

### Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gestaltungsbeirates am 14. Juni 2017

**Ort:** Spiegelsaal, Casinogesellschaft Wiesbaden  
Friedrichstraße 22, 65185 Wiesbaden

**Beginn:** 14.00 Uhr  
**Ende:** 16:50 Uhr

**Projekte/Bauvorhaben:** Neubau Wohn- und Geschäftshaus, Wiesbaden Sonnenberg  
Aufstockung Vier Jahreszeiten, Wilhelmstraße 52  
Heimathafen, Altes Gericht, Gerichtstraße 2  
Umbau und Nutzungsänderung, Bärenstraße 3  
Neubau Wohnen und Hotel, Klingholzstraße 6-8  
Neubau Wohnen und Büro, Fischerstraße 2-4

**Bauvorhaben:** **Neubau Wohn- und Geschäftshaus**  
**Adresse:** **Louis-Buchelt-Str.5, 65193 Wiesbaden**

**Bauherr:** Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH  
**Planer:** Domineo Planungsgesellschaft bR, Wiesbaden

Präsentation durch den Bauherrn

#### Beschreibung:

Mit dem Neubau dieses Wohn- und Geschäftshauses wird eine städtebauliche Lücke geschlossen, die seit annähernd einem halben Jahrhundert in Sonnenberg besteht. Das im Nordwesten an den Hofgartenplatz anschließende und von der „Louis-Buchelt-Straße“ sowie „An der Stadtmauer“ eingefasste Grundstück ist eine der letzten verbliebenen bebaubaren Flächen im Ortskern Sonnenbergs. Seit dem Abriss eines Wohnhauses im Jahr 1969 fehlt an dieser Stelle ein Abschluss der Platzrandbebauung.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft möchte hier Stadtreparatur betreiben und plant einen Neubau, der neuen Platz für seniorengerechtes Wohnen und eine barrierefreie zukünftige Ortsverwaltung anbietet.

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe des denkmalgeschützten baulichen Ensembles der Burg-Stadt Sonnenberg. Geplant ist, für die Gestaltung des neuen Gebäudes ortstypische Materialien und Motive aufzunehmen. Der Entwurf sieht daher auch keinen schlichten geometrischer Baukörper, sondern ein Gebäude vor, das die Kleinteiligkeit der umgebenden Bebauung und den Zuschnitt des Grundstücks aufnimmt.

Die vorliegende Planung zeigt in den beiden Varianten mehrere Körper, aus denen sich der Neubau zusammensetzt. Es soll außerdem Bezug auf den historischen Turm der Stadtmauer auf der gegenüberliegenden Straßenseite genommen werden.

Für das Baugrundstück besteht nach Hess. Denkmalschutzgesetz Umgebungsschutz. Gegenüber befinden sich die Einzelkulturdenkmale der jetzigen Ortsverwaltung und der Feuerwehr sowie die Gesamtanlage „Ortskern Sonnenberg“.

#### Empfehlung des Beirates:

Der Ortskern Sonnenbergs hat auch in seiner „wilden“ Vielfalt ablesbare Regeln im historischen Gefüge. Die überwiegend vorkommende Dachform ist das Satteldach.

Angeregt wird daher, ein wertiges Ensemble mit zeitgemäßen Mitteln und 2-3 Baukörpern mit Satteldach zu schaffen. Die Fassade sollte in einer reduzierten Formensprache ruhig, geordnet, klar und sorgfältig gegliedert sein und keine versetzten Fenster zeigen. Gewünscht wird eine zeitgemäße Mischung der Materialien und Motive und nicht die gewählte Kleinteiligkeit.

Gewünscht wird keine Konkurrenz zu den historischen Türmen der Burg, keine Doppelung. Eine Eckbetonung ist hier auch erreichbar durch einen giebelständigen Baukörper. Das Ziegelmauerwerk kann modern interpretiert werden, der Stein bietet vielfältige Möglichkeiten.

