

MACHBARKEITSSTUDIE

Ersatz für das „Alte Arbeitsamt“

Neubau Elly-Heuss-Schule sowie Kita und gewerbliche Einheiten

AUFTRAGGEBER



Landeshauptstadt Wiesbaden
- Der Magistrat –
Dezernat IV
65183 Wiesbaden

AUFTRAGNEHMER



SEG Stadtentwicklungsgesellschaft
Wiesbaden mbH
Konrad-Adenauer-Ring 11
65187 Wiesbaden

Telefon 0611/77808-0
Telefax 0611/77808-19
info@seg-wiesbaden.de
www.seg-wiesbaden.de

vertreten durch:
Andreas Guntrum

Ansprechpartner:
Michael Frank
Monja Bachert

Abbildungen + Fotos: SEG mbH

Gestaltung + Druck: SEG mbH

August 2019

Inhalt

1	Aufgabenstellung.....	5
1.1	Ausgangssituation.....	5
1.2	Planungsziele.....	6
1.3	Vorgehensweise.....	6
2	Planerische Rahmenbedingungen.....	7
2.1	Städtebauförderprogramm.....	7
2.2	Bebauungsplan.....	7
2.3	Denkmalschutz.....	9
2.4	Standort / Nutzungen.....	11
2.4.1	Nutzung Schule.....	11
2.4.2	Nutzung Kindertagesstätte.....	11
2.4.3	Sonstige Nutzung.....	12
3	Machbarkeitsstudie zur temporären Sicherstellung des Schulbetriebes.....	15
3.1	Untersuchte Varianten / Standortanalyse / Flächennachweis.....	15
3.1.1	Variante I.....	16
3.1.2	Variante II.....	16
3.1.3	Variante III.....	17
3.2	Ergebnis.....	17
3.3	Kosten.....	19
3.4	Förderung/ Städtebauprogramm „Soziale STADT“.....	19
4	Gutachterliche Einschätzung zum Abbruch des Alten Arbeitsamtes.....	20
4.1	Ergebnis.....	21
4.2	Kosten.....	21
4.3	Förderung / Städtebauprogramm „Soziale STADT“.....	21
5	Machbarkeitsstudie Tiefgarage unter Stadtplatz.....	22
5.1	Untersuchte Varianten / Standortanalyse.....	22
5.1.1	Variante I.....	23
5.1.2	Variante II.....	24
5.1.3	Variante III.....	25
5.2	Ergebnis.....	26
5.3	Kosten.....	26

5.4	Förderung Städtebauprogramm „Soziale STADT“	26
6	Machbarkeitsstudie Ersatzneubau Altes Arbeitsamt	27
6.1	Ergebnis der Mehrfachbeauftragung.....	27
6.2	Überarbeitung	31
6.3	Plausibilisierung der Kostenansätze.....	32
6.4	Förderung	33
7	Kosten -und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung / Folgekosten Neubau	34
8	Zusammenfassung.....	38

1 AUFGABENSTELLUNG

1.1 AUSGANGSSITUATION

Zur Vollendung des Ensembles am Platz der deutschen Einheit fehlt nach der Fertigstellung der Sporthalle (2014) und des Quartiersplatzes (2015) sowie der Neugestaltung des Faulbrunnenplatzes noch die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses (2008) im Bereich des sogenannten Stadtplatzes zwischen der Sporthalle und der Elly-Heuss-Schule.

Die Realisierung des Stadtplatzes stellt das zentrale Element für die städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches an der wichtigen Schnittstelle zwischen Innenstadt und Westend dar.

Als multifunktionaler Stadtraum und erweiterter Schulhof für die Oberstufe des größten Wiesbadener Gymnasiums wird er zudem eine sichere und bequeme Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Historischen Fünfeck und dem Westend bilden.

Mit dem geplanten Abriss des von der Elly-Heuss-Schule genutzten „Alten Arbeitsamtes“ und dem Neubau eines etwas weiter südlich geplanten Ersatzgebäudes, wird die städtebauliche Situation im Bereich des Übergangs von der Schwalbacher Straße ins Westend insgesamt deutlich aufgewertet. Der Stadtplatz wird sich mit der baulichen Veränderung zur Innenstadt hin öffnen. Der Neubau wird mit seiner Nutzung und Orientierung zum Straßenraum hin zukünftig zu einer weiteren Belebung der Schwalbacher Straße sowie des Stadtplatzes beitragen.



Abbildung 1: Perspektive Platz der Deutschen Einheit

1.2 PLANUNGSZIELE

Die Planungen für die Gestaltung des künftigen Stadtplatzes wurden, im Zuge der Gesamtplanung für den Platz der deutschen Einheit, bereits abgeschlossen. Die bauliche Umsetzung kann jedoch erst nach Niederlegung des zum Teil auf der künftigen Platzfläche stehenden Gebäudes erfolgen.

Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie sollen die planerischen und wirtschaftlichen Grundlagen für den Abriss des „Alten Arbeitsamtes“, den Neubau des Schulersatzgebäudes sowie einer Tiefgarage unter dem Stadtplatz erarbeitet und den städtischen Gremien für eine Grundsatzentscheidung zur weiteren Beauftragung der Planungen vorgelegt werden.



Abbildung 2: Luftbild

1.3 VORGEHENSWEISE

Die Machbarkeitsstudie ist in die einzelnen Bearbeitungsschritte, die zur Erlangung eines Gesamtbildes zur Machbarkeit eines Ersatzneubaus mit Tiefgarage notwendig sind, untergliedert:

1. Machbarkeitsstudie zur temporären Sicherstellung des Schulbetriebes
2. Gutachterliche Einschätzung zum Abbruch des Alten Arbeitsamtes
3. Machbarkeitsstudie Tiefgarage unter Stadtplatz
4. Machbarkeitsstudie Ersatzneubau Altes Arbeitsamt
5. Kosten- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung / Folgekosten Neubau

2 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMM

Das Grundstück der Elly-Heuss-Schule befindet sich im Projektgebiet des Städtebauförderprojektes „Soziale Stadt Inneres Westend“. Der Neubau des Stadtplatzes und der Neubau des Schulersatzgebäudes lassen sich aus der Rahmenplanung für die westliche Innenstadt ableiten und sind Bestandteil des Maßnahmenpaketes aus dem integrierten Handlungskonzept für die westliche Innenstadt. Die Abwicklung der Projekte soll mit Unterstützung der Städtebauförderung in den nächsten Jahren erfolgen.

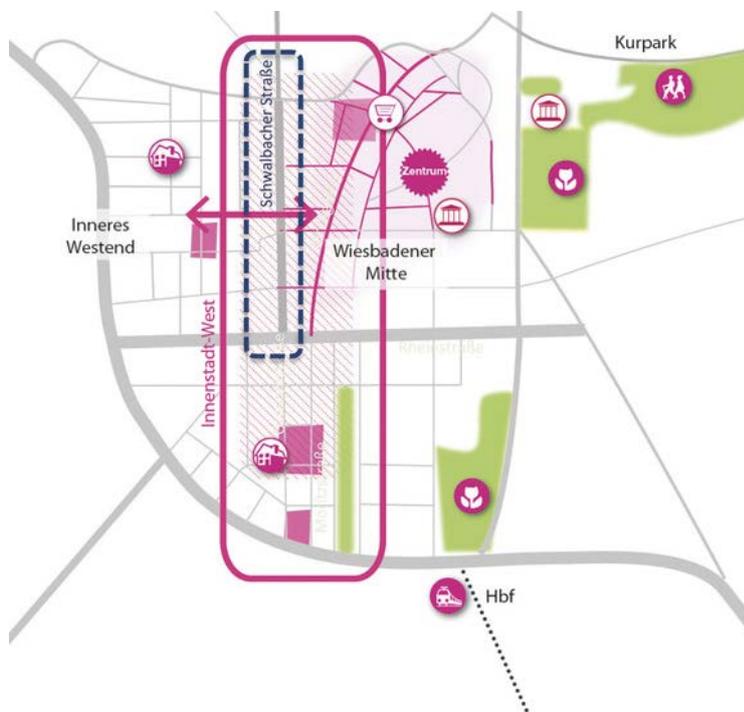


Abbildung 3: Maßnahmenkonzept „Soziale Stadt“ Inneres Westend

2.2 BEBAUUNGSPLAN

Die Festlegungen der Rahmenplanung Westliche Innenstadt aus dem Jahr 2004 und die Ergebnisse des im Jahr 2008 ausgelobten 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 Schulersatzgebäudes bildet. Das Grundstück der Elly-Heuss-Schule ist Bestandteil des Bebauungsplanes Wiesbaden 2011/01 „Platz der deutschen Einheit“, der seit 2011 rechtsverbindlich ist.

Im Bebauungsplan ist für den Neubau auf dem Schulgrundstück ein Baufenster mit einer Größenordnung von 20 x 65 m vorgesehen. Dieses wird zum Stadtplatz und zur Schwalbacher Straße hin als Baulinie festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise darf das Gebäude ohne Grenzabstand zu den vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen, auch mit einer Länge von über 50 m, errichtet werden. Weiterhin ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlage festgesetzt.



Abbildung 4: Bebauungsplan „Platz der Deutschen Einheit“

Im Bebauungsplan sind die Nutzungen wie folgt festgesetzt:

- EG: Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- ab dem 1.OG: Gemeinbedarfseinrichtung „Schule“ Ausnahmsweise können Anlagen für soziale, gesundheitliche Zwecke zugelassen werden

2.3 DENKMALSCHUTZ

Der gesamte Bereich der Wiesbadener Innenstadt ist nach dem hessischen Denkmalschutzgesetz als Gesamtanlage geschützt. Der Planungsbereich ist Teil der gemäß § 2 Abs. 3 HDSchG als Kulturdenkmal geschützten Gesamtanlage „Westliche Stadterweiterung“; zudem ist das ehemalige Lyzeum II „Am Platz der Deutschen Einheit 2“ – bestehend aus dem Hauptgebäude der höheren Mädchenschule II, dem hofseitigen Flügel sowie dem Saalbau – ein Einzelkulturdenkmal aus künstlerischen, städtebaulichen und stadthistorischen Gründen gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG.



Abbildung 5: Stadtkarte Wiesbaden 1945

Die Fassade des zwischen 1913 und 1916 errichteten Einzelkulturdenkmals der Elly-Heuss Schule weist einen streng gegliederten 3-geschossigen Baukörper und eine dreigliedrige vertikale Lisenengliederung auf, die das rahmende Skelett für die tieferliegenden Fensterachsen bildet. Diese Gestaltungselemente sowie das den Hauptbau abschließende Mansarddach verleihen dem Gebäudekomplex seinen imposanten Auftritt.

Etwas später erbaut und ebenfalls als Einzelkulturdenkmal geschützt ist das Casino-Gebäude im Bereich der Dotzheimer Straße, welches heute die Mensa der Schule beherbergt. Das „Alte Arbeitsamt“ stammt ebenfalls aus dieser Zeit und diente zuerst als Lazarett, danach als Arbeitsamt und beherbergt heute die Gymnasiale Oberstufe der Elly-Heuss-Schule.

