



Sitzungsvorlage 26-V-61-0011

Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirats am 25.02.2026

Ort: Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden
Raum Montreux/San Sebastian
Zeit: 14:00 bis 14:45 Uhr
Beiräte: Luca Kist - Vorsitzender
Prof. Dr. Regina Stephan - stellv. Vorsitzende
Johannes Ernst
Prof. Louisa Hutton
Prof. Markus Nepl
Prof. Christa Reicher

Begrüßung und Einführung

Oberbürgermeister Gert-Uwe Mende begrüßt die Anwesenden und insbesondere die neuen Mitglieder des Beirats, Herrn Ernst, Herrn Prof. Nepl, Frau Prof. Reicher und Frau Prof. Dr. Stephan.

Die neuen Mitglieder stellen sich vor. Luca Kist ist gemäß § 2 (1) der Ordnung für den Gestaltungs- und Denkmalbeirat der Landeshauptstadt Wiesbaden als neuer Vorsitzender des Beirats gewählt, Prof. Dr. Regina Stephan als neue stellvertretende Vorsitzende.

Alle Beiratsmitglieder haben die Örtlichkeiten vor der Sitzung besichtigt.

Rieslingstraße

Adresse: Karl-Albert-Straße 16 (Breckenheim)

Bauherrin: SWFG Projektentwicklung GmbH / Skyline Baucom GmbH (Hofheim am Taunus)

Planung: Kramm & Strigl Architekten und Stadtplanergesellschaft mbH (Darmstadt)

Beschreibung

Im Stadtteil Wiesbaden-Breckenheim, im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Stemmler, westlich der Karl-Albert-Straße, soll ein kleines Wohnquartier bestehend aus 16 Reihenhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern entstehen.

Die erforderlichen Stellplätze sollen sowohl innerhalb des Quartiers als auch westlich davon auf aktuell mit Gewächshäusern bebautem Gelände der Gärtnerei dargestellt werden.

Das Quartier soll über eine Querstraße an die Karl-Albert-Straße angebunden werden und intern über mehrere Fußwege erschlossen und an den Außenbereich angebunden werden.

Es soll einen hohen Anteil an privaten und halböffentlichen Grünflächen bieten und durch ein zentrales BHKW beheizt werden.

Die Anlage soll umweltverträglich im Energiestandard KfW40 QNG errichtet werden.

Empfehlung des Beirats

Das Projekt ist ambitioniert entwickelt und für diese frühe Entwurfsphase sorgfältig und detailliert dargestellt. Die typologische Idee und die konsequent entworfenen Fassaden versprechen eine hohe Qualität für diesen heterogenen Ort.

Ein besonderes Anliegen der Verfasser ist die maßstäbliche Einbindung in die Umgebung. Sowohl die Darstellung im Schwarzplan wie auch die Perspektiven zeigen das Bemühen die ortstypische „Körnung“ aufzunehmen und durch Art und Maß der Baukörper sowie durch Satteldächer zu ergänzen. Auf den ersten Blick scheint das zu gelingen, auf den zweiten Blick fällt aber auf, dass die vorhandene Bebauung eher aus Gruppierungen von mehreren Gebäuden auf relativ großen Parzellen besteht und der Typus des Reihen- oder Mehrfamilienhauses in der Umgebung so nicht vorkommt. Es wird angeregt den Quartiersentwurf räumlich prägnanter und eigenständiger zu entwickeln. Die Hauslängen sind im Moment fast identisch, obwohl der Kontext am Siedlungsrand heterogen ist. In dieser Situation wird eine klarere Sprache empfohlen, die unterschiedliche Antworten zu den jeweiligen Lagen formuliert. Zum Beispiel erscheint das Mehrfamilienhaus an der Karl-Albert-Straße schlüssig, während das kleinere südlich gelegene Haus abseits liegt und keine erkennbare Adresse hat. Auch die beiden Reihenhausezeilen könnten unterschiedlicher ausgeformt werden. Die Durchwegung mit den beiden Spielflächen kann noch nicht überzeugen. Sie erscheinen wie Restflächen und liegen zu nahe an den privaten Erdgeschossflächen.

