



SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 0 - V - 2 3 - 0 0 0 1**

(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV/23

Neubau eines städtischen Verwaltungsgebäudes in der Weidenbornstraße -
Architektenwettbewerb

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 checked="" type="radio"/>	erforderlich <input 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 type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht		

Bestätigung Dezernent/in

Hans-Martin Kessler

Stadtrat

Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz
Stadtkämmerer

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**.

Mit dieser Sitzungsvorlage werden die städtischen Körperschaften um grundsätzliche Zustimmung zur Planung des Neubaus eines städtischen Verwaltungsgebäudes in der Weidenbornstraße gebeten. Auf Basis eines Architektenwettbewerbs soll ein Siegerentwurf ermittelt werden. Der Siegerentwurf wird den Gremien erneut vorgelegt.

Anlagen:

1. Lageplan zur Fläche Gemarkung Wiesbaden, Flur 50, Flurstück 321

C Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass

1. die Fläche Gemarkung Wiesbaden, Flur 50, Flurstück 321, groß 7.425 m², bereits seit einigen Jahren im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden ist und als Erweiterungspotential für den Verwaltungsstandort Konradinerallee vorgehalten wird.
2. es verschiedene städtische Verwaltungsstandorte gibt, die aufgrund Ihrer Funktionalität oder des baulichen Zustandes insbesondere auch im Hinblick auf die Barrierefreiheit aus Sicht der Standortplanung aufgegeben werden sollten. Die Entscheidungen zur Verlängerung der jeweiligen Mietverträge stehen jetzt an, innerhalb der nächsten vier Jahre müsste ein Ersatzstandort zur Verfügung stehen. Die betroffenen Organisationseinheiten sind geeignet, an einem zentralen Verwaltungsstandort zusammengefasst zu werden.
3. es aufgrund der bisherigen Erfahrungen problematisch ist, insbesondere für Organisationseinheiten aus dem Sozialbereich mit regem Besucherverkehr auf dem freien Markt geeignete Flächen anzumieten.
4. Dez. IV/Amt 64 das Grundstück untersucht hat, mit dem Ergebnis, dass der Bau eines neuen Verwaltungsgebäudes auf dem Grundstück realisiert werden kann.
5. Planung und Ausführung durch die Kernverwaltung selbst (LHW als Bauherr), auf einem vorhandenen, städtischen Grundstück, die kostengünstigste Umsetzung der Maßnahme erwarten lässt.
6. die (Re-)Finanzierung der Maßnahme durch Mieterträge erfolgen soll.
7. die Fläche Gemarkung Wiesbaden, Flur 50, Flurstück 321 derzeit von der ESWE-Versorgungs AG als Mitarbeiterparkplatz genutzt wird. Die ESWE-Versorgungs AG ist über die geplante Maßnahme in Kenntnis gesetzt.

Es wird beschlossen, dass

1. auf der Fläche Gemarkung Wiesbaden, Flur 50, Flurstück 321 nun unter Federführung von Dez. IV/Amt 23 in Zusammenarbeit mit Dez. IV/Amt 64 sowie Dez. I/Amt 11 (Standortplanung) für ein neues städtisches Verwaltungsgebäude eine Vorplanung erstellt wird. Hierzu soll ein Architektenwettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführt werden.
2. nach Abschluss des Wettbewerbs zur weiteren Planung sowie dann der tatsächlichen Umsetzung der Maßnahme noch weitere Sitzungsvorlagen eingebracht werden.
3. auf einem noch zu benennenden Kontierungselement insgesamt 477.920,- € für die Durchführung eines Architektenwettbewerbs und für vorbereitende Gutachten in 2020 bereitgestellt werden. Dabei entfallen 439.920,- € auf die Aufwendungen des Wettbewerbs und 38.000,- € auf die Aufwendungen für Gutachten. Die Finanzierung erfolgt aus übergeleiteten Restmitteln von Dez. IV/Amt 23 in Höhe von 400.000 € (Instandhaltungsbudget) und Dezernat IV/94-pauschale Restmittel in Höhe von 42.916,22 € sowie aus IM-Projekt I.00060 (23 Beschaffungen investiv) in Höhe von 15.000 € und IM-Projekt I.02198 (94 Beschaffungen) in Höhe von 20.003,78 €.
4. die Planung des neuen Gebäudes sich nicht am bekannten städtischen Bedarf an Büroflächen,

sondern, um das Grundstück wirtschaftlich auszunutzen, an der maximalen Ausnutzbarkeit des Grundstücks orientiert.