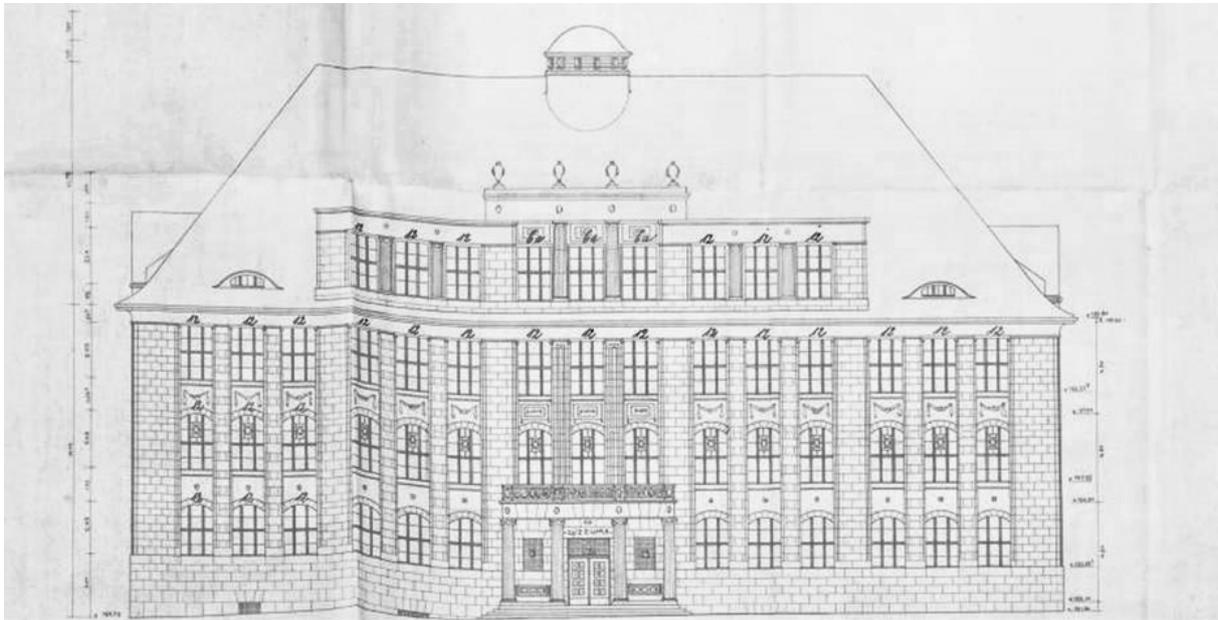


Abbildung 6: Ansicht Hauptgebäude „Elly-Heuss-Schule“

Die Auskunft der UDschB zur Denkmaleigenschaft des ehemaligen „Alten Arbeitsamtes“ am Platz der deutschen Einheit ergab, dass es zwar Teil der denkmalgeschützten Wiesbadener Innenstadt ist, dennoch innerhalb dieser Gesamtanlage kein konstituiertes Gebäude. Für den Abbruch des Gebäudes kann ein einfacher Abbruchartrag gestellt werden. Die weitere Planung des Ersatzneubaus muss hinsichtlich der Fassadenmaterialität und Dachgestaltung in enger Abstimmung mit der UDschB und der LfdH erfolgen.

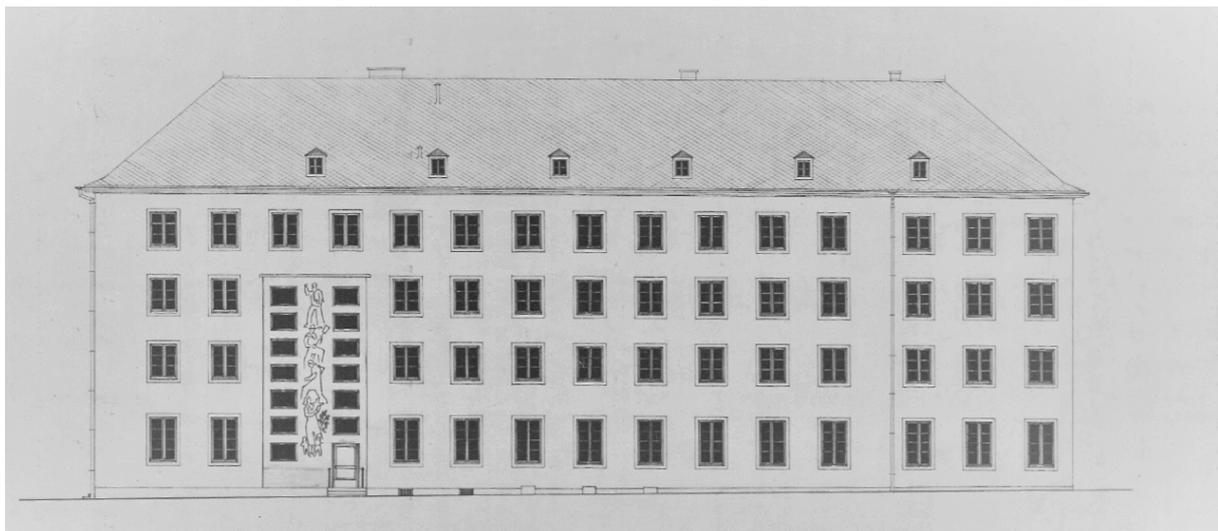


Abbildung 7: Ansicht „Altes Arbeitsamt“

2.4 STANDORT / NUTZUNGEN

2.4.1 NUTZUNG SCHULE

Das Gebäude „Altes Arbeitsamt“ wird derzeit von der Elly-Heuss-Schule, einem bilingualen Gymnasium in Wiesbaden Mitte, genutzt. Der Altbau beinhaltet Klassenräume, zwei Informatikräume, einen Filmraum, einen Raum für das Studienseminar und eine Milchbar.

In Abstimmung mit der Schule ist für den Ersatzneubau folgendes Raumprogramm der schulischen Flächen von insgesamt rund 1.250 qm Hauptnutzfläche als Planungsbasis heranzuziehen:

- 15 Kursräume à 50 m²
- 1 Veranstaltungsraum à 100 m²
- 1 Gruppenarbeitsraum mit Medienausstattung à 50 m²
- 1 Informatikraum à 60 m²
- 1 Bibliotheksraum à 60 m²
- 1 Aufenthaltsraum für die Gymnasiale Oberstufe à 40 m²
- 1 Milchbar à 40 m²
- 1 Seminarraum à 40 m²
- 1 Büro im Seminarbereich à 20 m²
- 1 Raum à 10 m²
- 1 Büro Schulseelsorger/ Konfliktschlichter à 20 m²
- 1 Küche für Schüler und AGs à 20-40 m²

Die Räumlichkeiten für die Schule sollen ab dem 1. Obergeschoss angeordnet werden, lediglich der Aufenthaltsraum Gymnasiale Oberstufe und die Milchbar müssen zwingend auf dem Niveau des Schulhofes liegen. Der Gruppenarbeitsraum und der Informatikraum sollen möglichst nebeneinander liegen und im Bedarfsfall zu einem großen Raum verbunden werden können.

Gegenüber den bisherigen Nutzflächen von rund 1.170 m² im „Alten Arbeitsamt“ ergibt sich eine geringfügige Erhöhung der Quadratmeter bei gleichzeitig optimierten Flächen für den Schulalltag und -ablauf.

2.4.2 NUTZUNG KINDERTAGESSTÄTTE

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.

Ein möglichst direkter Zugang aus den Gruppenräumen zum Außenbereich wird hier vorausgesetzt. Der Flächenbedarf für das Raumprogramm der Kita beläuft sich auf insgesamt rund 650 qm Nutzfläche zzgl. rund 480 bis 720 m² Außenbereich und untergliedert sich wie folgt:

- 2 Krippengruppen mit jeweils 76 m²
- 2 Elementargruppen mit jeweils 88 m²
- Gemeinschaftsflächen mit 154 m²
- Wirtschaftsflächen mit 100 m²
- Leitung/Verwaltung mit 70 m²
- Außenanlagen mit mind. 480 m²

2.4.3 SONSTIGE NUTZUNG

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.

Baufeld	
Länge x Breite	65 x 20 m
	Max. überbaubare Fläche > 1.300 m ²
EG	1.300 m ²
1.OG	1.300 m ²
2.OG	1.300 m ²
3.OG	1.300 m ²
DG Flachgeneigtes Sattel- oder Walmdach- max. 30°	825 m ²
Gesamt GFZ	6.025 m²

Tabella: GFZ-Berechnung „Ersatzbau“

Nutzungen	
Einzelhandel + Gastronomie / Erschließung TG / Schule / Kita	1.300 m ²
Nutzung Schule / Summe Nutzfläche zzgl. ca. 50%	1.860 m ²
Nutzung Kita / Summe Nutzfläche zzgl. ca. 50%	980 m ²
Nutzung Kita / Außenspielgelände, 8-12 m ² pro Kind (60)	480 - 720 m ²
Gesamt GFZ	4.620 - 4.860 m²

Tabella: GFZ-Berechnung „Raumprogramm“

Nach Gegenüberstellung des Nutzungsumfangs für den Ersatzbau mit der im B-Plan erlaubten Flächenausnutzung hat sich herausgestellt, dass noch Flächenpotential für weitere Nutzungen von ca. 1.165 m² vorhanden ist. Somit wurde untersucht, für welche weiteren öffentlichen Nutzungen der Standort Potential bietet. Mit dem Ergebnis, dass die Unterbringung eines Sportinternates hierfür als sinnvoll erachtet wurde. Hierzu wurden parallel erste Gespräche mit dem Sportamt geführt. Im Zuge der Mehrfachbeauftragung sollte hierzu das räumliche Potential dieser Internatsnutzung untersucht werden.

Die notwendigen Stellplätze für die jeweiligen Nutzungen sind gemäß der Stellplatzverordnung der Landeshauptstadt Wiesbaden nachzuweisen.

Stellplatznachweis		
Gastronomie / 1 Stpl. je 35 m ²	750 / 35	22 Stpl.
Schule / 1 Stpl. je 25 Schüler	300 / 25	12 Stpl.
Kita / 1 Stpl. je 20 Kinder	60 / 20	3 Stpl.
Internat / 1 Stpl. je 15 Besucher	12/15	1 Stpl.
Gesamt Stellplatzbedarf		38 Stpl.

