



Gestaltungs- und Denkmalbeirat

23-V-61-0044

Niederschrift - öffentlich - Gestaltungs- und Denkmalbeirat am 21. Juni 2023

Ort: Rudersportrestaurant Tally's, Uferstraße 1, 65203 Wiesbaden  
Beginn: 14:00 Uhr  
Ende: 15:50 Uhr

Teilnehmer und Teilnehmerinnen: siehe Anwesenheitsliste

Begrüßung und Einführung

Der Oberbürgermeister begrüßt alle Anwesenden. Willkommen geheißen werden die beiden neuen Beiratsmitglieder Frau Prof. Louisa Hutton und Herr Luca Kist. Es wird bekanntgegeben, dass Frau Prof. Sophie Wolfrum im nicht-öffentlichen Teil der Sitzung zur neuen Vorsitzenden und Herr Prof. Udo Gleim zum stellv. Vorsitzenden ernannt wurden.

Die Beiratsmitglieder haben die Örtlichkeiten, die Gebäude (innen und/oder außen) und die Umgebung der Projekte vor der Sitzung besichtigt.

**Projekt:** Rhein.Main.Ufer-Konzept (W.-Biebrich, M.-Amöneburg, M.-Kastel)  
Bürgerpark / östlich der Reduit  
**Auftraggeber:** Landeshauptstadt Wiesbaden  
**Planung:** Lichtenstein Landschaftsarchitektur & Stadtplanung PartG mbB Hamburg

Beschreibung:

Der Rhein stellt die Nahtstelle zwischen den beiden Landeshauptstädten Mainz und Wiesbaden dar. Während in Mainz die Innenstadt direkt am Rheinufer liegt, sind auf Wiesbadener Seite die Stadtteile Mainz-Kostheim, Mainz-Kastel, Mainz-Amöneburg, Biebrich und Schierstein die Verbindung zwischen der Innenstadt und dem Rhein und Main.

Immer mehr Menschen ziehen in die Stadt und Region und verbringen ihre Freizeit am Rhein- und Mainufer. Es steigt die Nachfrage nach Gastronomie, der direkte Zugang zum Wasser wird gesucht, ebenso Möglichkeiten, einfach nur den Sonnenuntergang mit Freunden zu genießen oder zu picknicken. Das neue Rhein.Main.Ufer-Konzept zeigt auf, wie das Ufer in seinen fünf Stadtteilen an Rhein und Main künftig gestaltet werden kann.

Vonseiten des beauftragten Büros Lichtenstein Landschaftsarchitektur & Stadtplanung PartG mbB (Hamburg) wurde in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt und unter Einbindung weiterer Ämter sowie intensiver Einbindung der Öffentlichkeit ein Rhein.Main.Ufer-Konzept (Teil A) und ein Maßnahmenkatalog (Teil B) erstellt. Es wurden 18 Strukturräume entlang des Rheinufers zwischen Mainz-Kostheim und Schierstein identifiziert und Steckbriefe mit den Charakteristika der jeweiligen Teilräume ausgearbeitet. Je Teilraum werden die vier Schwerpunktthemen Freizeit, Natur und Umwelt, Gastronomie und Mobilität im Detail betrachtet.

Über das 14 Kilometer lange Ufer von Schierstein bis nach Kostheim verteilen sich insgesamt 126 Maßnahmen. Diese wollen Orte der Ruhe, der Begegnung und sportlichen Betätigung schaffen, stehen aber ebenso für naturnahe Lebensräume oder für Maßnahmen der Klimaanpassung. Durch Vorschläge zu neuen Wegeführungen oder der Trennung von Fuß- und Radwegen, zu autofreien Bereichen sowie Ergänzungen des ÖPNVs wird auch die Verbesserung der Mobilität an verschiedenen Orten aufgezeigt. Das Konzept versteht sich als Maßnahmenkatalog, der neben kleineren Veränderungen, wie zum Beispiel schattenspendenden Baumpflanzungen, neuen Sitzgelegenheiten oder Spielangeboten auch größere Projekte vorschlägt wie Outdoor-Sportangebote unter der Schiersteiner Brücke oder einen neuen Park für alle Bürgerinnen und Bürger östlich der Reduit.