5. Dez. I/Amt 11 (Standortplanung) beauftragt wird, die in Frage kommenden Nutzer / Standorte zu benennen und in Zusammenarbeit mit den Fachbereichen und in Abstimmung mit Dezernat IV/64-Mietmanagement die erforderlichen Raumprogramme und Anforderungsprofile zu erstellen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Auf Grund der aktuell anstehenden Entscheidungen zur jeweiligen Verlängerung von bestehenden Mietverträgen und sofern der Standort Europaviertel aufgegeben werden sollte, müsste spätestens in vier Jahren ein Ersatzstandort zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund sollen zur dauerhaften Ausgabenoptimierung (Ausnutzung Niedrigzinsphase und Einsparung Mietausgaben) Organisationseinheiten aus jeweils angemieteten Objekten in einem neuen städtischen Verwaltungsgebäude zusammengefasst werden.

Das Mietmanagement (640140) hat im Auftrag der AG-Mieten gemeinsam mit der Kämmerei und der WVV im März 2019 eine wirtschaftliche Betrachtung von Neubauvarianten am Verwaltungsstandort Weidenbornstraße 8 durchgeführt. Diese hat ergeben, dass die Variante mit der Stadt als Bauherr auf dem eigenen Grundstück mit einer um ca. 18% geringeren Kosten-(miete) durchgeführt werden kann als mit einer städtischen Gesellschaft als Bauherr. Der Unterschied ergibt sich aus höheren Kosten für Fremdkapital, Abschreibung und Zinsen.

Der Neubau würde zur weiteren Zentralisierung der städtischen Verwaltungsstandorte beitragen. Eine Planung des neuen Gebäudes, orientiert an der maximalen Ausnutzbarkeit des Grundstücks und nicht am bekannten städtischen Bedarf an Büroflächen, würde dazu beitragen eine weitere dezentrale Verteilung zu vermeiden.

Mit der Zusammenführung von Organisationseinheiten geht eine Verbesserung des Bürgerservices, aber auch eine Optimierung der Verwaltungsabläufe einher. Mit dem Umzug in einen modernen Neubau, der folgende Parameter erfüllen soll, erhöht sich für die Mitarbeitenden die Arbeitsplatzqualität:

- Erdgeschoß mit bürgerfreundlichem, öffentlichem Empfangsbereich
- Tragkonstruktion, innere Erschließung und Haustechnik sollen freie Geschosse, flexible Grundrisse und trennbare Sektionen ermöglichen
- durchgängige Barrierefreiheit
- energiesparende Belüftung / Verschattung
- hoher energetischer Standard
- innovatives Architekturkonzept

Ein Teil der bislang angemieteten Flächen, nämlich der Verwaltungsstandort im Europaviertel, befindet sich in der Verwaltung der SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH. Die im Europaviertel vorhandene Gebäudestruktur müsste in Bezug auf die Barrierefreiheit angepasst werden. Zudem bestehen Probleme mit der IT. Anstatt hier aufwendig und damit kostenintensiv in einen Bestand zu investieren, der auch nach den Umbauarbeiten nicht vollständig den Anforderungen an die Barrierefreiheit entspräche, können die freiwerdenden Objekte, im Gebiet arrondierend, zukünftig zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die derzeitige Zeitplanung sieht wie folgt aus:

2020-2021

- vertiefte Untersuchung des Grundstücks durch Amt 64 in Abstimmung mit den Ämtern 61 und 63.
- Erstellung der Wettbewerbsgrundlagen, inklusive Raumprogramm und Berücksichtigung von Nutzervorgaben sowie Auslobung des Architektenwettbewerbs