Tabelle: Stellplatzberechnung nach Stellplatzverordnung Wiesbaden/ Entwurf Zaeske und Partner

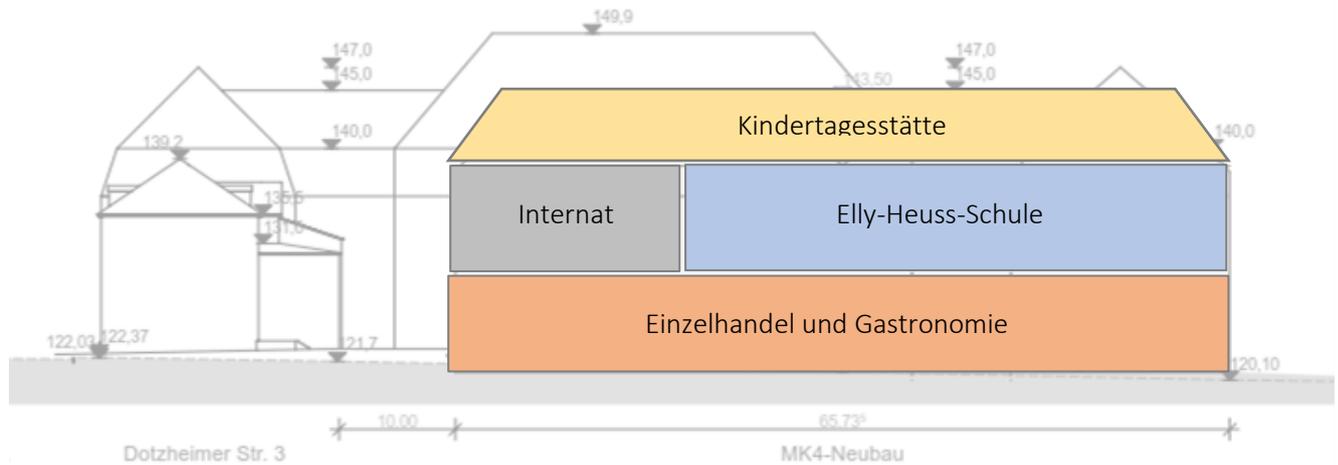


Abbildung 6: Verteilung Nutzung gemäß B-Plan Vorgabe



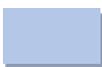
Nutzung Kindertagesstätte

- Ab dem 3. Obergeschoss / Dachgeschoss
- 650 m² Hauptnutzfläche
- zzgl. 480 - 720 m² Außenbereich



Variante Internatsnutzung

- Keine Vorgabe



Nutzung Schule

- Ab dem 1. Obergeschoss
- 1.250 m² Hauptnutzfläche



Erdgeschoss / Nutzungsmix

- Einzelhandel und Flächen für Gastronomie
- Keine Vorgabe

3 MACHBARKEITSSTUDIE ZUR TEMPORÄREN SICHERSTELLUNG DES SCHULBETRIEBES

Das Architekturbüro Schreiber + Partner wurde beauftragt eine Studie zu erstellen, welche für die Abbruch- und Bauzeit des Ersatzneubaus des „Alten Arbeitsamtes“ eine temporäre Unterbringung „Containeranlage“ der im Alten Arbeitsamt befindlichen Räume der Elly-Heuss-Schule an geeigneter Stelle nachweist. Nach Vorgabe der Schulleitung und dem Schulamt müssen 10 Klassenräume untergebracht werden können.

3.1 UNTERSUCHTE VARIANTEN / STANDORTANALYSE / FLÄCHENNACHWEIS

Im Zuge der Analyse wurden drei Standorte als mögliche Standortalternativen durch den Verfasser überprüft.

Standort

- Westlich und östlich vom Schulgebäude befinden sich Feuerwehrezufahrten, welche auch während der Bauzeit aufrecht zu erhalten sind.
- Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich die Aufstellfläche für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr.
- Nutzbarkeit der Schulhoffläche.
- Staub-Lärmbelastung während der Bauzeit.
- Minimaler Eingriff in Bestandssituation



Flächennachweis

- Ein Klassenraum mit 45 m² wird aus 3 Einzelcontainern zusammengesetzt
- Die Anlage besteht aus 10 Klassenräumen, Flurcontainer, Treppenhauscontainer und einer außenliegenden Fluchttreppe

Auf Grund der benötigten Flächen der Räume würde eine 1-2 geschossige Containerlösung von ihren äußeren Abmessungen her zu groß werden. Somit empfiehlt sich eine 3-geschossige Lösung, welche auf Grund Ihres geringen Platzbedarfes auf verschiedenen Standorten aufgestellt werden kann.

3.1.1 VARIANTE I

In Variante 1 wurde die Stellung der Containeranlage südlich auf dem Schulgrundstück, in der Nähe des Casinogebäudes, überprüft.

Vorteile:

- Standort auf dem Schulgrundstück
- Schutz vor Vandalismus (Schulgelände)

Nachteile:

- Stromversorgung ungeklärt
- Schulhoffläche reduziert sich
- Nähe Baustelle (Staub- und Lärmbelastung)
- Fluchtwege eingeschränkt (Casinogebäude)
- Eingriff in Außenanlage des Schulhofs



3.1.2 VARIANTE II

In Variante 2 wurde die Stellung der Containeranlage nördlich auf dem Schulgrundstück, auf dem Vorplatz des Hauptgebäudes der Schule, überprüft.

Vorteile:

- Standort auf dem Schulgrundstück
- Nähe zum Schulhauptgebäude

Nachteile:

- Stromversorgung ungeklärt
- Schulhoffläche reduziert sich
- Nähe Baustelle (Staub- und Lärmbelastung)
- Aufstellfläche + Sammelplatz FW eingeschränkt



3.1.3 VARIANTE III

In Variante 3 wurde die Stellung der Containeranlage auf der westlich des Grundstücks gelegenen städtischen Bolzplatzfläche überprüft.

Vorteile:

- Stromversorgung durch Nähe zur Trafostation
- Nähe zum Schulhauptgebäude
- Schutz vor Vandalismus (Bestandszaun)
- Schulhoffläche bleibt so groß wie möglich

Nachteile:

- Ein Freizeitangebot für Jugendliche im Wohngebiet entfällt temporär für ca. 2 Jahre



3.2 ERGEBNIS

Im Ergebnis würden die untersuchten Varianten I und II, welche die Containerstellung innerhalb des Schulgrundstückes vorsehen, die erforderlichen Anfahrts- und Aufstellflächen der Feuerwehr beeinträchtigen. Weiterhin würde sich die bereits während der Bauzeit nur eingeschränkt nutzbare Schulhoffläche zusätzlich verringern und die Container zu stark ins Pausenhofkonzept der Schule eingreifen.

Die Variante III, welche eine Containerplatzierung auf der städtischen Bolzplatzfläche westlich der Grundstücksgrenze der Elly-Heuss-Schule vorsieht, stellt die geeignetste Interimslösung dar.

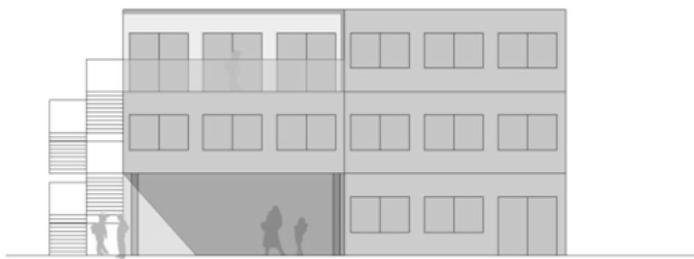
Die Containeranlage für diesen Standort ist 3-geschossig konzipiert und besitzt, neben einem überdachten Eingangsbereich (der auch für Regenpausen genutzt werden kann), auch einen Freibereich im 2. OG. Bei Auflösung dieser beiden Freibereiche ergibt sich eine zusätzliche Raumreserve von 2 Klassenräumen (dann 12 Klassen).

Der kompakte Baukörper hält die baurechtlichen Abstandsflächen zu den benachbarten Gebäuden sowie den brandschutztechnischen Abstand (5,00 m) zum südlichen Schulbestandsgebäude ein.

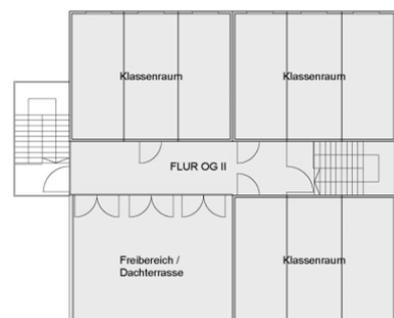
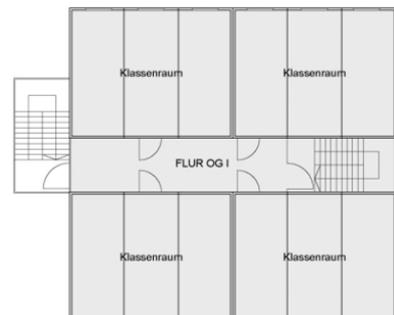
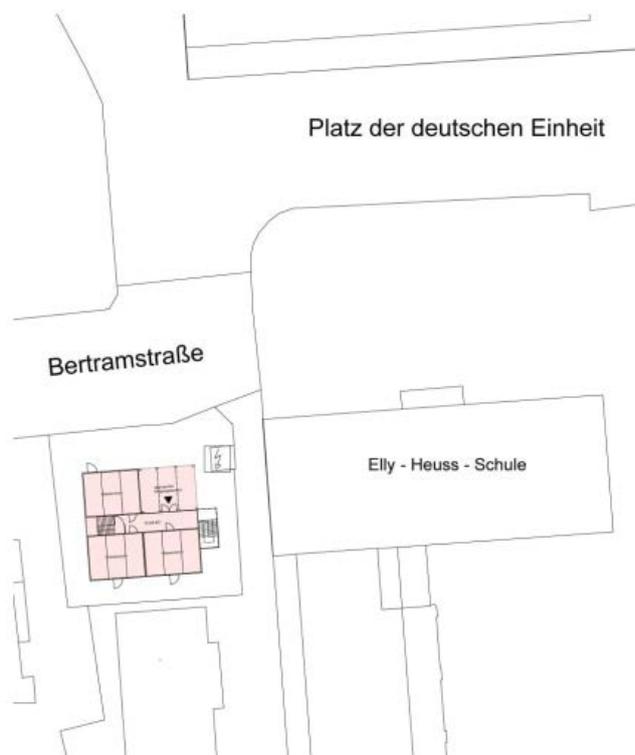
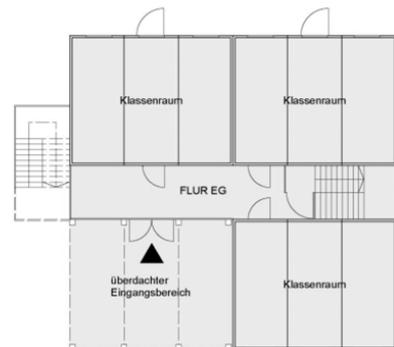
Eine direkte Verbindung mit dem Schulgrundstück (zur Rettungsgasse) ist durch die zwei bereits im Zaun vorhandenen Tore möglich. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine Trafostation. Von dort aus kann der für die Containeranlage notwendige Stromanschluss hergestellt werden.

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.

Ein weiterer Vorteil dieses Standorts ist, dass die Feuerwehrdurchfahrten und Aufstellplätze des Hauptschulgebäudes nicht durch die Maßnahme beeinträchtigt werden. Da keine Schulhoffläche benötigt wird, hat die Interimslösung auch keinen Einfluss auf das Pausenhofkonzept des Bauablaufplans.



