

Betreff Sanierung Walhalla - Raumkonzept

Dezernat/e I

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
- Kämmerei
- Frauenbeauftragte nach HGIG
- Frauenbeauftragte nach HGO
- Sonstiges

- Rechtsamt
- Umweltamt: Umweltprüfung
- Straßenverkehrsbehörde

Beratungsfolge

- Kommission
- Ausländerbeirat
- Kulturbeirat
- Ortsbeirat
- Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- |   |              |                       |
|---|--------------|-----------------------|
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel Büro d. Magistrats

[Empty box for stamp]

- Tagesordnung A
- Tagesordnung B
- Umdruck nur für Magistratsmitglieder
- nicht erforderlich
- öffentlich
- erforderlich
- erforderlich
- nicht öffentlich
- wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Stadtverordnetenversammlung

Anlagen öffentlich

1. Nutzungskonzept
2. Protokollauszug#
3. Raumkonzept

[Large empty box for public attachments]

Anlagen nichtöffentlich

[Large empty box for non-public attachments]



## 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)

Mit dem Grundsatzbeschluss für die Sanierung der Walhalla vom Juli 2022 wurden Mittel für die Erarbeitung der Planung der Leistungsphasen 1-4 freigegeben. Mit dieser Sitzungsvorlage soll das erarbeitete Raumkonzept, das von der ursprünglichen vorgelegten Konzeptstudie abweicht, zur Kenntnis genommen und beschlossen werden.

## C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen:
  - a) Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 14. Juli 2022 beschlossen, dass auf Basis der damals vorliegenden Konzeptstudie und unter Beteiligung der Steuerungsgruppe die Planung für die Leistungsphasen 1-4 zu beauftragen ist. Sollte die Planung wesentlich von der Konzeptstudie abweichen (Beschluss Punkt 2.4), ist die Planung im Zuge der Erarbeitung der Leistungsphase 2 erneut der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.
  - b) Von Seiten der mit der Planung und Steuerung beauftragten SEG wurden im Rahmen von europaweiten Vergabeverfahren die Objektplanungs- und die Fachplanungsbüros mit den Leistungen bis einschließlich der Genehmigungsplanung beauftragt.
  - c) Von der Projektleitung im Dezernat I wurde das in einem iterativen Prozess erarbeitete Nutzungskonzept dem Magistrat, dem Ortsbeirat und der Öffentlichkeit vorgestellt (Anlage 1). Dem Nutzungskonzept liegt die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung zugrunde, die Walhalla als einen Kulturort unter Einbezug einer Evaluierung der Bedarfe und der baulichen Disposition des Ortes zu entwickeln.
  - d) Die SEG hat mit dem beauftragten Architekturbüro auf Basis des Nutzungskonzeptes und unter Einbindung der Denkmalbehörden das Raumkonzept erarbeitet und der Steuerungsgruppe zur Beschlussfassung vorgelegt (Beschluss vom 24.10.2024, siehe Anlage 2). Alle im Nutzungskonzept erarbeiteten und genannten Nutzungen sind im vorgelegten Raumkonzept möglich.
  - e) Das Raumkonzept sieht entgegen der Konzeptstudie von 2021 den Erhalt der Hochstättenstraße 1 aus der Bauzeit 1910-1912 vor. Durch den Rückbau der Anbauten aus den 1930' er Jahren werden die Gebäudeteile der Ur-Walhalla freigelegt und sichtbar gemacht. Die denkmalgeschützten Gebäudeteile der Ur-Walhalla werden durch einen Anbau an die Nachbarbebauung ergänzt. Es entstehen Platzflächen mit hoher Aufenthaltsqualität (siehe ergänzende Erläuterungen, Raumkonzept Anlage 3)
  - f) Zwischenzeitlich wurde von der SEG das Gebäude Kirchgasse 62 (mit dem Ladengeschäft „New Yorker“) erworben. Ein großer Teil der Einzelhandelsfläche des „New Yorker“ befindet sich im Erdgeschoss der Liegenschaft Walhalla (unterhalb des Festsaals) und steht zukünftig mit der Sanierung der Walhalla nicht mehr als Einzelhandelsfläche zur Verfügung. Aus dem Erwerb des Gebäudes ergibt sich die zusätzliche Option, dort Nutzungen vorzusehen, die zusätzliche Funktionalitäten für die Neue Walhalla ermöglichen (insbesondere die direkte Anbindung der Walhalla an den Mauritiusplatz, Sanitärbereiche und notwendige Lagerflächen auf Ebene des Festsaals).
  - g) Die aktualisierte Grobterminplanung geht davon aus, dass die Entwurfsplanung inkl. der Kostenberechnung sowie der Plausibilitätsprüfung Mitte des Jahres 2025 der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt werden kann. Die Fertigstellung der Baumaßnahme für das III. Quartal 2028 geplant.

