

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Wiesbaden mbH

Wir entwickeln für Wiesbaden.

Machbarkeitsstudie Zollamt / Zollspeicher Rheinufer Biebrich

Zwischenstand August 2024

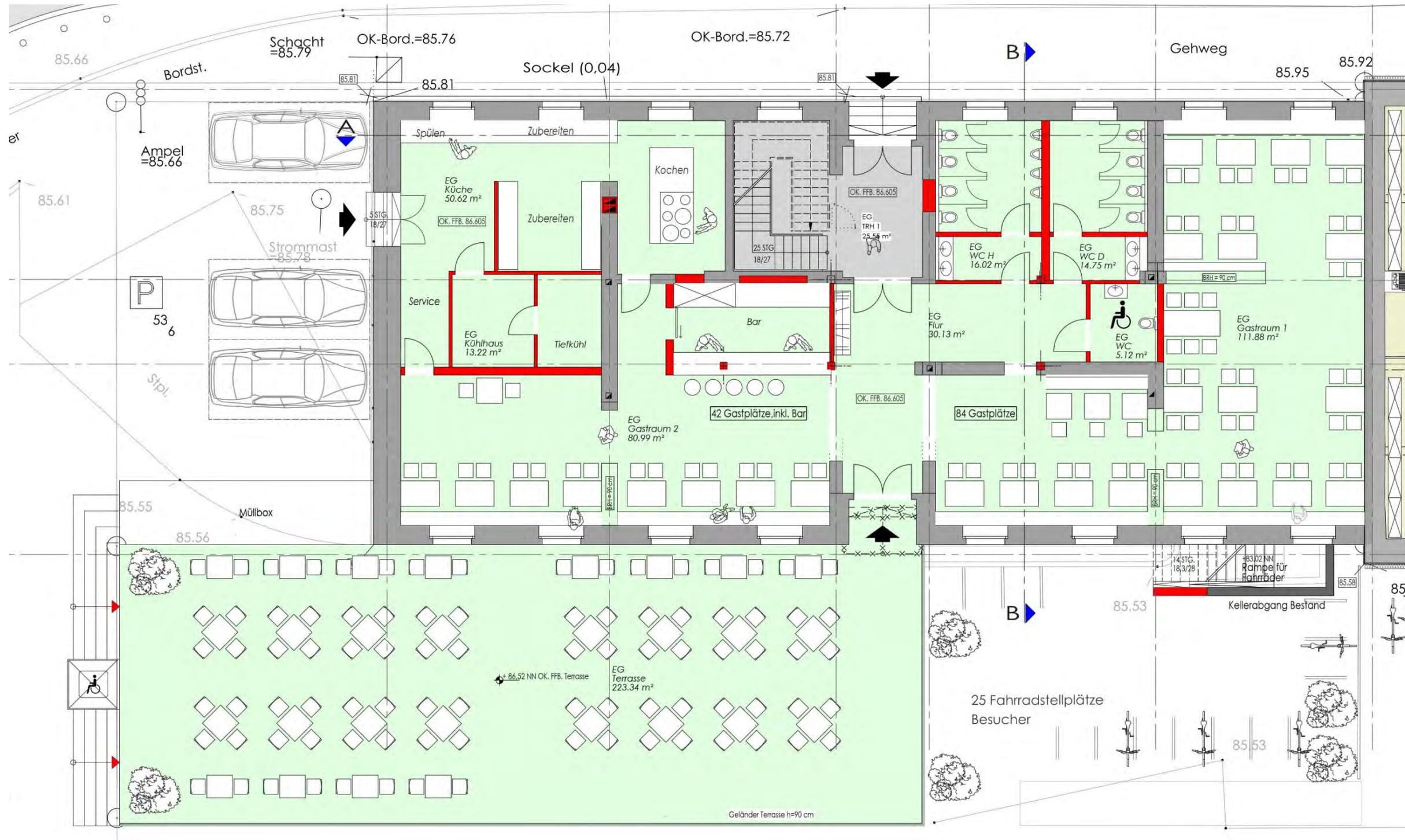
Auftrag:

