



Sitzungsvorlage 24-V-61-0010

### **Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gestaltungs- und Denkmalbeirats am 20.03.2024**

Ort: Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden  
Raum Montreux/San Sebastian  
Zeit: 14:45 bis 16:30 Uhr

#### **Begrüßung und Einführung**

Der Oberbürgermeister Gert-Uwe Mende und die Vorsitzende Frau Prof. Sophie Wolfrum begrüßen die Anwesenden. Die Beiratsmitglieder haben die Örtlichkeiten der Gastronomie auf dem Neroberg und der Dunantstraße in Biebrich vor der Sitzung besichtigt.

#### **Gastronomie am Aussichtsturm auf dem Neroberg**

Adresse: Neroberg 1, 65193 Wiesbaden  
Bauherr: Landeshauptstadt Wiesbaden  
Planung und Projektvorstellung: Hochbauamt der Landeshauptstadt Wiesbaden

#### **Beschreibung**

Auf dem Neroberg, dem Wiesbadener Hausberg, finden für Wiesbadenerinnen und Wiesbadener wie auch für Besucherinnen und Besucher Natur, Kultur und Erlebnis identitätsstiftend zusammen. Diese „Akropolis“ Wiesbadens wird jährlich von 300.000 bis 500.000 Menschen besucht. Zur Umfassenden Neuordnung des Erlebnisraums Neroberg wurde im Jahr 2022 ein Masterplan erarbeitet. Die Erneuerung der Gastronomie als attraktive, ganzjährig geöffnete Räumlichkeit ist ein wichtiger Baustein dieses Masterplans.

Das bestehende Restaurantgebäude aus den 1990er Jahren ist wenig attraktiv, aufgrund seiner geringen Größe für eine ganzjährige gastronomische Nutzung nicht geeignet und nimmt kaum Bezug auf seine besondere Umgebung und den historischen Turm. Es soll deshalb teilweise abgerissen und durch einen Neubau mit 100 Sitzplätze im Gastraum ersetzt werden.

Der Neubau soll sich gut in seine Umgebung einfügen, also einen starken Bezug zur zentralen Wiese (ein besonders niedrigschwelliges Angebot für Besuchende) mit Erlebnismulde und dem Monopteros herstellen, dabei selbst eine Zurückhaltung behalten. Die entworfene Kubatur entspricht dem Volumen des ersten Restaurants (um 1820 entstanden), ist jedoch etwas weiter gen Wald gerückt und leicht zur Waldkante gedreht, um der Wiese Raum zu geben.

In der Fuge zwischen Turm und Gastraum ist der ebenerdige Eingang angesiedelt. Im langgezogenen Gastraum finden sich hauptsächlich Fensterplätze mit Ausblick. Im Untergeschoss sind u. a. Toiletten wie auch ein von Süden ebenerdig erreichbarer Kiosk untergebracht.

Das neue Restaurant auf dem Neroberg soll als vorbildliches ressourcenschonendes Bauwerk errichtet werden - im Obergeschoss als Holzbau, das Untergeschoss teils aus Stampflehm. Zudem soll das bestehende Untergeschoss in Teilen erhalten werden, um graue Energie zu sparen.

### Empfehlung des Beirats

Sehr positiv bewertet der Beirat, dass das bestehende, eher improvisierte Gastronomieangebot für eine ganzjährige Nutzung erweitert und das erste Vorentwurfskonzept unter teilweiser Nutzung des bestehenden Untergeschosses sowie der Topografie rücksichtsvoll an die Flanke der Wiese gelegt wird. Das Konzept ist gut nachvollziehbar und sollte möglichst bald im Rahmen der Objektplanung weiterentwickelt und realisiert werden. Das Untergeschoss sollte dabei zukünftig unbedingt auch den Bereich der Ver- und Entsorgung inklusive der Integration der Abfallbehälter aufnehmen, die bislang westlich unterhalb des Restaurants „hinter dem Turm“ im Freien stehen. Für die öffentliche Akzeptanz wäre es aus Sicht des Beirates immanent, dass auch konsumfreie Zonen entstehen, die den freien Verzehr als Picknick-Area erlauben.

