

Betreff Platz der deutschen Einheit: Stadtplatz und Tiefgarage

Dezernat/e III, IV und V

Report zum Beschluss Platz der Deutschen Einheit: Ersatzneubau für Altes Arbeitsamt Nr. 343 vom 12.11.2020

Erforderliche Stellungnahmen

- Checkboxes for various departments: Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung; Rechtsamt; Kämmerei; Umweltamt; Frauenbeauftragte; Straßenverkehrsbehörde; Sonstiges.

Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- Commission, Ausländerbeirat, Kulturbeirat, Ortsbeirat, Seniorenbeirat with radio button options for 'nicht erforderlich' and 'erforderlich'.

Magistrat Eingangsstempel Büro d. Magistrats []

Radio button options for Tagesordnung A and Tagesordnung B.

Stadtverordnetenversammlung

- Radio button options for 'Umdruck nur für Magistratsmitglieder', 'öffentlich', and 'wird im Internet / PIWi veröffentlicht'.

Anlagen öffentlich

List of public attachments: Anl. 1-Ergebnis Machbarkeitsstudie zur Freiraumgestaltung für den Stadtplatz; Anl. 2-Vermerk Platane 11.05.2021; Anl. 3-Ergebnis Platzfläche PldDE in Abhängigkeit der TG Variante; Anl. 4-PldDE Stadtplatz-Planungskosten; Anl. 5-Schulcontainer-Planungs-und Herstellungskosten; Anl. 6-Grobzeitplanung; Anl. 7-StvV Beschluss Nr. 0343 vom 12.11.2020

Anlagen nichtöffentlich

[]

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

- Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchung für die Überarbeitung der bisherigen Planung zum Stadtplatz unter Integration einer Tiefgarage
- Freigabe von Planungsmitteln für den Stadtplatz
- Realisierung temporäre Containeranlage für die Elly-Heuss-Schule

C Beschlussvorschlag

Es wird zur Kenntnis genommen:

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12. November 2020 den Abriss und Ersatzneubau für das „Alte-Arbeitsamt“ beschlossen (Beschluss Nr. 0343). Die SEG ist gemäß dem vorgenannten Beschluss durch Dez. IV mit der Erstellung einer Entwurfsplanung und Einreichung des Bauantrags (LPh. 1-4 HOAI) für den Ersatzneubau (Hochbaumaßnahmen) beauftragt. Als weitere Grundlage für die Entwurfsplanung wurde in der STVV ebenfalls beschlossen, dass hinsichtlich der Größe, Finanzierung und des Betriebs der mit dem Neubau zu errichtenden Tiefgarage unterhalb des Stadtplatzes eine gesonderte Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung getroffen werden muss.
2. Die SEG hat im Auftrag von Dez V im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung nachgewiesen, dass mit der Errichtung einer Tiefgarage unterhalb des Stadtplatzes eine klimafreundliche Platzgestaltung unter Erhalt einer höheren Zahl an bestehenden Baumstandorten sowie neue Baumstandorte realisiert werden kann.
3. Für den Erhalt der großen Platane nur die kleinste Tiefgaragenvariante (Variante 1) mit Beschränkung auf dem Grundriss des Neubaus unter Einbeziehung des bisherigen Alten Arbeitsamtes umgesetzt werden kann. Das entsprechende Konzept „Platz zwischen zwei Grünflächen“ unter Erhalt der großen Platane stellt die zu realisierende Vorzugsvariante dar.
4. Die Tiefgaragenlösung Variante 1 stellt sich bei der Variantenuntersuchung auch als wirtschaftlichste Lösung dar. Die Tiefgarage deckt die baurechtlich benötigten Stellplätze für den geplanten Neubau unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Hessischen Bauordnung ab. Die Stellplätze sind den Nutzungen zugeordnet und werden in der Miete berücksichtigt.
5. Die im Beschluss Nr. 0343 vom 12. November 2020 erwähnten Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 33 Mio. €. In diesen Kosten war ein Baupreisindex von 10% bis 2021 kalkuliert. Die aktuelle Baupreissteigerung lag bis Ende 2021 bei ca. 20%. Somit ist durch gestiegene Baukosten bis zur Fertigstellung mit steigenden Mietzahlungen zu rechnen. Durch eine Verkleinerung der Tiefgarage mit Verzicht auf öffentlich nutzbare Stellplätze können Mehrkosten im Bau teilweise kompensiert werden. Die Bau- und Mietkosten werden nach Abschluss der Entwurfsplanung mit einer separaten Ausführungsvorlage konkretisiert und zur Beschlussfassung der STVV vorgelegt.
6. Die Platzgestaltungskosten für den Stadtplatz sind noch zu ermitteln. Die vorläufigen Planungskosten (LP 1-3 nach HOAI) für die Erstellung der Entwurfsplanung und die Durchführung einer Plausibilitätsprüfung für den Stadtplatz betragen ca. 170.000,- € brutto. Die Kosten für die Planung und Platzrealisierung des Stadtplatzes sind bei Dezernat V/66 haushaltsmäßig zu verorten. Für die Planung hat das bisher tätige Büro Weidinger Landschaftsarchitekten ein Auftragsversprechen.