**Bauvorhaben:** Aufstockung - Mittelteil - Vier Jahreszeiten  
**Adresse:** Wilhelmstraße 52, 65183 Wiesbaden

**Bauherr:** Dr. Schrobsdorf & Dr. Herrmann GmbH & Co. GmbH & Cie.  
Vier Jahreszeiten I KG

**Architekten:** Planungsring Ressel, Wiesbaden

Vorstellung durch den Architekten

#### Beschreibung:

Der Gebäudeteil D, ein untergeordneter dreigeschossiger Verbindungsbau zwischen den Baukörpern entlang der „Wilhelmstraße“ und der Straße „An den Quellen“, soll für eine weitere Wohnnutzung aufgestockt werden. Geplant ist eine Aufstockung als Staffelgeschoss mit deutlichem Rückversatz zur Bestandsfassade und den sich beidseits anschließenden Baukörpern der Bauteile A-C und E+F.

Die im Bebauungsplan festgelegte Traufhöhe von 9,50 m wird um die Höhe des neuen Geschosses überschritten und bedarf der Zustimmung zu der Überschreitung der Höhe um 3,40 m. Diese Höhe wird bestimmt von den techn. Anforderungen und der Höhe der Aufzugsüberfahrt des geplanten Aufzuges. Der Rücksprung zur Bestandsfassade von 2,50 m soll als Terrasse für die vier Apartments zur Verfügung gestellt werden, die Absturzsicherung bildet ein filigranes Stahlstabgeländer mit senkrechten Füllstäben, das hinter der bestehenden Dachrandabdeckung angeordnet wird. Die Belichtung und der Zugang zu den Terrassenflächen der Apartments sind in Form von geschosshohen und brüstungslosen Fenster-/Türanlagen vorgesehen. Diese sollen in einheitlichem Format und gleichmäßiger Reihung,

unabhängig von der Fassadengliederung des Bestandes, ausgeführt werden. Die Fassade soll ohne besondere Betonung und Gliederung als Putzfassade und Wärmedämmsystem hergestellt werden.

Die vorhandenen technischen Anlagen (Abluftanlagen) auf der Bestandsdachfläche sollen versetzt und am hofseitigen Dachrand des Staffelgeschosses installiert werden. Wegen deren geringen Höhe von max. 1,50 m werden diese durch die vordere Gebäudehöhe verdeckt und sind für den Betrachter auf dem Kaiser-Friedrich-Platz nicht erkennbar.

#### Empfehlung des Beirates:

Auf eine Staffelung des geplanten Geschosses sollte verzichtet werden. Angestrebt werden soll das ursprüngliche Bild des Baukörpers als homogenes Gesamtgebilde. Die Fassade soll wie die bestehende Gliederung ausgebildet und im mittleren Bereich um ein Geschoss erhöht werden. Das abschließende Flachdach bildet die fünfte Fassade und verdient eine angemessene Gestaltung; die Technik ist in die Aufstockung zu integrieren. Diese vorgeschlagene Gestaltung wäre das klare Weiterdenken der 1960er Jahre Architektur.

Die stadtgestalterische Blickrichtung steht, an diesem wichtigen Platz in der Stadt im Vordergrund und nicht wirtschaftliche Aspekte. In dem vorgeschlagenen gemeinsamen Workshop mit dem Nachbarbauvorhaben und der Stadt soll nach einer sauberen städtebaulichen Lösung gesucht werden, die auch den öffentlichen Platzraum mit einbezieht. Der Beirat sieht hier noch weitere Potentiale die Fehlstellung zu beheben und bietet hierzu seine Unterstützung an.

**Projekt:** Heimathafen  
Nutzung des alten Gerichtsgebäudes  
**Adresse:** Gerichtsstraße 2, 65185 Wiesbaden

Der geplante Umzug und die Nutzungen im Alten Gericht werden vorgestellt durch die Vertreter vom Heimathafen.