Der weitere Fokus für den Neroberg sollte außerdem auf der interdisziplinären und ämterübergreifenden Zusammenarbeit mit allen dort involvierten Akteurinnen und Akteuren (Ämter, Eigentümerinnen und Eigentümer usw.) liegen. Für den Ort wird ein gemeinsam getragener Rahmenplan (mit einem Gesamtentwicklungskonzept) gebraucht, der im Anschluss sukzessive abgearbeitet werden kann, um den Hausberg der Stadt fit für die nächsten Jahrzehnte zu machen. Eine gute Grundlagenermittlung und Bedarfsplanung liegt hierzu mit der Bestandserfassung, der Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung sowie dem Masterplan bereits vor.

Aktuell wirkt der Neroberg wie im Dornröschenschlaf, man spürt zudem eine wachsende und für sein gesamtes Image fatale Nachlässigkeit den Einzeldenkmälern inklusive des „geschützten Interessensbereiches“ insgesamt gegenüber, die es dringend zu überwinden und stattdessen wieder ins Positive zu wenden gilt.

Das Thema der Verkehrsproblematik ist zentral. Zu diskutieren ist, ob die Schutzbedürftigkeit des Nerobergs auch auf den ruhenden motorisierten Verkehr übertragen werden sollte, indem der parkplatzsuchende motorisierte Individualverkehr insgesamt auf ein Mindestmaß reduziert wird, bzw. zumindest ein Parkleitsystem am Fuße des Nerobergs eingesetzt wird, welches den Parksuchverkehr auf den Berg verhindern soll. Denn das Stellplatzproblem wird mit der Schaffung neuer Stellplatzflächen nicht gelöst - mehr Angebot erzeugt hier mehr Nachfrage. Nur durch verbesserte ÖPNV-Anbindung und mehr Potenziale für „sanfte Mobilität“ (mit dem Fahrrad und zu Fuß) ist eine nachhaltige Entlastung (auch für die anliegenden Wohnquartiere) zu erreichen.

Der Beirat appelliert an die Landeshauptstadt, die Fülle toller Angebote auf dem Neroberg nachhaltig zu sichern, ihn dadurch zu attraktivieren, aber auch zu stärken und weiter zu entwickeln: als eine kuratierte Parklandschaft mit einem fortzuschreibenden Parkpflegewerk und einem Parkmanagement.

Zur Gesamtentwicklung des Nerobergs sollte der Neubau der Gastronomie Startprojekt sein. Denn als Attraktor wird die Gastronomie in der Bürgerschaft großen Anklang finden und als Anker für weitere Maßnahmen dienen. Dem Hochbauamt sollte daher die personelle Ausstattung und das Budget für die Planung und Realisierung der Gastronomie gegeben werden.

### **Nur-Strom-Haus in der Bahnstraße in Erbenheim**

Adresse: Bahnstraße 19, 65205 Wiesbaden

Bauherr: GeWeGe Wohnungsgesellschaft der Stadt Wiesbaden mbH und GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

Projektvorstellung: GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

Planung: a5 Planung GmbH, Wiesbaden

### Beschreibung

Die GWW plant im Auftrag der GeWeGe als Neubau-Pilotprojekt die Errichtung eines Nur-Strom-Wohnbaus mit Kita. Der Bau wird in dem Mischgebiet des Bebauungsplans Erbenheim-Süd stehen. Das Grundstück ist von einer Bahnlinie, einer Autobahn und einem Gewerbegebiet umge-

ben sowie von Fluglärm betroffen. Positiv an der Lage sind die benachbarte Grünanlage mit Spielfläche und eine gute Grundstücksbelichtung.

In einer Mehrfachbeauftragung wurde der Vorentwurf von a5-Architekten aufgrund seines guten Umgangs mit den Lärmemissionen, seiner guten Grundrisse, dem Vorhandensein von Gemeinschaftsbereichen und dem Verzicht auf eine Garage ausgewählt.

