



Tagesordnung IV Punkt 9 der nicht öffentlichen Sitzung am 23. Mai 2019

Vorlagen-Nr. 19-V-51-0020

Nachnutzung ehemalige Freiherr-vom-Stein-Schule, Wilhelm-Tropp-Straße 26

Beschluss Nr. 0187

1. Es wird zur Kenntnis genommen:
  - 1.1 Die SEG wurde im Mai 2017 vom Magistrat beauftragt, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie nachzuweisen, dass die Nutzung des Bürgersaals (derzeit in der benachbarten Galateaanlage untergebracht) sowie die Nutzung des Standorts Süd/Amt für Soziale Arbeit und Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge (derzeit auf mehrere Standorte verteilt), am Standort Wilhelm-Tropp-Straße 26 (ehemalige Freiherr-vom-Stein-Schule) in einem Neubau möglich ist. In der Studie wurde die Fläche des ehemaligen Schulhofs inkl. der Turnhalle sowie Teile des benachbarten Grundstücks der Feuerwehr inkl. Schlauchturm und Nebengebäude mit einer Gesamtfläche von ca. 2.665 qm für den Neubau betrachtet (siehe Anlage 1 zur Sitzungsvorlage).
  - 1.2 Im August 2018 wurde die SEG mit der Überarbeitung der Machbarkeitsstudie beauftragt. Hierbei sollten die Empfehlungen des Gestaltungs- und Denkmalbeirates berücksichtigt und eine Integration der Stadtteilbibliothek geprüft werden.
  - 1.3 Die überarbeitete Machbarkeitsstudie der SEG kommt zum Ergebnis, dass die unter 1.1 genannten Nutzungen in einem Neubau am Standort Wilhelm-Tropp-Straße 26 untergebracht werden können. Der zusätzliche Flächenbedarf für die Stadtteilbibliothek konnte im Neubaukomplex nicht nachgewiesen werden. Die Integration weiterer Nutzungsbausteine mit einem geringeren Flächenbedarf ist in der weiteren Planung zu klären.
  - 1.4 Das Grundstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans; die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens ist nach §34 BauGB zu prüfen. Nach Hessischem Denkmalschutzgesetz ist das gesamte Areal als Gesamtanlage geschützt (HDSchG § 2 Abs. 2), neben den Hauptgebäuden der Feuerwehr und der ehemaligen Schule sind der Feuerwehrschauchturm sowie die ehemalige Schlauchwäsche als Einzelkulturdenkmale geschützt (HDSchG § 2 Abs. 1).  
Die Planungskonzepte wurden mit dem Stadtplanungsamt, dem Bauaufsichtsamt / der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Die überarbeitete Planungsvariante mit Integration des Feuerwehrschauchturms wird von Seiten der Denkmalbehörden begrüßt. Die Schlauchwäsche, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Schlauchturm steht, soll nach Möglichkeit ebenfalls erhalten werden. Die Anbauten an die eigentliche Schlauchwäsche, soweit neueren Datums, sind nicht erhaltenswert. In vertiefenden Studien sollen Baujahr und Denkmalwert der Anbauten geklärt werden.
  - 1.5 Untersuchungen zur Nachnutzung des ehemaligen Schulgebäudes sowie des Gebäudes der Feuerwehr sind nicht Bestandteil der Machbarkeitsstudie. Die Nachnutzung des Schulgebäudes sowie perspektivisch des Gebäudes der Feuerwehr soll aus Sicht der Denkmalpflege im Zusammenhang mit weiteren Bedarfen an Flächen für öffentliche Nutzungen betrachtet werden.

