



Die Stadtverordnetenversammlung  
- Ausschuss für Planung, Bau und  
Verkehr -

## Tagesordnung II Punkt 3 der öffentlichen Sitzung am 3. November 2020

Vorlagen-Nr. 20-V-04-0002

### Platz der deutschen Einheit: Ersatzneubau für Altes Arbeitsamt

---

#### Beschluss Nr. 0270

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

- I. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  1. 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. 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. 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. sich der Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 22. Mai 2019 mit dem Ersatzbau beschäftigt hat und empfiehlt, das „Alte Arbeitsamt“ zu erhalten,
  5. 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. 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. 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. 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 €
<b>Gesamtprojekt</b>	<b>33.119.635 €</b>

9. die benötigten Planungsmittel für eine genehmigungsfähige Planung inkl. Projektmanagement rund 3.137.000 € betragen und jeweils in die Miete einkalkuliert werden,
10. 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. 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. über die Errichtung, die Größe, die Finanzierung und ggf. den Betreiber der Tiefgarage eine gesonderte Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung im weiteren Verfahren erforderlich ist,
13. 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. die auf den Stadtplatz zulaufende Bertramstraße, die aktuell als Straßenverkehrsfläche gewidmet ist, mit Umsetzung der finalen Platzgestaltung in den Platzbereich einbezogen werden soll.

II. 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. Dezernat IV wird beauftragt, anhand der in II. 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. Dezernat IV/61 wird beauftragt, die notwendigen Schritte einzuleiten, um die bisher als Straßenverkehrsfläche gewidmete Bertramstraße zukünftig als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auszuweisen.
7. 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.

(antragsgemäß Magistrat 13.10.2020 BP 0754)

## Tagesordnung II

Wiesbaden, .11.2020

Dr. Uebersohn