Der Vorentwurf wird derzeit unter der innovativen Prämisse „Nur-Strom“ in Zusammenarbeit mit Prof. Dipl.-Ing. Timo Leukefeld (TU Bergakademie Freiberg) weiterentwickelt. „Nur-Strom“ bedeutet ein ausschließliches Heizen und Warmwasser-bereiten mit Strom. Hierdurch soll der aktuellen Herausforderung der Wohnungswirtschaft begegnet werden: dem nachhaltigen und wirtschaftlichen Erreichen von CO<sub>2</sub>- bzw. Klimaneutralität.

Der technische Schwerpunkt beeinflusst die Architektur. Von außen ist er durch die großflächige Solarenergieerzeugung deutlich sichtbar. Denn die Solarpaneele sind direkt auf dem effektiv geneigten Dach und auf den Fassaden aufgebracht. Von innen ist der Schwerpunkt mittels überwiegend an der Zimmerdecke angebrachter Infrarotheizungen sicht- und spürbar.

Teil der Recherche der Bauherren war ein überzeugendes Testwohnen in einem Nur-Strom-Hotel. Schlüssel für ein angenehmes Wohnen seien die Positionierung und Dimensionierung der wie ein angenehm strahlender Kachelofen wirkenden Infrarot-Paneele.

Zur Realisierung des Projekts sind verschiedene Befreiungen - u. a. vom rechtsgültigen Bebauungsplan aber auch vom Gebäudeenergiegesetz - notwendig.

Dieses Projekt steht im Zusammenhang mit dem nachfolgend im Gestaltungs- und Denkmalbeirat vorgestellten „Nur-Strom-Haus“ in der Dunantstraße in Biebrich.

### Empfehlung des Beirats

Von Bauherrenseite wird mit nicht-reversiblen Entscheidungen wie der Art der Wärmebereitung ein hohes wirtschaftliches Risiko eingegangen. Daher sind solche Entscheidungen mit allen Konsequenzen zu bedenken.

Hintergrund: Menschen möchten behaglich wohnen. Hierzu gehört auch die thermische Behaglichkeit, mit warmen Füßen und einem kühlen Kopf. Infrarotheizungen wirken aufgrund ihrer typischen Anbringung an der Decke auf den Menschen umgekehrt: Sie wärmen die Köpfe, jedoch nicht die Füße. Als Wandflächenheizungen ausgeführt, beeinflussen sie wiederum die Möblierbarkeit, was - gerade bei entsprechend effizienter Grundrissgestaltung im geförderten Wohnungsbau - ggf. zu Einschränkungen oder Konflikten führen kann.

Richtig ist es, in der aktuellen Zeit des Klimawandels, die eine technologische Bewegung erfordert, nicht nur auf eine Technologie zu setzen, sondern auch Alternativen im Betrieb zu prüfen.

Der Beirat empfiehlt ein weiteres Testen anhand von Prototypen sowie ein wissenschaftliches Monitoring der Pilotprojekte auch in der Nutzungsphase mit Blick auf die zentrale Frage der Behaglichkeit. Die Gestaltung des Gebäudes sollte - jenseits aller technischen Aspekte - noch dringend etwas mehr Aufmerksamkeit erfahren.

### **Nur-Strom-Haus in der Dunantstraße in Biebrich**

Adresse: Dunantstraße 39-47, 65203 Wiesbaden

Bauherr und Projektvorstellung: GWW Wiesbadener Wohnbaugesellschaft mbH

Planung: Kramm & Strigl, Architekten und Stadtplanergesellschaft mbH, Darmstadt

## Beschreibung

Ein dreigeschossiger Bestandsbau der GWW aus dem Jahr 1973 soll im Rahmen einer notwendigen Vollsanierung langfristig ebenfalls zum Nur-Strom-Haus umgebaut werden. Ziel ist das Erreichen von Klimaneutralität unter kostengünstigen Bau-, Wartungs- und Instandhaltungsbedingungen. Die Sanierung wird von Prof. Dipl.-Ing. Timo Leukefeld (TU Bergakademie Freiberg) begleitet und findet im Rahmen des Bundes-Förderprogramms „Serielles Sanieren“ statt.