Abbildungen von links nach rechts:
Ansicht Containeranlage, Grundrisse EG-2.OG, Lageplan



3.3 KOSTEN

Herrichten des Geländes	4.200, -Euro
Herstellen einer Fundamentierung	16.800, -Euro
Infrastruktur	16.800, -Euro.
Aufstellen Containeranlage	67.230, -Euro
Abbau und Wiederherstellen des Bolzplatzes	12.600, -Euro
Gesamt	117.630, -Euro
Gesamtkosten inkl. Baukostensteigerung 2014-2019 ca. 15 %	135.275, -Euro
Umsatzsteuer	25.702, -Euro
Gesamtsumme (brutto)	160.977, -Euro

Containermiete 36 Monate x (monatlich. 7.000, Euro + 15 % Index)	289.800, -Euro
Umsatzsteuer	55.062, -Euro
Gesamtsumme (brutto)	344.862, -Euro

Baunebenkosten 28%	37.877, -Euro
Umsatzsteuer	7.197, -Euro
Gesamtsumme (brutto)	45.073, -Euro

Gesamtsumme (brutto)	550.912, -Euro
-----------------------------	-----------------------

Tabelle: Kostenschätzung Containeranlage

3.4 FÖRDERUNG/ STÄDTEBAUPROGRAMM „SOZIALE STADT“

Aus dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ Inneres Westend stehen Fördermittel zur Verfügung. Diese betragen 2/3 der Gesamtkosten.

Unter Berücksichtigung der Fördermöglichkeiten aus dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ Inneres Westend müssen zusätzlich von der Investitionssumme 1/3 von der Stadt Wiesbaden erbracht werden.

Voraussetzung ist ein positiver Förderbescheid des Fördermittelgebers. Die Förderung kann frühestens 2020 beantragt werden.

4 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. Dazu wurde das Ingenieurbüro Dr. Hug Geoconsult GmbH zur Erstellung einer Kostenschätzung beauftragt.

Da das Gebäude aktuell von der Elly-Heuss-Schule genutzt wird, waren 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.



Abbildung 7: Asbesthaltige Flachdichtungen im UG



Abbildung 8: Lüftungskanal aus Asbestzement im DG



Abbildung 9: Brandschutztüren im UG, EG und DG

4.1 ERGEBNIS

Die detaillierten Ergebnisse der Untersuchung können dem Gutachten entnommen werden. 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.

4.2 KOSTEN

Vorarbeiten und Abbruch inkl. Arbeitsschutz	146.095, -Euro
Nichtmineralische Abfälle	19.600, -Euro
Bauschutt	123.200, -Euro.
Asbest	15.360, -Euro
KMF- Dämmungen	17.800, -Euro
PCB	1.000, -Euro
Sonstige Materialien	1.000, -Euro
Zwischensumme	324.055, -Euro
Umsatzsteuer	61.570, -Euro
Gesamtsumme (brutto)	385.625, -Euro
Baunebenkosten 10%	32.406, -Euro
Risiko / Unvorhersehbares 10%	32.406, -Euro
Zwischensumme	64.570, -Euro
Umsatzsteuer	12.314, -Euro
Gesamtsumme (brutto)	77.125 -Euro
Gesamtsumme (brutto)	462.751, -Euro

Tabelle: Kostenschätzung Abbruch Altes Arbeitsamt

4.3 FÖRDERUNG / STÄDTEBAUPROGRAMM „SOZIALE STADT“

Die mögliche Förderhöhe beträgt rd. 66% der Gesamtkosten der Abbruchmaßnahme. Die Aufteilung des kommunalen Anteils von ca. 34% (157.420 €) wurde durch Dezernat III dahingehend geklärt, dass ca. 79% des kommunalen Anteils (124.362 €) von Dez. III, ca. 9% (14.168 €) von Dez. V und ca. 12% (18.890 €) von Dez. VI getragen werden. Der Förderantrag wurde gestellt, eine Zusage wird im vierten Quartal 2019 erwartet.

5 MACHBARKEITSSTUDIE TIEFGARAGE UNTER STADTPLATZ

Zum Erhalt bzw. zur Verbesserung der Parkplatzsituation in der Wiesbadener Innenstadt ist politisch vereinbart, unter dem zukünftigen Platz der Deutschen Einheit bzw. unter dem Schulhof der Elly-Heuss-Schule und unter dem neu zu errichtenden Ersatzbau – welcher den Schulhof entlang der Schwalbacher Straße begrenzt – eine ein- bis dreigeschossige Tiefgarage anzuordnen.

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. (Beschluss Nr. 0454 vom 19. 6.2012)

Gemäß Beschluss (Nr. 0437 der StVV vom 6.9.2010 i.V.m. Nr. 0108 vom 26. 3.2015) 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.

Das Ingenieurbüro AMP Parking Europe GmbH hat eine Konzeptstudie erstellt, in der 3 mögliche Varianten der Tiefgarage unter dem Stadtplatz untersucht wurden. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Baugrunduntersuchung der Sporthalle, der baulichen Gegebenheiten des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der Elly-Heuss-Schule sowie der unter dem Platz verlaufenden Bestandsmedien (Hauptsammler), sollte eine möglichst große Anzahl an Stellplätzen erreicht werden.

5.1 UNTERSUCHTE VARIANTEN / STANDORTANALYSE

Die einzelnen Varianten unterscheiden sich durch Ihre Geschossigkeit und die Inanspruchnahme der Flächen innerhalb des Geländes. So benötigt Variante 1 (1-geschossig) den größten Flächenanteil; die Variante 2 (2-geschossig) einen mittleren Flächenanteil und die Variante 3 (3-geschossig) den geringsten Flächenanteil.

Alle Varianten sind mit einer überschnittenen Bohrpfahlwand umschlossen, die auf eine gevoutete Dachdecke aufgelegt wird. Des Weiteren treten die Rettungsausgänge an der Platzoberfläche in Erscheinung. Es wäre jedoch – wie bei der Tiefgarage Kurhaus/ Casino – möglich, die Ausgänge mit bodengleichen Toren zu verschließen. In diesem Fall müsste verhindert werden, dass beispielsweise Fahrzeuge auf diesen Toren abgestellt werden.

5.1.1 VARIANTE I

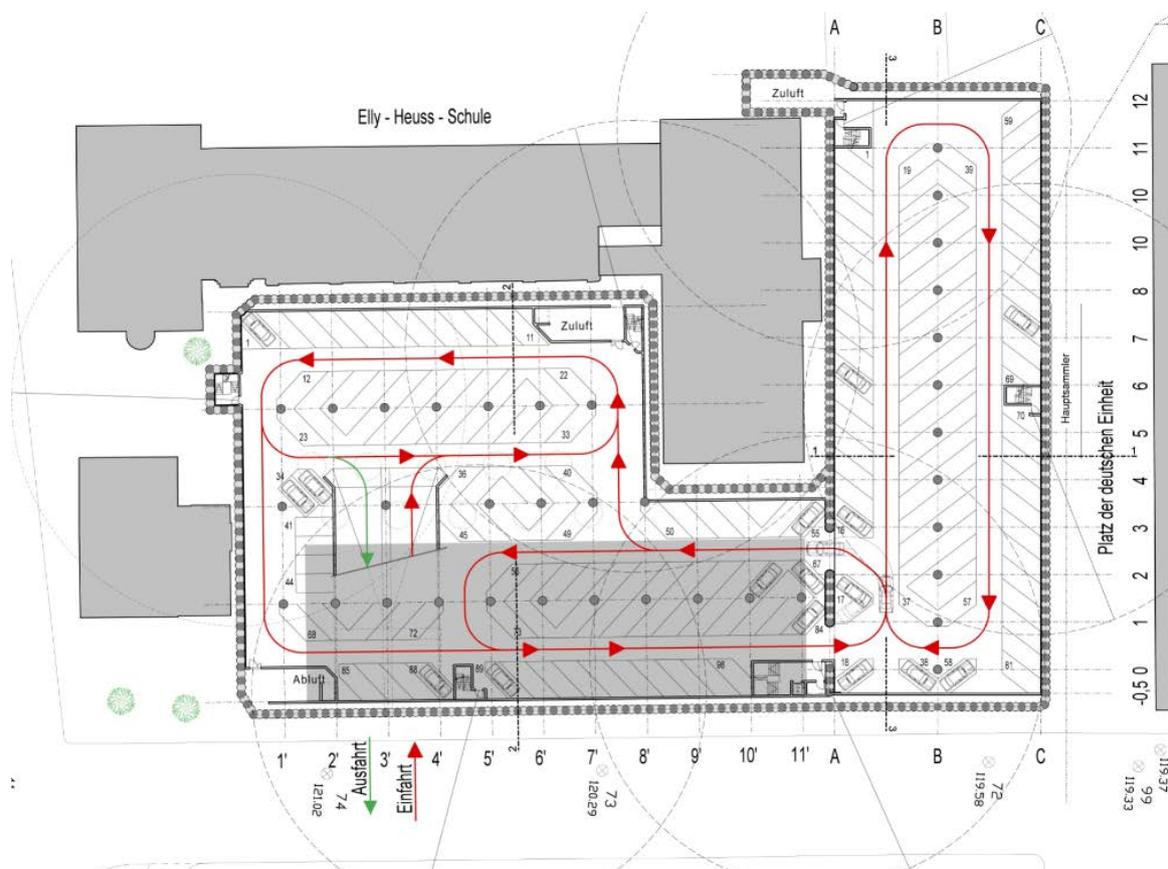
Die Variante 1 sieht eine 1-geschossige Tiefgaragenlösung mit einer maximalen Grundstücksausnutzung unter Einhaltung der Grenzabstände (Bohrpfahlwand) zu den umliegenden Bestandsgebäuden sowie dem vorhandenen Hauptsammler vor. Die Variante besteht aus 2 Bauteilen. Der Bauteil A unterbaut den Ersatzbau und den Schulhof der Elly-Heuss-Schule. Bauteil B unterbaut den zukünftigen Platz der deutschen Einheit. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage befindet sich an der Schwalbacher Straße. In dieser Variante können 179 Stellplätze realisiert werden.