- Machbarkeitsuntersuchung mit Nutzungsvarianten
- Ermittlung eines Kostenrahmens für die Nutzungsvarianten
- Grobkonzept mit Grundrissen / Visualisierung
- Abstimmung mit Fachämtern
- Betrachtung potentieller Abrisskosten

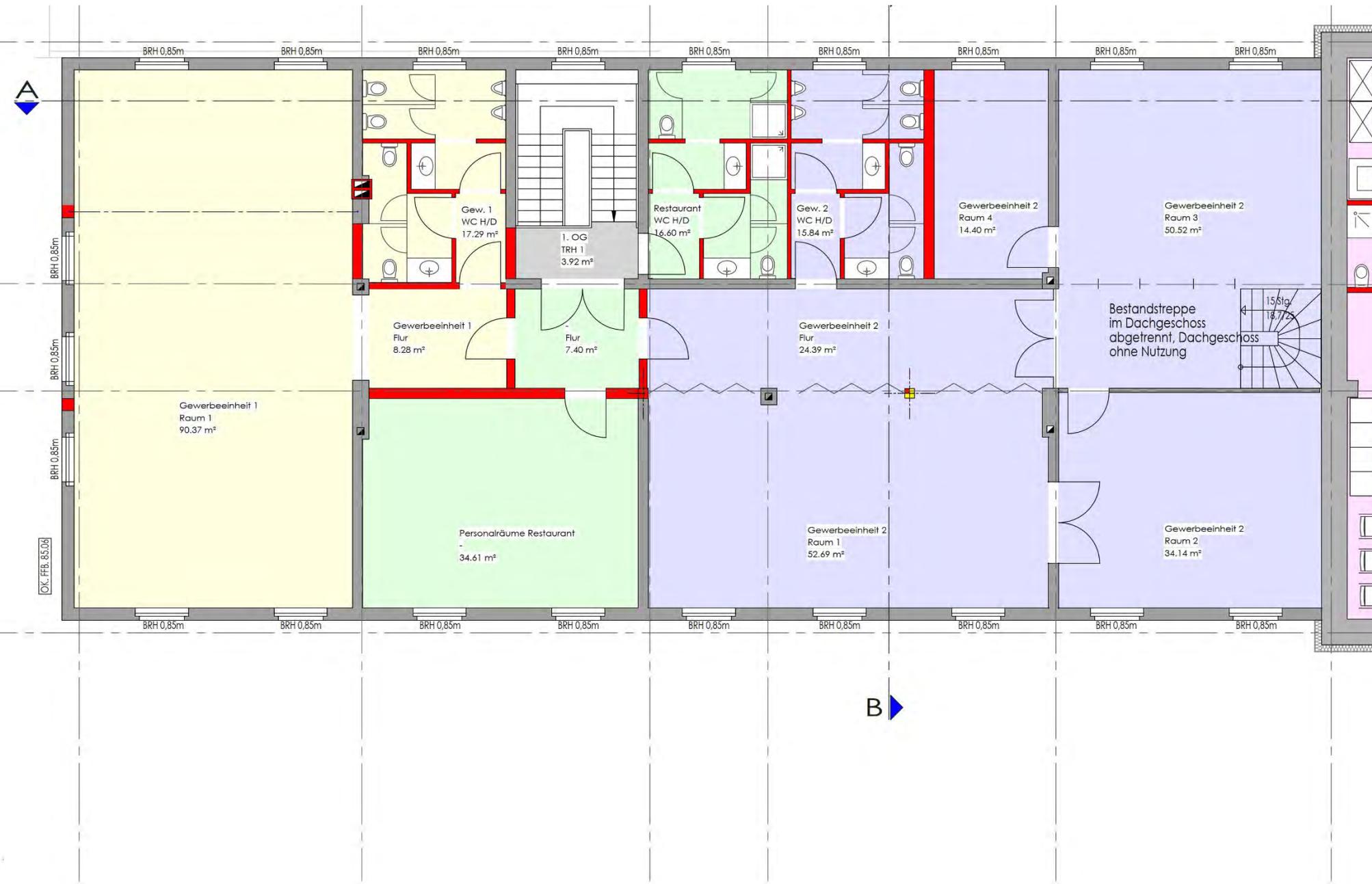
Wichtigste Herausforderungen:

