



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **2 1 - V - 2 3 - 0 0 0 2**  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) IV/23

Neubau eines städtischen Verwaltungsgebäudes in der Weidenbornstraße - Grundsatzvorlage  
Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

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

## Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

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

Bestätigung Dezernent/in

Dieter Schlempp

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.

Auf Basis eines Planungswettbewerbs wurde für den Neubau eines städtischen Verwaltungsgebäudes in der Weidenbornstraße ein umzusetzender Entwurf ermittelt. Mit der Grundsatzentscheidung zur Umsetzung der Baumaßnahme sollen der Siegerentwurf planerisch bis zur Genehmigungsreife weiterentwickelt sowie die nutzenden Organisationseinheiten festgelegt werden.

### **Anlagen:**

1. Flächen und Kostenermittlung des Büros BGF+
2. Wettbewerbsergebnis / Entwurf
3. Raumprogramm
4. Allgemeine Informationen und Anforderungen
5. Verwaltungsstandorte - Mietansätze zur Refinanzierung
6. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
7. Beschluss Nr. 0240 der Stadtverordnetenversammlung vom 17. September 2020 zur Sitzungsvorlage 20-V-23-0001

## **C Beschlussvorschlag:**

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 1.1. auf der Fläche Gemarkung Wiesbaden, Flur 50, Flurstück 321 unter Federführung von Dezernat IV / Amt 23 in Zusammenarbeit mit Dezernat IV / Amt 64 sowie Dezernat I / Amt 15 (Standortplanung) für ein neues städtisches Verwaltungsgebäude eine Vorplanung erstellt wurde. Hierzu wurde ein Architektenwettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) durchgeführt, der einen zukunftsweisenden, nachhaltigen und flexiblen Bau ermöglicht.
  - 1.2. für den Architektenwettbewerb mit Beschluss Nr. 0240 der Stadtverordnetenversammlung vom 17. September 2020 zur Sitzungsvorlage 20-V-23-0001 „Neubau eines städtischen Verwaltungsgebäudes in der Weidenbornstraße - Architektenwettbewerb“ Mittel in Höhe von 477.920 € bereitgestellt wurden.
  - 1.3. Dezernat I / Amt 15 (Standortplanung) gemeinsam mit den in Frage kommenden Nutzern und in Abstimmung mit Dezernat IV / 64-Mietmanagement die erforderlichen Raumprogramme und Anforderungsprofile erstellt hat, die in der Folge dann Grundlage des Planungswettbewerbs waren. Die beteiligten Organisationseinheiten sind geeignet und vorgesehen, am Verwaltungsstandort Weidenbornstraße zusammengefasst zu werden.
  - 1.4. 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.
  - 1.5. Planung und Ausführung durch die Kernverwaltung selbst (LHW als Bauherr), auf einem vorhandenen, städtischen Grundstück, die kostengünstigste Umsetzung der Maßnahme erwarten lässt.
  - 1.6. der Kostenrahmen für den ausgewählten Entwurf gemäß DIN 276 rund 41 Mio. Euro beträgt. Der Kostenrahmen ist die größte Form der Kostenermittlung. Die Kosten präzisieren und verfeinern sich bei der Durcharbeitung der Planung gemäß DIN 276. Aus diesem Grund können die tatsächlichen späteren Kosten vom Kostenrahmen abweichen.
  - 1.7. Kosten für technische Raumausstattung (Informations- und Kommunikationskonzept, EDV- und Telekommunikationsgeräte), Raumausstattung (Möbel) und nutzerspezifische Anforderungen, etc. in der Kostenermittlung noch nicht enthalten sind und frühestens in der Ausführungsvorlage benannt werden können.
  - 1.8. 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. Eine Kündigung ist mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende möglich.

