



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 0 - V - 0 4 - 0 0 0 2**

(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV, III, V und VI

Platz der deutschen Einheit: Ersatzneubau für Altes Arbeitsamt

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input type="radio"/>	Tagesordnung B <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
		<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernent

Hans-Martin Kessler

Stadtrat

Axel Imholz

Stadtkämmerer

Andreas Kowol

Stadtrat

Christoph Manjura

Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

Stellungnahme nicht erforderlich

Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.

→ siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz

Stadtkämmerer

A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.
 finanzielle Auswirkungen verbunden.
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel rot grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: _____
 in %: _____

II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling Investition Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: _____
 in %: _____

III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um Mehrkosten
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
Summe einmalige Kosten:									

Summe Folgekosten:									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.)
Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Es wird die Machbarkeitsstudie der Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH (SEG) zur Vollendung des Platz der deutschen Einheit vorgestellt. Auf dieser Basis werden auch die weiteren Schritte zur Realisierung des letzten Bausteins der Gesamtmaßnahme beschlossen.

Anlagen:

Anlage 1: Machbarkeitsstudie der SEG
Anlage 2: Planausschnitt Bertramstraße

C Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen,

1. dass die Machbarkeitsstudie der SEG zu dem Ergebnis kommt, dass ein Ersatzbau für das „Alte Arbeitsamt“ mit den Nutzungen Schule, Kita, Tiefgarage und Gewerbe darstellbar und finanzierbar ist.
2. dass für die Abbruchmaßnahmen des alten Gebäudes Städtebaufördermittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ mit dem Fördermittelbescheid 2019 bewilligt wurden. Die Förderhöhe beträgt rd. 65% (300.950 €) der Gesamtkosten der Abbruchmaßnahme (463.000 €). Die Aufteilung des kommunalen Anteils (162.050 €) wurde durch Dezernat III dahingehend geklärt, dass ca. 79% des kommunalen Anteils (128.020 €) von Dezernat III, ca. 9% (14.584 €) von Dezernat V und ca. 12% (19.446 €) von Dezernat VI getragen werden. Die Finanzierung der Eigenmittel erfolgt aus dem jeweiligen Dezernatsbudget. Die kommunalen Mittel sind zum Haushalt 2022/2023 anzumelden
3. dass für die Kosten einer Interimsunterbringung der Schulräume (550.912 €) Städtebaufördermittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ (ca. 65%: 363.602 €) beantragt werden können. Der kommunale Anteil in Höhe von ca. 187.310 € ist von Dezernat III zu tragen. Die Finanzierung erfolgt aus dem Budget von Dezernat III. Die kommunalen Mittel sind zum Haushalt 2022/2023 anzumelden
4. dass sich der Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 22. Mai 2019 mit dem Ersatzbau beschäftigt hat und empfiehlt, das „Alte Arbeitsamt“ zu erhalten.
5. dass in Kenntnis des Votums des Gestaltungsbeirates - unter Abwägung der Gesamtschau der intensiven und langjährigen Auseinandersetzung mit der Neugestaltung des Bereiches des Platz der deutschen Einheit und den funktionalen und wirtschaftlichen Implikationen eines Erhalts des „Alten Arbeitsamtes“ - die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses mit Abriss und Ersatzbau sowie der finalen Gestaltung des Stadtplatzes auf Basis der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung weiter verfolgt werden soll.
6. dass die Machbarkeitsstudie für die Kindertagesstätte einen größeren Raumbedarf ausweist, als im aktuellen Muster-Raumprogramm für städtische Kindertagesstätten für die Realisierung von je zwei Krippen- und Elementargruppen vorgesehen ist. Das liegt unter anderem in den zusätzlichen Verkehrsflächen zur separaten Erschließung des 3. OG begründet.

7. dass die angespannte Versorgungslage im Stadtteil die Versorgung mit Betreuungsplätzen zur Erfüllung des bestehenden Rechtsanspruchs allerdings dringend notwendig macht. Deshalb wird ein künftig zu vereinbarenden Mietzins deutlich über den Beträgen liegen, die das Amt für Soziale Arbeit, Abteilung Kindertagesstätten, derzeit für bereits bestehende Einrichtungen vergütet.
8. dass die Errichtungskosten gemäß Kostenschätzung aus der Machbarkeitsstudie - je nach Dimension der Tiefgarage - bei bis zu 33 Mio. € liegen.