- Es können faktische keine PKW-Stellplätze geschaffen werden; Nutzungen, die zwingend Parkplätze brauchen, scheiden aus
- Die verschiedenen Nutzungen sollten so weit als möglich verträglich miteinander sein
- Trotz des baulichen Aufwandes für die Herrichtung des Ensembles sollen Lösungen gefunden werden, die sich so weit als möglich in sich selbst wirtschaftlich tragen

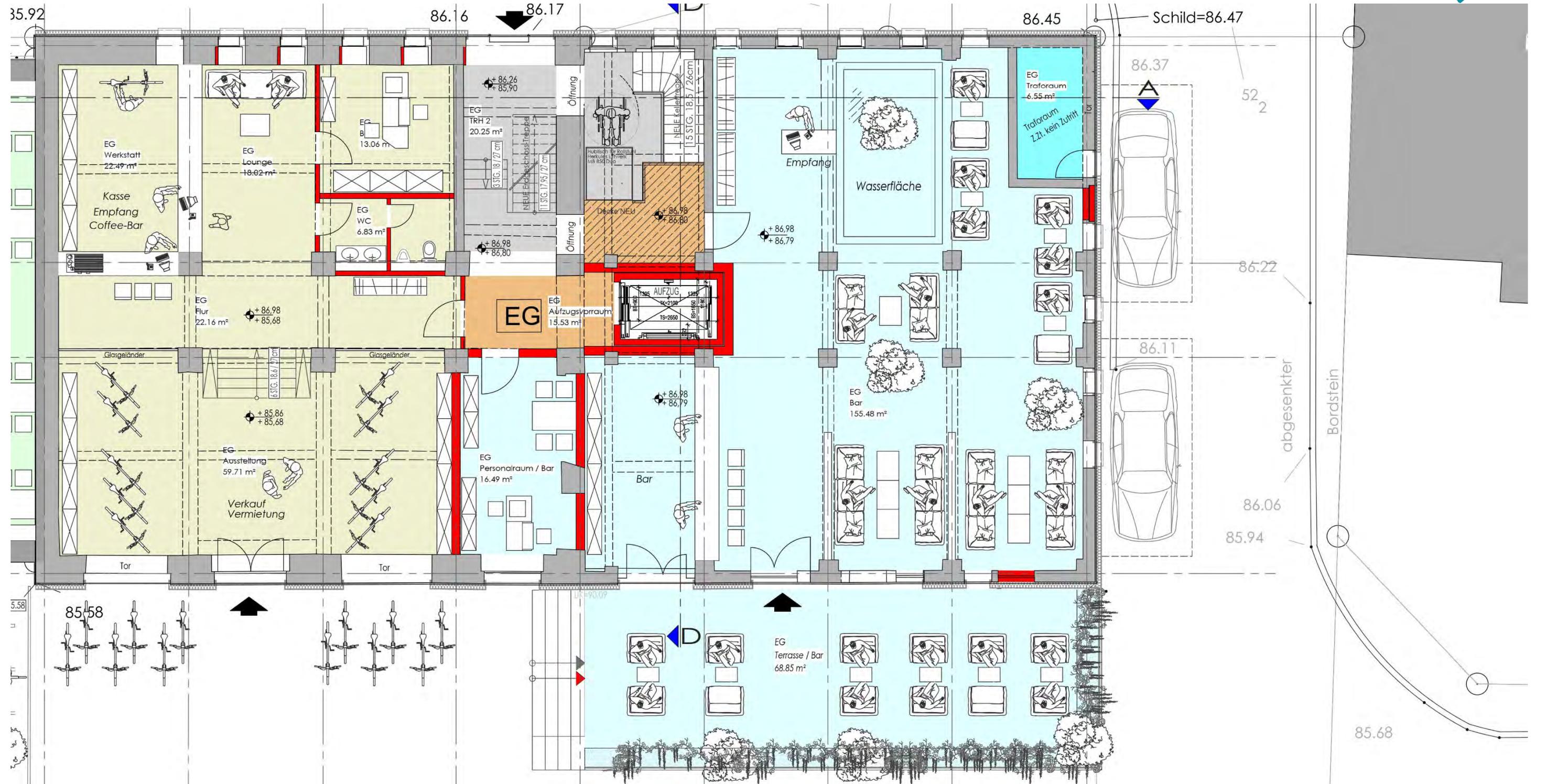
ZOLLAMT – BEISPIELGRUNDRISS GASTRONOMIE



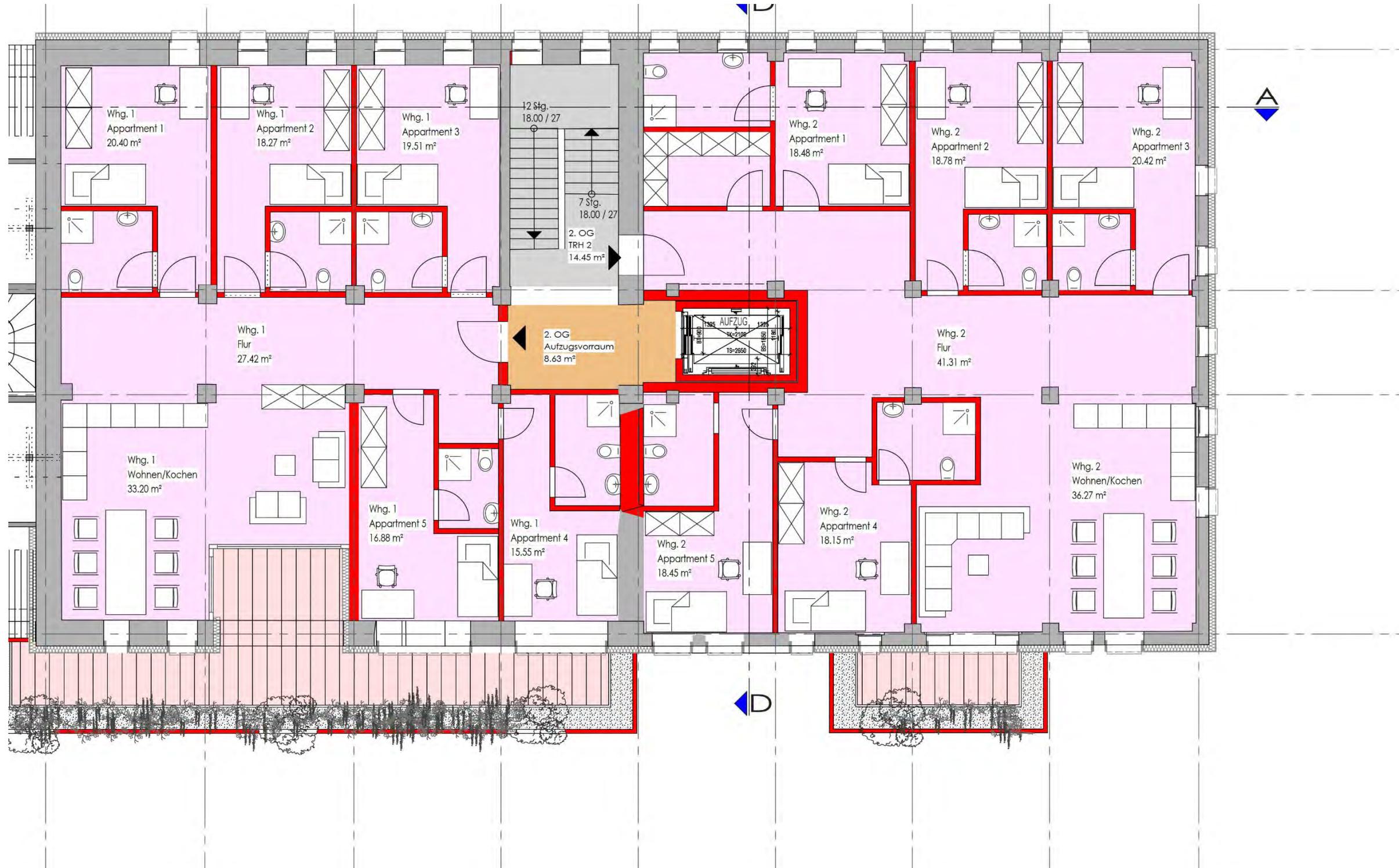
ZOLLAMT – BEISPIELGRUNDRISS GEWERBEEINHEIT 1. OG