2. Es wird beschlossen:

- 2.1. Der Errichtung eines neuen städtischen Verwaltungsstandortes auf der Fläche Gemarkung Wiesbaden, Flur 50, Flurstück 321 mit derzeit erwarteten Kosten von ca. 41 Mio. Euro wird grundsätzlich zugestimmt.
- 2.2. Der aus dem durchgeführten Planungswettbewerb ausgewählte Entwurf wird planerisch weiterentwickelt und zur Genehmigungsreife (Leistungsphase 4 gemäß HOAI) geführt.
- 2.3. Dezernat IV / Amt 23 wird beauftragt mit Dezernat IV / Amt 64 sowie in Zusammenarbeit mit Dezernat I / Amt 15 (Standortplanung) alle notwendigen Verfahrensschritte einzuleiten.
- 2.4. Dezernat IV / Amt 64 wird beauftragt, die Planung bis einschließlich Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) gemäß HOAI umgehend zu vergeben.
- 2.5. Dezernat IV / Amt 23 wird beauftragt, die Wivertis begleitend und ergänzend zur Genehmigungsplanung mit der Erstellung eines Informations- und Kommunikationskonzeptes für den neuen Verwaltungsstandort Weidenbornstraße zu betrauen.
- 2.6. Auf dem IM-Projekt I.05548 werden weitere 41.500.000 € für den Neubau des Verwaltungsstandortes an der Weidenbornstraße bereitgestellt. Von den Gesamtkosten wird mit einem Mittelabfluss in 2022 von 1.500.000 € und in 2023 von 16.850.000 € gerechnet.
- 2.7. Die Mittel für 2022/23 sind als weiterer Bedarf zum Haushalt 2022/23 angemeldet sowie weitere Mittel in Höhe von 21.650.000 € für die Finanzplanung 2024/25. Es werden weitere Mittel von 1.500.000 € als zusätzlicher weiterer Bedarf für die Finanzplanung 2024/25 angemeldet.
- 2.8. Es erfolgt eine Refinanzierung durch Abmietung von Standorten, Nachnutzung von Flächen für Bedarfe anderer Ämter und externe Vermietung von Flächen.
- 2.9. Die Zwischenfinanzierung erfolgt aus dem Grundstücksfonds.
- 2.10. Dezernat III / Amt 20 wird in Abstimmung mit Dezernat IV / Amt 23 mit der haushaltsrechtlichen Umsetzung beauftragt.
- 2.11. Mit der Fertigstellung des neuen Verwaltungsgebäudes werden nach jetzigem Planungsstand (in Abstimmung mit den Nutzern) folgende Organisationseinheiten in die Weidenbornstraße umziehen:
  - 14 - Revisionsamt
  - 33 - Zuwanderungs- und Integrationsamt
  - 5101 - Abteilung Schulsozialarbeit
  - 510307 - Unterhaltsvorschussgesetz
  - 510307 - Wirtschaftliche Jugendhilfe
  - 5105 - Abteilung Betreuende GrundschulenVerbleibende Restflächen im Bereich der Verwaltungsnutzung sollen vorrangig für die Unterbringung weiterer städtischer Organisationseinheiten genutzt werden oder extern vermietet werden.
- 2.12. Dezernat I / Amt 15 wird beauftragt, weitere in Frage kommende Nutzer zu ermitteln sowie mit den Fachbereichen und in Abstimmung mit Dezernat IV / Amt 64 - Mietmanagement die erforderlichen Raumprogramme und Anforderungsprofile zu erstellen.
- 2.13. Dezernat IV / Amt 23 wird beauftragt, auf Basis der abgeschlossenen Genehmigungsplanung und des dann aktuellen Projektstandes eine Ausführungsvorlage einschließlich Plausibilitätsprüfung einzubringen.
- 2.14. Dezernat IV / Amt 23 wird beauftragt, gemeinsam mit Dezernat III / Amt 20 bis zum Erstbezug des Verwaltungsstandortes einen geeigneten Betreiber zu suchen. Dabei wird die wirtschaftlichste Lösung angestrebt.

**2.15. Optionaler Beschlusspunkt „Kunst am Bau“:**

Die Stadt hat einen europaweiten Wettbewerb für den Neuen Verwaltungsbau für die Landeshauptstadt Wiesbaden ausgelobt, um den ideellen Wert von Baukultur in Wiesbaden zu schaffen. Dezernat IV / Amt 23 mit Dezernat IV / Amt 64 wird beauftragt, Kunst am Bau beim neuen Verwaltungsstandort in Höhe von ca. 300.000 Euro umzusetzen, sofern die hierzu erforderliche Finanzierung sichergestellt ist. Näheres hierzu wird in einer separaten Ausführungsvorlage geregelt.