Das Rhein.Main.Ufer-Konzept befindet sich derzeit in der Beschlussfassung, es soll gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen werden.

Die Vorstellung des Konzeptes erfolgte durch Daniel Kauder (Lichtenstein Landschaftsarchitektur und Stadtplanung).

#### Empfehlung des Beirats:

In der mehrere Kilometer langen, gen Süden ausgerichteten Uferzone Wiesbadens entlang des Rheins sieht der Beirat ein Alleinstellungsmerkmal und ein außergewöhnliches Potenzial. Der Beirat begrüßt die Initiative der Landeshauptstadt Wiesbaden, sich dieses Projektes anzunehmen. Dabei wird der Ansatz des partizipativen Verfahrens als wegweisend angesehen, um die Akzeptanz und Identifikation der Öffentlichkeit zu stärken.

Aufgrund der Größe des Projektes und der großen Maßnahmenfülle, vermisst der Beirat jedoch ein wegweisendes übergeordnetes Leitbild. Die identifizierten 18 verschiedenartigen Teilräume ähneln Perlen, die sich ähnlich einer Perlenkette entlang des Rheinuferes aneinanderreihen. Aus der jeweiligen Geschichte der einzelnen Orte erklärt sich ihre je unterschiedliche Eigenart, die im Beteiligungsverfahren artikuliert wurde. Jedoch fehlt es noch an einer „Schnur“ der Perlenkette, die die sehr unterschiedlich geprägten Abschnitte „zusammenhält“ und vernetzt.

Anders ausgedrückt handelt es sich bei den Uferbereichen um die Summe von Einzelteilen, die in ihrer Summe jedoch noch nicht mehr sind als ebendies: eine Summe von Einzelteilen.

Mittels einer entsprechenden Gestaltung und Vermittlung könnte auch der Unterschied des Wiesbadener Rheinuferes zur benachbarten Stadt Mainz, wo die Innenstadt unmittelbar am Rheinufer liegt, betont werden. „Das grüne Band“, könnte ein beispielhaftes Thema sein, bei dem zukünftig nicht dichter ans Ufer gebaut wird und damit, wie zum Beispiel im Bereich der Reduit, bewusst ein Kontrast zur Nachbarstadt erzeugt wird.

Den Landschaft-, Natur- und Kulturräum entlang des Rheins öffentlich zugänglich und erlebbar zu machen, ist eine große Chance. Gleichfalls warnt der Beirat vor dem Risiko, den Raum mit Ansprüchen zu überfrachten. Auch aus diesem Grunde braucht es eine übergeordnete Idee, anhand der die zahlreichen Einzelmaßnahmen auf ihre Sinnhaftigkeit überprüft werden können.

Der Beirat rät dazu, ein starkes übergeordnetes Leitbild zu entwickeln, das über einen einfachen grünen/blauen Eindruck von oben oder einem zusammenhängenden Radweg hinausgeht. Es wird empfohlen, im Rahmen eines Workshops ein Narrativ / Leitbild zu entwickeln, das visuell und auch verbal eine Art öffentlichkeitswirksames Destillat erzeugt, an dem sich das zukünftige Wiesbadener Handeln ausrichten sollte.

**Projekt:** Rheinuferentwicklung „Dyckerhoff - Ufer wird innovations.ufer“  
**Bauherrschaft:** Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden (SEG)

Beschreibung:

Im Jahr 2021 wurden die Liegenschaften in Wiesbaden Biebrich bestehend aus Neufert-Hochhaus, Turbinenhalle, Wasserturm, Villen am Rhein sowie der Tennisanlage bis zur Hafeneinfahrt von der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden (SEG) erworben. Das Gebiet ist Teil des Rhein.Main.Ufer Konzeptes, welches an dieser Stelle eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Uferzone bei gleichzeitigem Erhalt der Hafennutzung anstrebt.

