



**Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirates
am 12. Dezember 2018**

Ort: Raum 22 Rathaus, Schloßplatz 6, 65183 Wiesbaden
Beginn: 14:00 Uhr
Ende: 16:00 Uhr

Gestaltungs- und Denkmalbeirat: Herr Amandus Sattler stellv. Vorsitzender
Herr Lorenz Dexler
Frau Dr. Rena Wandel-Hoefer
Herr Nils Wetter

Projekte/Bauvorhaben:

1. Bauvorhaben: Elise-Kirchner-Str. 15 Neubau Wohnen, Kindertagesstätte, Büro
2. Projekt: Planungen Ostfeld + Kalkofen - aktueller Sachstand
3. Bauvorhaben: Wohnbebauung Liegenschaft ehem. „American Arms Hotel“

Projekt: Elise- Kirchner-Str. 15, Neubau Wohnen, Büro und Kita
Bauherr: zederbaum development GmbH, Wiesbaden, Projekt 15 GmbH & Co. KG
Architekten: msp architekten GmbH, Dortmund

Präsentation durch den Bauherren und den Architekten.

Beschreibung:

Auf dem Grundstück zwischen Rudolf-Dyckerhoff-Straße und Elise-Kirchner-Straße sind folgende Teilprojekte geplant:

1. Umnutzung, Umbau und Sanierung des Einzelkulturdenkmals Elise-Kirchner-Straße 15) aus dem Jahre 1906/07,
2. daneben an der Elise-Kirchner-Straße Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit drei Praxen und 12 Wohnungen; Fällen des gesamten alten Baumbestandes auf dem Grundstück und Bau einer Tiefgarage sowie
3. der Neubau einer sechszügigen Kindertagesstätte an der Rudolf-Dyckerhoff-Straße.

Das denkmalgeschützte Gebäude, im Laufe der vergangenen Jahrzehnte mehrfach umgebaut und aktuell genutzt von einer dreizügigen Kindertagesstätte, Büros der örtlichen evangelischen Kirchengemeinde, Räumlichkeiten diverser Vereine und in geringem Umfang Wohnen, soll überwiegend wieder einer Wohnnutzung zugeführt werden und Räumlichkeiten zur Fortbildung etc. erhalten.

Neben der Wiederherstellung des historischen Eingangs an der Elise-Kirchner-Straße soll das Foyer mit Treppenhaus wiederhergestellt werden. Außerdem ist der Einbau eines Aufzuges in das Kulturdenkmal vorgesehen. Für die Wohneinheiten auf der Gartenseite (Südseite) sind kleine Terrassen und in den Obergeschossen vorgestellte Balkone geplant.

Östlich des Baudenkmals und abgerückt von diesem soll an der Elise-Kirchner-Straße ein viergeschossiger Neubau mit Praxen im EG und 1. OG und mit Wohnungen in den übrigen Obergeschossen entstehen. Die Erschließung der unter einem Großteil des Grundstücks geplanten Tiefgarage ist von der Elise-Kirchner-Straße aus geplant. Sie soll zwischen den Brandwänden des Baudenkmals und des Altbaus angeordnet werden.

Zwischen dem historischen Badehaus, heute Heimatmuseum Biebrich, an der Rudolf-Dyckerhoff-Straße 4 und dem Wohnhaus Nr.6 ist der Neubau einer sechszügigen Kindertagesstätte mit vier Elementargruppen und zwei Krippengruppen vorgesehen. Die gesamte Freifläche des Grundstücks zwischen den drei Gebäuden soll als Außenfläche für die neue Kindertagesstätte genutzt werden.

Um die geplanten Baumaßnahmen insgesamt realisieren zu können, müssen die meisten der Bestandsbäume gefällt werden. Der bisher von der Stadt gepachtete und als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) genutzte Teil der Gesamtfläche entfällt zugunsten der privaten Nutzungen. Der entsprechende Pachtvertrag zwischen der Evangelischen Kirche als bisheriger Eigentümerin und der Stadt Wiesbaden muss noch aufgelöst werden.