2. Es wird beschlossen:

Das vorgelegte Raumkonzept (Anlage 3) wird zur Kenntnis genommen und soll die Grundlage für die weitere Planung darstellen.

Dezernat I/WVV wird mit der Projektsteuerung der SEG und unter der weiteren Einbindung der Steuerungsgruppe und der Denkmalbehörden ermächtigt, auf Basis des Raumkonzeptes und unter Prüfung einer Mitnutzung von Teilflächen in der Kirchgasse 62 die Vorentwurfs- und Entwurfsplanung voranzutreiben und die Planung nach Abschluss der Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung und Plausibilitätsprüfung sowie einem Betriebskonzept für alle Flächen mit der Ausführungsvorlage vorzulegen.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

- / -

### II. Ergänzende Erläuterungen

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

- / -

#### zu 1. c) Nutzungskonzept:

Zwischenzeitlich wurde das von der Projektleitung im Dezernat I in einem iterativen Prozess erarbeitete Nutzungskonzept dem Magistrat, dem Ortsbeirat und der Öffentlichkeit vorgestellt (Anlage 1).

Zielsetzung des Nutzungskonzeptes ist die Entwicklung eines Kulturortes, der als ein Plus zum bisherigen vielfältigen Kulturangebot in Wiesbaden wahr- und angenommen wird. Die Stadt soll als Betreiberin des Gebäudes fungieren.

Die Walhalla bietet mit ihren unterschiedlichen Räumen und ihrer Lage in der zentralen Innenstadt die idealen Voraussetzungen für einen Ort der Veranstaltungskultur. Sowohl thematische Blöcke, wie Festivalstrukturen - u.a. in Kooperation mit den bereits in Wiesbaden etablierten Festivals - wie auch „Themenbänder“ können in der Walhalla umgesetzt werden, um damit vielen verschiedenen Nutzerinnen und Nutzern mit unterschiedlichen Bedarfen entgegenzukommen. Ein Ensemblebetrieb ist aufgrund der räumlichen Bedingungen des Ortes nicht möglich und würde außerdem eine Dopplung der bestehenden Kulturorte bedeuten.

Der Festsaal im Obergeschoss stellt den Hauptveranstaltungsort für das Kulturprogramm dar und erlaubt vielfältige Veranstaltungsformate. Der angrenzende Spiegelsaal kann seiner historischen Nutzung entsprechend als Foyer dienen oder eigenständige kleine Veranstaltungen beherbergen.

Die Konzeption des „Dritten Ortes“ im Erdgeschoss erweitert die Wiederbelebung dieser Zone und lädt auch außerhalb des Kulturprogramms zum Verweilen ein. Der Kulturort öffnet sich über das Erdgeschoss in den Stadtraum und unterstützt damit die Belebung der Wiesbadener Innenstadt. Das Walhalla leistet dabei einen erheblichen Beitrag zur Transformation als zentrales Projekt der Innenstadtentwicklung.

Das Untergeschoss mit dem ehemaligen Programm-Kino und dem Gewölbekeller kann als Probe-Bühne bzw. für weitere Nutzungen, ggf. mit einem separaten Zugang von außen, ausgebaut werden.

### **Zu 1. d) bis f) Raumkonzept**

Die SEG hat mit dem beauftragten Architekturbüro auf Basis des Nutzungskonzeptes und unter Einbindung der Denkmalbehörden das Raumkonzept erarbeitet und der Steuerungsgruppe vorgelegt. Auf Basis des Raumkonzeptes werden die Vorentwurfs- und die Entwurfsplanung erarbeitet.

Das Raumkonzept sieht entgegen der Konzeptstudie von 2021 im Wesentlichen den Erhalt der Hochstättenstraße 1 - dem Anbau aus der Zeit von 1910-1912 – vor. Vertiefte Bauteiluntersuchungen haben gezeigt, dass die Schädigungen der historischen Bausubstanz ein geringeres Ausmaß haben, als in der letzten Bewertung angenommen und sich lediglich auf Teilbereiche des Gebäudes beschränken. Der Gesamtzustand des Gebäudes lässt von der historischen Bausubstanz eine wirtschaftliche Sanierung zu. Die ursprünglichen Nutzungen des Bestandes (Erschließung und Nebenräume) werden weitgehend in das neue Konzept integriert.