Der Heimathafen Wiesbaden ist ein so genanntes "Coworking Space & Café". Das Unternehmen vermietet Arbeitsplätze an Kreative und Gründer - ab mindestens einem Tag, Meeting- und Konferenzräume an Firmen und Coaches - ab eine Stunde und verkauft Kaffee und Kuchen an jedermann.

Die jetzigen Räumlichkeiten (rd. 450 m<sup>2</sup>) in der Karlstraße 22 werden zu klein, ein Umzug in die Räumlichkeiten im Alten Gericht (rd. 1500 m<sup>2</sup>) befindet sich in Vorbereitung.

Der Gestaltungsbeirat wünscht dem Vorhaben viel Erfolg und sähe die Immobilie gerettet, da die geplante Nutzung durch den Heimathafen im Sinne einer gewünschten öffentlichen Nutzung ist und die denkmalgeschützten historischen Raumstrukturen erhält.

**Projekt:** Umbau Hotel und Nutzungsänderung in Wohnen  
**Adresse:** Bärenstraße 3,65183 Wiesbaden

**Bauherr:** Grand Central Wiesbaden GmbH, Wiesbaden  
**Planer:** cma cyrus moser architekten, Frankfurt

Präsentation durch die Architekten

#### Beschreibung:

Für das innerstädtische ehemalige Hotel Bären ist eine Nutzungsänderung ab dem 1. Obergeschoss zu einem Wohngebäude und eine Fassadenerneuerung geplant.

#### Empfehlung des Beirates:

Die Erdgeschossausbildung mit Naturstein wird gelobt, die Erhöhung der Verkleidung bis unter die französischen Fenster des 1. OG angeregt; durch ein höheres Erdgeschoss mit der horizontalen Gliederung durch ein Gesims erhält das Gebäude eine besser proportionierte Sockelzone, die sich an dem benachbarten historischen Gebäude orientiert. Der Abbruch der Brüstungen zur Belichtung der Wohnungen wird positiv gesehen. Balkone könnten noch mehr Qualität für die Wohnungen bedeuten und aufwertende Gestaltungselemente sein.

Eine horizontale Gliederung, beispielweise durch Gesimse, wäre zudem wünschenswert. Was bei historischen Gebäuden als Gliederungselement in der Fassade vorhanden war, sollte zeitgemäß übersetzt werden, z.B. durch eine Natursteinrahmung in den Laibungen.

Aufgefallen ist die fehlende Dachrand- bzw. Traufausbildung. Es wird angeregt, hier wie bei den Nachbargebäuden eine bewusste Ausbildung, einen gestalteten Abschluss auszuarbeiten. Die für Wiesbaden typischen Gründerzeitbauten sind mit einer eindeutigen, kräftigen, auskragenden Traufzone ausgestattet, die den Straßen- und Platzraum nach oben schließt. Empfohlen wird die Ausbildung des Dachrandes neuzeitlich modern zu interpretieren und somit ein typisches Wiesbadener Thema wieder aufzugreifen. Gleichzeitig rückt man so mit der historischen Nachbarbebauung enger zusammen.

Das Wärmdämmverbundsystem (WDVS) könnte zur plastischen Reliefbildung genutzt werden.

Die Erdgeschossnutzungen - Läden und Lokale - funktionieren mit ihren Außenflächen. Wünschenswert ist daher die Gesamtbetrachtung des „Drei-Lilien-Platzes“ einschließlich der auf der anderen Straßenseite der Webergasse liegenden Flächen an der „Drei-Lilien-Quelle“. Bestehende Bäume sollten bei der Planung berücksichtigt und mit einbezogen werden.

**Projekt:** Neubau Hotel und Wohnen  
**Adresse:** Klingholzstraße 6 - 8, 65189 Wiesbaden

Bauherr: GBI AG, Berlin  
Architekten: ParTerre GmbH & Co KG, Frankfurt  
Präsentation durch den Architekten

### Beschreibung:

Neubau von zwei Gebäuden mit Tiefgarage westlich und entlang der Gleishalle des Wiesbadener Hauptbahnhofs auf ehemaligem Bahngelände im Geltungsbereich des B-Plans „Ehemalige Hauptpost“. Bei den Gebäuden handelt es sich um ein 5-geschossiges Hotel mit 210 Zimmern, Restaurant und Konferenzräumen sowie um ein 6-geschossiges Wohngebäude mit 99 Kleinapartments.