Sowohl das Ensemble (Gesamtanlage) als auch einige Einzelobjekte (Sachgesamtheit) stehen unter Denkmalschutz. Darüber hinaus liegt das Areal im HQ-100 Bereich (100-jähriges Hochwasser möglich). Für das Gebiet besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, es ist jedoch aufgrund seiner Umgebung als Industriegebiet (GI) zu betrachten (§ 34 Abs. 2 BauGB). Im näheren Umfeld befinden sich mehrere Störfallbetriebe, sodass je nach Nutzung entsprechende Achtungsabstände einzuhalten sind.

Im weiteren Verlauf stehen zunächst die Reaktivierung und die denkmalgerechte Nachnutzung von Turbinenhalle und Neufert-Hochhaus im Vordergrund. Die aufgeführten Rahmenbedingungen verringern und begrenzen die Möglichkeiten an Nachnutzungen. Aufgrund der Lage im potenziellen Störfallbereich stellt sich eine öffentliche Nutzung mit externem Publikum als schwierig dar, sodass ein fester Nutzerkreis mit Ortskenntnis zu finden ist.

Erste Entwurfsidee für mögliche Nachnutzungen der denkmalgeschützten Turbinenhalle ist ein Box-in-the-Box-Konzept. Durch Integration von eingestellten autarken Baukörpern in Holzbauweise soll Raum für Start-ups, Innovations- und/oder Laborräume geschaffen werden, mit dem Potenzial, dadurch auch einen Impuls für weitere Entwicklungen im Umfeld zu geben. Aufgrund der Lage im HQ-100 Bereich werden Retentionsflächen und oberirdische Stellplätze angedacht.

Anfang des Jahres wurde ein Entwurf für eine Bebauung des Grundstückes zwischen Neufert-Hochhaus und Wasserturm publik, der jedoch lediglich als erster Ideenimpuls in der Fragestellung der Nachnutzung und Nachverdichtung des Geländes zu verstehen ist. Sollte es zu einer ergänzenden Bebauung kommen, ist ein sensibler Umgang mit den Denkmälern und ein angemessenes Einfügen in den Bestand vorgesehen. Der Wasserturm wie auch das Neufert-Hochhaus sollen in ihrer Sichtbarkeit und Wirkung nicht beeinträchtigt werden. Der Bau eines weiteren Hochhauses ist daher nicht vorgesehen.

Im weiteren Verlauf ist eine enge Zusammenarbeit zwischen der SEG und den entsprechenden Fachämtern vorgesehen, um ein städtebauliches und freiraumplanerisches Leitbild zu erstellen.

Empfehlung des Beirats:

Der Beirat ist beeindruckt von der Architektur und gestalterischen Qualität der Liegenschaft. Das Hochhaus nach Entwurf des Architekten Ernst Neufert stellt ein bedeutendes Zeugnis bundesdeutscher Nachkriegsbaukultur dar, das darüber hinaus im Industrie- und Verwaltungsbau auch international Maßstäbe setzte - nicht zuletzt, weil der Entwurf die „Kernkompetenzen“ des Auftraggebers sowohl konstruktiv und bautechnisch virtuos als auch gestalterisch eigenständig und bis heute zeichen- und beispielhaft interpretiert.

Gleichfalls erkennt der Beirat auch die Schwierigkeiten, die sich aus den gegebenen Rahmenbedingungen und dem Umfeld ergeben. Es besteht hier nicht, wie so oft, die Herausforderung, dass eine Nutzung für einen Ort problematisch sein könnte, sondern vielmehr umgekehrt, dass hier der Ort die Nutzungsmöglichkeiten einschränkt. Es besteht die Frage, ob eine tragfähige und noch dazu ortsverträgliche Nutzung gefunden und wie diese von außen induziert und gesteuert werden kann. Diesbezüglich kann auch der Beirat bedauerlicherweise noch kein abschließendes Urteil und wegweisenden Rat abgeben.