	Investitionskosten
Schule	11.637.070 €
Kita	5.727.079 €
Internat	3.866.781 €
Gewerbe/ Gastronomie EG	2.995.655 €
öffentliche Tiefgarage	bis zu 8.893.050 €
Gesamtprojekt	33.119.635 €

9. dass die benötigten Planungsmittel für eine genehmigungsfähige Planung inkl. Projektmanagement rund 3.137.000 € betragen und jeweils in die Miete inkalkuliert werden.
10. dass sich die Betriebskosten für die Schulnutzung (Miete, Objektbetreuung, Werterhalt / Bauunterhalt an SEG) nach der aktuellen Kalkulation auf ca. 699.400 € jährlich belaufen werden. Die kommunalen Mittel sind frühestens zum Haushalt 2022/2023 anzumelden
11. dass sich die Betriebskosten für die Kita-Nutzung (Miete, Objektbetreuung, Werterhalt / Bauunterhalt an SEG) nach der aktuellen Kalkulation auf ca. 316.500 € jährlich belaufen werden. Die kommunalen Mittel sind frühestens zum Haushalt 2022/2023 anzumelden.
12. dass über die Errichtung, die Größe, die Finanzierung und ggf. den Betreiber der Tiefgarage eine gesonderte Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung im weiteren Verfahren erforderlich ist.
13. dass die Finanzierung der Platzgestaltung nicht Bestandteil der Machbarkeitsstudie ist. Die Mittel dafür - damals mit 1.900.000 € kalkuliert - sind frühestens zum Haushalt 2022/2023 anzumelden.
14. dass die auf den Stadtplatz zulaufende Bertramstraße, die aktuell als Straßenverkehrsfläche gewidmet ist, mit Umsetzung der finalen Platzgestaltung in den Platzbereich einbezogen werden soll.

Es wird beschlossen:

1. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses mit Abriss und Ersatzbau für das „Alte Arbeitsamt“ wird grundsätzlich weiterverfolgt. Dazu gehört auch die Errichtung einer öffentlichen oder teilöffentlichen Tiefgarage unter dem Neubau sowie unter einem Teil des Stadtplatzes sowie die finale Platzgestaltung des Stadtplatzes auf Basis der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung.
2. Die Planung ist im weiteren Verfahren anzupassen im Hinblick auf
 - a. den Erhalt einer höheren Zahl an bestehenden Baumstandorten sowie Ermöglichung potenzieller neuer Baumstandorte auch für großkronige Bäume auf Schulhof und Stadtplatz
 - b. die städtebauliche Kompatibilität der Platzgestaltung mit der mittelfristig geplanten Umgestaltung der Schwalbacher Straße
 - c. eine Überprüfung der Platzgestaltung unter Berücksichtigung klimatischer Belange

- d. die Reduzierung des Subventionsbedarfs für die Tiefgarage
3. Der Magistrat (Dezernat IV) wird beauftragt, anhand der in Punkt 2 genannten neuen Anforderungen die bisherige Planung zum Stadtplatz zu optimieren und diese vorzulegen.
 4. Die Realisierung des Vorhabens und der Betrieb der Immobilie sollen durch die SEG erfolgen. Das Grundstück wird der SEG über ein Erbbaurecht zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung gestellt.
 5. Die Flächen für Schule und Kita sollen vom jeweiligen Fachdezernat über langfristige, 30jährige Mietverträge von der SEG angemietet werden. Die SEG wird i.V.m. Dezernat VI/51 beauftragt im Rahmen der Ausführungsvorlage zur Errichtung einer Kindertagesstätte im Ersatzneubau für das Alte Arbeitsamt eine Anpassung der entsprechenden Flächen auf die Regelungen des geltenden Raumprogramms vorzunehmen. Für die Anmietung der benötigten Flächen werden nach Abschluss der Entwurfsplanung und Kostenberechnung gesonderte Sitzungsvorlagen erstellt.
 6. Der Magistrat (Dezernat IV/61) wird beauftragt, die notwendigen Schritte einzuleiten, um die bisher als Straßenverkehrsfläche gewidmete Bertramstraße zukünftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auszuweisen.
 7. Der Magistrat (Dezernat IV) wird ermächtigt, die SEG mit der Planung des Ersatzbaus und der Tiefgarage zu beauftragen. Die Planungskosten werden durch die Gesellschaft vorfinanziert und sind bei Umsetzung anteilig in die Miete einzukalkulieren. Falls das Projekt nicht realisiert wird, werden der SEG die bereits veranlassten Planungsleistungen erstattet. Die Entscheidung über die Finanzierung dieser Kosten wird zurückgestellt, bis der Fall tatsächlich eintreten sollte.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Mit der Sitzungsvorlage sollen die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Kenntnis genommen und die für die Vollendung der Neugestaltung des Ensembles „Platz der deutschen Einheit“ erforderlichen Planungen beschlossen werden. Diese stellen sich wie folgt zusammen:

