

### Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gestaltungsbeirates am 30. September 2015

Ort: Raum 22, Rathaus, Schloßplatz 6, 65183 Wiesbaden  
 Beginn: 14.00 Uhr  
 Ende: 16.40 Uhr

Teilnehmer/innen:

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

#### Projekte Bauvorhaben:

1. Neubau Hochschule Fresenius/Umnutzung Altes Gericht
2. Neubau Bürogebäude Kaiser-Friedrich-Ring 79
3. Neubau Verwaltungsgebäude Am Landeshaus 6

**Bauvorhaben:** **Neubau Hochschule Fresenius / Umnutzung Altes Gericht**  
 Moritz-, Gerichts-, Oranien- + Albrechtstraße 2, 65185 Wiesbaden  
**Bauherren:** Fresenius Hochschule / Nassauische Heimstätte Wohnungs- und  
 Entwicklungsgesellschaft mbH  
**Architekten:** Architekten Graf + Graf, Montabaur / Kissler + Effgen Architekten  
 BDA, Wiesbaden

#### Beschreibung:

Für den Planbereich wurde, nach dem Umzug des Justiz und Verwaltungszentrums 2011 ein vorhabenbezogener Bebauungsplan rechtsverbindlich. Die European Business School (EBS) als Vorhabenträger sollte mit einer juristischen Fakultät an diesem Ort eine angemessene Nachfolgenutzung und eine neue Wiederbelebung des Quartiers realisiert werden. Hierzu gab es einen Realisierungswettbewerb. Nach dem Scheitern dieser Ansiedlung sind nun, folgende Nutzungen und Aufteilungen vorgesehen:

1. Neubau Hochschule Fresenius mit einer Erschließung der Gebäude und der Campusfläche von der Moritzstraße, sowie einer Tiefgarage (rd. 90 Plätze) erschlossen von der Albrechtstraße. Die Hochschule Fresenius beabsichtigt, einen Universitätsneubau mit Hörsaal und Cafeteria für ca. 1000 Studierende zu errichten, um dort die Fachbereiche Design sowie Wirtschaft und Medien anzusiedeln.
2. Im denkmalgeschützten Gebäude des Alten Gerichts soll eine Wohn- und Gewerbenutzung (rd. 50 WE) realisiert werden. Das Erdgeschoss soll weiter öffentlich zugänglich sein. Ein Parkdeck (rd. 20 Plätze) ist erschlossen über das angrenzende Grundstück von der Oranienstraße.

3. Studentisches Wohnen, Neubau 1- und 2- Personen-Appartements (rd. 87 Plätze) und Umnutzung des Beamtenwohnhauses für Wohngemeinschaften (rd. 22 Plätze) mit Tiefgarage in zwei Ebenen (rd. 48 Plätze), erschlossen über die Albrechtstraße, und ein Parkdeck (rd. 17 Plätze) mit einer Überfahrt zum Parkdeck „Altes Gericht“.

Die Projektplanung und Entwicklung für das Hochschulgebäude und das Studierendenwohnheim sollen sich, gemäß einer Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer Land Hessen und der Landeshauptstadt Wiesbaden, an den Ergebnissen des Wettbewerbs von 2010 orientieren.

Um die beabsichtigte Aufwertung des Stadtquartiers zu gewährleisten, soll außerhalb des Behörden- und Universitätsbetriebs ein Teil der Stellplätze für Anwohnerparken zur Verfügung gestellt werden, ebenso sollen Hörsäle im Neubau der Hochschule Fresenius außerhalb des Hochschulbetriebes in angemessenem Umfang der Stadt als Bürgersaal zur Verfügung stehen. Der von den Gebäuden umschlossene Innenhof auf dem Areal soll als einheitliche Platzfläche gestaltet werden.

Parallel zur Aufhebung des derzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen zwei eng aufeinander abgestimmte Vorhaben- und Erschließungspläne geschaffen werden: Ein Plan für den Bereich des Hochschulneubaus und ein Plan für den Bereich der Wohnnutzung und des studentischen Wohnens mit den jeweils zugehörigen Tiefgaragenflächen.