## **D Begründung**

### **I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage**

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

#### **Zielsetzungen:**

Die Konzentration auf möglichst wenige und nahe zusammenliegende Verwaltungsstandorte führt zu einer deutlichen Verbesserung der Bürgerfreundlichkeit. Durch den Verwaltungsneubau in der Weidenbornstraße kann der bestehende Standort Konradinallee um weitere Bürgerservices ergänzt werden. Bürgerinnen der LHW können damit an einem Standort eine Vielzahl städtischer Dienstleistungen in Anspruch nehmen. Der Standort zeichnet sich durch seine gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus, zudem ist durch die geplanten Parkmöglichkeiten auch die Erreichbarkeit mit dem Pkw bzw. Fahrrad sichergestellt. Neben der gewünschten nachhaltigen und einladenden Gestaltung wird ein besonderer Schwerpunkt auf der barrierefreien Errichtung des Standortes liegen.

Auch intern können durch die Zentralisierung von Verwaltungsstandorten insgesamt Synergieeffekte ausgeschöpft werden. Mit den derzeit vorgesehenen Nutzern können zudem bisher einzelne getrennt untergebrachte Organisationseinheiten auch räumlich wieder zusammengeführt und ggf. Räume gemeinsam genutzt werden. Der neue Verwaltungsstandort soll Raum für die Umsetzung innovativer Gestaltungs- und Büroraumkonzepte bieten und sich durch seine flexible Nutzungsform auszeichnen. Für die Mitarbeitenden soll eine Arbeitsumgebung geschaffen werden, die sowohl im Hinblick auf die bauliche Umgebung als auch die technische Ausstattung modernen Standards entspricht.

Dieser Sitzungsvorlage sind erläuternd als Anlage 4 die Allgemeinen Anforderungen der Standortplanung beigelegt, die sich wie folgt gliedern:

1. Allgemeine Anforderungen
2. Nutzer
3. Raumorganisation
4. Erläuterungen zum Raumprogramm
5. Ämterspezifische Ausführungsvarianten
6. Ausstattungsprofil

#### **Mietverhältnisse, Wirtschaftlichkeit, (Re-)Finanzierung:**

Mit Fertigstellung des neuen Standorts können bestehende Flächen der Eigennutzung Weidenbornstraße 8a aufgegeben werden oder aber Teilflächen werden einer Nachnutzung durch andere Ämter zugeführt (Konradinallee). Bestehende Mietverträge können in bestimmten Fällen gekündigt werden (Europaviertel). Dementsprechend stehen zur Refinanzierung des Projektes unterschiedliche Möglichkeiten und Beträge zur Verfügung. Insofern Nachnutzungen in aufzugebenden (Teil-) Flächen zum Tragen kommen, würden die neuen Nutzer die Mieten hierfür z.B. über Mittel für Arbeitsplatzkosten aufbringen. Die detaillierten Planungen, insofern diese nach heutigem Sachstand möglich sind, sind in der Anlage 5 „Verwaltungsstandorte - Mietansätze zur Refinanzierung“ im Einzelnen aufgeführt.

Zur Kündigung und Aufgabe der beiden im Europaviertel befindlichen Gebäude ist anzumerken, dass die im Eigentum der SEG stehenden Gebäude über eine veraltete IT-Infrastruktur verfügen, die nach bereits vorgenommenen provisorischen Anpassungen nur noch etwa 4-5 Jahre den technischen Anforderungen der Nutzer standhält. Zudem weisen die Gebäude eine sehr ungünstige Flächeneffizienz aufgrund der Gebäudestruktur aus und sind nicht barrierefrei. Nach Freistellung der Gebäude durch die Verwaltung könnte der Eigentümer alternative Nutzungen und Investitionen (z.B. Wohnen) prüfen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass für das Gesamtprojekt nach heutigem Sachstand ein theoretischer „Überschuss“ in Höhe von ca. 2 Mio. Euro aus kalkulatorischem Mietansatz unter Annahme von Gesamtprojektkosten in Höhe von 41,5 Mio. € erreicht werden kann.

