



über  
Magistrat

Der Oberbürgermeister

und  
Frau  
Stadtverordnetenvorsteherin Christa Gabriel

Stadtrat Christoph Manjura

an die Stadtverordnetenversammlung

20. Januar 2021

**Sachstandsbericht Neubebauung Freiherr-v.-Stein-Schule  
Verwaltungsstandort Süd und Bürgersaal Biebrich, 21-V-51-0065**

Im August 2018 erhielt die Freiherr-vom-Stein-Schule in Wiesbaden-Biebrich einen Ersatzbau. Das Gelände des ehemaligen Standortes soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden. Seit Mitte 2017 wurden von der SEG mbH für das 2.665 qm große Grundstück unterschiedliche Nachnutzungsszenarien überprüft mit dem Ergebnis, dass eine Unterbringung der Verwaltungsflächen für den derzeit auf unterschiedliche Standorte verteilten „Standort Süd“ des Amtes für Soziale Arbeit und des Sozialleistungs- und Jobcenters sowie eines Bürgersaales für den Stadtteil Biebrich auf dem Areal möglich ist und weiterverfolgt werden soll. Ergebnis der Abstimmung mit dem Gestaltungs- und Denkmalbeirat war der Wunsch nach einer Platzbildung in Richtung Straße der Republik und der erhaltenden Integration des Schlauchturms in das Bebauungskonzept.

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Beschluss Nr. 0187 vom 23.5.2019 unter Pkt. 2.2. beschlossen, dass „das städtebauliche und architektonische Konzept aufgrund der Empfehlungen des Gestaltungs- und Denkmalbeirats in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Stadtplanungsamt zu überarbeiten und weiter zu verfeinern“ sei. Ein entsprechender Planungs- und Projektsteuerungsauftrag wurde der SEG im November 2019 erteilt.

Im Zuge der Abstimmung entsprechend Beschluss hat die SEG zunächst gemeinsam mit den Nutzern, den o.g. Fachstellen sowie unter Berücksichtigung der Ziele des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) für Biebrich Mitte eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt, deren Ergebnis im August 2020 vorlag.

Ein Gremium bestehend aus Vertretern von Dezernat I und VI, den zuständigen Fachämtern (Amt für Soziale Arbeit, Stadtplanungsamt, Hauptamt) sowie der SEG und dem Treuhänder Stadterneuerung hat aus den Beiträgen von fünf Architekturbüros das Bebauungskonzept des Darmstädter Architekturbüros shp Architekten bda eindeutig als das Konzept ausgewählt, welches die hohen Anforderungen der komplexen Aufgabenstellung auf einer Geschossfläche von rund 8.200 qm (1.200 qm Bürgersaal, 4.800 qm Verwaltung, 2.200 qm Tiefgarage) am besten löst.

Das Bebauungskonzept sieht eine sich sensibel einfügende Bebauung rund um einen „Bürgerplatz“ zur Straße der Republik vor, an dem sowohl die Zugänge zur Verwaltung als auch der Saal - hier ergänzt mit mehreren, flexibel nutzbaren Vereinsräumen - gut auffindbar angeordnet sind. Der Schlauchturm ist als Erschließungselement in die Bebauung integriert, eine Lösung, die die Belange des Denkmalschutzes mit einer sinnvollen Nutzung kombiniert. Das Konzept ermöglicht zudem eine zukünftige Durchwegung in Richtung Ortsverwaltung und ist dennoch so vorgesehen, dass Lärmbelastungen aus der Nutzung Bürgersaal für die umgebende Wohnnutzung unterbleiben. Die 63 PKW Stellplätze sind in einer eingeschossigen, von der Straße der Republik aus erschlossenen Tiefgarage untergebracht.

Das Gebäude der ehemaligen Freiherr-vom-Stein-Schule stellt einen flexiblen „Nutzungsbau-stein“ auf dem Areal dar, der zunächst als Bauzeit-Ausweichquartier für die Kindertagesstätte Betty-Coridass, die am zweiten Standort der Schule erweitert werden soll, vorgesehen ist.

Das Konzept wurde am 8. Oktober 2020 im Ortsbeirat Biebrich vorgestellt und sehr positiv aufgenommen.

Im Anschluss an die Mehrfachbeauftragung hat die SEG auftragsgemäß die konkrete Gebäudeplanung gestartet, der Bauantrag soll in der zweiten Hälfte 2021 eingereicht werden, die Fertigstellung ist, bei umgehender Beschlussfassung über die Ausführung, derzeit für Anfang 2024 vorgesehen.

Im Zuge der bereits durchgeführten Planungsmaßnahmen wurde für die Aufgabe ein vielversprechendes Konzept gefunden. Es hat sich im Zuge der Verfeinerung der Planung herausgestellt, dass die komplexen Anforderungen Lösungen bedürfen, die - zusammen mit der Baupreientwicklung und einem erweiterten Flächenangebot - gegenüber dem Stand der bisherigen Beschlussfassung Mehrkosten absehbar werden lassen. Ein weiterer Aspekt ist die konzeptbedingte Einbindung des Schlauchturms in das Gebäude als Haupttreppenhaus mit Aufzugsgruppe. Diese Nutzung erfordert größere bauliche Eingriffe, die über die bislang vorgesehene reine Bestandssicherung hinausgehen, stellt dafür aber eine langfristig sinnvolle Nutzung des Turms sicher und ermöglicht eine Optimierung der Ausnutzung des Grundstückes mit mehr Hauptnutzflächen.

Nach derzeitigem Stand belaufen sich diese Mehrkosten auf gesamt Brutto ca. 7,4 Mio. EUR die sich wie folgt zusammensetzen:

- Flächenzuwachs von ca. 11% zur Abbildung der fortgeschriebenen Bedarfe und zur Schaffung einer Reserve im Bereich Verwaltungsflächen und eines verbesserten Raumangebots für die Vereinsnutzung im Bereich Bürgersaal (inkl. notwendige Nebenräume - z.B. Küche, Personalraum, Lagerräume, Umkleideräume - sowie deren Ausstattung) - ca. 2,1 Mio. €
- Integration des Schlauchturms und der weiteren denkmalgeschützten Elemente Schlauchwäsche und Einfriedung - ca. 1,3 Mio. €
- Aktualisierung der Kostenkennwerte auf Grundlage der Schätzung des Architekturbüros zur Abbildung der notwendigen höheren Komplexität - ca. 2,1 Mio. €

Hinzu kommt die Baukostenindizierung der letzten 24 Monate (5% p.a. zzgl. 0,6% p.a. Wiesbaden Zuschlag, insgesamt 11,2 Prozent), die sich auf ca. 1,9 Mio. € beläuft. Von den Gesamtkosten in Höhe brutto ca. 23,2 Mio. € entfallen ca. 14,5 Mio. € auf die Verwaltungsflächen, ca. 8,7 Mio. € auf den Bürgersaal, für den eine Förderung mit Mitteln aus dem Stadterneuerungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt Biebrich-Mitte“ vorgesehen ist.