Der Planbereich ist Bestandteil der Gesamtanlage VIII „Südliche Stadterweiterung“ nach § 2 Abs.2 Nr.2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Das Gebäude Land- und Amtsgericht (erbaut 1895-97) ist Kulturdenkmal aus künstlerischen, stadtbauhistorischen und städtebaulichen Gründen. Das Gebäude Kreisgefängnis (errichtet 1875) an der Albrechtstraße wurde 1996 abgerissen.

Präsentation durch die Bauherren und die beiden Architekten.

#### Empfehlung des Beirates:

Der vorgesehene Nutzungsmix Hochschule und Wohnen ist an diesem innerstädtischen Ort nützlich und zielführend. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt daher, den gesamten Bereich als ganze Einheit / Ganzes zu betrachten.

Der Gestaltungsbeirat fragt die Vertreter von Fresenius, ob geprüft wurde, ob der Raumbedarf der Hochschule nicht in das Alte Gericht passt, da die Räume und Säle dort sich für die entsprechende Nutzung anbieten könnten. ***Dies hat die Fresenius Hochschule geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung hat ergeben, dass das Raumprogramm der Hochschule nicht mit dem Alten Gericht kompatibel ist.***

Zu dem vorgestellten Entwurf wird unbedingt eine Überarbeitung der Fassadengestaltungen, die die Quartiersnachbarn berücksichtigt und einbezieht und sich nicht abgrenzt, angeregt.

Der Gestaltungsbeirat unterstreicht den historischen Wert dieses Einzeldenkmals und fragt die Vertreter des Bauherrn, ob für diese historischen Räume keine Nutzung möglich wäre, die die öffentliche Zugänglichkeit dieses Gebäudes ermöglicht. Bezüglich der beabsichtigten Umnutzung der alten Gerichtsräume und -säle für Wohnzwecke wird hinterfragt, ob aufgrund der erforderlichen höheren Baukosten, quartiersverträgliche Wohnungen realisiert werden können.

Da es sich bei dem Gericht um ein öffentliches Gebäude handelt, bei dem die Raumzuschnitte dementsprechend auch in Größe und Raumhöhen dem öffentlichen Charakter entspricht, läge es nahe, die Nutzung der Hochschule in dem öffentlichen Gebäude unterzubringen und den Wohnungsbau in der erforderlichen Größe auf das Grundstück der jetzt projektierten Fresenius Hochschule zu planen.

Die private Hochschule sieht von dem Umzug in das Gericht ab, da die Baukosten für die Instandsetzung sicher höher liegen als bei einem Neubau. Dies sieht der Gestaltungsbeirat ebenso. Allerdings wird bezweifelt, ob die Instandsetzungskosten für den Einbau von Wohnungen im mittleren Segment - bezogen auf den qm Wohnfläche - mit der genannten Bausumme von 12 Mio zu bewerkstelligen ist.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die gesamten Baumaßnahmen: Instandsetzung des Gerichts, Unterbringung der Fresenius Hochschule, Erstellung von Wohnungen im mittleren Preissegment noch einmal in allen Planungsvarianten zu untersuchen.

**Bauvorhaben**                      **Neubau Bürogebäude**  
Kaiser-Friedrich-Ring 79, 65185 Wiesbaden  
Bauherr+ Architekt:    Bitsch + Bienstein Architekten BDA, Wiesbaden

Beschreibung:

Geplant ist ein dreigeschossiges Bürogebäude mit Stellplätzen und Dachgeschoss. Basis des Entwurfs ist ein „einfacher“ Grundbaukörper in hellem Farbton mit schlanken Lochfenstern. An prägnanten Sondersituationen werden diese durch großformatige Öffnungen ergänzt. Der Bezug zur benachbarten Villenbebauung soll durch die Ausbildung einer Sockelzone, vergleichbarer Kubatur und Höhenentwicklung, sowie das geneigte Dach erreicht werden. Das Thema der gestaltprägenden Erker der Villen an der Biebricher Allee wird in moderner Form fortgeführt. Durch das „Umlenken“ des Erkers zum Kaiser-Friedrich-Ring soll eine - der signifikanten städtebaulichen Situation angemessene - Eckbetonung erreicht werden.