Seitens des Mietmanagement wurde eine erste grobe Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das Gesamtprojekt unter immobilienfachlichen Parametern erstellt, die im weiteren Projektfortschritt aktualisiert werden muss. Als Kostenansatz wurde eine konservative und bis zum möglichen Baubeginn indexierte Baukostenermittlung auf der Grundlage der formulierten Wettbewerbsanforderungen in Höhe von ca. 41,5 Mio. Euro gewählt. Finanzierungskosten für mögliche Fremdkapitalzinsen wurden in Höhe von 2% angesetzt. Die Abschreibung wurde auf 30 Jahre festgelegt. Auf der Kostenseite wurden sowohl Bewirtschaftungs-, Verwaltungs- als auch Instandhaltungskosten berücksichtigt, die ggf. von Dritten für die LHW erbracht werden. Auf der Ertragsseite werden in diesem Modell Solnmieten in Höhe von aktuellen und theoretisch erzielbaren Marktmieten angesetzt. Damit ist gewährleistet, dass sich für die reinen zu leistenden Mietzahlungen kein Nachteil gegenüber einer Anmietung von Dritten ergibt. Zudem lässt das Modell eine Drittvermietung offen, so dass ggf. nicht eigengenutzte Flächen einer externen Vermietung zugeführt werden könnten. Im Erdgeschoss sind zudem Ladeflächen zur externen Vermietung vorgesehen. Die konkreten Zahlen sind zur besseren Übersichtlichkeit als Anlage 6 „Wirtschaftlichkeitsbetrachtung“ dieser Sitzungsvorlage beigefügt. Im Ergebnis amortisiert sich das Projekt unter den genannten Parametern nach 30 Jahren ohne Berücksichtigung von weiteren möglichen steuerlichen Auswirkungen.

Beide Anlagen (Verwaltungsstandorte - Mietansätze zur Refinanzierung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung) stellen dar, dass eine wirtschaftlich orientierte Umsetzung des Projektes möglich ist.

#### **Arbeitsplätze:**

Entsprechend dem Raumprogramm sollen nach dem bisherigen Planungsstand mindestens 224 Arbeitsplätze auf einer Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> (Bürobereich) realisiert werden. Zusätzlich werden für diesen Bereich ca. 1.000 m<sup>2</sup> für Allgemeinbereiche und amtsspezifische Bedarfe vorgesehen (Besprechung, Empfang, Archiv). Für die derzeit verbleibende freie Fläche in einem Umfang von ca. 1.753 m<sup>2</sup> sollen bis zur Fertigstellung weitere städtische Nutzer gefunden werden.

Das aktuelle Raumprogramm sieht entsprechend dem heutigen IST in den Bestandsgebäuden eher die Aufteilung in klassische Büroräume vor. Hierbei werden eine Einzelbelegung in einem Umfang von ca. 32% und eine Doppelbelegung von ca. 68% geplant. Klare Aufgabenstellung ist aber mit Blick in die Zukunft die Umsetzung von Strukturen, die den „New Work“-Gedanken als Leitmotiv haben.

#### **Angaben zum Publikumsaufkommen der einzelnen Nutzer:**

Für die Konzeption wurde grundsätzlich die Anforderung gestellt, dass es sich bei dem neuen Verwaltungsstandort um ein grundsätzlich öffentlich zugängliches Gebäude handelt. Publikumsintensive Bereiche - wie z.B. das Front-Office des Amtes 33 - werden in den unteren Etagen vorgesehen. Für die Durchführung des Wettbewerbs enthielt das Raumprogramm daher Angaben zum erwarteten Publikumsaufkommen.