Der Neubau wird im aktuellen Raumkonzept aufgrund des Erhalts der Hochstättenstraße 1 kleiner dimensioniert.

Mit der Erarbeitung der weiteren Planung auf Basis des Raumkonzeptes können in Abstimmung mit den Denkmalbehörden – bis auf die ensemblesgeschützten Anbauten aus den 1930'er-Jahren – alle denkmalgeschützten Bauteile erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Gesamtfläche für die zu sanierenden Bestandsgebäude und den Neubau beträgt rund 6.000 qm.

### **Städtebau / Architektur**

#### Freilegen

Der Kern des ehemaligen Varietétheaters mit dem Eingangsfoyer an der Mauritiusstraße, dem darübergelegenen Spiegelsaal und dem zentralen zweigeschossigen Festsaal im 1. Obergeschoss soll im Stadtraum wieder erlebbar werden. Zu diesem Zweck werden nachträgliche Anbauten, wie die zwischen 1928 und 1930 errichteten Seitenschiffe an den Längsseiten des Festsaaus, zurückgebaut. Der Festsaal erhält durch diese Maßnahme seine historische Fassadenebene - sein „Gesicht“ - zurück und wird wieder natürlich belichtet. Der Saal wird im Stadtraum sichtbar. Ein- und Ausblicke sind wieder möglich.

Auch das Erdgeschoss unter dem Festsaal erhält seine ursprünglichen Fassadenöffnungen zurück und beherbergt künftig vielfältig nutzbare Flächen, die dem Ankommen und Verweilen dienen. Zusammen mit der hier angeordneten Gastronomie entsteht ein offener und öffentlicher Raum, der gleichzeitig eine neue Verbindung zwischen dem Mauritiusplatz und der Hochstättenstraße herstellt. Die Freibereiche auf beiden Seiten, sowohl an der Gasse zum Mauritiusplatz als auch an der Hochstättenstraße, werden durch die Rückbauten der Seitenflügel zu kleinen städtischen Plätzen aufgeweitet, die im Zusammenklang mit der großzügig verglasten Erdgeschosszone der Walhalla hell und einladend wirken.

Der Vorplatz zum Mauritiusplatz kann als Außenfläche durch die Gastronomie bespielt werden, der gegenüberliegende Vorplatz auf Seiten der Hochstättenstraße nimmt zusätzlich die Anlieferung auf.

### Erhalten

Das um 1910 errichtete Gebäude in der Hochstättenstraße 1 beherbergt vor allem eine Erschließungs- und Fluchttreppe für den Festsaal und den Spiegelsaal. Darüber hinaus waren hier Nebenräume, wie Sanitäranlagen und Lagerflächen, angeordnet. Weitere Räume in den Obergeschossen, dienten ursprünglich Wohnzwecken.

Sowohl die Fluchttreppe als auch die Anordnung der Nebenräume sind an dieser Stelle für die Funktion der zentralen Veranstaltungsräume weiterhin sinnvoll und notwendig. Die ehemaligen Wohnräume lassen sich gut für die im Nutzungskonzept vorgegebenen Verwaltungsbereiche nutzen. Sie sind über einen eigenen Eingang mit unabhängiger Treppe separat erschlossen.

Detailliertere Untersuchungen mit Bauteilöffnungen durch den beauftragten Statiker haben ergeben, dass der bauliche Zustand einen Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes Hochstättenstraße 1 - entgegen früherer Annahmen - auch unter wirtschaftlichen Aspekten sinnvoll erscheinen lässt. Auch im Sinne der Nachhaltigkeit und der Nutzung der im Bestand gebundenen grauen Energie ist der Erhalt sinnhaft und zu befürworten.

### Weiterbauen

Ein neuer Baukörper schließt sich im Bereich der Hochstättenstraße seitlich an den Bühnenbereich der Walhalla an und verdeckt die Brandwand des nördlichen Nachbarhauses. Hier werden bühnen-nahe Nutzungen wie Backstagebereiche, Umkleiden / Maske und kleinere Werkstätten ebenso wie Räume für Ateliers und Flächen für Workshops im EG angeordnet.