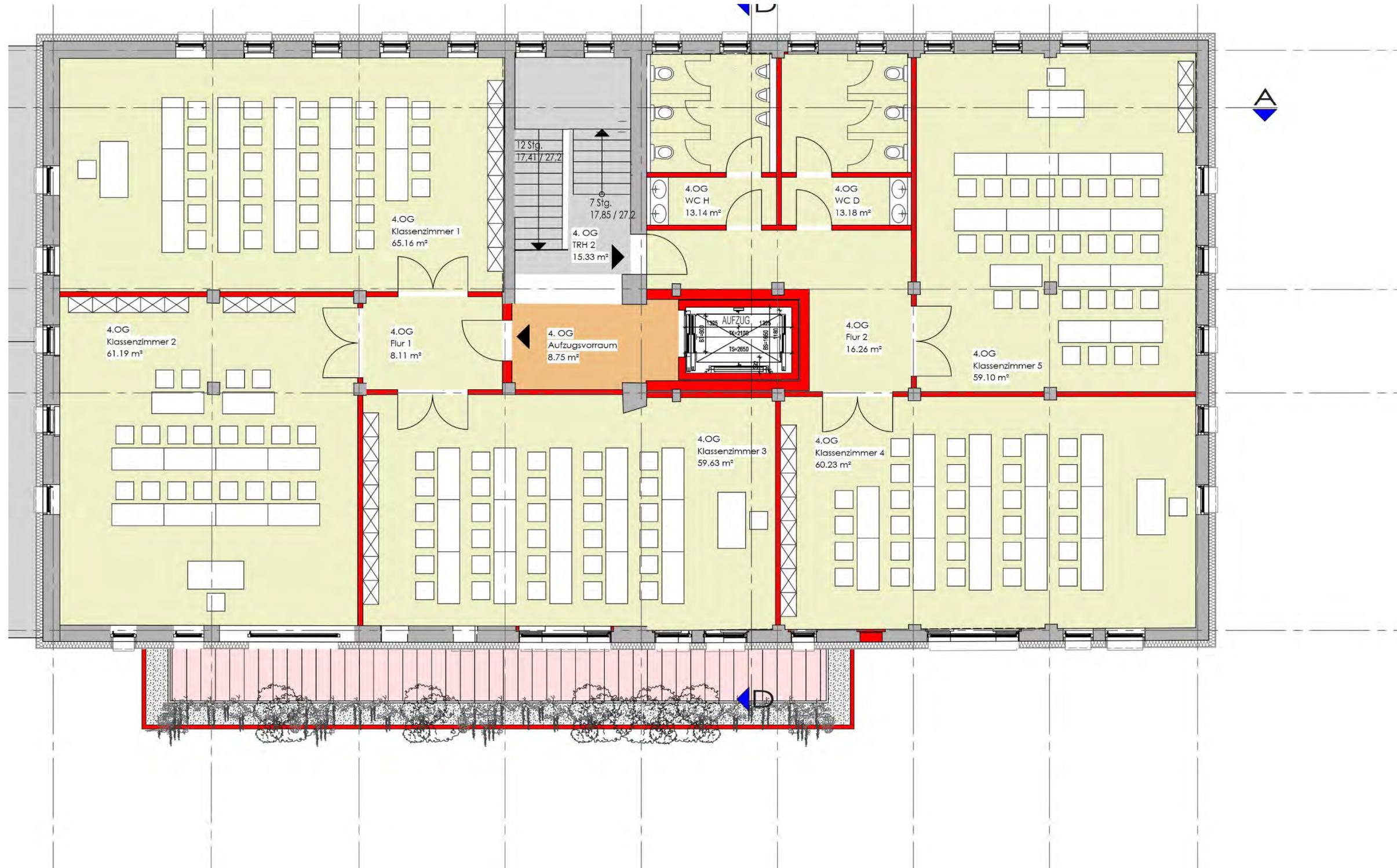
ZOLLSPEICHER – BEISPIELGRUNDRISS GASTRONOMIE + WERKSTATT