Stellungnahme und Empfehlungen des Beirates:

Mit der Planung wird eine im dicht besiedelten Stadtteil Biebrich wichtige Frei- und Spielfläche der bisherigen öffentlichen Nutzung entzogen. Es wird bedauert, dass die besondere Attraktivität des Viertels mit den Altbauten der Nachbarschaft in der gezeigten Planung keine Berücksichtigung findet. Der Spielplatz ist in dem dicht besiedelten Viertel eine „Grüne Oase“, die von den Bewohnerinnen und Bewohnern der näheren Umgebung rege genutzt wird. Der Ort mit dem alten Baumbestand ist von großer Bedeutung für das Kleinklima des Stadtteils.

Für den sensiblen Ort bedarf es einer behutsamen und auf die besonderen Rahmenbedingungen angemessen reagierenden Planung, die in Baumassen, Kubatur, Ausformung und Materialwahl im Kontext mit dem Ort und mit seiner Umgebung steht. Die vorgestellte Planung lässt keinen Zusammenhang mit den vorhandenen Gegebenheiten erkennen.

Die Konfliktt Themen Spielplatz, Tiefgaragenzufahrt, Bäume, Bauweise sind nicht berücksichtigt. Eine Herleitung der Planung im Zusammenhang mit dem Umfeld ist nicht erkennbar. Grundsätzlich zu klärende Punkte wie Baumschutz, Denkmalschutz, Stadtklima sind nicht bearbeitet, ebenso nicht die erkennbare stadträumliche Enge gegenüber dem zurzeit entstehenden Neubau auf der gegenüberliegenden Seite der Rudolf-Dyckerhoff-Straße. Zudem bedürfen auch die natur- und artenschutzfachlichen Aspekte noch einer Klärung, da der Ortskern von Biebrich vergleichsweise wenige Grünbereiche und damit Lebensräume für teils geschützte Arten aufweist.

In der Vergangenheit war das Grundstück - abgesehen von einem Behelfsbau während der Kriegsjahre - noch nie bebaut. Ursprünglich handelte es sich um eine Ackerfläche, die die evangelische Gemeinde in den 1930er Jahren erwarb. In den 1950er Jahren wurde dann ein Teil der Fläche an die Stadt verpachtet, als öffentlicher Spielplatz angelegt und damit zu einem beliebten Aufenthaltsort und Treffpunkt für die Stadtteilbewohner. Die derzeitige Nutzung wird von den direkten Anwohnern akzeptiert und geschätzt.

Keinesfalls ist das Grundstück, wie dargestellt, als Baulücke anzusprechen. Im Zuge der zunehmenden Verdichtung städtischer Räume und mit Blick auf die sich rasant verändernden stadtklimatischen Verhältnisse (Überhitzung) ist gerade der Erhalt von unversiegelten und

baumbestandenen Freiflächen in der Stadt sehr wichtig. Das vorgestellte Projekt würde die Situation der ohnehin schon sehr starken baulichen Verdichtung in diesem Stadtteil weiter verschärfen. In Kooperation mit der Stadt und der evangelischen Kirchengemeinde sollte es daher möglich sein, für die Entwicklung des Grundstücks und für die Nachbarschaft des Viertels eine angemessene, die vielfältigen Interessen ausgleichende Lösung zu finden.

Im Hinblick auf die vorgestellte Planung ist fraglich, ob die entstehende Innenhofsituation als Freifläche für die Nutzung durch die Kindertagesstätte in Kombination mit den übrigen Nutzungen funktioniert. Die Architektur des geplanten Neubaus für Arztpraxen und Wohnen wird als problematisch gesehen. Sie nimmt aus Sicht des Beirates keinerlei Bezüge auf Gestaltungsprinzipien und -qualitäten des benachbarten Baudenkmals und die nähere Umgebung.

Naheliegender und verträglicher ist ein Anbau an die Brandwand des denkmalgeschützten Gebäudes Nr. 15. Das Treppenhaus im Baudenkmal ermöglicht auch die Erschließung des neuen Anbaus. Ein Aufzug kann in den Neubau integriert werden, was das Baudenkmal entlastet.