Die Neubauten halten gebührenden Abstand zu den Bahnhofskubaturen. Auch mit der Höhenentwicklung bleiben diese unterhalb der Firsthöhe der Haupthalle. Das Hotel wird erst zwischen dem Westausgang des Bahnhofs und dem Liliencarré vom Bahnhofsvorplatz aus sichtbar. Das Wohngebäude schließt südlich direkt an das Hotel an.

Die Häuser erhalten eine Lochfassade, Hotelzimmer und Wohnungen werden über französische Fenster belichtet; die Gastflächen im EG des Hotels erhalten eine Pfosten-Riegel-Fassade. Das EG des Hotels hat eine hochwertige Verkleidung mit einer Materialität und Farbigkeit in Anlehnung an den Sockel des Liliencarrés. Der aufgehende Gebäudekörper erhält eine strukturell und farblich differenziert angelegte Putzfassade.

Die Fassade des Wohngebäudes ist ähnlich aufgebaut, jedoch mit niedrigerem Sockel und leicht anderer Farbigkeit. Die größeren Wohnungen erhalten Balkone.

### Empfehlung des Beirates:

Der Baukörper als längsorientiertes System, einfach neben den Bahnhof gestellt, schafft keine räumliche Qualität vor dem seitlichen Bahnhofseingang. Gewünscht ist hier eine Auseinandersetzung mit dem Betreiber, dem Ort und der Stadt. Das Vorhaben sollte die Bezüge zur Umgebung aufnehmen, da hier ein wichtiges Stück Stadt mit dem Liliencarré, dem denkmalgeschütztem Bahnhof und dem Villengebiet mehr Beachtung verdient. Man befindet sich hier nicht irgendwo und im Niemandsland sondern an einem prägnanten Ort.

Das Haus kommuniziert nicht mit dem umgebenden Raum, die Außenraumbezüge fehlen. Momentan stellt sich eine Hinterhofsituation dar. Durch die meist geschlossene Fassade des EG fehlt die soziale Kontrolle. Die geplante Bandstruktur unterstützt die Länge des Hauses und ist in ihrer dunklen Ausbildung wenig vorteilhaft. Bei einer Anordnung der Parkplätze weiter südlich könnte eine vernünftige Freiflächenplanung entstehen. Weiter sollten Überlegungen zu Wege-, Sichtbeziehungen, Parken und Grün entwickelt werden.

Die vorhandene städtebauliche Situation bedarf nochmals einer größeren Aufmerksamkeit; Arbeit mit dem Stadtraum und mehr architektonische Qualität wären wünschenswert. Außenräume sind hier wichtig. Ein Lösungsweg könnte sein, wie heute bereits bei zwei anderen Vorhaben angeregt, dass sich beide Bauherren, hier Klingholzstraße und Fischerstraße gemeinsam mit der Stadt, über städtebauliche Zusammenhänge verständigen und sich über die Wirkung auf die Außenräume auseinandersetzen.

Es wäre wünschenswert und hier bietet sich die Chance - obwohl es nur eine kleine Nahtstelle ist an der die beiden Vorhaben zusammentreffen - wenn an dieser bisher vernachlässigten Stelle Wiesbadens ein Gewinn für die Öffentlichkeit, den öffentlichen Raum und die Stadtgestalt erreicht werden kann.

Der Beirat ist der Meinung, dass die gewählte Typologie des Baukörpers Hotel und Wohnen eines „zweiten Bahnhofs“ städtebaulich falsch ist und ein kompakterer Baukörper hier denkbar ist. Dies sollte mit den Beteiligten und Beiratsmitgliedern in dem vorgeschlagenen Workshop diskutiert werden.