Statisch ist bei der Sanierung eine Aufstockung um ein Geschoss realisierbar. Der Grundriss der unteren Geschosse wird im neuen Geschoss wiederholt. Die Loggien werden zugunsten von vorgesetzten Balkonen aufgegeben. Anstelle des Flachdachs entsteht ein geneigtes Dach, das mit Solarpaneelen besetzt und daher effektiv zur Sonne geneigt wird. Die Nutzung der Fassaden für Energieerzeugung und Begrünung ist eine gestalterische Herausforderung auch hinsichtlich der Einfügung des Gebäudes in seine Umgebung.

Dieses Sanierungs-Pilotprojekt steht im Zusammenhang mit dem zuvor im Gestaltungs- und Denkmalbeirat vorgestellten „Nur-Strom-Haus“ in der Bahnstraße in Erbenheim.

## Empfehlung des Beirats

Der Beirat unterstützt die Begeisterung der GWW und der GeWeGe für die Pilotprojekte. Der Mut neues zu wagen wird mit großer Sympathie begleitet und sehr lobend gewürdigt.

Aus der Berufserfahrung der Beiratsmitglieder entsteht allerdings auch die Verpflichtung zu sagen, dass Versuchsprojekte Risiken mit sich tragen. Die zu dem Nur-Strom-Haus in Erbenheim hinsichtlich der Behaglichkeit geäußerten Bedenken und die Empfehlung für ein Monitoring der Technik und der Bewohnerzufriedenheit gelten auch hier. Tiefergehend Technisches liegt weder im Fokus der Betrachtungen des Gestaltungs- und Denkmalbeirats noch im persönlichen Kompetenzbereich seiner Mitglieder.

Über den Standard hinauszugehen und dabei Entwicklungsarbeit zu leisten, ist in diesem Pilotprojekt ein von der GWW formulierter Anspruch. Wünschenswert wäre - im Rahmen des Möglichen und wirtschaftlich Leistbaren - eine Ausweitung dieses Anspruchs auf die Fassadengestaltung. An den Fassaden müssen nicht zwingend Standard-Solarmodule eingesetzt werden. Hieraus kann sich durchaus ein produktiver gestalterischer Spielraum ergeben. Der Gestaltungs- und Denkmalbeirat möchte dazu motivieren, auch gestalterisch nach Alternativen, nach dem Schlüssel für mehr Gestaltungsfreiheit und möglichst angemessene gestalterische Lösungen für eine ökonomisch, ökologisch und sozial gerechte und zukunftsfähige Architektur in Zeiten des Klimawandels zu suchen. Das Energiekonzept sollte in der Gebäudeanmutung dabei unbedingt weniger „laut“ ablesbar sein. Der Bau sollte sich auch nach seiner innovativen Sanierung noch angemessen in seine Umgebung - eine Ernst-May-Siedlung - einfügen.

Weitere Hinweise zur Gestaltung:

- Die Aufstockung um ein Geschoss ist städtebaulich nachvollziehbar und wird positiv bewertet.
- Breitere Laubengänge würden ein besseres Miteinander fördern.
- Der wertvolle, Solitärgehölz-bestandene Freiraum auf der Südseite des Gebäudes ist möglichst unangetastet zu erhalten. Hier sollte weder ruhender Verkehr noch eine Durchwegung stören. Etwasiger Baustellenbetrieb (Baustelleneinrichtung, Gerüstbau etc.) aber auch ggf. zukünftig nötige Angriffswege oder Aufstellflächen sind möglichst verträglich einzubringen.
- Die Gruppierung der Abfallbehälter östlich des Gebäudes in einer Einhausung wird positiv bewertet.
- Eine Neuordnung des gesamten ruhenden Siedlungsverkehrs wird empfohlen.
- Eine frühzeitige informative Einbindung der aktuellen Mieterinnen und Mieter trägt zur Akzeptanz und Unterstützung der Maßnahme bei.

Der Beirat dankt allen Beteiligten für ihren Einsatz, wünscht allen Projekten einen produktiven weiteren Weg und bietet an, das Fortschreiten der Projekte weiter zu begleiten.

Wiesbaden, 11.04.2024

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

**Anlage**

- Teilnahmeliste