- Temporäre Containeranlage auf dem städtischen Bolzplatz
- Abbruch des „Alten Arbeitsamtes“
- Tiefgarage unter dem Ersatzbau sowie dem Stadtplatz
- Ersatzbau mit Schulräumen für die Elly-Heuss-Schule sowie Kita und gewerbliche Einheiten

II. Demografische Entwicklung

(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)

-

III. Umsetzung Barrierefreiheit

(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)

Die öffentlichen Nutzungen werden unter Berücksichtigung der Belange mobilitätseingeschränkter Menschen barrierefrei geplant. Vorgaben nach gültigen Vorschriften und DIN Normen.

IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Die Ausgestaltung eines Stadtplatzes nach dem Abbruch des „Alten Arbeitsamtes“ sowie der hierzu erforderliche Neubau eines Ersatzgebäudes für die schulische Nutzung gehen bereits auf die Rahmenplanung für die westliche Innenstadt aus dem Jahr 2004 zurück und sind Bestandteil des Maßnahmenpaketes aus dem integrierten Handlungskonzept für die westliche Innenstadt. Die Realisierung der Projekte soll mit Unterstützung der Städtebauförderung in den nächsten Jahren erfolgen.

Die Festlegungen dieser Rahmenplanung „Westliche Innenstadt“ und die Ergebnisse des im Jahr 2008 ausgelobten städtebaulichen und architektonischen Wettbewerbs für den Platz der deutschen Einheit wurden in eine verbindliche Bauleitplanung überführt, welche die planungsrechtliche Voraussetzung für die bereits realisierte Sporthalle und die Neuplanung des Ersatzgebäudes bildet. Das Grundstück der Elly-Heuss-Schule ist Bestandteil des Bebauungsplanes Wiesbaden 2011/01 „Platz der deutschen Einheit“, der seit 2011 rechtsverbindlich ist.

Für die Gestaltung des künftigen Stadtplatzes lässt sich auf den bisherigen Planungen zur Platzgestaltung aufbauen. Die bauliche Umsetzung kann jedoch erst nach Niederlegung des zum Teil auf der künftigen Platzfläche stehenden Gebäudes erfolgen. Die Planungen für Entlüftungseinrichtungen und Fluchtwege der angedachten Tiefgarage im Bereich des Stadtplatzes werden durch das Stadtentwicklungsdezernat unter Beteiligung des Tiefbau- und Vermessungsamtes sowie des Grünflächenamtes so rechtzeitig erarbeitet, dass diese zur Beschlussfassung über die Ausführung mit berücksichtigt werden können. Auch in dieser Hinsicht soll die Planung zur endgültigen Gestaltung des Stadtplatzes weiterentwickelt werden.

Auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses „Platz der deutschen Einheit“ (Beschluss 0325 der Stadtverordnetenversammlung vom 04.07.2013, in Verbindung mit Beschluss 0189 der Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2018) hat die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH im Auftrag des Dezernates für Stadtentwicklung und Bau eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, in der die planerischen und wirtschaftlichen Grundlagen für die Niederlegung des „Alten Arbeitsamtes“ und den erforderlichen Ersatzbau dargestellt werden.

Machbarkeitsstudie zur temporären Sicherstellung des Schulbetriebes

Das Gebäude „Altes Arbeitsamt“ wird derzeit von der Elly-Heuss-Schule, einem großen bilingualen Gymnasium in Wiesbaden Mitte, genutzt. Derzeit sind hier 10 Klassenräume der gymnasialen Oberstufe untergebracht, welche während der Abbruch- und Bauzeit - da im Bestandgebäude keine Raumreserven vorhanden sind - durch eine temporäre Containeranlage abgebildet werden müssen.

