



Vorlage Nr. 25-V-01-0015

## Tagesordnungspunkt 2

### der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates des Ortsbezirkes Wiesbaden Mitte am 5. Februar 2026

*Walhalla - Kenntnisnahme Planungsstand, Beschluss Rückbau westlicher Anbau,  
Beauftragung erweiterte Planungsleistungen*

---

Beschlussvorschlag der Sitzungsvorlage:

1. Es wird zur Kenntnis genommen:
  - 1.1 Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0347 vom 14. Juli 2022 (Grundsatzbeschluss) wurde die WVV ermächtigt, die SEG mit der Planung und Steuerung der Gesamtmaßnahme zunächst für die Leistungsphasen 1-4 zu beauftragen. Mit dem Beschluss Nr. 0424 vom 18. Dezember 2024 wurde das vom ursprünglichen Platzkonzept abweichende Raumkonzept mit Erhalt des Gebäudes in der Hochstättenstraße 1 und dem Rückbau der seitlichen Anbauten aus den 1930er Jahren als Grundlage für die weitere Planung freigegeben. Bestandteil dieses Beschlusses war der Prüfauftrag, die Mitnutzung von Teilflächen im Gebäude der Kirchgasse 62 zu untersuchen.
  - 1.2 Die Planung der Leistungsphasen 1-3 wurde im Rahmen des iterativen Prozesses unter intensiver Einbindung der Steuerungsgruppe (unter Vorsitz des Oberbürgermeisters), der Projektleitung im Dezernat I, der Baukommission und den Denkmalbehörden weitgehend abgeschlossen (sh. Anlage Architektenpläne). Nach finaler Abstimmung des Raumprogramms in der Steuerungsgruppe konnte die Entwurfsplanung im März 2025 gestartet werden. Wesentliche Abstimmungen hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit mit der Bauaufsicht, dem vorbeugenden Brandschutz und der Feuerwehr sind zwischenzeitlich erfolgt. Der vollständige Abschluss der Entwurfsplanung wird nach Fertigstellung aller Fachplanungen sowie der Einarbeitung der Ergebnisse aller Gutachten und Untersuchungen erfolgen (sh. auch Erläuterungen im Abschnitt D).
  - 1.3 Die Prüfung zur Mitnutzung von Teilflächen des Gebäudes Kirchgasse 62 (im Eigentum der SEG) hat ergeben, dass sowohl Sanitärbereiche als auch die für den Kulturbetrieb erforderlichen Lagerflächen auf Saalebene im 1. Obergeschoss untergebracht werden können.
  - 1.4 Mit dem Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 2022 wurde eine erste Grobkostenkalkulation in Höhe von 49,4 Mio. Euro brutto für das damalige Platzkonzept angenommen. Die vorläufigen Gesamtkosten für die Sanierung der Walhalla auf Basis des aktuellen Planungsstandes liegen inkl. Indexierung,

Unvorhergesehenem und Projektmanagementkosten bei rd. 70 Mio. Euro brutto (sh. auch Erläuterungen im Abschnitt D).