- Durchführung des Wettbewerbs

2021-2024

- Vorlage zur Bestätigung des Wettbewerbsergebnisses und zur Beauftragung der weiteren Planung
- Durchführung der Planungen bis Leistungsphase 4 nach HOAI
- Ausführungsvorlage
- Ausführungsplanung, Ausschreibung
- Baubeginn
- Baudurchführung
- Fertigstellung
- Erstbezug

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)

entfällt

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)

In einem Neubau werden alle Anforderungen an die Barrierefreiheit von der ersten Planungsüberlegung an berücksichtigt, wodurch auch der finanzielle Aufwand hierfür auf dem wirtschaftlichsten Niveau liegt.

Ein Teil der derzeit angemieteten Objekte wäre auch nach einem aufwendigen und kostenintensiven Umbau noch immer nicht in dem Maße barrierefrei, wie es der tatsächliche Kundenverkehr erfordert.

IV. Ergänzende Erläuterungen

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

Das Hochbauamt hat in seiner Voruntersuchung die Rahmenbedingungen für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes auf der Fläche Gemarkung Wiesbaden, Flur 50, Flurstück 321, groß 7.425 m² beleuchtet. Auf Grundlage der Vorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mainzer Straße, Bereich E (Verwaltungsstandort)“ wurden Massenstudien vergleichend gegenübergestellt, mit dem Ergebnis, dass ein Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Parkplätzen realisiert werden kann.

Die Planung des neuen Gebäudes soll sich jedoch nicht am bekannten städtischen Bedarf, sondern aus wirtschaftlichen Gründen an der maximalen Ausnutzbarkeit des Grundstücks orientieren.

Der Standort des neuen Verwaltungsgebäudes besitzt innerhalb seiner unmittelbaren Umgebung eine besondere Lagequalität. Die Qualität der architektonischen Lösung für das Gebäude hat dies entsprechend zu würdigen. Zu den Anforderungen an einen zeitgemäßen Neubau der Landeshauptstadt Wiesbaden gehören dabei auch übergeordnete Belange, wie sie zum Beispiel aus dem Klimanotstand erwachsen. Um der Bedeutung des Bauortes und der Bauaufgabe gerecht zu werden, wird der Beauftragung eines konkreten Planungsbüros ein Architektenwettbewerb vorgeschaltet.

Bis zur Erstellung der Unterlagen für den Architektenwettbewerb sind die Nutzeranforderungen noch auf den notwendigen Stand zu bringen. Die Beauftragung von Dez. I/Amt 11 (Standortplanung) schafft hierzu mit der Durchführung von Bedarfsermittlungen und daraus abgeleitet der Erstellung

von Raumprogrammen die erforderliche Grundlage.

Eine (Re-)Finanzierung für einen Verwaltungsneubau einschließlich Parkhaus erfolgt durch Mieterträge bzw. die zu erzielenden Einsparungen bei Abmietung der aktuellen Verwaltungsstandorte der für den Standort Weidenborn vorgesehenen Organisationseinheiten.

Die Vorlage ist im Vorfeld mit der Standortplanung abgestimmt; eine gesonderte Stellungnahme kann deshalb entfallen.

V. Geprüfte Alternativen

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

Im Rahmen der Arbeitsgruppe „Optimierung der Mieten und des Gebäudemanagements bei der LH Wiesbaden“ wurden im Jahr 2019 unter Beteiligung der WVV folgende Alternativen betrachtet:

1. Beibehaltung der bisherigen suboptimalen Standorte
2. Errichtung eines Neubaus durch städtische Gesellschaften als Bauherr (Mietmodell)

Wegen der Nachteile der Alternativen 1 und 2 wurde die Errichtung eines Neubaus im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden durch die Kernverwaltung geprüft.

Wiesbaden, 20. Juli 2020

230010

☎ 4705 jf

Hans-Martin Kessler
Stadtrat