7. Das Städtebauförderprogramm Sozialer Zusammenhalt Innenstadt West ist nach Aussage des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen aufgrund der langen Laufzeit ausgefördert, so dass aus diesem Programm keine Mittel für den Stadtplatz nachbeantragt werden können.

Es erfolgt im Zuge der weiteren Planungen für den Stadtplatz eine Prüfung, welche anderen Fördermöglichkeiten in Anspruch genommen werden können. Sofern eine Förderung erfolgt, reduziert dies entsprechend die Eigenbeteiligung von Dezernat V. Voraussetzung für die Förderung der Planung ist die spätere Umsetzung der Maßnahme. Sollte es nicht zu einer späteren Umsetzung kommen, sind die Fördermittel zurückzuzahlen.

8. Der Abriss des Alten Arbeitsamtes war bereits im Städtebauförderprogramm Sozialer Zusammenhalt Innenstadt West angemeldet. Voraussetzung einer Förderung ist die Umsetzung und Abrechnung der Abrissmaßnahmen gegenüber dem Ministerium bis zum 31.12.2023. Damit die notwendige Zeitschiene für den Erhalt der Fördermittel sichergestellt werden kann, erfolgt voraussichtlich im 3. Quartal 2022 eine separate Ausführungsvorlage für den Abriss des Alten Arbeitsamtes.
9. Derzeit sind 10 Klassenräume der Elly-Heuss-Schule im „Alten Arbeitsamt“ untergebracht, welche während der Abbruch- und Bauzeit - da im Bestandgebäude keine Raumreserven vorhanden sind - durch eine temporäre Containeranlage ersetzt werden müssen. Um die Realisierung des Ersatzbaus für das „Alte Arbeitsamt“ sowie des Stadtplatzes nicht zu behindern, ist eine Interimslösung erforderlich. Zur Unterbringung der Containeranlage sind zunächst alle geeigneten und verfügbaren Flächen unter Ausschluss des Bolzplatzes in der Bertramstraße auf ihre Eignung hin zu untersuchen. Eine Nutzung des Bolzplatzes kann zwar nicht ausgeschlossen werden, stellt aber die allerletzte Option zur Sicherung eines reibungslosen Schulbetriebs dar.

Die vorläufigen Planungs- und Erstellungskosten betragen nach derzeitigen Stand (LP 1-9 nach HOAI inkl. Projektmanagementkosten der SEG in Höhe von 10% und der Sicherheiten von 10%) für die Interimslösung 846.835 Euro brutto. Die laufenden Mietkosten für den Container-Hersteller sind abhängig von der Mietdauer sowie der Ausstattung der Anlage. Diese sind noch zu ermitteln und in den genannten Kosten nicht enthalten. Die Mietkosten werden in Abhängigkeit der weiteren Zeitplanung und Standdauer mit der Ausführungsvorlage zum Abriss des Alten Arbeitsamtes konkretisiert.

Die Kosten für die Interimslösung sind bei Dezernat III/40 haushaltsmäßig zu verorten und nicht Gegenstand der Mietzahlungen für den Neubau.