Der Beirat kann sich vorstellen in einem straffen Workshop - kein übertriebenes Verfahren - mit den beiden Bauherren und Architekten, der Stadtplanung, einem Freiraumplaner und einem Beiratsmitglied für die Bauherrn tragbare und für die Stadt möglichst vorteilhafte Lösungen zu suchen und zu finden. *(weitere Empfehlungen siehe nachfolgendes Projekt)*

**Projekt:**           **Neubau zweier Wohngebäude und eines Bürogebäudes auf einem Bestandsockel**

**Adresse**           **Fischerstraße 2 - 4, 65187 Wiesbaden**

**Bauherr:**           CFI Conzepte für Immobilien GmbH, Uhlandstraße 3, 65189 Wiesbaden für  
ORION IV EUROPEAN 23 S.AR.L

**Planer:**            Architekten HS.02 huthwelker.stoehr + partner, Wiesbaden

#### Beschreibung:

Auf dem langgestreckten Grundstück, welches zwischen Klingholz- und Fischerstraße liegt befindet sich bereits ein Sockelbau, der Teil der bestehenden Tiefgarage des Liliencarrés ist. Westlich grenzt der Sockelbau an die Biebricher Alle und östlich an den Hauptbahnhof.

Auf der untersten Ebene des Bestandbaus findet die Anlieferung des Einkaufszentrums statt. Die dazugehörige Zufahrt befindet sich am östlichen Ende des Baus. Des Weiteren ist ein Teil der Haustechnik des Liliencarrés auf dieser Ebene untergebracht. Auf der darüber liegenden leerstehenden Ebene ist bereits durch die ursprüngliche Planung eine Tiefgarage vorgesehen. Während des Bauablaufs muss eine uneingeschränkte Funktion des Sockelbaus gewährleistet bleiben.

Als Neubebauung auf dem Bestandssockel sind drei Gebäude geplant: zwei Punkthäuser als Wohnbebauung im Westen und östlich hiervon ein riegelförmiges Bürogebäude. Die Platzierung der Gebäude sowie die gewählte Kubatur schaffen eine städtebauliche Verzahnung der

größteiligen Bebauung des Liliencarrés mit der an die Fischerstraße angrenzenden Villenbebauung.

Vorstellung des weitergeführten Projektes, welches in der letzten Sitzung am 15. Februar 2017 von der städtebaulichen Seite vorgestellt wurde.

#### Empfehlung des Beirates:

Der Beirat ist sehr zufrieden mit der vorliegenden Planung und begrüßt die Weiterentwicklung.

Zu der Freifläche zwischen der Wohnbebauung und dem Bürogebäude wird angeregt die Baumreihe anders zu setzen um einen großzügigeren Freiraum zu erhalten, der in seiner Größe dann den Gartenbereichen der gegenüberliegenden Villen entspricht.

Zu der gewählten Fassadengestaltung gibt es den Hinweis darauf zu achten das der gewählte Stein seine Stringenz behält.

Wichtig an dieser Stelle ist die Verbindung mit dem Vorhaben in der Klingholzstraße. Der Beirat regt, als Antwort auf den Baukörper der Fischerstraße ein stehendes Gebäude Hotel zu bauen und somit den jetzigen „zweiten Bahnhof“ der geplanten Hotelbebauung aufzulösen. Punktuell könnte ein höheres Gebäude eine Antwort sein, dies würde Entspannung im öffentlichen Raum und eine notwendige Vernetzung im Stadtraum schaffen. Gleichzeitig wäre die Loslösung des Wohnungsbaus vom Hotel möglich.

Der Beirat ist zu einem weiteren Dialog sehr gerne bereit und regt an zu einem Workshop die Bauherren, die Architekten, die beteiligten städt. Ämtern, die Denkmalpflege und den Hotelbetreiber als zukünftigen Nutzer einzuladen.

Wiesbaden, den 26.06.2017



Gesine Weinmiller  
Vorsitzende Gestaltungsbeirat Wiesbaden