Vorteile:

- 1-geschossige Lösung
- Baugrubensohlabdichtung entfällt

Nachteile:

- Baumerhalt gemäß B-Plan (Schulhof / Stadtplatz)
- hoher Flächenanteil Dachdecke/Bodenplatte
- Schulhoffläche entfällt während der Bauzeit
- Schulhoffläche verkleinert sich durch notwendige Entlüftungs- bzw. Entfluchtungsmaßnahmen in diesem Bereich
- Fluchtwege eingeschränkt (Bauzeit)



5.1.2 VARIANTE II

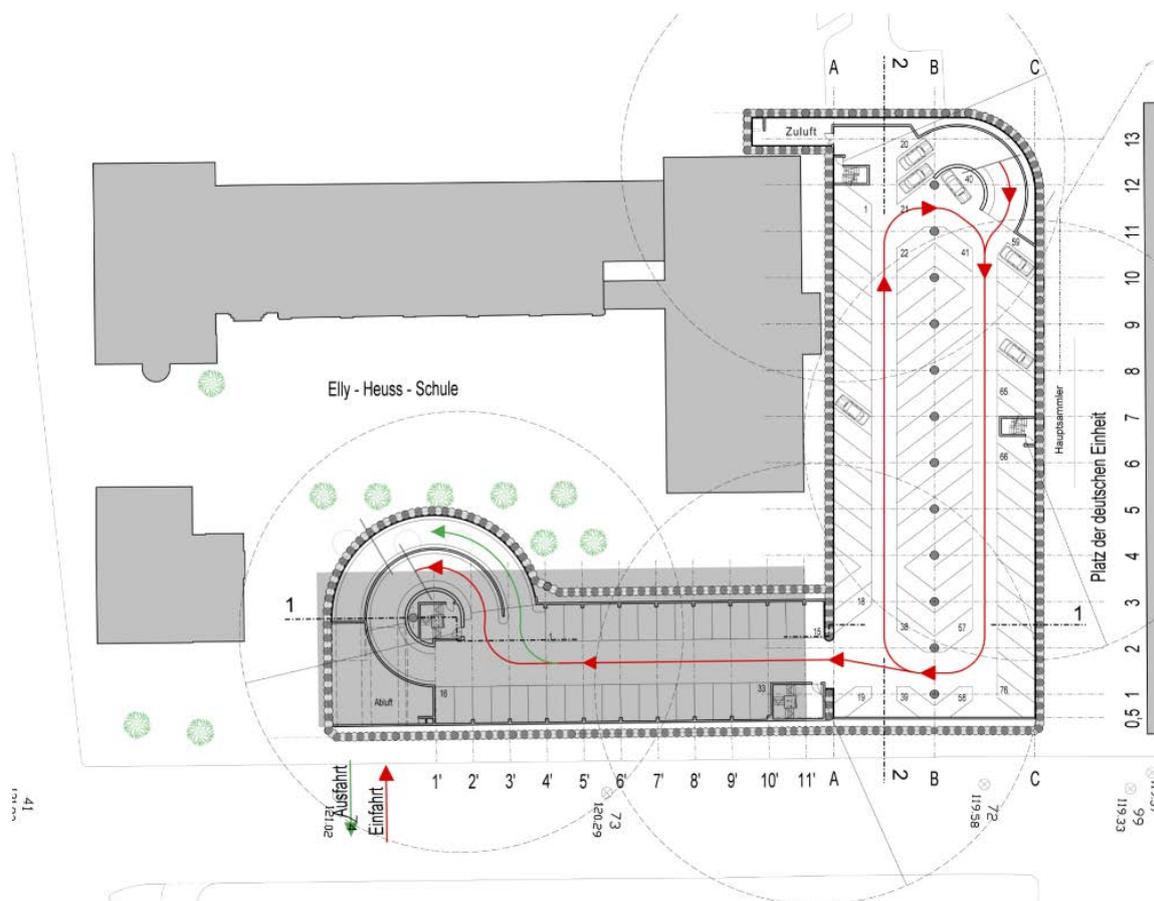
Die Variante 2 sieht eine 2-geschossige Tiefgaragenlösung mit einer mittleren Grundstücksausnutzung unter Einhaltung der Grenzabstände (Bohrpfahlwand) zu den umliegenden Bestandsgebäuden sowie dem vorhandenen Hauptsammler vor. Die Variante besteht aus 2 Bauteilen. Der Bauteil A unterbaut den Ersatzbau. Bauteil B unterbaut den zukünftigen Platz der deutschen Einheit. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage befindet sich an der Schwalbacher Straße. In dieser Variante können 170 Stellplätze realisiert werden.

Vorteile:

- Baugrubensohlabdichtung entfällt
- Baumerhalt gemäß B-Plan (Schulhof)
- gute Verkehrsführung (Wiederholbefahrung)

Nachteile:

- Baumerhalt gemäß B-Plan (Stadtplatz)
- hoher Flächenanteil Bohrpfahlwand
- Schulhoffläche reduziert sich während der Bauzeit
- Fluchtwege eingeschränkt (Bauzeit)



5.1.3 VARIANTE III

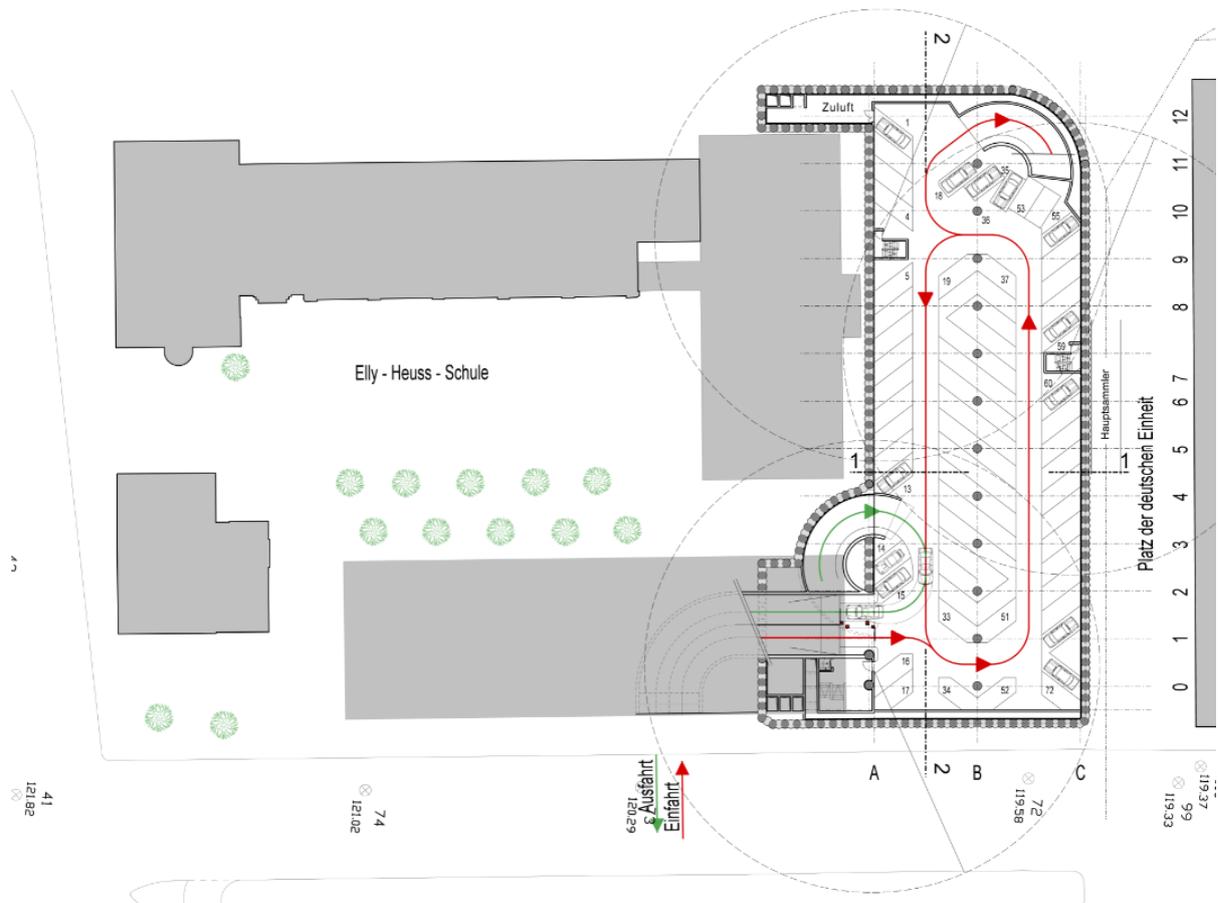
Die Variante 3 sieht eine 3-geschossige Tiefgaragenlösung mit einer geringeren Grundstücksausnutzung unter Einhaltung der Grenzabstände (Bohrpfahlwand) zu den umliegenden Bestandsgebäuden sowie dem vorhandenen Hauptsammler vor. Die Variante unterbaut lediglich den zukünftigen Platz der Deutschen Einheit. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage befindet sich an der Schwalbacher Straße. In dieser Variante können 167 Stellplätze realisiert werden.

Vorteile:

- Baumerhalt gemäß B-Plan (Schulhof)

Nachteile:

- Lage Zufahrt (Platz)
- Baumerhalt gemäß B-Plan (Stadtplatz)
- hoher Flächenanteil Bohrpfahlwand
- Baugrubensohlabdichtung notwendig
- Schulhoffläche reduziert sich während der Bauzeit
- Fluchtwege eingeschränkt (Bauzeit)
- Eingriff in Untergrund (Heilquellenschutzgebiet)



5.2 ERGEBNIS

Variante	I (1-geschossig)	II (2-geschossig)	III (3-geschossig)
Anzahl Stellplätze	179	170	167
Kosten	5.964.100, -Euro	5.535.251, -Euro	5.398.832, -Euro
Kosten / Stellplatz	33.319, -Euro	32.560, -Euro	32.328, -Euro

Table: Variantengegenüberstellung, Stand November 2014

Die Gegenüberstellung der Varianten zeigt, dass die Variante I – bezogen auf die reinen Bauwerkskosten pro Stellplatz – die teuerste Variante darstellt. Hintergrund ist, dass über die gesamten Stellplätze eine kostenintensive vollmassive Dachdecke und Bodenplatte notwendig wird. Als weiterer Nachteil ist der hohe Flächenbedarf anzusehen.

Die Varianten II und III stellen sich – ebenfalls bezogen auf die Herstellungskosten pro Stellplatz – etwas günstiger dar, da nur etwa die Hälfte der Stellplätze mit einer kostenintensive Dachdecke bzw. Bodenplatte versehen werden müssen und ansonsten kostengünstige Zwischendecken ausreichend sind. Der Preisunterschied zwischen Variante 2 und 3 fällt verhältnismäßig gering aus. In der Variante 3 wirken sich die Sprungkosten aufgrund der wasserdichten Baugrube aus.

5.3 KOSTEN

KG 300	4.668.251, -Euro
KG 400	867.000, -Euro.
Gesamt (300-400)	5.535.251, -Euro
Baukostensteigerung 2014-2019 ca. 15 %	830.287, -Euro
Gesamt (300-400)	6.365.539, -Euro
Umsatzsteuer	1.209.452, -Euro
Gesamtsumme (brutto)	7.574.991, -Euro

Baunebenkosten 28%	2.120.997, -Euro
Umsatzsteuer	402.989, -Euro.
Gesamtsumme (brutto)	2.523.987, -Euro

Gesamtsumme (brutto)	10.098.878, -Euro
-----------------------------	--------------------------

Table: Kostenschätzung Tiefgarage, Variante II, 2 geschossig

5.4 FÖRDERUNG STÄDTEBAUPROGRAMM „SOZIALE STADT“

Die Herstellung der Tiefgarage ist nicht förderfähig.

6 MACHBARKEITSSTUDIE ERSATZNEUBAU ALTES ARBEITSAMT

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.