Der Beirat sieht die Möglichkeit, dass die Stadt zu einem späteren Zeitpunkt einen qualifizierten Wettbewerb für das Areal durchführt, in dem auch Lösungsvorschläge für bestehende Probleme generiert werden würden. Jedoch braucht es dazu im Vorfeld ein entwickeltes Raumprogramm und einen konkreten Bedarf.

Die Turbinenhalle im Rahmen einer Haus-in-Haus-Architektur denkmalgerecht und reversibel für Nachnutzungen zu gestalten, sieht der Beirat als angemessene Strategie an. Sie bewirkt, dass die räumliche Besonderheit der Halle erlebbar gemacht wird. Die Turbinenhalle ist mit ihrer ästhetischen und repräsentativen Gestaltung ein besonderes Zeugnis der Industriekultur. Alle technischen Anlagen, die für den damaligen Betrieb nötig waren, wurden soweit wie möglich in Zwischenebenen verlagert, sodass der Hallenbereich mit seinem großen Luftraum bereits während der Nutzungszeit für sich wirken konnte. Der Beirat wünscht und empfiehlt diesen ursprünglichen, gestalterischen Gedanken in zukünftige Konzeptideen einzubeziehen und die „Schichten“, hinter denen die damals notwendige Technik „versteckt“ wurde, zu vermitteln und zu betonen.

Der Beirat bedankt sich für die glückliche Reihenfolge der Tagesordnung, wodurch das ehem. Dyckerhoff Ensemble konzeptionell im Rhein.Main.Ufer-Konzept verortet wird. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, das Durchwegungskonzept entlang des Rheinufer nochmals zu überdenken. Sollte die Hafennutzung zwischen Turbinenhalle und Rheinufer irgendwann aufgegeben werden, wäre gegebenenfalls eine Lösung mit Pontons und Schwimmbrücken zu prüfen. Da die Hafennutzung jedoch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und mit Hinblick auf die geplanten Entwicklungen im Ostfeld weiterhin gewünscht wird, gestaltet sich eine Fuß- und Radwegeverbindung unmittelbar entlang des Wassers als schwierig. Die angestrebte Wegebeziehung, die nach Meinung des Beirates zwingend diesseits der Straße verlaufen sollte, muss auch bei einer eventuellen Bebauung des Bereiches zwischen Hochhaus und Wasserturm bedacht werden.

Der Beirat empfiehlt, die Notwendigkeit eines Zubaus auf dem Grundstück zwischen Neufert-Hochhaus und Wasserturm zu überdenken. Vielmehr sollte zunächst eine sinnvolle Nutzung des Bestandes (Neufert-Hochhaus, Turbinenhalle und Wasserturm) gefunden werden, um das Quartier zu aktivieren. Erst wenn sich aufgrund der Nachnutzungen im Bestand herausstellt, dass ein zusätzliches Gebäude benötigt wird, wäre dies an der angedachten Stelle denkbar, jedoch nur bedingt zu empfehlen. Der Beirat gibt zu bedenken, dass die architektonische Wirkung des denkmalgeschützten Bestandes durch eine Bebauung des Grundstückes nicht beeinträchtigt werden sollte.