Aus der Machbarkeitsuntersuchung ging eine Variante als die geeignetste Interimslösung hervor, welche eine Containerplatzierung auf der städtischen Bolzplatzfläche westlich der Grundstücksgrenze der Elly-Heuss-Schule vorsieht. Die Kosten für die Interimsmaßnahmen betragen ca. 345.000 € und können zu ca. 65% aus Mitteln der sozialen Stadt gefördert werden.

Die Containeranlage für diesen Standort ist 3-geschossig konzipiert und besitzt neben einem überdachten Eingangsbereich (der auch für Regenspauzen genutzt werden kann) auch einen Freibereich im 2. OG. Der kompakte Baukörper hält die baurechtlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Gebäuden sowie den brandschutztechnischen Abstand (5,00 m) zum südlichen Schulbestandsgebäude ein. Eine direkte Verbindung mit dem Schulgrundstück (zur Rettungsgasse) ist durch die zwei bereits im Zaun vorhandenen Tore möglich. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Trafostation. Von dort aus kann der für die Containeranlage notwendige Stromanschluss hergestellt werden. Der vorhandene Zaun des Bolzplatzes wird straßenseitig für den Auf- und Abbau demontiert werden müssen. Nach erneuter Montage bietet er für den Betrieb einen Schutz vor Vandalismus. Über zwei Zugänge wird der Bolzplatz mit dem Schulgelände und über einen Zugang mit der Straße verbunden. Diese dienen gleichzeitig als Flucht- und Rettungswege.

Gutachterliche Einschätzung zum Abbruch des Alten Arbeitsamtes

Um die Kosten für den Gebäuderückbau und den Ausbau der schadstoffhaltigen Bauteile abschätzen zu können, wurde eine orientierende Bestandsaufnahme der baulichen Situation des „Alten

Arbeitsamtes“ durchgeführt.

Da das Gebäude aktuell von der Elly-Heuss-Schule genutzt wird, waren bei der Untersuchung Störungen des bestehenden Schulbetriebs auszuschließen und darauf zu achten, dass die Funktionalität der von der Schule genutzten Räumlichkeiten weiterhin erhalten bleibt und ggf. vorhandene Schadstoffe durch eine Probenentnahme nicht freigesetzt werden. Somit wurde eine zerstörungsfreie Sichtprüfung ohne Entnahme von Materialproben zur laborchemischen Analytik durchgeführt.

Demzufolge sind bauzeittypische Schadstoffe im Gebäude enthalten. Die Ergebnisse der visuellen Prüfung, die Massenschätzungen zu den anfallenden gefährlichen Abfällen und Schadstoffen und die aktuellen Marktpreise für Abbruch und Entsorgungsleistungen im Rhein-Main-Gebiet bilden die Grundlage für die Kostenschätzung. Die Kosten für den Abriss betragen ca. 436.000 € und können zu ca. 65% aus Mitteln der sozialen Stadt gefördert werden.

Machbarkeitsstudie Tiefgarage unter Stadtplatz

Zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der Parkplatzsituation in der Wiesbadener Innenstadt wird unter dem zukünftigen Stadtplatz, bzw. unter dem Schulhof der Elly-Heuss-Schule und unter dem neu zu errichtenden Ergänzungsbau - welches den Schulhof entlang der Schwalbacher Straße begrenzt - eine ein- bis zweigeschossige Tiefgarage angeordnet.

Im Zuge der Realisierung der Ersatzbaumaßnahme sollen die fehlenden Stellplätze für die schulische Nutzung der Sporthalle, die aufgrund der schwierigen Baugrundverhältnisse und der komplexen wasserrechtlichen Belange im Zuge der Baumaßnahme nicht hergestellt werden konnten, geschaffen werden. Hierfür stehen 142.800 € Stellplatzabläse im Garagenfonds zweckgebunden zur Verfügung (Beschluss Nr. 0454 des Magistrats vom 19.06.2012).

Gemäß Beschluss Nr. 0437 der Stadtverordnetenversammlung vom 06.09.2010 i.V.m. Beschluss Nr. 0108 vom 26.03.2015 sollen darüber hinaus die für die städtebaulichen Neuordnungsmaßnahmen im Bereich der Moritzstraße fehlenden, öffentlich nutzbaren Stellplätze im Rahmen der Realisierung einer Tiefgarage unter dem künftigen Stadtplatz hergestellt und dafür entsprechende Haushaltsmittel beantragt werden. Im Zuge des Neubaus der Sporthalle am Platz der Deutschen Einheit wurde eine Stellplatzabläse für die gewerblichen Nutzungen in Höhe von 744.600 € in den Garagenfonds gezahlt. Diese Mittel könnten ebenfalls für einen Neubau einer Tiefgarage unter dem Stadtplatz verwendet werden.