Bevor man sich allerdings mit diesen Themen beschäftigt, sollte mit Hilfe des Lärmschutzgutachtens untersucht werden, welche Gebäudeanordnung hinsichtlich der Lärmausbreitung und der Orientierung der privaten Freiflächen grundsätzlich ohne aufwändige bauliche Lärmschutzmaßnahmen realisierbar ist. Insbesondere die privaten Freiflächen sollten eine möglichst hohe Qualität in dieser Ortsrandlage haben.

Ferner können sich durch das im Osten gelegene Projektgebiet, welches durch eine Konzeptvergabe weiterentwickelt wird, noch Synergien und Abhängigkeiten ergeben, die bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden sollten.

Des Weiteren empfiehlt der Beirat die Hinzuziehung eines Landschaftsarchitekten, der wichtige freiraumplanerische Aspekte behandeln kann. Beispielsweise sollten Themen wie das Regenwassermanagement, die Befestigungssysteme, die Vegetationstypologien bzw. die blau-grüne Infrastruktur in Vorbereitung auf den Freiflächengestaltungsplan vertieft behandelt werden.

In diesem Zusammenhang sollte auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf der westlichen Freifläche genauer betrachtet werden. Dieser doch sehr große zusammenhängende Parkplatz im Übergang zu den angrenzenden Freiflächen sollte noch einmal in seiner Größe und Ausformung hinterfragt werden.

Eine städtebauliche Betrachtung der südlich angrenzenden Grundstücke wäre sinnvoll, um eine Vision für den Siedlungsrand zu entwickeln.

Insgesamt wird eine qualitätsvolle Quartiersentwicklung an dieser Stelle begrüßt.

Der Beirat wünscht die Wiedervorlage des Projektes.

Umgang mit denkmalgeschützten Siedlungen in Wiesbaden

Adresse: Siedlung Kostheim, Siedlung Waldstraße in Biebrich, Siedlung Rheingauviertel

Bauherrin: GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

Beratung: Untere Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Wiesbaden

Beschreibung

Die denkmalgeschützten Siedlungen Kostheim, Waldstraße und Rheingauviertel wurden in den 20er bis 50er Jahren errichtet und veranschaulichen in qualitätvoller Weise den insbesondere nach dem Ersten Weltkrieg vollzogenen Wandel des großflächigen Wohnungsbaus mit Bauprogrammen unter sozialen Aspekten und nach gartenstädtischen Prinzipien.

Durch die in den letzten Jahren sich verschärfenden gesellschaftlichen Herausforderungen - z. B. der Mangel an bezahlbarem Wohnraum, die Energiewende oder die steigenden Baupreise - geraten die historischen Siedlungsbestände unter einen erhöhten Veränderungsdruck.

Die denkmalpflegerischen Zielstellungen des Erhalts und der Wiederherstellung des Erscheinungsbildes, der Substanz, der Materialgerechtigkeit wie auch die Erhaltung der baukulturellen Werten sind dabei weiterhin der Maßstab bei der Umsetzung von Bauvorhaben, sie erzeugen Diskussionsbedarf zwischen Denkmalschutz und den Sanierungszielen unter wirtschaftlichen Aspekten.

Empfehlung des Beirats

Die denkmalgeschützten Wohnsiedlungen der 1930er Jahre gehören in Wiesbaden zu den architektonisch bedeutenden Zeugnissen des Wohnungsbaus. Es bedarf einer individuellen und behutsamen Bearbeitungsmethodik um die baukulturell wertvolle Bausubstanz im Spannungsfeld zwischen Denkmalschutz und Wirtschaftlichkeit energetisch zu sanieren. Insofern befürwortet der Beirat das klare Bekenntnis der GWW zu Ihrem denkmalgeschützten Gebäudebestand.

Siedlung Rheingauviertel

Die Mehrfamilienhäuser wurden als Teil des städtischen Wohnungsbauprogramms 1926-1929 errichtet und seit 2016 instandgesetzt. Sie stehen unter Denkmalschutz (nur die äußere Hülle + die Treppenhäuser). Die Gebäude sind gut vermietet und somit wirtschaftlich. Erneuerungen erfolgen laufend bei Bedarf. Der Anschluss an die Fernwärme ist avisiert und wird in den nächsten Jahren erfolgen.