Im Sinne einer angesichts des Fertigstellungstermins des Hochbaus notwendigen zügigen Realisierung der Containerlösung soll die SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH mit den erforderlichen Planungs- und Projektsteuerungsaufgaben sowie darauf aufbauend mit der Umsetzung der Bauaufgaben im Zuge einer „Inhouse-Vergabe“ beauftragt werden.

Es wird beschlossen:

1. Die Tiefgaragenvariante 1 (40 Stellplätze) wird für die weiteren Planungen berücksichtigt.
2. Die klimagerechte Neugestaltung des Stadtplatzes gemäß der vorliegenden Konzeptstudie von Weidinger Landschaftsarchitekten wird umgesetzt.
3. Der Magistrat (Dezernat V/66) beauftragt, die Planung der Platzgestaltung LPh. 1-3 an die SEG zu beauftragen.
4. Es erfolgt nach Abschluss der LPh. 3 eine Plausibilitätsprüfung für den Stadtplatz.

5. Der Magistrat (Dezernat V/66) stellt für die Planung der Platzgestaltung 170.000 EUR zur Verfügung. Das Projekt I.01853 „#S 66 WIN Platzprogramm“ steht unter dem Sperrvermerk Kassenwirksamkeit. Die Freigabe der gesperrten Ansätze, erfolgt mit Gegenfinanzierung aus freigegebenen Mitteln des Haushaltes 2021 bei dem Projekt I.05352 66 AIN Hochkreisel Kastel.
6. Der Magistrat (Dezernat V/66) meldet für die Realisierung der Platzgestaltung für die Jahre vrsl. 2025-2027 die notwendigen Baukosten i.H.v. bis zu 3 Mio. EUR für den Haushalt an.
7. Eine temporäre Containerlösung wird zeitnah umgesetzt. Die Nutzung des Bolzplatzes stellt dabei die letzte mögliche Option dar, andere Varianten sind zu prüfen und falls möglich zu bevorzugen.
8. Der Magistrat (Dezernat III/Amt 40) wird beauftragt, die SEG/WiBau mit der Planung und Herstellung der Containerlösung zu beauftragen.
9. Die Kosten in Höhe von 846.835 € werden genehmigt. Die Deckung erfolgt aus dem Instandhaltungsbudget III/40 (Kostenstelle 1300018).
10. Der Magistrat (Dezernat III/Amt 40) wird beauftragt die haushaltstechnische Umsetzung der Containerlösung vorzunehmen.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Die vorgeschlagene Variante 1 zur Realisierung der Tiefgarage für den Neubau des Alten Arbeitsamtes und die Neugestaltung des Stadtplatzes stellen die Rahmenbedingungen für die zukünftigen Planungen dar.

Sie ermöglichen den Erhalt des vorhandenen wertvollen Baumbestands und ermöglichen eine weitergehende Begrünung und klimaverträglichere Gestaltung des Stadtplatzes. Die Größe der Tiefgarage bildet in der gewählten Größe die für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Stellplätze ab.

Die Refinanzierung erfolgt durch die Mietzahlung der zukünftigen Nutzer und wird nach Abschluss der Planungen in einer gesonderten Sitzungsvorlage zur Anmietung der Flächen für Schule und Kindertagesstätte den städtischen Gremien vorgelegt.

Die öffentlichen Nutzungen werden unter Berücksichtigung der Belange mobilitätseingeschränkter Menschen barrierefrei geplant. Vorgaben nach gültigen Vorschriften und DIN-Normen.

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

III. Geprüfte Alternativen

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

Die Sitzungsvorlage stellt die in der Beschlussfassung vom 12.11.2020 geforderten Alternativen dar.

Bestätigung der Dezernent*innen

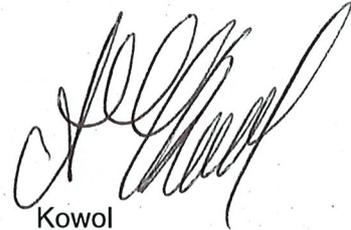
in Vertretung



Mende
Oberbürgermeister



Imholz
Stadtkämmerer



Kowol
Stadtrat