Außerdem sind hier die Anlieferung mit Lagerflächen und Lastenaufzug sowie eine Erschließungs- und Fluchttreppe für den Neubau, den Festsaal und das Untergeschoss angeordnet. Großzügige, schaufensterartige Öffnungen in der Fassade werfen den Straßenraum auf, lassen Einblicke zu und leiten den Blick in den neuen Hofbereich über.

Die Giebelwand der Hochstättenstraße 1 erhält eine neue Fassadenbekleidung, die gleichzeitig eine Aufweitung der Erdgeschosszone zu einem separaten Eingangsbereich für die Veranstaltungsräume im 1. Obergeschoss umschließt.

### Vielseitigkeit

Die Freilegung der historischen Fassadenöffnungen im Bestand des Festsaaals und des Erdgeschosses der Ur-Walhalla sowie im Foyer an der Ecke Mauritiusstraße/Hochstättenstraße ermöglicht Einblicke aus dem Stadtraum in die Veranstaltungsbereiche und umgekehrt auch Ausblicke in die Stadt. So entsteht ein offener und verbindender Ort des Ankommens und Verweilens - ein Raum mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Räume des Untergeschosses werden über eine neue Treppenanlage erschlossen, die die historische Treppe zum Spiegelsaal nach unten hin fortführt und in einen großzügigen Foyer- und Garderobenbereich münden lässt.

Das ehemalige Kino bietet mit seinem ansteigenden Boden beste Voraussetzungen für einen vielseitig bespielbaren Raum im Sinne einer *Black Box*, die mit einer Grundausstattung an Veranstaltungstechnik für Theater-/Performance- oder Musikdarbietungen von der freien Szene genutzt werden kann.

Im Gewölbekeller sind im aktuellen Konzept notwendige Nebenflächen wie z. B. Garderoben und Sanitärbereiche angeordnet.

Die Treppenanlage zum Spiegelsaal und zum Festsaal wird im Foyer des Erdgeschosses nach zwei Seiten hin geöffnet und leitet so in den historischen Kernbereich der Walhalla über.

Der Festsaal mit seiner Empore ist im Sinne der geplanten Festivalstruktur für vielfältige Formate nutzbar. So ist eine mittige Bühnenanordnung ebenso möglich wie die klassische Ausrichtung auf den historischen Bühnenraum, der mit höheverstellbaren Bühnenpodien und mobilen Vorbühnenelementen vielfältig adaptiert werden kann.

Die Licht- und Tontechnik trägt - teils fest installiert, teils mobil - den unterschiedlichen Anforderungen Rechnung.

Auch der Spiegelsaal soll mit Hilfe von mobiler Technik für kleinere Formate seinen denkmalgeschützten festlichen Charakter behalten.

#### Mitnutzung Teilflächen Kirchgasse 62

Mit Blick auf Synergien in der direkten Nachbarschaft wurde zwischenzeitlich von der SEG das Gebäude Kirchgasse 62 (mit dem Ladengeschäft „New Yorker“) erworben. Ein großer Teil der Einzelhandelsfläche des „New Yorker“ befindet sich im Erdgeschoss der Liegenschaft Walhalla (unterhalb des Festsaals) und steht zukünftig mit der Sanierung der Walhalla nicht mehr als Einzelhandelsfläche zur Verfügung. Aufgrund der damit einhergehenden Verkleinerung der Verkaufsfläche stellt die weitere Nutzung der Immobilie Kirchgasse 62 für den „New Yorker“ keine wirtschaftliche Option dar.

Es bietet sich damit die Option, die Immobilie Kirchgasse 62 in Teilbereichen für die Walhalla zu nutzen. Dies betrifft insbesondere das 1. Obergeschoss, wo im Übergang von der Kirchgasse 62 zum Festsaal Flächen z. B. als Lagerräume sowie als Sanitärbereiche auf Saalebene genutzt werden könnten. Mit der Verlegung der großen WC-Anlage aus dem Untergeschoss ins 1. Obergeschoss könnte der Keller möglicherweise für alternative interne oder externe Nutzungen zur Verfügung stehen. Im Erdgeschoss ist in Abhängigkeit von der Nutzung der Immobilie Kirchgasse 62 ggf. eine weitere Erschließungsmöglichkeit und direkte Anbindung der Walhalla an den Mauritiusplatz möglich.

### **III. Geprüfte Alternativen**

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

- / -

### **Bestätigung der Dezernent\*innen**

15.11.2024



Mende  
Oberbürgermeister