Gemäß den Vorgaben des noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Östlich des Landhaus“ ist hier für die beiden städtischen Liegenschaften im Sinne einer Stadtreparatur eine angemessene Neubebauung mit Büronutzung vorgesehen. Orientieren soll sich die Neubebauung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und auch in der äußeren Gestaltung an den historischen Bestandsgebäuden der näheren Umgebung. Die Rechtskraft für den Bebauungsplan wird für das Frühjahr 2016 angestrebt.

Der Bebauungsplanbereich ist Bestandteil der Gesamtanlage XI „Südliches Villengebiet“, nach § 2 Abs. 2 Nr.2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Das Villengebiet entlang der in den 1860er Jahren zur dreispurigen Kastanienallee mit Spazier- und Reitweg ausgebauten Biebricher Allee, als Weg zum Rhein mit schöner Aussicht und eindrucksvoller Blickachse, wurde als reizvoll zur Wohnansiedlung im Landhausstil gesehen. Hier ist das gesamte Spektrum des Villenbaus von der zweiten Hälfte der 1870er Jahre bis zum 1. Weltkrieg vertreten. Präsentation durch die Architekten.

Empfehlung des Beirates:

Die vorgestellte Planung wird grundsätzlich befürwortet.

Angeregt wird die Überarbeitung der Fensterformate, dies auch hinsichtlich der Nutzung als Bürogebäude. Der durchlaufende Sockelbereich wird befürwortet.

Der Beirat wünscht dem Vorhaben eine gute Weiterentwicklung.

**Bauvorhaben:**        **Neubau Verwaltungsgebäude**  
Am Landeshaus 6, 65187 Wiesbaden  
**Bauherr:**            KFZ Verband Hessen  
**Architekt:**         Glöckler + Frei Architekten, Ehingen

Beschreibung:

Geplant ist ein dreigeschossiges Bürogebäude mit quadratischer Kubatur und angebautem Konferenzraum. Das Gebäude ist in seiner Erscheinungsform schlicht. Die auskragenden Fenstergehäuse treten in den Vordergrund und sollen dem Gebäude die Struktur geben. Der angebaute Konferenzraum mit seiner freien Form steht im Konsens zu dem klaren Bürogebäude. Eine Tiefgarage mit 10 Stellplätzen ist geplant.

Gemäß den Vorgaben des noch im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes „Östlich des Landeshaus“ ist hier für die beiden städtischen Liegenschaften im Sinne einer Stadtreparatur eine angemessene Neubebauung mit Büronutzung vorgesehen. Orientieren soll sich die Neubebauung hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und auch in der äußeren Gestaltung an den historischen Bestandsgebäuden der näheren Umgebung. Die Rechtskraft für den Bebauungsplan wird für das Frühjahr 2016 angestrebt.

Der Bebauungsplanbereich ist Bestandteil der Gesamtanlage XI „Südliches Villengebiet“, nach § 2 Abs. 2 Nr.2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Das Villengebiet entlang der in den 1860er Jahren zur dreispurigen Kastanienallee mit Spazier- und Reitweg ausgebauten Biebricher Allee, als Weg zum Rhein mit schöner Aussicht und eindrucksvoller Blickachse, wurde als reizvoll zur Wohnsiedlung im Landhausstil gesehen. Hier ist das gesamte Spektrum des Villenbaus von der zweiten Hälfte der 1870er Jahre bis zum 1. Weltkrieg vertreten.

Präsentation durch den Bauherren und den Architekten.

Empfehlung des Beirates:

Die vorliegende Planung wird befürwortet.

Angeregt wird, für den ellipsenförmigen Anbau des Konferenzraumes, nicht in der Form / Kubatur, sondern in der Bauart, einen anderen formalen Ausdruck zu geben, dies als Abgrenzung und im Gegensatz zum gewählten Ausdruck des Hauptgebäudes.