- 1.6 In der Machbarkeitsstudie wurden für die Planung des Neubaus einschließlich LP 4 (Genehmigungsplanung) Kosten in Höhe von 1,1 Mio. Euro inkl. Kosten für die Projektsteuerung kalkuliert.
- 1.7 Der Grundstückszuschnitt für den Neubau bedarf einer Arrondierung der Flurstücke Wilhelm-Tropp-Straße 26 (ehemalige Freiherr-vom-Stein-Schule) und Wilhelm-Tropp-Straße 22 (Feuerwehr). Die Fläche für den Neubau von ca. 2.665 qm umfasst die Liegenschaft der ehemaligen Schule ohne das ehemalige Schulgebäude sowie die ungenutzten Flächen der Liegenschaft der Feuerwehr inkl. Schlauchturm und Nebengebäude (siehe Anlage 1 zur Sitzungsvorlage).
- 1.8 Die untersuchten Grundstücke für den Neubau liegen im Bereich des Programmgebietes Soziale Stadt Biebrich-Mitte. Insofern können Mittel aus dem Städtebauförderprogramm für förderfähige Maßnahmen eingesetzt werden. Fördermittel in Höhe von 100.000 Euro für vorbereitende Untersuchungen sind bereits bewilligt. Weitere Fördermittel - auch für spätere - investive Maßnahmen können im Rahmen der jährlichen Fördermittelanträge beantragt werden.
- 1.9 Die Realisierung des Neubaukomplexes mit den unter 1.1 genannten Nutzungen soll durch die SEG erfolgen. Hierbei sind verschiedene Optionen denkbar (Verkauf, Erbpacht oder Grundstücksüberlassung), im weiteren Verfahren wird die wirtschaftlich sinnvollste Lösung untersucht. Ein Beschlussvorschlag hierzu erfolgt mit der Sitzungsvorlage zur Ausführung des Projektes.
2. Es wird beschlossen:
  - 2.1 Die Entwicklung des Grundstücks in der Wilhelm-Tropp-Straße für die Nutzungen Bürgersaal und Standort Süd/Amt für Soziale Arbeit und Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge soll vorangetrieben und alle hierfür notwendigen Verfahrensschritte eingeleitet und notwendige Beschlüsse vorbereitet werden.
  - 2.2 Das städtebauliche und architektonische Konzept ist aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Feststellungen und der Empfehlungen des Gestaltungs- und Denkmalbeirats in der Planungsvariante mit Erhalt und Integration des Feuerwehrschauchturms in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Stadtplanungsamt zu überarbeiten und weiter zu verfeinern.
  - 2.3 Der Magistrat (Dezernat VI) wird ermächtigt, die SEG mit den Planungen für die Leistungsphasen 1-4 in enger Abstimmung mit den beteiligten Dezernaten und Behörden zu beauftragen. Die Finanzierung der Planungskosten erfolgt durch die SEG.  
Für den Fall, dass das Projekt nicht realisiert werden kann (z. B. falls die Baugenehmigung nicht erteilt wird bzw. die Anmietung der Flächen für den Standort Süd/Amt für Soziale Arbeit und Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge und des Bürgersaals nicht erfolgt), werden der SEG die bereits veranlassten Planungsleistungen bis einschließlich LP 4 bis zu einer Höhe von 1,1 Mio. Euro erstattet. Die Deckung erfolgt bei Bedarf für die jeweiligen Nutzungen anteilig nach dem umbautem Raum aus den Budgets der Dezernate I und VI. Dezernat III/20 wird mit der haushaltstechnischen Umsetzung beauftragt.
  - 2.4 Der Magistrat (Dezernat I/10 und VI/51 in Verbindung mit der SEG) wird beauftragt, alle notwendigen vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des Städtebauförderprojektes Soziale Stadt Biebrich-Mitte bis zu einer Höhe von 100.000 Euro durchzuführen. Dies sind u. a. Nachnutzungskonzeptionen für das ehemalige Schulgebäude und das derzeitige Feuerwehrgebäude, Studien hinsichtlich des Denkmalschutzes, Untersuchungen zum Baugrund in Verbindung mit der Gründung, zum vorhandenen Baumbestand, zur Standfestigkeit des Schlauchturms sowie Gebäudeschadstoffuntersuchungen im Zusammenhang mit dem Abriss der vorhandenen Turnhalle. Die Deckung erfolgt aus dem Budget „Soziale Stadt/Biebrich Mitte“ des Amtes für Soziale Arbeit.

- 2.5 Der Magistrat (Dezernat IV/64 in Verbindung mit I/10, I/11 und VI/51) wird beauftragt, mit der SEG Mietvertragsverhandlungen für die noch zu bestimmenden Flächen der Nutzungen Bürgersaal und Standort Süd/Amt für Soziale Arbeit und Amt für Grundsicherung und Flüchtlinge zur Refinanzierung des Neubaus zu führen und im Sinne einer wirtschaftlichen Ausgewogenheit sowie Marktgerechtigkeit, die Rahmenbedingungen und Mietpreise zu verhandeln. Der Anmietprozess erfolgt im Rahmen der Arbeitsgruppe „Optimierung der Mieten und neues Konzept Büroflächenoptimierung“. Über die konkrete Ausgestaltung der Mietverträge, eventueller Zuschüsse und die Einbeziehung von Fördermitteln für den Bürgersaal in Abhängigkeit von den Optionen zur Realisierung durch die SEG auf dem Grundstück nach Punkt 1.9 wird zu gegebener Zeit eine Sitzungsvorlage zur Beschlussfassung den Gremien zur Entscheidung vorgelegt.

(antragsgemäß Magistrat 07.05.2019 BP 0321)

Dem Magistrat  
mit der Bitte um weitere Veranlassung

Wiesbaden, 27.05.2019  
im Auftrag

Dr. Heimlich

Der Magistrat  
-16 -

Wiesbaden, 28.05.2019  
im Auftrag

1. Dezernat VI i. V. m. Dezernaten I + IV  
2. Dezernat III zu Ziffer 2.3 letzter Satz  
3. Dezernat I/10 i. V. m. Dezernaten VI + IV/SEG zu Ziffer 2.4  
4. **Dezernat IV i. V. m. Dezernaten I/10, I/11 + VI zu Ziffer 2.5 mit der Bitte um weitere Veranlassung**  
5. **Abdruck:**  
Dezernat I  
Dezernat I/11  
Dezernat IV  
mit der Bitte um Kenntnisnahme

24. Mai 2019

Bock

Stadtwirtschaftsamt  
Stadtwirtschaftsamt  
SW  
0

LANDESHAUPTSTADT WIESBADEN - DEZERNAT IV					
31. MAI 2019					
GR	PR	BB	PL	AW	Sekr.
61	63	64			
SEG	WiBau	b. R.	z. d. A.	Aushang	Umlauf
Tgb. Nr.	Frist:			+	#

Weitergeleitet am: 05.06.2019 an SEG, Sp.