Für eine Tiefgarage unter dem Stadtplatz wurde eine Konzeptstudie erstellt, in der drei mögliche Varianten untersucht wurden. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Baugrunduntersuchung der Sporthalle, den baulichen Gegebenheiten des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der Elly-Heuss-Schule sowie der unter dem Platz verlaufenden Bestandsmedien (Hauptsammler) sollte - nicht zuletzt auch wegen des künftigen weitgehenden Entfalls des Parkhauses City I - eine angemessene Anzahl an Stellplätzen erreicht werden, die einerseits zur Abdeckung der o.g. Parkbedarfe beitragen kann, andererseits die Bestandsbäume auf dem Schulhof sowie neu zu pflanzende Bäume auf dem Stadtplatz nicht beeinträchtigt sowie den Subventionsbedarf aus städtischen Mitteln in einem vertretbaren Rahmen hält.

Im Zuge der Planung sollen dabei insbesondere die Herstellungskosten je Parkplatz bei den verschiedenen Planvarianten (Beschränkung auf den Grundriss des Neubaus, Einbeziehung des bisherigen „Alten Arbeitsamtes“, moderater Umgriff in den Stadtplatz), jeweils für eine ein- oder zweigeschossige Tiefgarage dargestellt werden, um so für eine Abwägung der Dimensionierung eine bestmögliche Bemessungsgrundlage zu liefern. In diese Kostenschätzung sollen auch Risiken durch vor Ort zu erwartende Bodenbelastungen einbezogen werden.

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage soll sich an der Schwalbacher Straße befinden.

Machbarkeitsstudie Ersatzbau für das „Alte Arbeitsamt“

Das abgängige Gebäude des ehemaligen „Alten Arbeitsamtes“ wird derzeit von der Elly-Heuss-

Schule zwischengenutzt. In Abstimmung mit der Schule wurde für den Ersatzbau ein Raumprogramm der schulischen Flächen von insgesamt rund. 1.250 qm Hauptnutzfläche als Planungsbasis herangezogen.

Die Räumlichkeiten für die Schule sollen ab dem 1. Obergeschoss angeordnet werden, lediglich der Aufenthaltsraum für die Gymnasiale Oberstufe und die Milchbar müssen zwingend auf dem Niveau des Schulhofes liegen. Gegenüber den bisherigen Nutzflächen im „Alten Arbeitsamt“ ergibt sich eine geringfügige Erhöhung der genutzten Quadratmeter bei gleichzeitig optimierten Flächen für den Schulalltag und -ablauf.

Im Erdgeschoss sollen neben den genannten Räumen für die Schule auch Ladenlokale und Flächen für Gastronomie inkl. erforderlichen Lager-/Nebenflächen sowie Außenbewirtschaftung eingeplant werden. Diese sollen, je nach Erfordernis, möglichst in größere bzw. kleinere Einheiten aufgeteilt werden können. Ein festes Raumprogramm wurde hierfür nicht vorgegeben.

Im Bereich der Innenstadt, insbesondere im Inneren Westend, gibt es Bedarfe für den Ausbau von Kindertagesstätten. In zentraler und gut erschlossener Lage am zukünftigen Stadtplatz soll eine neue Kindertagesstätte mit 2 Elementar- und 2 Krippengruppen im 3. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss des Neubaus integriert werden. Da auf der Schulhoffläche keine Flächenkapazitäten für den Außenbereich der Kindertagesstätte vorhanden sind, sollen die Außenanlagen für die Kita mit Bewegungs-/Spielflächen, Rückzugsbereichen und Grünzonen auf den Dachflächen des Gebäudes angeordnet werden.

Des Weiteren hat eine Prüfung ergeben, dass zusätzlich zu den genannten vorgegebenen Nutzungen die Unterbringung eines von den Sportverbänden bereits länger geforderten Sportinternates möglich ist.

Um den hohen qualitativen Anspruch der besonderen Lage inmitten der denkmalgeschützten Wiesbadener Innenstadt gerecht werden zu können, wurde für das Vorhaben eine Mehrfachbeauftragung unter Beteiligung von fünf Architekturbüros durchgeführt. Aus diesem Wettbewerb ging das Büro Zaeske und Partner Architekten aus Wiesbaden als Sieger hervor.

