter bestehen bleiben, da sie Abstand und eine Abschottung zur Umgebung schafft. Empfohlen wird die Erschließung mit ihren Tiefgaragenzufahrten in der weiteren Bearbeitung zu überprüfen.

Befürwortet und als erforderlich angesehen wird ein Grundkonsens in der Gestaltung des Gebietes, aber mit einer Vielfalt in der Einheit, die das angrenzende Umfeld beachtet. Das Thema Dach sollte mitgedacht werden und unter Berücksichtigung der klassischen Dächer der Umgebung, hier eindeutige, gute Vorgaben/Randbedingungen für die Fortschreibung der weiteren Planung formuliert werden.

Die Durchwegung des Quartiers mit Grün- und Freiflächen, eine qualitätvolle Gestaltung des dreieckigen „Pocketparks“, die über die Anordnung von Abstandgrüns hinausgehen, lassen sich auch als Kaufargument vermarkten. Straße soll ein positiver Raum und nicht abweisend gestaltet sein, nicht mit Böschungen, Mauern oder grünen Wänden. Eingangssituationen lassen sich dann besser organisieren. Ein Gesamtkonzept, eine Leitlinie der Freiraumgestaltung für dieses Quartier wird als sinnvoll und notwendig angesehen.

Abschließend äußert die Vorsitzende Frau Prof. Weinmiller ihre persönlichen Überlegungen - sie spricht nicht für die Mehrheit des Gestaltungsbeirates - und argumentiert für einen Erhalt des Gebäudes mit dieser ausgefallenen städtebaulichen Figur, das heute nicht mehr so gebaut werden dürfte:

- Die Ausnutzung im Bestand liegt mit 1,1 GFZ über den Werten des bestehenden Planungsrechts mit 1,0 GFZ, das bedeutet rd. 2000-3000 m<sup>2</sup> mehr Fläche im Bestand.
- Durch die sternförmige Ausrichtung des Baukörpers lässt sich ein einsehbares und nahes gegenüberliegendes Wohnen vermeiden.
- Ein guter Umbau bietet die Chance, hier ein für Wiesbaden außergewöhnliches Wohnen in einer sensationellen Immobilie zu schaffen.

Wiesbaden, den 10.07.2015

gez. Prof. Gesine Weinmiller  
Vorsitzende Gestaltungsbeirat Wiesbaden