**Projekt: ehem. Zollensemble (Zollamt und Zollspeicher) Wiesbaden-Biebrich**  
**Bauherrschaft: Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden (SEG)**

Beschreibung:

Das ehemalige Zollensemble, bestehend aus Zollamt und Zollspeicher in Wiesbaden-Biebrich konnte von der Stadt zurückerworben werden. Das Ziel ist, die Qualität des Ortes mit direkter Lage am Rhein, öffentlich nutzbar zu machen und eine verträgliche und tragfähige Nutzung zu implementieren. Es besteht der Plan dort Gastronomie zu verorten. Zu diesem Zweck wurde kürzlich auf der dem Wasser zugewandten Fläche vor dem Gebäude ein „Pop-up“-Biergarten eingerichtet. Dadurch soll ein erster Impuls gegeben und der Ort für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar gemacht werden. Sanitäre Anlagen wurden behelfsmäßig und provisorisch im Bestandgebäude verortet, jedoch würde jegliche intensivere Zwischennutzung eine aufwendige und kostenintensive Instandsetzung der Gebäude erfordern.

Es ist nicht möglich eine Nutzung zu implementieren, die auf Stellplätze angewiesen ist, da die nötigen Flächen am Ufer dafür nicht vorhanden sind. Ob und wie eine auch finanziell tragfähige Nutzung gefunden wird, ist eines der nächsten Ziele.

Aktuell besteht noch kein weitergehendes Konzept für die zukünftige Entwicklung und Nutzung des Zollensembles. Das Landesdenkmalamt erstellt derzeit eine Evaluierung von historischen Bestandsgebäuden entlang des Rheins, die einer neuen Nutzung zugeführt und instandgesetzt wurden. Diese ist für Mitte der Sommerferien angekündigt, sodass nach der Sommerpause evaluiert werden kann, ob Aspekte und Herangehensweisen für Wiesbaden adaptiert werden könnten.

Empfehlung des Beirats:

Der Beirat begrüßt die Errichtung eines Pop-Up Biergartens am ehemaligen Zollensemble. Dieser macht den Ort (wieder) erlebbar und vermittelt der Öffentlichkeit das Potenzial dieses Raumes. Der Beirat rät dazu, nun geduldig zu sein - mit dem Pop-Up Biergarten wird den Menschen die Chance gegeben, den Ort zu entdecken und anzunehmen. Der Beirat sieht gute Chancen für eine dauerhafte Lösung, wenn es gelingt, nicht zu überstürzt eine rein rentable Nutzung zu etablieren, sondern die Chancen für das Ufer und den Stadtteil zu fokussieren.

Der Beirat sieht eine positive Entwicklung der Liegenschaft als Meilenstein im Kontext mit dem Rhein.Main.Ufer-Konzept. Eine wesentliche Voraussetzung und Chance liegt jetzt wieder darin, dass die Fläche in öffentlicher Hand ist.

Gastronomie an dieser Stelle zu verorten und sowohl die Gebäude als auch die Freiflächen einer öffentlichen Nutzung zuzuführen, bewertet der Beirat als sinnvoll. Im Falle einer Wohnnutzung würden aufgrund des Straßenlärms alle Öffnungen zum Wasser weisen und somit eine öffentliche Nutzung des Uferbereiches nahezu ausschließen. Die belebte Promenade, eine uferseitige Gastronomie und die Nutzungen im ehemaligen Zollspeicher dürfen sich nicht widersprechen. Der Beirat erkennt jedoch die Herausforderung zu der Fragestellung wie die oberen Geschosse in Verbindung mit einer Gastronomie im Erdgeschoss genutzt werden könnten. Als spontane Idee kam auf, innerhalb der offenen Gebäudestrukturen des Speichergebäudes eine „Subkultur“ zuzulassen, die beispielsweise mit einer dreijährigen kostenfreien Nutzung experimentieren kann. Alternativ wirft der Beirat die Möglichkeit einer Kochschule für Studenten mit Wohnen in den oberen Geschossen in den Raum. Diese Ideen sind jedoch lediglich als Impulse zu verstehen.

Der Beirat findet, dass das ehemalige Zollensemble große Chancen hat, sich gut zu entwickeln und von der Öffentlichkeit angenommen zu werden. Er würde sich darüber freuen, das Projekt zu einem späteren Zeitpunkt wiederzusehen.

Wiesbaden, den 05.07.2023

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