Die Verfasser schlagen einen, in seiner Formensprache klaren, 3-geschossigen Baukörper vor und bilden darauf eine modellierte Dachlandschaft aus, die je nach Ausrichtung gestalterisch auf die unterschiedlichen Stadträume reagiert.

Die besondere Stärke der Arbeit liegt in der mittigen Anordnung der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage, der einen weiteren städtischen Platzraum zur belebten Dotzheimer Straße erzeugt und somit verstärkt zur gewünschten Belebung der Schwalbacher Straße beiträgt.

Ein großzügiger Einschnitt im EG formuliert auf überzeugende Weise die Lage der öffentlichen Nutzungen und der Eingangsbereiche.

Das Dach des Neubaus greift die Formensprache des Mansardwalmdaches des denkmalgeschützten Hauptgebäudes der Elly-Heuss-Schule auf und interpretiert es neu.

Die Gliederung der Grundrissfigur führt im Inneren zu gut nutzbaren und klar gegliederten Abteilungen. Die Orientierung im Haus ist einfach und selbstverständlich. Das geforderte Raumprogramm ist in allen Bereichen erfüllt, die einzelnen Abteilungen sind gut erschlossen.

Die unterschiedlichen Nutzungen sind folgerichtig mit den unterschiedlichen Stadträumen und Funktionen verknüpft. Die Erschließungen der unterschiedlichen Nutzungen sind unabhängig voneinander ausgebildet und lassen einen störungsfreien Ablauf der unterschiedlichen Nutzungen zu. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist optimal platziert. Die Lage ermöglicht es, sowohl auf der nördlichen als auch südlichen Stirnseite des Gebäudes im Neubau jeweils eine Erdgeschosszone mit Nutzungen auszubilden, die vom Tiefgaragen-Verkehr nicht gestört werden und gleichzeitig die jeweiligen Platzseiten beleben. Die Lage der Erschließungskerne ist hierbei so gewählt, dass die einzelnen Nutzungsbereiche störungsfrei und klar voneinander getrennt erschlossen werden können. Alle Zugänge sind barrierefrei erreichbar.

Da aus denkmalfachlicher Sicht hinsichtlich der Fassadengliederung/-materialität und Dachgestaltung noch Überarbeitungsbedarf besteht, wurden von der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen Gestaltungskriterien erstellt und dem Architekturbüro zur Verfügung gestellt.

Der Entwurf aus der Mehrfachbeauftragung wurde daraufhin überarbeitet. Hierzu hat das Büro eine Fassadenstudie entwickelt, welche mehrere Varianten untersucht hat. Diese wurden dem Stadtplanungsamt und der Unteren Denkmalschutzbehörde bei einem gemeinsamen Gesprächstermin am 15. April 2019 vorgestellt. Das Ergebnis dieser Besprechung wurde in einem weiteren Termin konkretisiert und der Teilnehmerkreis um das Landesamt für Denkmalpflege Hessen erweitert. Dabei kam man zum Ergebnis, dass hinsichtlich der Fassadengliederung/-gestaltung die gewünschten Bezüge auf die umgebenden historischen Gebäude, besonders jedoch auf die Elly-Heuss-Schule hergestellt sind.

Die Materialität des künftigen Gebäudes wird noch geprüft und mit Bezug zur Elly-Heuss-Schule sowie der umliegenden Gebäude abgestimmt.

Der Übergang von Fassade zum Dach wird durch den der Fassade vorgestellten Rahmen und durch die Ausbildung einer Fuge in diesem Bereich hervorgehoben, welcher nun Bezüge zur markanten Traufzonenbildung der Elly-Heuss-Schule aufnimmt.

Eine endgültige Festlegung hinsichtlich der Art der Materialwahl bzw. Gestaltung des Daches kann jedoch in diesem Entwurfsstadium noch nicht geleistet werden, da die Materialwahl der Fassade noch nicht abschließend geklärt ist und dies im weiteren Entwurfsprozess weiter untersucht werden muss.