Abbildung 10: Wettbewerbsentwurf Zaeske und Partner, Blick von der Dotzheimer Straße

6.1 ERGEBNIS DER MEHRFACHBEAUFTRAGUNG

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, die einen weiteren städtischen Platzraum zur belebten Dotzheimer Straße erzeugt und dadurch 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 erzeugt einen hohen Wiedererkennungswert.

Im Erdgeschoß wird eine geschosshohe Metallfassade im warmen Farbton vorgeschlagen.

Die Fassadengliederung der Regelgeschosse sieht eine zurückhaltende horizontale Gliederung (Bandfassade) vor. Das gewählte Fassadenmaterial ist eine hell geschlämmte Backsteinfassade, die in der Farbgebung der Nachbarbebauung angeglichen werden soll.

Die Ausbildung einer Dachlandschaft als Interpretation eines geneigten Daches, welches auf der Außenseite über ein textiles Segel gestalterisch überspannt. Durch die Beleuchtung des Innenraums und der transluzenten Dachhaut wird ein schwebender Leuchtkörper ausgebildet, der den Platz der deutschen Einheit hervorhebt.

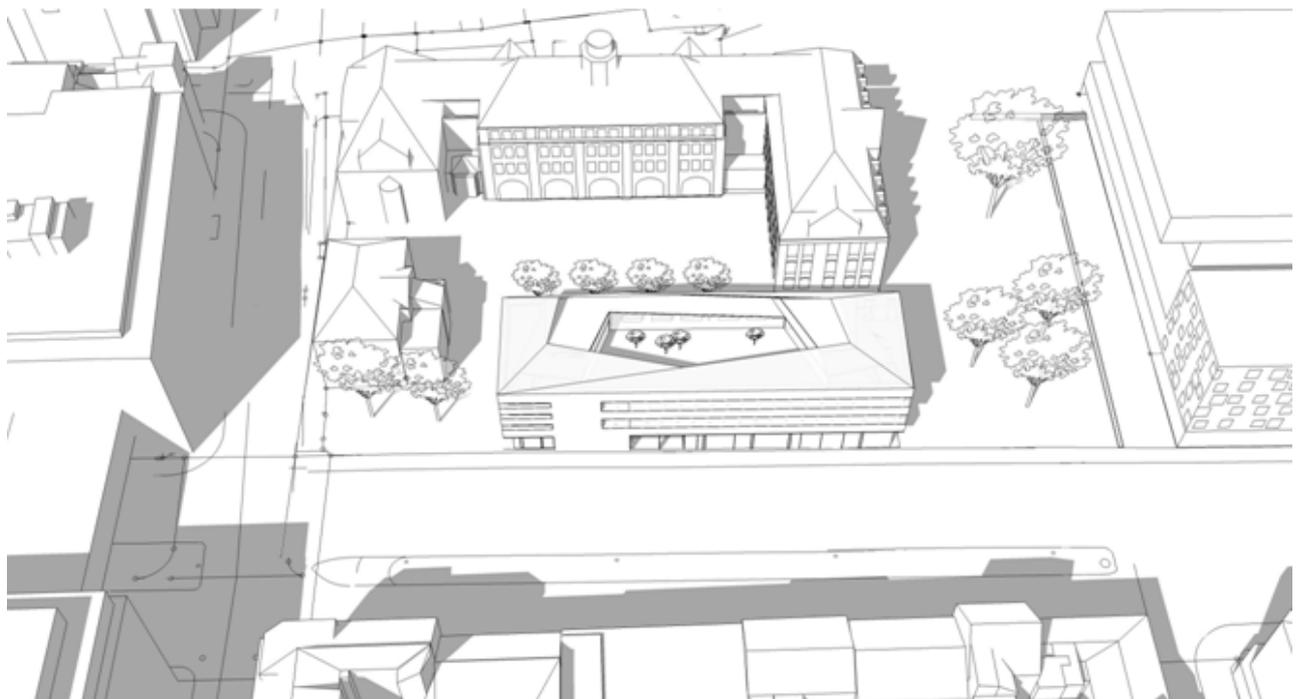


Abbildung 11: Vogelperspektive Wettbewerbsentwurf Zaeske und Partner

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.

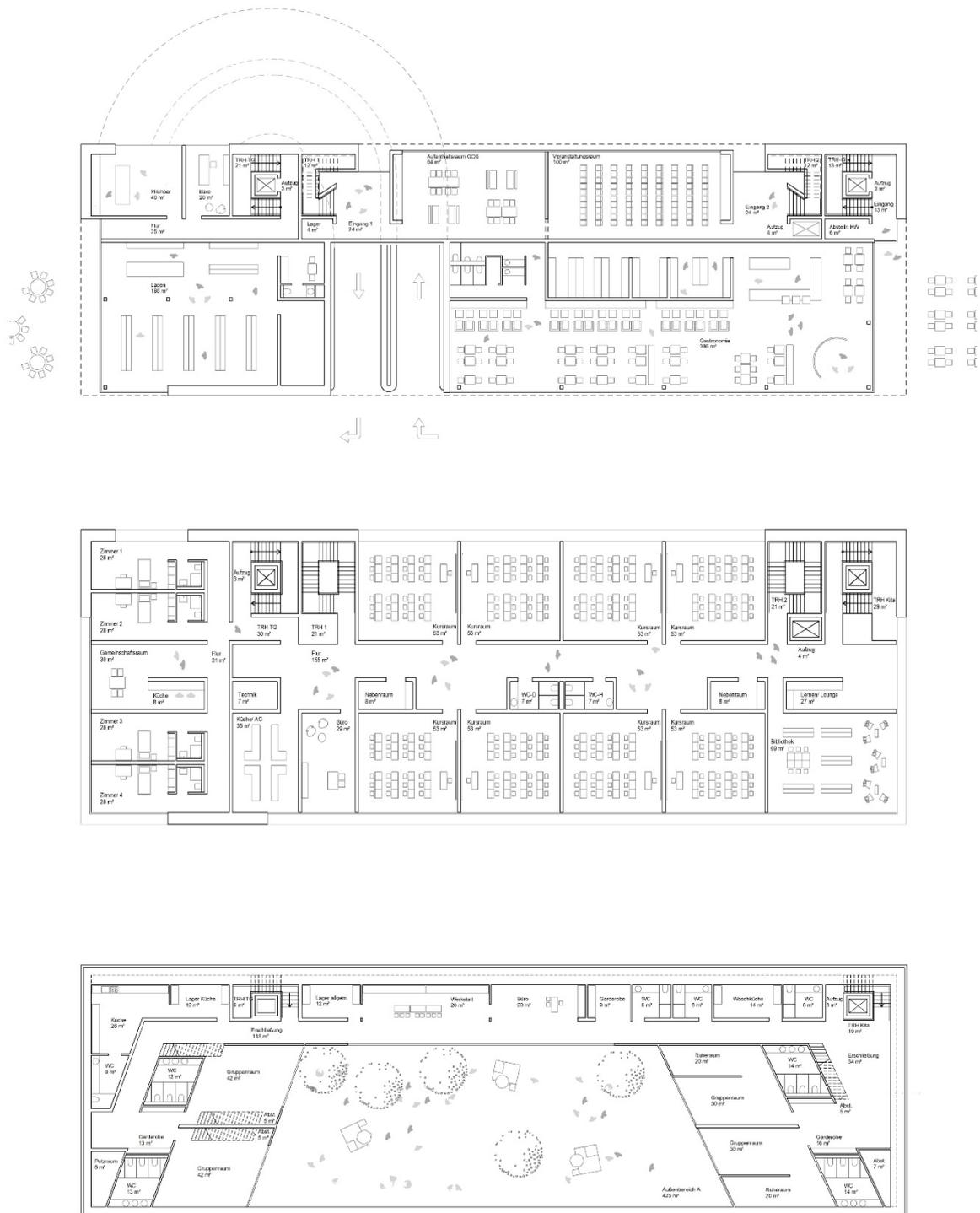


Abbildung 12: Grundrisse EG, 1.OG, DG Wettbewerbsentwurf Zaeske und Partner

Die Erschließungen der unterschiedlichen Nutzungen sind unabhängig voneinander ausgebildet und lassen einen störungsfreien Ablauf der unterschiedlichen Nutzungen zu.

Die Zufahrt zur Tiefgarage ist optimal plaziert. Die Lage ermöglicht es, sowohl auf der nördlichen als auch südlichen Stirnseite des Gebäudes im Neubau, jeweils eine Erdgeschosszone mit Nutzungen auszubilden, die über den 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.

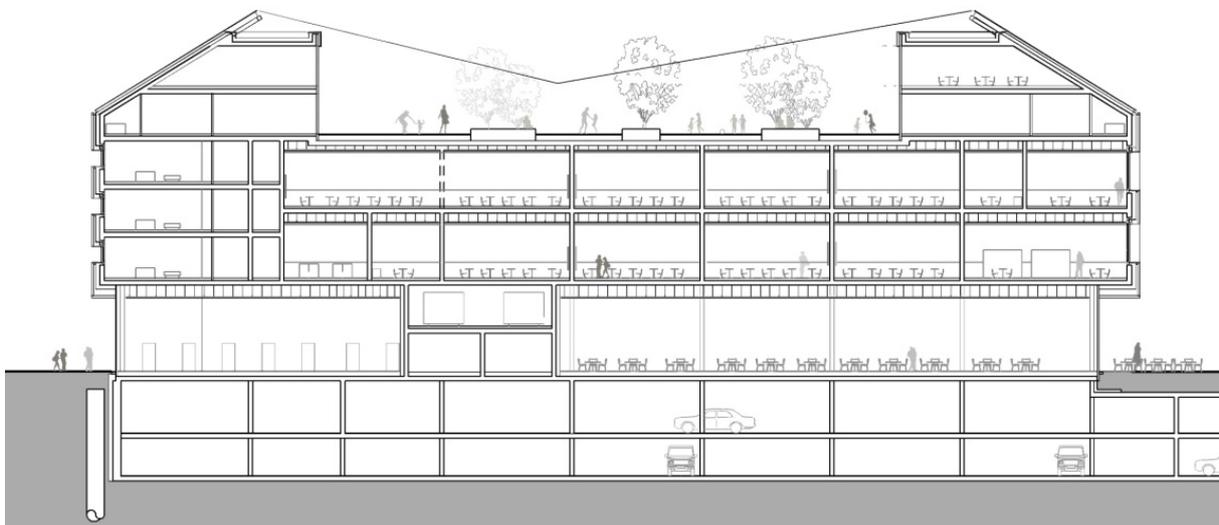


Abbildung 13: Längsschnitt Wettbewerbsentwurf Zaeske und Partner

Im Dachgeschoss befindet sich die Kindertagesstätte, die sich über zwei Ebenen erstreckt und einen Außenbereich U-förmig umschließt. Wesentliches gestalterisches Merkmal ist hierbei die Dachlandschaft, die sich über alle Seiten schützend um einen baumbestandenen Außenbereich schmiegt. Alle Aufenthaltsräume orientieren sich zum Außenbereich. Die textile Struktur der Außenhaut dieser Dachlandschaft sollte als Sicht-, Schall- und Sonnenschutz dienen.

