



Tagesordnung II Punkt 15 der öffentlichen Sitzung am 14. Juli 2022

Vorlagen-Nr. 22-V-04-0003

Platz der deutschen Einheit: Stadtplatz und Tiefgarage

Beschluss Nr. 0277

1. Es wird zur Kenntnis genommen:

- 1.1. 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.
- 1.2. Die SEG hat im Auftrag von Dezernat 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.
- 1.3. 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.
- 1.4. 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.
- 1.5. 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.
- 1.6. 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.

- 1.7. 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.

- 1.8. 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.

- 1.9. 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.

2. Es wird beschlossen:

2.1. Der Magistrat wird gebeten,

2.1.1. die weiteren Planungen für den Neubau des Alten Arbeitsamtes ohne die Berücksichtigung einer Tiefgarage fortzusetzen und die bisherigen Pläne dahingehend zu überarbeiten,

2.1.2. die Herstellungspflicht der notwendigen 40 Stellplätze, die bisher in den Planungen durch die Tiefgaragenvariante 1 abgedeckt sind, zu Gunsten des Garagenfonds abzulösen,

2.1.3. zu prüfen und zeitnah zu berichten, ob und um wieviel die Ablösesumme, nach § 5 Abs. 6 der Stellplatzsatzung, reduziert werden kann,

2.1.4. den Lehrkräften der Elly-Heuss-Schule ein Angebot für Dauerparkausweise in den umliegenden Parkhäusern zu unterbreiten,

2.1.5. zu prüfen, ob und inwiefern die Fläche in dem Karree Schwalbacher Straße/Dotzheimer Straße/Neubau/Casino als Ausgleich für die durch den Neubau wegfallende Fläche sinnvoll in den Schulhof integriert werden kann,

2.1.6. zu berichten, was mit den Sport- und Spielgeräten, die am Standort des Neubaus stehen, geschieht,

2.1.7. zu berichten, wie sich ein Verzicht auf die Tiefgarage auf die Platzgestaltung auswirken wird.

2.2. Die klimagerechte Neugestaltung des Stadtplatzes gemäß der vorliegenden Konzeptstudie von Weidinger Landschaftsarchitekten wird umgesetzt.

2.3. Dezernat V/66 wird beauftragt, die Planung der Platzgestaltung LPh. 1-3 an die SEG zu beauftragen.

2.4. Es erfolgt nach Abschluss der LPh. 3 eine Plausibilitätsprüfung für den Stadtplatz.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. 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.

2.8. Dezernat III/ 40 wird beauftragt, die SEG/WiBau mit der Planung und Herstellung der Containerlösung zu beauftragen.

2.9. Die Kosten in Höhe von 846.835 € werden genehmigt. Die Deckung erfolgt aus dem Instandhaltungsbudget III/40 (Kostenstelle 1300018).

2.10. Dezernat III/ 40 wird beauftragt die haushaltstechnische Umsetzung der Containerlösung vorzunehmen.

2.11. die haushaltstechnische Umsetzung der Containerlösung vorzunehmen.

(antragsgemäß Magistrat 28.06.2022 BP 0548 außer Ziffer 2.1; Ziffer 2.1 ersetzt durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau gemäß Antrag der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, Die Linke und Volt vom 05.07.2022)

Dem Magistrat
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, 14.07.2022
im Auftrag

Dr. Heimlich

Der Magistrat
-16 -

Wiesbaden, 14.07.2022
im Auftrag

Dezernat IV
Dezernat V
Dezernat III
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Bock