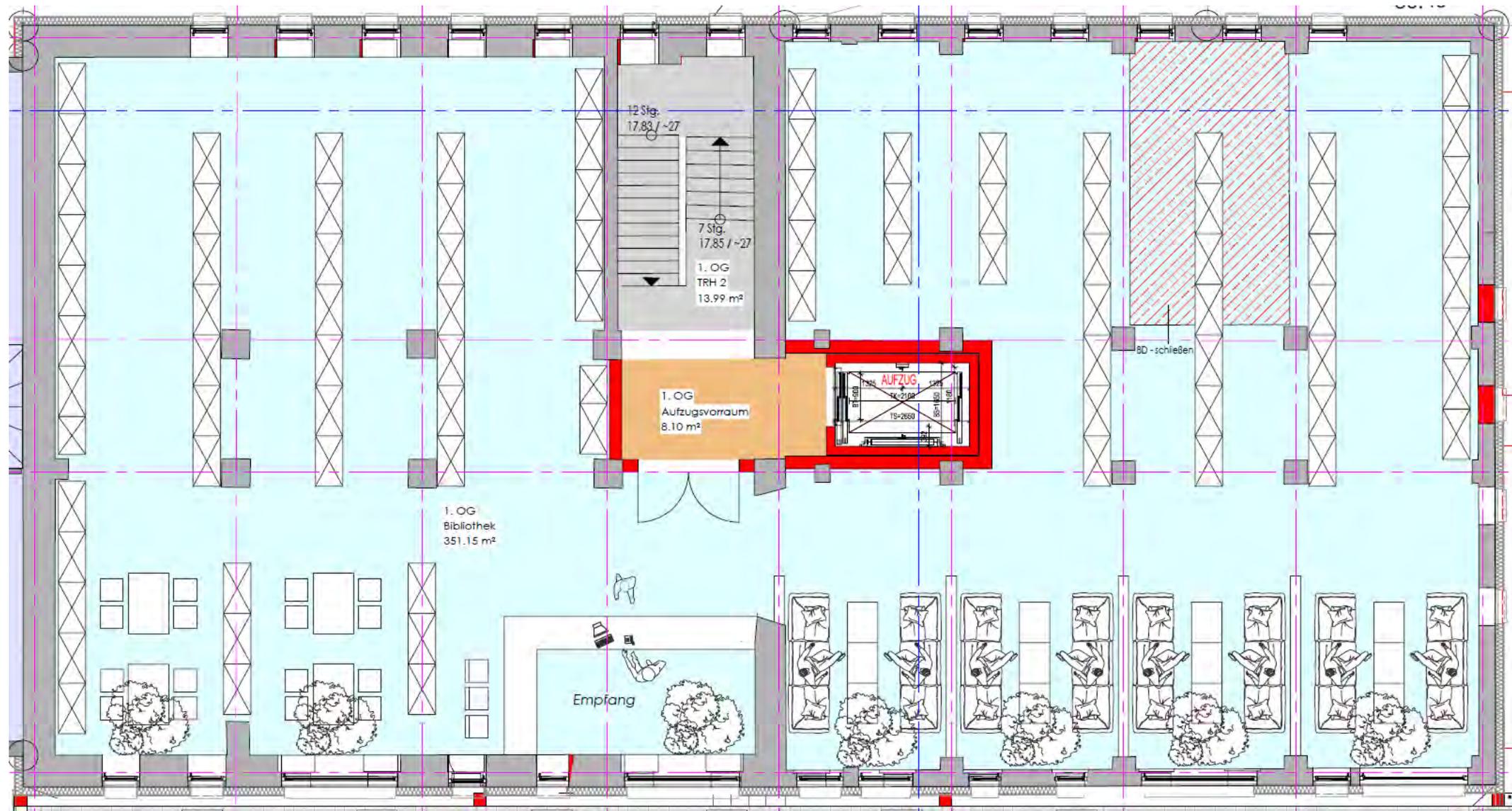
ZOLLSPEICHER – BEISPIELGRUNDRISS APARTMENTS