Die Fassadengestaltung des Neubaus sollte sich an der horizontalen Gliederung und den Proportionsverhältnissen des Altbaus orientieren ohne dabei historisierend auszufallen. Der direkte Anbau verhindert zudem eine unattraktive Schlucht zwischen den beiden Brandwänden. Die Tiefgaragenzufahrt sollte in den Neubau integriert werden. Der bereichsprägende Baum an der Elise-Kirchner-Straße im östlichen Teil des Grundstücks soll erhalten werden. Ein möglichst weitgehender Erhalt der übrigen raumprägenden Bäume ist anzustreben.

Durch den Anbau an das Bestandsgebäude kann ein Verzicht auf ein weiteres Gebäude an der Rudolf-Dyckerhoff-Straße in Betracht gezogen werden, was zu einem Erhalt einer größeren Freifläche zwischen den beiden Straßen führen würde. Auch die Erhaltung eines großen Teils des alten Baumbestandes, sowie der von beiden Straßen öffentlich zugängigen Frei- und Spielfläche ist damit möglich. Zudem kann mit der Beschränkung auf die Neubebauung an der Nordseite des Grundstücks die Qualität der südlich gelegenen Freifläche erhalten bleiben. Dies würde auch die stadträumliche, eher etwas bedrängende Wirkung des Neubaus an der Rudolf-Dyckerhoff-Straße abmildern.

Eine Tiefgarage ist in erster Linie unter dem Neubau zu planen, um den alten, Schatten spendenden Baumbestand auf dem Grundstück weitgehend zu erhalten, der u.a. auch als Sonnenschutz für die Freiflächen der Kita einen hohen Wert hat.

Der Beirat stellte schließlich deutlich heraus, dass ein wichtiges Ziel der Planung sein sollte, den Eingriff für einen Neubau zu konzentrieren und einen Teil der Fläche auch weiterhin für die Öffentlichkeit und damit vor allem für die in der Nachbarschaft lebenden Menschen, ohne eigenen Garten oder Balkon, als Spielplatz und Freiraum zu erhalten.

Projekt: Planungen Ostfeld + Kalkofen
Projektsteuerung +
Planung: Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (SEG) + Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH, Dortmund

Präsentation durch Herrn Mengden und die Planer.

Beschreibung:

Vor einem Jahr wurde mit den vorbereitenden Untersuchungen für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich für eine derzeit weitgehend unbebaute Fläche von ca. 450 ha begonnen. Der

Gestaltungs- und Denkmalbeirat wurde hierüber informiert. Ziel ist es zu überprüfen, ob auf dem Areal ein Stadtteil für 8000 -12000 Menschen sowie eine Gewerbefläche von 50 ha entstehen kann. Begonnen wurde in einem intensiven Kommunikationsprozess mit Institutionen, Vereinen und Verbänden Anregungen und Hinweise für den Planungsprozess zu gewinnen. Bürgerinnen und Bürger konnten über den Online-Dialog Hinweise und Anregungen einbringen. Gleichzeitig wurden eine Reihe von Untersuchungen und Gutachten in Auftrag gegeben um weitergehende Informationen über den Planungsbereich zu erhalten. Erste Gespräche wurden mit Eigentümern und Pächtern geführt, die hier Grundstücke besitzen oder nutzen. Ebenso wurde mit den Bewohnern der Siedlung Fort Biehler gesprochen. In der Reihe „IM PULSE für das Ostfeld“ gab es eine Vielzahl von Veranstaltungen, die sich jeweils unterschiedlichen Fragestellungen zu einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung widmeten und fachliche Aspekte und Ideen in das Projekt einbrachten.