Kosten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung / Folgekosten Neubau

Die Kosten für die Gesamtmaßnahme werden in der Machbarkeitsstudie getrennt für die unterschiedlichen Nutzungen ausgewiesen. Dabei werden Kosten, welche direkt den einzelnen Nutzungen zugeordnet werden können, diesen auch zugerechnet. Dies betrifft im Wesentlichen die Kosten der Kostengruppe 300 + 400 für die oberirdischen Flächen sowie Kosten der Interimsunterbringung der Schule. Kosten, welche nicht 1:1 für die jeweilige Nutzung berechnet werden konnten, wurden für das Gesamtprojekt ermittelt und über die anteilige Bruttogeschossfläche (z.B. KG 200 und KG 500) auf die Nutzungen umgelegt.

Für die Berechnung der Mieten wurden die Investitionskosten über eine langfristige Finanzierung auf die Vertragslaufzeit von 30 Jahren getrennt nach den einzelnen Nutzungen verteilt. Zusätzlich sind laufende Kosten für Instandhaltung und Verwaltung des Objektes berücksichtigt. Die Summe aus Finanzierungskosten und laufenden Kosten entsprechen der notwendigen jährlichen Miete. Für die Schul- und Kita-Nutzung ist die Miete vom jeweiligen Fachdezernat zu tragen. Für alle anderen Nutzungen stellt die SEG die Vermietung sicher.

V. Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

In Vorbereitung der seinerzeitigen Rahmenplanung „Westliche Innenstadt“ wurden drei verschiedene Szenarien mit der Aufgabe entwickelt, einen möglichst hohen Zielerfüllungsgrad zu erreichen. Dabei wurde u.a. auch ein Szenario mit Erhalt des „Alten Arbeitsamtes“ diskutiert (Szenario 1). Letztlich kristallisierte sich das Szenario 3 mit Abriss des „Alten Arbeitsamtes“ und einer Öffnung des Platzes zur Schwalbacher Straße als städtebaulich zielführendste Variante heraus und wurde entsprechend in der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2004 beschlossen (Beschluss Nr. 0642).

Der Platz der Deutschen Einheit soll dabei ein Verbindungsglied zwischen Innenstadt und Westend werden, in dem er mit einem Gebäudekomplex in zwei Teile gegliedert wird. Der zur Schwalbacher Straße hingewendete Platz soll eine Freiflächenverbindung zur Innenstadt schaffen, während der rückwärtige Platz als geschützter Quartiersplatz dem Westend dienen soll. Ein Erweiterungsgebäude der Elly-Heuss-Schule in Verbindung mit dem Neubau der Schulsporthalle soll die notwendige Platzkante für den Platz der Deutschen Einheit im Süden schaffen. Dabei soll zur Belebung eine Handelsnutzung von der Schwalbacher Straße etabliert werden.

Mit dem jetzt erfolgten Vorschlag des Gestaltungsbeirates, das „Alte Arbeitsamt“ zu erhalten, können aus Sicht des Magistrats keinesfalls alle Nutzeranforderungen in gleichem Maße umgesetzt werden. Eine separate voneinander unabhängige Erschließung der verschiedenen Nutzungsbereiche als auch eine Schaffung gewerblicher/gastronomischer Einheiten an der Schwalbacher Straße ließe sich nur unter erheblichem finanziellen Aufwand überhaupt umsetzen.

Es müsste beispielsweise der Boden des EG abgesenkt, die Fassade zur Schwalbacher Straße geöffnet und die komplette Erschließung des Gebäudes mit zusätzlichen Treppenräumen und Aufzügen neu geschaffen werden. Dies würde tief in die statische Struktur des Gebäudes eingreifen. Der Keller des Gebäudes wäre durch das Absenken der Kellerdecke durch die geringe Höhe nicht mehr nutzbar. Eine Tiefgaragenlösung unter dem Gebäude wäre ebenfalls wirtschaftlich nicht umsetzbar. Insbesondere wäre eine Kita mit Freibereichen auf dem Dach im Bestand nicht realisierbar. Ein alternativer Standort kann hierfür jedoch nicht identifiziert werden.

In der Summe lassen sich die Anforderungen an die verschiedenen Nutzungen nicht im Bestandsgebäude unter wirtschaftlicher Betrachtung umsetzen. Darüber hinaus wäre die bereits fertiggestellte Planung des Stadtplatzes in diesem Fall nicht realisierbar und diesbezüglich bereits verauslagte Planungskosten in sechsstelliger Höhe verloren.

Wiesbaden, 21. April 2020

Hans-Martin Kessler
Stadtrat

Axel Imholz
Stadtkämmerer

Andreas Kowol
Stadtrat

Christoph Manjura
Stadtrat