- 1.5 Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11. Juli 2024 (Nr. 0169) wurde zur Verausgabung von bewilligten Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren der Durchführung von vorgezogenen baulichen Maßnahmen inkl. Baunebenkosten bis zu einer Höhe von rd. 3,7 Mio. Euro brutto zugestimmt. Diese baulichen Maßnahmen werden ab Ende 2025 durchgeführt. Die Förderfähigkeit der vorgezogenen Maßnahmen wurden mit dem zuständigen Ministerium (HMWVW/Referat Städtebau und Städtebauförderung) grundsätzlich vorabgestimmt. Eine finale Aussage zur Förderfähigkeit erfolgt im Zuge der baufachlichen Prüfung nach Abschluss der Entwurfsplanung (sh. auch Erläuterungen im Abschnitt D).
- 1.6 Nach aktueller Zeitplanung für die vorgezogenen Maßnahmen können die bewilligten Mittel zur Freilegung und Sicherung der Bausubstanz innerhalb eines Jahres nach Auszahlung verausgabt werden (sh. Anlage Terminplan vorgezogene Maßnahmen). Da bis Oktober 2025 noch keine Auszahlung erfolgt ist, sind die Mittel nach aktuellem Stand mindestens bis Oktober 2026 verfügbar. Sollte sich die Durchführung der Bauarbeiten und damit die Verausgabung der Fördermittel aufgrund von unvorhergesehenen Umständen verzögern, könnte für die nicht innerhalb eines Jahres verausgabten Bund-Land-Mittel vom Fördermittelgeber die Zahlung eines Strafzinses gefordert werden. Sollte dieser Fall eintreten, wird dies in einer gesonderten Sitzungsvorlage behandelt (sh. auch Erläuterungen im Abschnitt D).
- 1.7 Es wird empfohlen, den Ausführungsbeschluss erst nach Durchführung der vorgezogenen Maßnahmen und damit nach weiterem Erkenntnisgewinn in Hinblick auf die Gebäudesubstanz zu fassen, um das Bestands- und damit das Kostenrisiko zu reduzieren. Darüber hinaus wird empfohlen, die Zeit während der Durchführung der vorgezogenen Maßnahmen zu nutzen und die Planung mit vorgezogenen Teilleistungen aus der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) zu konkretisieren. Die dafür geschätzten Honorarkosten für die Objekt- und Fachplanung sowie das Projektmanagement betragen bis zu rd. 1,3 Mio. Euro brutto. Die Beauftragung von Teilleistungen der Leistungsphase 5 gewährleistet eine Fortsetzung der Planung ohne zeitliche Verluste, die Möglichkeit zur Identifizierung von Einsparpotentialen sowie die weitere Schärfung der Kostenberechnung (sh. auch Erläuterungen im Abschnitt D). Mit dieser Vorgehensweise wird auch dem zuletzt im September 2025 bekräftigten Votum des Gestaltungs- und Denkmalbeirat Rechnung getragen, die Planung intensiv voranzutreiben, Erkenntnisgewinne zu vertiefen und den erfolgreichen iterativen Prozess, der maßgeblich durch den Kulturbeirat initiiert wurde, fortzusetzen.
- 1.8 Laut Rahmenterminplan wird die vertiefte Planung der Leistungsphase 3 und Teilleistungen der Leistungsphase 5 parallel zur Einreichung des Bauantrages bis voraussichtlich Mitte 2026 abgeschlossen sein. Im Anschluss kann die Plausibilitätsprüfung durchgeführt werden, so dass der Ausführungsbeschluss frühestens Ende 2026 gefasst werden kann. Die Bauarbeiten für die Gesamtmaßnahme können nach erfolgter Baugenehmigung voraussichtlich ab Mitte 2027 aufgenommen und bis voraussichtlich Ende 2030 fertiggestellt werden (sh. Anlage Rahmenterminplan).
- 1.9 Der Grundsatzbeschluss vom 14. Juli 2022 regelt - für den Fall, dass der Ausführungsbeschluss nicht gefasst wird -, die Kostenerstattung für die Planungsleistungen bis einschließlich der Leistungsphase 4 an die WV. Entsprechend der höheren anrechenbaren Kosten für die Sanierung erhöhen sich die Kosten für die Planung der Leistungsphasen 1-4 gegenüber den im Grundsatzbeschluss freigegebenen Planungskosten in Höhe von 4,64 Mio. Euro brutto auf vorläufig rd. 6,2 Mio. Euro brutto. Die Kosten für die ergänzenden Teilleistungen der Leistungsphase 5

belaufen sich auf vorläufig rd.1,3 Mio. Euro brutto. Die Projektmanagementkosten sind jeweils enthalten.