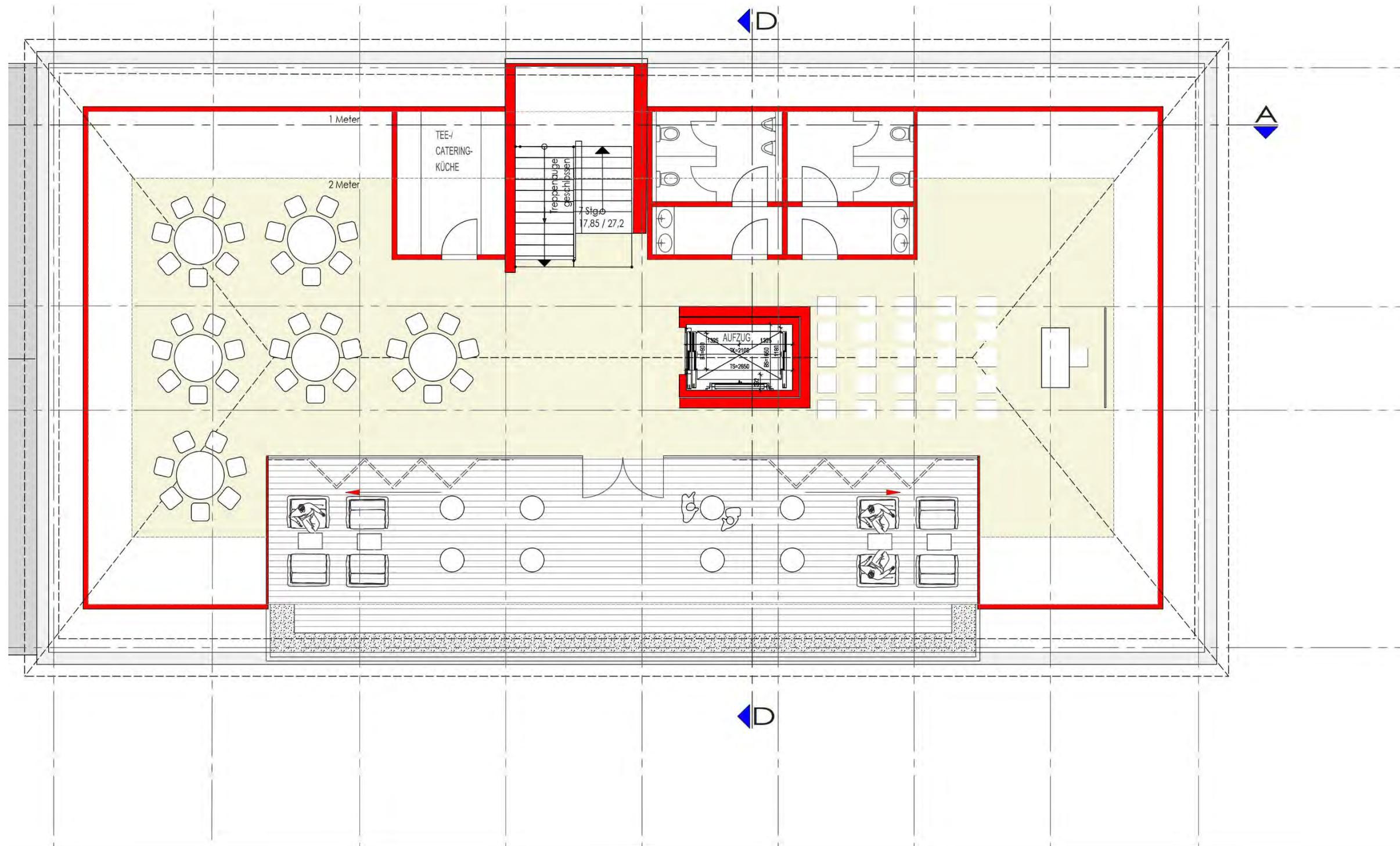


ZOLLSPEICHER – BEISPIELGRUNDRISS UNTERRICHT



ZOLLSPEICHER – BEISPIELGRUNDRISS STADTTTEILBIBLIOTHEK





ZOLLSPEICHER – SÜDANSICHT





Nutzungskonzept Zollamt

- Gastronomie im EG, Gewerbeeinheiten im 1. OG

Nutzungskonzept Zollspeicher

- Gastronomie + Fahrradwerkstatt im EG, Lager- und Nebenflächen im UG
- 1.-4. OG Auszubildenden-Wohnen
 - Mischung aus Apartments (eigenes Bad, Gemeinschaftswohnraum + Gemeinschaftsküche) und
 - WGs (eigenes Zimmer, Gemeinschaftswohnraum + Gemeinschaftsküche, Gemeinschaftsbäder)
- Alternative im 1. OG: Stadtteilbibliothek

- **Investitionskosten** (ohne Grundstückskosten) für den Umbau **ca. 9,2 Mio. € brutto**
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit unter Berücksichtigung folgender Rahmenparameter
 - Miete Lager 5,00 €/m² netto
 - Miete Gastro EG €/m² netto (marktüblich)
 - Miete Gewerbe/ Rooftop €/m² netto (marktüblich)
 - Miete Azubi-Wohnen
 - Apartment 500 € zzgl. Nebenkosten
 - WGs Zimmer 450 € zzgl. Nebenkosten
 - Grundstück + Bestandsimmobilie wird kostenneutral an die SEG übertragen
 - **Städtischer Zuschuss in Höhe von ca. 2 Mio. € notwendig**