Als Ergebnis dieses Planungsprozesses sind drei Planungsszenarien entstanden, die im Hinblick auf ihre Konsequenzen für Verkehr, Klima, Arten-und Naturschutz usw. untersucht und mit Fachleuten, aber auch mit Bürgern diskutiert und bewertet wurden. Die Lenkungsgruppe Ostfeld hat am 27.11.2018 nach objektiven Kriterien diese Ergebnisse bewertet und das Szenario A als Vorzugslösung favorisiert. Auf dieser Grundlage erfolgen nun die weiteren Verfahrensschritte (Vertiefung Gutachten, Eigentümerbeteiligung, Trägerbeteiligung etc.)

Empfehlungen des Beirates:

Der gesamte Bereich hat große Potentiale, diese aufzugreifen wäre wünschenswert. Das vom Landesamt für Denkmalpflege erstellte Konzept bietet hier eine wertvolle Grundlage. Potentiale wie die Historie, die Anfänge der Siedlungstätigkeit in diesem Raum, die Besonderheiten der Landschaft, die prägenden Landschaftselemente der Denkmale und der Topographie. Die eindrucksvollen Blickrichtungen dieser Lage zeigen eine spannende Situation. Diese sind städtebaulich und freiraumplanerisch in den nächsten Schritten zu konkretisieren. Diese können den neuen Stadtteil prägen und ihm eine städtebauliche Identität geben. Das Thema sollte jetzt ganzheitlich aufgegriffen werden um den neuen Stadtteil als Laboratorium für einen „Städtebau der Zukunft“ vorbildhaft zu qualifizieren und als Chance für Wiesbaden zu nutzen.

Projekt: Wohnbebauung auf der Liegenschaft „American Arms Hotel“
Bauherr +
Projektentwickler: SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH
Architekten: happarchitecture. JJH Architekten GmbH, Frankfurt

Vorstellung durch den Bauherrn und den Architekten.

Beschreibung:

Das Gelände „American Arms Hotel“ in der Frankfurter Straße/Viktoriastraße wurde von der US-Army nach Nutzungsende im März 2015 an des Bund zurückgegeben. Danach wurde das 19.584 m² große Areal des Hotels durch das Land Hessen zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt. Das Bundesfinanzministerium hat im November 2018 den Verkauf an die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden genehmigt.

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 im ersten Bauabschnitt 52 geförderte Wohnungen

(insgesamt in zwei Bauabschnitten ca. 115 geförderte Wohneinheiten) in Verbindung mit kleinteiligem Einzelhandel im Erdgeschoss (< 800 m² Verkaufsfläche). Bereits gebaut wurden in 2017 in unmittelbarer Nachbarschaft 62 Studentenwohnungen. Das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes 1975/01 „Östlich Mainzer Straße und Paulinenstraße“ ist Grundlage für die vorliegende Planung.

Empfehlung des Beirates:

Die Entwicklung der Planung stellt sich grundsätzlich positiv dar. Die Nutzung des Sockels ist gut gewählt, damit wird die Einbindung in das Quartier ablesbar. „Villen im Grünen“ ist ein tolles Thema und mit den Freiflächen auf der Tiefgarage und dem Markt wichtig. Hier ist besonders bei der Weiterentwicklung der Planung darauf zu achten für die Standorte großer Bäume Erdaufbauten von mindestens 1,50 m vorzusehen. Diese Baumstandorte prägen den Raum und sind wichtig für die Qualität des Quartiers, die nach Bauordnung erforderlichen 0,80 m sind für Großbäume zu wenig.

Angesprochen wird die unterschiedliche Formensprache zwischen den geplanten Kopfbauten und der Planung auf der Optionsfläche (1. und 2. Bauabschnitt). Empfohlen wird nicht komplett die Gestaltsprache zu wechseln. Die Ausformungen der Mansarddächer erscheinen zu aufwendig und könnten weniger pompös ausfallen.

Der Beirat ist neugierig wie sich die Planung einschließlich der Außenraumgestaltung weiterentwickelt.

Wiesbaden, den 13.Dezember 2018



gez.
Prof. Amandus Sattler
stellvertretender Vorsitzender
Gestaltungs- und Denkmalbeirat Wiesbaden