## **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)*

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

## **IV. Ergänzende Erläuterungen**

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

Die Landeshauptstadt Wiesbaden beabsichtigte in der Vorlage SV 20-V-23-0001 den Neubau eines Verwaltungsstandorts für Ämter der Stadtverwaltung und ggf. zur Vermietung der Restflächen zu verwirklichen. Um der Größe und Wichtigkeit des Neubaus Rechnung zu tragen, wurde ein europaweiter Architekturwettbewerb durchgeführt, um das bestmögliche Ergebnis zu erzielen. Das Preisgericht des Wettbewerbs hat einstimmig als besten Entwurf den Beitrag des Büros Dietrich Untertrifaller aus München gekürt. Dieser Entwurf wird im Anschluss der Prämierung in einem VGV-Verfahren vertraglich verhandelt.

Der Entwurf schlägt ein 5-geschossiges lineäres Gebäude entlang der Konradinallee, dem städtebaulich vorgesehenen „Quartiersboulevard“, vor. Die erforderlichen Parkplätze für Fahrräder und KFZ werden separat in einem begrünten Parkdeck an der Weidenbornstraße angeordnet. Der rückwärtige Teil des Grundstücks wird in Richtung Quartierspark und Kita als „geheimer Garten“ für Pause und Entspannung eine neue Aufenthaltsqualität bekommen und sich mit dem dahinterliegenden Quartier verbinden.

Das Grundstück ist mit dem Entwurf maximal ausgenutzt. Der Siegerentwurf präsentiert sich im Erdgeschoss einladend und großzügig. Es zeigt sich dem Bürger transparent und durchlässig und bietet sehr gute Orientierung im halböffentlichen Raum. Die lockere Anordnung ermöglicht Einblick und Zugang in den Garten. Zudem bieten Cafés oder kleine Ladeneinheiten lokale Versorgung der Bürger und Mitarbeiter an und beleben das Erdgeschoss. Straßenseitig gelangt man über Treppen mit flachen Rampen in Richtung Haupteingang. Die zusätzlichen Sitzstufen bieten weiteren Raum für die Mittagspause oder Entspannung.

Die Konstruktion unterstützt den Charakter und die Materialität des Gebäudes, indem es das Erdgeschoss in Beton ausbildet und die darüber liegenden Bürogeschosse als Holzkonstruktion (Hybridkonstruktion). Vom Erdgeschoss gelangt man über einen Hauptzugang mit großzügigem Foyer in die oberen Büroetagen. Daneben ist ein großer Besprechungsraum Richtung Garten angeordnet. Die in einem lichten Treppenraum geführte Haupttreppe weitet den Gebäuderiegel ebenfalls in den Garten bis ins zweite Geschoss. Die Aufzüge sind ebenfalls repräsentativ am Luftraum angeordnet und bieten gute Orientierung innerhalb des Gebäudes. Zusätzlich gibt es drei notwendige Treppenräume und dazugehörige Aufzüge in der Mittelzone des Gebäudes.

Die in den vier oberen Geschossen befindlichen Büroflächen sind als Regelgeschosse ähnlich aufgebaut. Sie unterscheiden sich in hineingeschobenen Außenräumen, wie Terrassen, Lichthöfen, bzw. Lufträumen. Dies ermöglicht zusätzliche Variabilität der Grundrisse und neue Ausblicke und Nutzungen. Im Dachgeschoss gibt es für die Pausen einige größere Dachterrassen.

Die Bürogrundrisse bestehen aus drei Zonen: An den Außenfassadenzonen liegen die Büro, Warte- und Besprechungsflächen mit Fluren. In der nicht belichteten Mittelzone finden sich

Nebentreppenhäuser, Aufzüge, WC-Anlagen und anderen Nebenräume. Dies ermöglicht eine in die Zukunft gerichtete größtmögliche Flexibilität der Büroraumaufteilung. Durch die aufgebrochene Mittelzone, können Büroflächen zu größeren Bereichen, auch vertikal, zum Teil mit Lufträumen, zusammengeschlossen werden. Im ersten Geschoss und der Hälfte des zweiten Geschosses wurden die Raumbedarfe des Amtes für Zuwanderung und Integration angeordnet. Sie gestalten sich von offeneren Bürobereichen an der Haupttreppe mit Front-Office und Open-Space mit Beratungsplätzen, bis hin zu Einzel-Büros im hinteren Bereich. In der anderen Hälfte des zweiten Obergeschosses und einem Teil des dritten Obergeschosses ist das Amt für Soziale Arbeit vorgesehen, das Revisionsamt belegt das vierte Obergeschoss.