	EP	Menge	Kosten
Entrümpelung netto	Angebot vorliegend		13.700,00 €
Abbruch netto	Angebot vorliegend		696.000,00 €
Verfüllung netto	25,00 €/m ³	4.200,00 m ³	105.000,00 €
Wiederherstellung Geländeoberfläche netto	350,00 €/m ²	1.200,00 m ²	420.000,00 €
Zwischensumme			1.234.700,00 €
Baunebenkosten		20%	246.940,00 €
Zwischensumme netto			1.481.640,00 €
Unvorhergesehenes		10%	148.164,00 €
Zwischensumme netto			1.629.804,00 €
Ust.		19%	309.662,76 €
Summe brutto			1.939.466,76 €
Unterhaltung + Pflege der Außenanlagen über 30 Jahre	5,00 €/m ² p.a.	5.400,00 m ²	810.000,00 €
Kosten Abriss + Pflege brutto			2.749.466,76 €

Fazit:

- In Wiesbaden großer Bedarf an Auszubildenden-Wohnen vorhanden
- Konfliktarmer Nutzungsmix
- Soziale Kontrolle und langfristige Unterhaltung der Flächen über Bewirtschaftung sichergestellt
- Wirtschaftliche Nachnutzung der Bestandsliegenschaft mit städtischem Zuschuss möglich

Empfehlung:

- Nachnutzung weiterverfolgen, auch wenn Zuschussbedarf besteht
- Abrisskosten sind höher als notwendiger Zuschuss bei Nachnutzung
- Kostenmäßig günstiger ist lediglich das Gebäude ungenutzt stehen zu lassen – das will sicher niemand