Der Beirat wünscht dem Vorhaben eine gute Weiterentwicklung.

**Bauvorhaben:**        **Neubau Seniorenclub + Wohnen**  
An der Stadtmauer / Talstraße 30 , 65191 Wiesbaden - Sonnenberg  
**Bauherr :**             Wolfgang Rücker  
**Architekt:**         Wollenweber Architekten, Düsseldorf

Beschreibung:

Geplant ist ein dreigeschossiger Neubau auf dem Grundstück vor der Stadtmauer. Dieses ist mit einem seit Jahren leerstehendem Gewerbegebäude (Schlosserei) und einem kleinen Nebengebäude bebaut. Der Hof ist mit einer maroden Stahlkonstruktion und GFK-Deckung überdacht. Das Grundstück ist zudem durch eine Mauer zur Talstraße eingefasst. Im Erdgeschoss ist ein Seniorenclub geplant, im ersten und zweiten Obergeschoss und dem Dachgeschoss zwei Wohnungen. Geplant ist ebenso das Freistellen eines als Einzeldenkmal festgesetzten Fachwerkgebäudes aus dem 18. Jh. (Abbruch jüngerer Erweiterungen), sowie das Erhöhen der EG-Zone des freigestellten Gebäudes. Die Planung hinsichtlich der Details soll noch abschließend denkmalpflegerisch abge-

stimmt werden. (Maß der EG-Erhöhung, Fensterformate und -anordnung etc.). Für den Neubau sind die Auswirkungen auf Sichtbeziehungen zu Burg und Stadtmauer und die gestalterische Einfügung in den baulichen Kontext des Stadtdenkmals Ortskern Sonnenberg zu prüfen.

Das Anwesen ist Bestandteil der Gesamtanlage „Ortskern Sonnenberg“, nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Das neben dem Rambacher Tor stehende Fachwerkhaus Talstraße 30 ist Einzelkulturdenkmal. Es wurde im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens errichtet und im 19. Jh. erweitert. Seine ehemalige Funktion konnte bislang nicht eindeutig geklärt werden. Das Kerngebäude (Baujahr 1768) ist eines der ältesten noch erhaltenen Gebäude des Ortes und stadtbaugeschichtlicher Beleg für den Funktionsverlust der Stadtbefestigung. Es ist unmittelbar an die Stadtmauer angebaut, die zu den besterhaltenen im südlichen Hessen gehört, allerdings nur noch an wenigen Stellen aus dem öffentlichen Raum zu sehen ist. Sonnenberg ist ein besonders gut erhaltenes Beispiel einer „Burg-Stadt“. Die Instandsetzung der romanischen Burgruine (ab Ende des 11. Jh.) wird aus dem Programm „Denkmäler nationaler Bedeutung“ des Bundes gefördert. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des, nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), „einfachen Bebauungsplanes“ Ortskern Sonnenberg von 2006. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der Geschossigkeit und der festgesetzten GFZ ist erforderlich.

#### Empfehlung des Beirates:

Das Vorhaben hat eine äußerst interessante Lage in diesem spannenden historischen Bereich wo Burg, Dorf und Erweiterung (Mauer) aufeinander treffen.

Die geplante Ausbildung der Holzfassade zur Straße An der Stadtmauer hin wird als zu abgeschotet angesehen. Besser wäre hier ein verputztes Haus und andere, kleinteiligere Fensterformate, die dem Ductus des Ortes an dieser Stelle gerecht werden. Die geplante Dreigeschossigkeit wird unproblematisch gesehen und befürwortet.

Der Beirat ist daran interessiert, wie sich hier das Vorhaben weiterentwickelt und lädt den Architekten ein, seine Planungen erneut zu präsentieren.

Wiesbaden, 26. Januar 2016

gez.  
Prof. Gesine Weinmiller  
Vorsitzende Gestaltungsbeirat Wiesbaden