Die geforderte Dachneigung von 30° wird an den Längsseiten überschritten; hierzu wird eine Befreiung erforderlich. Die Überschreitunggröße wird als unwesentlich beurteilt.

6.2 ÜBERARBEITUNG

Da aus denkmalfachlicher Sicht hinsichtlich der Fassadengliederung/-materialität und Dachgestaltung noch Überarbeitungsbedarf besteht, wurden die Gestaltungskriterien von der UDschB und dem LfDH erstellt und dem Architekturbüro zur Verfügung gestellt.

Der Entwurf aus der Mehrfachbeauftragung wurde daraufhin von den Architekten 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 vorgestellt. Das Ergebnis dieser Besprechung wurde in einem weiteren Termin konkretisiert und der Teilnehmerkreis um das Landesamt für Denkmalpflege erweitert. Mit dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Fassadengliederung-Gestaltung die gewünschten Bezüge auf die umgebenden historischen Gebäude, besonders jedoch auf die Elly-Heuss-Schule, hergestellt sind.

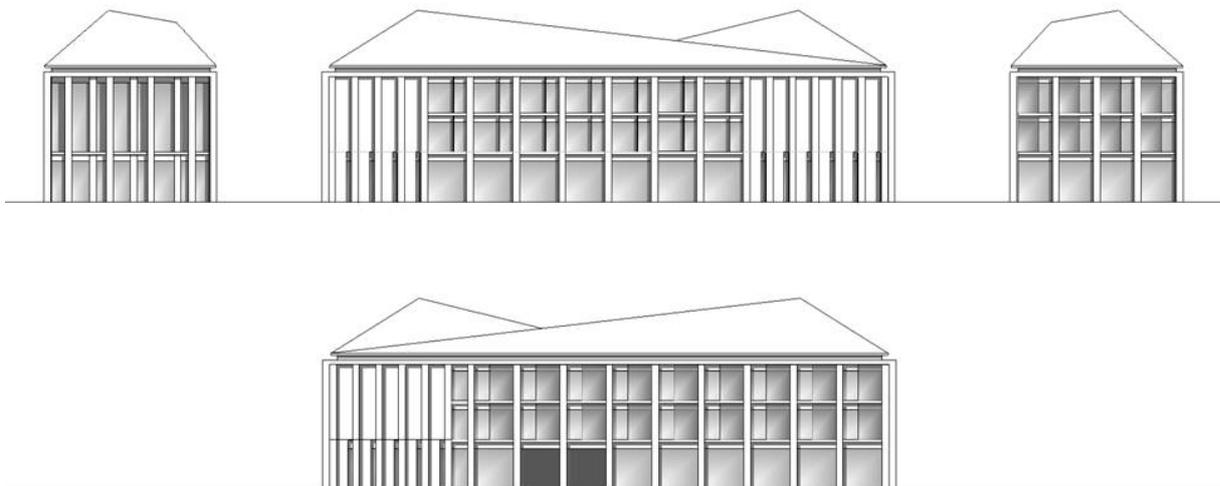


Abbildung 14: Ansichten Zaeske und Partner

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

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

Eine endgültige Festlegung hinsichtlich der Art der Materialwahl bzw. Gestaltung des Daches kann 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.

6.3 PLAUSIBILISIERUNG DER KOSTENANSÄTZE

Zur Einschätzung der Wirtschaftlichkeit der Kostenansätze wurden die vom Architekturbüro geschätzten Kosten anhand der Vergleichsdaten des BKI 2018 auf Plausibilität überprüft. Die Bruttogeschossfläche von 5.227 m² BGF des Architekten ist hier Grundlage für den Vergleich.

Baukosten nach BKI 2018 (abzgl. KG 310 + KG 320 + KG 370)	BGF	mittlerer Wert [€/m ²]	Kosten von	oberer Wert [€/m ²]	Kosten bis
EG / Gewerbe	668 m ²	1.458	973.986 €	1.930	1.289.320 €
<i>Mittelwert Geschäftshäuser ohne Wohnungen</i>					
OG-2.OG / Schule	2.380 m ²	1.402	3.335.689 €	1.547	3.680.884 €
<i>Mittelwert allgemeinbildende Schulen</i>					
OG-1/5-2.OG/ Internat	885 m ²	1.345	1.190.744 €	1.593	1.409.663 €
<i>Mittelwert Wohnheime und Internate</i>					
3.OG-DG / Kita	1.294 m ²	1.408	1.821.905 €	1.620	2.096.723 €
<i>Mittelwert Kindergärten nicht unterkellert, mittlerer Standard</i>					
KG 300 + 400 (brutto)	5.227 m²		7.322.325 €		8.476.590 €
Mittelwert (bei 5.227 m ²)			1.401 €/m ²		1.622 €/m ²
Zuschlag für besondere Anforderungen	5.227 m ²	250	1.306.750 €	250	1.306.750 €
KG 300 + 400 inkl. Zuschlag			8.629.075 €		9.783.340 €
KG 300 + 400 inkl. 10% Baukostensteigerung seit 2018			9.491.982 €		10.761.674 €

Tabella: eigene Kostenermittlung nach BKI 2018

Für die Errichtung des Ersatzneubaus mit den unterschiedlichen Nutzungsarten sind nach Schätzung (ohne Berücksichtigung des Standortes) 1.401 €/m² bis 1.622 €/m² (KG 300+400) anzunehmen. Durch die besonderen Anforderungen an den Schallschutz bzw. an die Fassadenkonstruktion muss mit einem gemittelten Zuschlag von ca. 250 €/m² gerechnet werden. Weiterhin sind die Baukostensteigerungen seit Anfang 2018 berücksichtigt.

Nachfolgend sind die Schätzkosten des Büros Zaeske und Partner bereits unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an Schallschutz, Denkmalschutz und Fassade zusammengestellt.

300	Bauwerk- Baukonstruktionen	6.454.421, - Euro
310	Baugrube	-
320	Gründung	-
330	Außenwände	2.725.950, - Euro
340	Innenwände	922.594, - Euro
350	Decken	1.554.450, - Euro
360	Dach	947.427, - Euro
370	Einbauten	-
380	Sonst. Maßnahmen.	304.000, - Euro
400	Bauwerk-Technische Anlagen	2.160.000, - Euro
Zwischensumme KG 300-400 (netto)		8.614.421, - Euro
Summe KG 300-400 (brutto)		10.251.161, - Euro

Tabelle: Kostenschätzung Zaeske und Partner

Die vom Architekturbüro Zaeske und Partner ermittelten Kosten für die Kostengruppe 300 und 400 in Höhe von ca. 10,25 Mio. Euro liegen in der Bandbreite der über BKI ermittelten Kosten und erscheinen unter Berücksichtigung der stark gestiegenen Baukosten und dem besonderen städtebaulichen und architektonischen Anspruch plausibel.

6.4 FÖRDERUNG

Unter Berücksichtigung der Fördermöglichkeiten aus dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ Inneres Westend müssen von der Investitionssumme 1/3 von der Stadt Wiesbaden erbracht werden. Voraussetzung ist ein positiver Förderbescheid des Fördermittelgebers. Die Förderung kann frühestens 2020 beantragt werden.

Für die Kita gibt es Zuschüsse für den Ausbau der Betreuung von bis zu 250.000 € je Gruppe. Bei vier Gruppen wurden somit Fördermittel von 1,0 Mio. € kalkulatorisch berücksichtigt. Inwiefern das im Oktober auslaufende Förderprogramm verlängert oder durch ein anderes Förderprogramm ersetzt werden wird, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden. Sofern keine Zuschussmittel für den Kita Ausbau aus dem Bundes-Programm zur Verfügung stehen, könnten Fördermittel aus der „Sozialen Stadt“ beantragt werden. Grundsätzlich wäre auch hier eine Förderung im gleichen Umfang denkbar, so dass kalkulatorisch für die Mietberechnung das gleiche Ergebnis erzielt würde und daher eine separate Betrachtung entfallen kann.

Die Bundesmittel haben Vorrang vor etwaigen Mitteln aus der „Sozialen Stadt“.

7 KOSTEN -UND WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG / FOLGEKOSTEN NEUBAU

Die Kosten für die Gesamtmaßnahme werden getrennt in 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. Die Kostenermittlung basiert auf dem Kostenstand 2019. Für eine angenommene Ausführung ab 2020/21 wurde ein Baukostenindex von 10% berücksichtigt.

Die Gesamtinvestitionskosten betragen:

	Gesamtprojekt	Schule	Kita	Internat	Gewerbe/ Gastronomie EG	öffentliche TG
1. FLÄCHEN						
BGF oberirdisch	5.227 m ²	2.380 m ²	1.294 m ²	885 m ²	668 m ²	0 m ²
NUF oberirdisch	4.540 m ²	2.018 m ²	1.217 m ²	716 m ²	589 m ²	0 m ²
BGF unterirdisch	3.800 m ²	592 m ²	322 m ²	220 m ²	166 m ²	2.500 m ²
notwendige Stellplätze TG	170 Stck.	12 Stck.	3 Stck.	1 Stck.	22 Stck.	132 Stck.
2. GESAMTINVESTITIONSKOSTEN						
Summe KG 100	40.000 €	6.830 €	3.713 €	2.540 €	1.917 €	25.000 €
Summe KG 200	607.400 €	388.263 €	53.900 €	8.364 €	6.313 €	150.560 €
Summe KG 300+400	18.171.009 €	6.192.456 €	3.179.322 €	2.174.421 €	1.641.258 €	4.983.553 €
Summe KG 500	332.500 €	151.397 €	82.314 €	56.297 €	42.493 €	0 €
Summe KG 700	5.351.055 €	1.884.993 €	928.350 €	626.943 €	473.218 €	1.437.552 €
2.6 Sonstiges						
2.6.1 Unvorhergesehenes [% der KG 200 - 700]	2.446.196 €	861.711 €	424.389 €	286.602 €	216.328 €	657.166 €
2.6.2 Projektmanagement + Deckungsbeitrag SEG	2.446.196 €	861.711 €	424.389 €	286.602 €	216.328 €	657.166 €
Summe Sonstiges	4.892.393 €	1.723.422 €	848.777 €	573.205 €	432.656 €	1.314.333 €
Summe Zwischenfinanzierungskosten	644.402 €	231.794 €	110.059 €	73.487 €	55.468 €	173.594 €
Summe Vermarktung	70.000 €	0 €	0 €	0 €	70.000 €	0 €
SUMME GESAMTINVESTITIONSKOSTEN (Kostenstand 2019)	30.108.759 €	10.579.154 €	5.206.435 €	3.515.255 €	2.723.323 €	8.084.591 €

Zur besseren Nachvollziehbarkeit befindet sich die Einzelaufschlüsselung der Kosten im Anhang.