- 1.10 Neben der unter Punkt 1.5 genannten zweckgebundenen Mitteln sind weitere Mittel aus Ausgaberesten anderer Maßnahmen des Förderprogramms Lebendige Zentren nach Absprache mit dem Land Hessen umgewidmet worden, so dass vorbehaltlich der noch einzureichenden baufachlichen Prüfungsunterlagen insgesamt förderfähige Ausgaben in Höhe von rd. 8,26 Mio. Euro (inkl. Komplementäranteil LHW) reserviert sind, davon wurden bis Ende 2025 rd. 1,35 Mio. Euro für Planung und erste vorgezogene Maßnahmen verausgabt. Nach Auskunft des Fördermittelgebers werden bis zum Abschluss der baufachlichen Prüfung keine weiteren Mittel bewilligt. Dies betrifft auch den aktuellen Programmantrag 2025. Es wurde in Aussicht gestellt, dass nach Durchführung der baufachlichen Prüfung und Beschlussfassung für die Ausführung zur Sanierung der Walhalla ein weiterer Fördermittelantrag eingereicht werden kann.
- 1.11 Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung des Projektes werden weitere Fördermöglichkeiten gesehen, die in einem Strategiepapier der SEG zusammengefasst wurden (sh. Anlage Förderstrategie).
- 1.12 Eine Kanzlei wurde mit der beihilferechtlichen Prüfung für die Anmietung der Walhalla für den späteren Betrieb der Kultureinrichtung und des Gastronomiebetriebes beauftragt. Die Prüfung kann erst abgeschlossen werden, wenn der Entwurf für das Betriebskonzept vorliegt. Mit einer gesonderten Sitzungsvorlage werden neben dem möglichen Mietmodell und Betriebskonzept auch die beihilferechtlichen Ausführungen zur Kenntnis und Entscheidung vorgelegt.

Es wird beschlossen:

2. Der Fertigstellung der Planung für die Leistungsphasen 1-4 einschließlich der Einreichung des Bauantrages mit Gesamtkosten in Höhe von 6,2 Mio. Euro brutto sowie der Durchführung von Teilleistungen der Leistungsphase 5 auf Basis der vorgelegten Planung (sh. Anlage Architektenpläne) mit Gesamtkosten in Höhe von 1,3 Mio. Euro brutto wird zugestimmt.
3. Dez. I/WVV wird ermächtigt, die SEG mbH mit der erweiterten Planung von Teilleistungen der noch nicht beauftragten Leistungsphase 5 abweichend der Budgetgrundsätze der Landeshauptstadt Wiesbaden in Höhe von rd. 1,3 Mio. Euro zu beauftragen.
4. Dem vorgezogenen Rückbau des westlichen Anbaus aus den 1930er Jahren inkl. einer interimistischen Verschließung der Gebäudehülle wird zugestimmt. Die Finanzierung erfolgt aus Mitteln der Städtebauförderung auf Basis der Beschlussfassung (sh. Anlage Beschluss StvV. vom 11. Juli 2024).
5. Die für den Betrieb der Walhalla notwendigen Teilflächen für erforderliche Lager- und Sanitärräume im 1. Obergeschoss des Gebäudes Kirchgasse 62 sollen mitgenutzt werden.
6. Für den Fall, dass der Ausführungsbeschluss nicht gefasst wird, werden die Kosten für die gegenüber dem Grundsatzbeschluss höheren Planungsleistungen der Leistungsphasen 1-4 sowie die mit diesem Beschluss freigegebenen Planungsmittel für Teilleistungen der Leistungsphase 5 in Höhe von gesamt 7,5 Mio. Euro brutto der WVV erstattet. Von diesem Betrag sind die von der LHW für die Planung bereits an die WVV weitergeleiteten Städtebaufördermittel inkl. der kommunalen Eigenanteile der LHW abzuziehen. Der WVV ebenfalls erstattet werden diejenigen Kosten für bereits durchgeführte vorgezogene Maßnahmen, die ggf. als nicht förderfähig aus der noch durchzuführenden baufachlichen Prüfung hervorgehen.

7. Der Einreichung von weiteren Fördermittelanträgen, die im Zusammenhang mit der Sanierung der Walhalla stehen, wird grundsätzlich zugestimmt. