



Die Stadtverordnetenversammlung  
- Ausschuss für Stadtentwicklung,  
Planung und Bau -

## Tagesordnung II Punkt 3 der öffentlichen Sitzung am 5. Juli 2022

Vorlagen-Nr. 22-V-01-0015

### Grundsatzvorlage Sanierung Walhalla

---

#### Beschluss Nr. 0088

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 1.1. mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20.05.2021 das Interessenbekundungsverfahren zur Vergabe des Kulturbetriebs für das Walhalla angehalten und ein Kreativprozess mit Kulturschaffenden zur Findung einer kulturellen Nutzung gestartet wurde, der bis zum Sommer 2022 abgeschlossen werden soll. Als Ergebnis aus dem bisherigen Prozess liegen das Walhalla-Papier und das Walhalla-Manifest vor (Anlage 1 zur Sitzungsvorlage);
  - 1.2. vom Magistrat mit Beschlussfassung vom 10.05.2022 eine Steuerungsgruppe eingesetzt wurde, die in einem iterativen Prozess unter Berücksichtigung von Nutzer- und Bauherreninteresse die Sanierungsplanung, das Raumkonzept und das gewünschte Betreibermodell weiterentwickeln soll;
  - 1.3. die an das in den Jahren 1897/98 erbaute Kulturdenkmal Walhalla zu Wohn- und Nebennutzungen errichteten Nebenflächen in der Hochstättenstraße 1 aus den Jahren 1910-12 in einem sehr schlechten baulichen Zustand sind. Aufgrund dessen sowie aufgrund städtebaulicher, funktionaler und finanzieller Überlegungen wurde von der SEG eine Konzeptstudie erarbeitet, die den Erhalt, die Freilegung und die Sanierung der maßgeblichen und gestaltprägenden Bereiche des historisch bedeutenden Kulturdenkmals Walhalla und die Niederlegung der Nebenflächen in der Hochstättenstraße 1 vorsieht. Das freigelegte Hauptgebäude des Walhalla und eine Ergänzungsbebauung im Bereich der derzeitigen Baulücke schaffen eine neue Platzsituation, die sich räumlich zur Hochstättenstraße hin öffnet (Anlage 2 zur Sitzungsvorlage);
  - 1.4. die vorgelegte Konzeptstudie, die derzeit gewerblich genutzte Fläche im Erdgeschoss integriert („New Yorker“) und eine Gesamtfläche von insgesamt rd. 5.500 qm BGF umfasst. Der Fokus des Konzeptes liegt auf der Sanierung des Einzelkulturdenkmals mit dem großen Veranstaltungssaal inkl. Foyer und Spiegelsaal. Für die Nutzungen der weiteren Flächen im Erdgeschoss und Untergeschoss sowie im geplanten Neubau gibt es im vorgelegten Konzept noch keine abschließenden Planungen;
  - 1.5. die Konzeptstudie mit den Denkmalfachbehörden vorabgestimmt und dem Platzkonzept mit der Instandsetzung bzw. Neuordnung des bedeutenden Kulturdenkmals auch wegen seiner

belebenden Wirkung für die Innenstadt und dem damit verbundenen öffentlichen Interesse grundsätzlich zugestimmt wurde;

- 1.6. die Gesamtkosten für die Sanierung, den Abriss und den Neubau inkl. Baunebenkosten nach einer ersten Grobkostenkalkulation zum Zeitpunkt der Realisierung rd. 49,4 Mio. Euro brutto betragen (Anlage 3 zur Sitzungsvorlage);
- 1.7. aus dem Programm Lebendige Zentren „Innenstadt West“ für das Walhalla Fördermittel aus den bisherigen Förderbescheiden der Jahre 2019-2021 in Höhe von rd. 3,9 Mio. Euro zur Verfügung stehen, von denen bis zum Jahr 2024 rd. 2,3 Mio. Euro abgerufen werden müssen. Die Höhe der kommunalen Gegenfinanzierung zum Abruf der Mittel beträgt für die Förderjahre 2019-2021 rd. 38% (entspricht 874 Tsd. Euro bei 2,3 Mio. Euro). Laut Zeit- und Finanzplanung (Anlage 4 zur Sitzungsvorlage) sollen die bereits bewilligten Mittel für die Planung der LPH 1-4 sowie erste Sicherungsmaßnahmen eingesetzt werden. Eine finale Genehmigung zum Förderumfang für die Planung und die Ausführung erfolgt erst mit der baufachlichen Prüfung nach der Leistungsphase 3. Grundsätzlich ist eine Förderung der Planungsleistungen nur möglich, wenn die Maßnahme auch baulich umgesetzt wird. Vom Fördermittelgeber wurden Fördermittel in Höhe von gesamt rd. 10 Mio. Euro in Aussicht gestellt, die bis zum Ende der Laufzeit des Programms 2024 beantragt und für die weitere Planung und Sanierung eingesetzt werden können;
- 1.8. für das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ Ende des Jahres 2021 ein Förderantrag in Höhe von 10 Mio. Euro eingereicht wurde. Eine Entscheidung zur Aufnahme des Programms erfolgt voraussichtlich 2022. Mit Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2021 zur Einreichung einer sogenannten „Projektskizze“ wurde die Anmeldung der kommunalen Mittel in Höhe eines Drittels (3,3 Mio. Euro) zum HH 2024 beschlossen;
- 1.9. in Abhängigkeit von der Höhe der insgesamt bereitgestellten Fördermittel aus den unterschiedlichen Programmen als Investitionszuschuss für die Gesamtmaßnahme eine erneute Berechnung der kostendeckenden Miete für die Generalanmietung des Objektes durch die Landeshauptstadt Wiesbaden erfolgen kann;
- 1.10. für die Planung der Leistungsphasen 1-4 Kosten in Höhe von insgesamt rd. 4,64 Mio. Euro brutto inkl. Projektsteuerung ermittelt wurden. Die Finanzierung der Planungskosten soll anteilig aus dem Förderprogramm Lebendige Zentren in Höhe von 1,0 Mio. Euro sowie aus dem Budget der WVV erfolgen;
- 1.11. im Falle einer Aufnahme in das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ weitere Fördermittel für die Planung eingesetzt werden können. Die Abgrenzung der Fördergegenstände beim Einsatz von Fördermitteln aus unterschiedlichen Förderprogrammen muss im Zuge der weiteren Abstimmung mit den Fördermittelgebern erfolgen, die abschließende Prüfung der Förderfähigkeit der einzelnen Maßnahmen erfolgt im Zuge der baufachlichen Prüfungen;
- 1.12. die Grobterminplanung davon ausgeht, dass der Stadtverordnetenversammlung die Entwurfsplanung Anfang des Jahres 2024 inkl. Plausibilitätsprüfung und baufachlicher Prüfung vorgelegt werden und eine Fertigstellung Mitte des Jahres 2027 erfolgen kann (Anlage 4). Die Fristen für den Abruf der bisher bewilligten Fördermittel können in Abhängigkeit vom Ergebnis der baufachlichen Prüfung mit der vorgelegten Zeitplanung voraussichtlich eingehalten werden.

2. Die folgenden Punkte werden beschlossen:

- 2.1. Das Interessenbekundungsverfahren zur Vergabe der kulturellen Nutzung wird zum aktuellen Zeitpunkt nicht wiederaufgenommen.
- 2.2. Für alle Flächen ist in Abstimmung mit der Steuerungsgruppe ein Nutzungs- und Betreibermodell zu entwickeln und den städtischen Gremien zur Beschlussfassung mit der Ausführungsvorlage vorzulegen.
- 2.3. Ob die LHW eine Grundanmietung der Flächen vornimmt oder gegebenenfalls Teilflächen für eine gastronomische Nutzung vom Eigentümer direkt vermietet werden, wird nach Erarbeitung des Nutzungs- und Betriebskonzepts mit der Ausführungsvorlage entschieden.
- 2.4. Dezernat I/WVV wird vorbehaltlich eines Gremienbeschlusses des Aufsichtsrats der WVV ermächtigt, die SEG mit der Planung und Steuerung der Gesamtmaßnahme zunächst für die LPH 1-4 sowie mit der Ausschreibung der Planungsleistungen im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens mit Kosten in Höhe von rd. 4,64 Mio. Euro auf Basis der vorgelegten Konzeptstudie (Anlage 2 zur Sitzungsvorlage) zu beauftragen. Die Erarbeitung der Vorentwurfsplanung erfolgt in Varianten mit den vorgegebenen städtebaulichen, baulichen, funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen an die Planung und unter Beteiligung der Steuerungsgruppe. Sollte die weitere Planung wesentlich von der Konzeptstudie abweichen, ist diese im Zuge der Erarbeitung der LPH 2 erneut der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
- 2.5. Aus dem Programm Lebendige Zentren sollen für die Planung der LPH 1-4 rd. 1,0 Mio. Euro eingesetzt werden, diese setzen sich zusammen aus dem Bund-Land-Anteil in Höhe von 62% (620 Tsd. Euro) und dem Anteil der Landeshauptstadt Wiesbaden in Höhe von 38% (380 Tsd. Euro). Die SEG als Treuhänder für die Stadterneuerung wird mit der Umsetzung beauftragt. Die Finanzierung des kommunalen Anteils in Höhe von 380 Tsd. Euro erfolgt aus dem Budget von Dez. I.
- 2.6. Die Finanzierung der weiteren Planungskosten in Höhe von 3,64 Mio. Euro erfolgt aus dem Budget der WVV Wiesbaden Holding GmbH vorbehaltlich eines Gremienbeschlusses des Aufsichtsrates der WVV. Für den Fall, dass das Projekt nicht realisiert werden kann, werden der WVV die bereits veranlassten Planungsleistungen bis einschließlich der LPH 4 bis zu einer Höhe von 4,64 Mio. Euro erstattet.
- 2.7. Dezernat I/WVV wird beauftragt, nach Abschluss der Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung und Durchführung der Plausibilitätsprüfung und der baufachlichen Prüfung eine Ausführungsvorlage vorzulegen.
- 2.8. Die erforderlichen kommunalen Mittel für die Gegenfinanzierung der insgesamt zu erwartenden Fördermittel (10 Mio. Euro) aus dem Programm Lebendige Zentren in Höhe von 3 Mio. Euro (1/3 aus 10 Mio. abzgl. abzgl. Komplementäranteil für Planungsmittel der LPH 1-4 i. H. von 333.000 Euro) werden zusätzlich zu der im Zusammenhang mit dem Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ beschlossenen Anmeldung zum HH 2024 ff angemeldet. Etwaige Fördermittel sind bilanziell bei der WVV Wiesbaden Holding GmbH in den Sonderposten einzustellen.

(antragsgemäß Magistrat 28.06.2022 BP 0544)

Wiesbaden, .07.2022

Gabriel  
Vorsitzende