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung basiert auf folgenden Annahmen:

- Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden.
- Eine Realisierung des Projektes erfolgt durch die SEG.
- Das Grundstück wird über ein Erbbaurecht zur Verfügung gestellt.
- Die Baumaßnahmen erfolgen durch die SEG. Die Flächen für Schule und Kita einschließlich der notwendigen Stellplätze werden durch die SEG an Amt 40 bzw. Amt 51 langfristig vermietet.

- Der Erbbauzins wurde mit dem Bodenrichtwert von 800 €/m² und einem Erbbauzins von 2% p.a. kalkuliert.
- Die Kosten für die Beurkundung sowie die anfallende Grunderwerbssteuer wurden pauschal mit 20.000 € in der Kostengruppe 100 kalkuliert.
- In der Kostengruppe 200 werden alle Kosten für das Herrichten und Erschließen berechnet. Die geschätzten Kosten für den Abbruch des Bestandsgebäudes wurden durch die orientierende Bestandsuntersuchung ermittelt. Da die Untersuchung zerstörungsfrei erfolgen musste, wird hier zusätzlich zu den ermittelten Kosten eine Sicherheit von 20% eingerechnet. Davon wurden 10% direkt in die Kosten eingerechnet und 10% über den Ansatz von Unvorhergesehenen auf die Gesamtkosten berücksichtigt.
Der Abbruch und die Entsiegelung der Grundstücksfläche und der Außenanlagen wird nach der Quadratmetergröße ermittelt. Zusätzlich werden die Herstellungskosten für den Anschluss an die Verkehrsflächen angesetzt.
- Die Baukosten (KG 300+400) für den Ersatzneubau vom Architekturbüro Zaeske und Partner werden in der Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Bruttogrundflächen der verschiedenen Nutzungen ermittelt. Dabei werden die Kosten der Tiefgarage unterhalb des Gebäudes (Kellergeschoss) anhand der Bruttogrundflächen der oberirdischen Nutzungen aufgeteilt und die Kosten der TG unter dem Stadtplatz ausschließlich der Nutzung Tiefgarage zugerechnet. Die Grundlage der Kennwerte zu den einzelnen Nutzungen liefert die Kostenschätzung des Architekturbüros bzw. Tiefgaragenplaners.
- Für die Interimsunterbringung der Schulräume in Containern sowie die Tiefgaragenkonzeption wurden Kosten mit Kostenstand 2014 ermittelt. Die Baukostensteigerung von 2014 bis 2019 wurde anhand des Baupreisindex mit insgesamt 15 % hochgerechnet.
- Die Kosten der Außenanlagen (KG 500) werden anhand der Quadratmeterzahl der Außenanlagenfläche der Kita mit einem Ansatz von 250€/m² kalkuliert. Die Herstellung der Platzfläche über der Tiefgarage ist bereits beim Projekt Stadtplatz budgetiert und wird daher hier nicht in Ansatz gebracht.
- Baunebenkosten (KG 700) werden mit 28 % auf die Gesamtkosten der KG 200, 300, 400 und 500 geschätzt.
- Unvorhergesehene Kosten werden zum derzeitigen Zeitpunkt mit pauschal 10 % der Kostengruppe 200-700 angesetzt.
- Für Projektentwicklung/-Steuerung wurde ein Deckungsbeitrag von 10 % der KG 200-700 berücksichtigt.
- Die Fortschreibung der Baukosten auf den Ausführungszeitpunkt 2020/21 wurde mit einem Index von 5% p.a. für die nächsten 2 Jahre = 10% insgesamt fortgeschrieben.
- Die dargestellten Zwischenfinanzierungskosten werden mit 1,5 % p.a. bis zur Fertigstellung des Neubaus je nach zu erwartendem Mittelabfluss berücksichtigt.
- Für die Erstvermietung der gewerblichen Flächen wird eine Pauschale von 70.000,00 € angenommen.
- Für die Abbruchmaßnahmen sowie die Interimskosten der Schule wurden Fördermittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ sowie aus der Städtebauförderung für die jeweiligen Nutzungen berücksichtigt.

- Die Kofinanzierung der vorgenannten Fördermittel durch die LHW wurde ebenfalls als Zuschuss berücksichtigt.
- Für den Neubau der 4 Gruppenräume der Kita wurden Fördermittel in Höhe von 250.000€ je Gruppe, insgesamt 1,0 Mio. € aus Bundesmitteln berücksichtigt.
- Beim Neubau der Sporthalle am Platz der Deutschen Einheit wurden für die Ablöse insgesamt 887.400 € gezahlt. Diese Mittel sind für den Neubau einer Tiefgarage unter dem Stadtplatz kalkulatorisch berücksichtigt und sind daher als Baukostenzuschuss in die Berechnung eingeflossen.

Für die Berechnung der Mieten getrennt nach den einzelnen Nutzungen sind die Investitionskosten über eine langfristige Finanzierung auf die Vertragslaufzeit von 30 Jahren zu verteilen. Zusätzlich fallen laufende Kosten für Instandhaltung und Verwaltung des Objektes an. Die Summe aus Finanzierungskosten und laufenden Kosten entsprechen der notwendigen jährlichen Miete.

Zur Reduzierung der jährlichen Mietkosten besteht die Möglichkeit der Zahlung eines einmaligen Baukostenzuschuss über die Fördermittel/Stellplatzablöse Sporthalle hinaus. Dies ist im Zuge der weiteren Ausgestaltung der Vertragsmodelle je nach Haushaltsansätzen der jeweils zuständigen Dezernate für das Projekt weiter abzustimmen.

Nachfolgend sind die wesentlichen Parameter zur Berechnung der Miethöhe aufgeführt:

- Die langfristigen Finanzierungskosten pro Jahr stellen die Zins- und Tilgungskosten der Gesamtinvestitionskosten dar. Die Rückführung der Finanzierung erfolgt in gleichen Raten (Annuität) innerhalb der Vertragslaufzeit von 30 Jahren. Die Annuität wird mit einem Fremdfinanzierungszinssatz von 2,5 % Zins berechnet.
- Die jährlichen nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten beziehen sich auf Erfahrungswerte der SEG vergleichbarer Objekte. Dabei sind die Instandhaltungskosten bezogen auf die jeweiligen Herstellungskosten der einzelnen Nutzungen (KG 300 + 400 + 500) mit 2,0 % pro Jahr angenommen. Die Kosten werden anhand der Gesamtkosten des Bauwerks ermittelt und anteilig auf die Nutzungen verteilt.
- Die nicht umlagefähigen Verwaltungskosten wurden mit monatlich 7.500 € (Vgl. TVÖD E10) als Vollkosten angenommen.

Insgesamt ergeben sich folgende monatlichen Mieten bezogen auf die jeweilige Nutzung:

					Gesamtprojekt	Schule	Kita	Internet	Gewerbe/ Gastronomie EG	öffentliche TG
SUMME GESAMTINVESTITIONSKOSTEN indexiert auf Ausführungszeitpunkt 2021 (Annahme Baukostensteigerung + 10%)					33.119.635 €	11.637.070 €	5.727.079 €	3.866.781 €	2.995.655 €	8.893.050 €
Förderung										
2.2 Abbruch Rückbau				"Soziale Stadt" ca. 66 %	305.580 €	241.408 €	27.502 €	0 €	0 €	36.670 €
2.3 Kindertragesstätte					1.000.000 €	0 €	1.000.000 €	0 €	0 €	0 €
2.3 Interimslösung				"Soziale Stadt" ca. 66 %	227.609 €	227.609 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Summe Förderung					1.533.189 €	469.017 €	1.027.502 €	0 €	0 €	36.670 €
Kofinanzierung Abriss					157.420 €	124.362 €	14.168 €	0 €	0 €	18.890 €
Kofinanzierung Interimsmaßnahmen					117.253 €	117.253 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Baukostenzuschuss					887.400 €	0 €	0 €	0 €	0 €	887.400 €
SUMME zu finanzierende GESAMTINVESTITIONSKOSTEN					30.424.373 €	10.926.438 €	4.685.409 €	3.866.781 €	2.995.655 €	7.950.090 €
3. BRUTTO-MIETROTHERTRAG p.a.										
Kosten für Erbbauzins Hochbau					20.800 €	9.471 €	5.149 €	3.522 €	2.658 €	40.000 €
Kosten für Erbbauzins TG					40.000 €					
Fremdkapitalkosten p.a. zu finanzierende Kosten										
Zinssatz				30.424.373 €						
Laufzeit				2,5% p.a.						
Kapitaldienst				30 Jahre						
davon anfängliche Zins p.a.										
davon anfängliche Tilgung p.a.										
Summe Fremdkapitalkosten p.a.					1.453.609 €	522.039 €	223.859 €	184.746 €	143.125 €	379.837 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten p.a. Instandhaltung										
nicht umlagefähige Veneilungskosten Hochbau				2,0% der Kosten 200 - 500 pauschal 7.500 €/Monat aufgeteilt auf Nutzungen	370.070 €	126.877 €	65.233 €	44.614 €	33.675 €	99.671 €
Summe Bewirtschaftungskosten p.a.					480.070 €	167.857 €	87.513 €	59.853 €	45.177 €	99.671 €
Jahresmiete					1.934.475 €	689.387 €	316.520 €	248.120 €	190.960 €	479.508 €
Monatsmiete					161.206 €	58.281 €	26.377 €	20.677 €	15.913 €	39.959 €

Die Mieten für Schule und Kita sind vom jeweiligen Dezernat zu tragen.

Das Internat und die gewerblichen Flächen werden in Eigenregie durch die SEG vermarktet und müssen sich grundsätzlich in sich tragen. Für den Betrieb und die Bewirtschaftung der öffentlichen Tiefgarage wäre ein Generalpachtvertrag mit einer (städtischen) Betriebsführungsgesellschaft vorgesehen.

8 ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegende Machbarkeitsstudie dient als Grundlage für die weiteren Planungen und Verfahren zur Vollendung des Platzes der deutschen Einheit.

Die Mehrfachbeauftragung für den Neubau zeigt, dass die ermittelten Programmflächen (Schule, Kita und Einzelhandel) und das daraus resultierende Raumprogramm durch den Ersatzneubau dargestellt werden kann. Um die volle Grundstücksausnutzung zu gewährleisten, ist die optionale Unterbringung eines Sportinternates weiter zu untersuchen und zu präzisieren. Der Siegerentwurf vom Architekturbüro Zaeske & Partner vereint alle Anforderungen und stellt zudem ein innovatives und zukunftsfähiges Gesamtkonzept dar.

Die temporäre Unterbringung der gymnasialen Oberstufe während der Bauzeit kann sichergestellt werden. Die Stellung der Containeranlage auf der städtischen Bolzplatzfläche westlich der Grundstücksgrenze der Elly-Heuss-Schule stellt den geeignetsten Standort dar.

Das Tiefgaragenkonzept zeigt auf, dass eine Anordnung einer 2-geschossigen Tiefgarage unterhalb des Ersatzneubaus und unterhalb des zukünftigen Stadtplatzes realisierbar ist. Durch den Neubau lassen sich die erforderlichen Stellplätze des Neubaus als auch die abgelösten Stellplätze des Sporthallenneubaus abbilden.