Die verbleibenden Flächen (ca. 1.600m<sup>2</sup>) sind als < 400 m<sup>2</sup>-Einheiten einzeln vermietbar oder zusammenschaltbar (oder Erweiterungsflächen für Ämter).

Das nachhaltig konzipierte Gebäude soll eine vorgehängte Elementfassade erhalten, wobei die Materialität in einer Bauteilbewertung näher untersucht werden soll.

Der Preisträger wurde nachträglich besonders auf die Aspekte Wirtschaftlichkeit, Praktikabilität und Klimaschutz untersucht. Der hier vorgestellte erste Preisträger hat in technischer, funktionaler und wirtschaftlicher Betrachtung ein überzeugendes Ergebnis vorgelegt.

Flächen und Kosten sind in Anlage 1 enthalten. Sie wurden vom externen Architekturbüro BGF+, Wiesbaden, ermittelt.

Die derzeitige Zeitplanung sieht wie folgt aus:

2021

- Durchführung des Wettbewerbs und VGV-Verfahren
- Grundsatzvorlage StVV und Haushaltsberatungen

2022-2025

- Durchführung der Planungen bis Leistungsphase 4 nach HOAI
- Ausführungsvorlage
- Ausführungsplanung, Ausschreibung
- Baubeginn
- Baudurchführung
- Fertigstellung und Bezug

#### „Kunst am Bau“:

Die Stadt hat einen europaweiten Wettbewerb für den Neuen Verwaltungsbau für die Landeshauptstadt Wiesbaden ausgelobt, um den ideellen Wert von Baukultur in Wiesbaden zu schaffen. Bei Bundesbauten ist es üblich, „Kunst am Bau“ bei größeren Bauvorhaben zu integrieren. Da diese Baumaßnahme eine Visitenkarte für Wiesbaden sein soll, empfehlen wir die Verwirklichung der Kultur in Form von einer „Kunst am Bau“, auch um das Erleben im Quartier zu steigern. Der Bund und die Geschäftsweisung „Bau“ vom Land Hessen fördert und formuliert bei seinen eigenen Bauvorhaben regelmäßig „Kunst am Bau“ mit ca. 1 % der Bausumme (der Kostengruppen 300, 400, 500). In diesem Fall würde ein Betrag von ca. 300.000 Euro in die Baukosten integriert werden. Deshalb soll Dezernat IV / Amt 23 mit Amt 64 beauftragt werden, „Kunst am Bau“ beim Neuen Verwaltungsstandort in Höhe von ca. 300.000 Euro umzusetzen sofern die hierzu erforderliche Finanzierung sichergestellt ist. (Siehe hierzu Beschlusspunkt 2.15.)

#### Betreibermodell

Aufgrund steuerlicher Aspekte bei der gewerblichen Vermietung und einer kontinuierlich gesicherten Instandhaltung des Gebäudes ist ein Betreibermodell angedacht. Ein geeigneter Betreiber für den Verwaltungsstandort ist noch zu finden. Dabei wird die wirtschaftlichste Lösung angestrebt. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, einschließlich Chancen-Risiken-Analyse erfolgt unter Einbeziehung der Kämmerei.

Eine städtische Immobiliengesellschaft könnte als Betreiber in Betracht kommen.  
Die Regelungen des Vergaberechts und zur Beihilfe sind einzuhalten.

**Einbindung Standortplanung und Mietmanagement:**

Die Vorlage ist mit der Standortplanung (150120) und dem Mietmanagement (640140) abgestimmt;  
eine gesonderte Stellungnahme von Dez I/15 kann deshalb entfallen.

**V. Geprüfte Alternativen**

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

Wiesbaden,  
230010

26. August 2021  
☎ 4705 jf



Dieter Schlempp  
Stadtrat