Als behutsame energetische Ertüchtigung wird eine Dämmung der Geschosdecken unter dem Dach empfohlen.

Die Gebäude haben gut erhaltene Vorgärten. Die Innenhöfe sind allerdings, entgegen ihrer ursprünglichen Nutzung, heute zu einem nicht kleinen Teil bebaut oder versiegelt. Im Sinne der klimatischen Verbesserung der Wohnsituation, aber auch im Hinblick auf eine Verminderung der Lärmbelastung wäre eine Entsiegelung und Begrünung des Innenhofs wünschenswert.

Siedlung Kostheim

Die gartenstädtische Siedlung ist stark durchgrünt und besteht aus unterschiedlichen Gebäudetypologien, deren Erhaltungszustand variiert. Erfolgte Sanierungen der baujahrsbedingt schlecht gedämmten Gebäude verändern das Erscheinungsbild der Siedlung stark.

An der Hochheimer Straße sind beispielsweise Fenster, die bei der Dämmung einer Fassade an ihrem ursprünglichen Platz in der Laibung verblieben sind, zu tiefen Löchern geworden. Auch der Umgang mit künstlerischen Elementen ist hoch problematisch. Reliefs, die ursprünglich vor der Fassade saßen, liegen nach der Sanierung vertieft.

Viele der Reliefs sind zudem Dokumente der NS-Wohnungsbaupolitik und müssen mit einer Erläuterung versehen werden. Auch die Benennung der Straßen der Siedlung nach österreichischen Städten ist ein Verweis auf die NS-Zeit: Österreich wurde 1938 durch den so

genannten Anschluss „Heim ins Reich“ geführt, das heißt Teil des Deutschen Reiches. Dieser geschichtliche Hintergrund sollte an passenden Stellen erläutert werden. Geeignet wäre hierfür Kunst am Bau, die ein Charakteristikum der ganzen Siedlung ist.

Der von der GWW aus wirtschaftlichen Gründen als notwendig erachtete Ausbau des Dachgeschosses in den Häuserzeilen am Wiener Platz, dem Hauptplatz der Siedlung, wäre nur unter Aufgabe des gesamten originalen Dachstuhls möglich. Neue Dachwohnungen benötigen zur Belichtung Dachflächenfenster oder Gauben, die in die bislang ruhige Dachfläche mit den markanten Ziegelschornsteinen eingeschnitten würden. Eine Belegung des Daches mit Photovoltaik käme eventuell hinzu. Angesichts der vergleichsweise kleinen zusätzlichen Wohnflächen (von ca. 50 Prozent des Raums unter dem Dach) stellt sich die Frage, inwieweit der hohe bauliche und finanzielle Aufwand gerechtfertigt ist, ein in der Dachfläche ungestörtes Objekt grundlegend zu verändern. Sollten also die Mittel nicht zur Dämmung der Dachböden (und ansonsten für Neubauten an anderer Stelle) aufgewendet werden?

Der Beirat empfiehlt, denkmalgeschützte Siedlungen nicht als Orte der Nachverdichtung zu sehen. Der Charakter der Siedlungen hängt schließlich nicht nur von der jeweiligen Gestaltung der einzelnen Gebäude, sondern selbstverständlich auch von den Zwischenräumen zwischen ihnen ab.

Die Betrachtung weiterer Objekte im Besitz der GWW führten zu einer Grundsatzdiskussion über das Für und Wider energetischer Maßnahmen. Der Beirat empfiehlt den Vergleich der Heizkosten vor und nach der Sanierung (mittels Dämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Dachbodendämmung, Dacherneuerung und neuen Fenstern) ähnlicher Objekte.

Der Beirat wird die zukünftigen konkreten Sanierungsvorhaben gern beraten.

Wiesbaden, 24.03.2026

gez. Luca Kist
Vorsitzender Gestaltungs- und Denkmalbeirat Wiesbaden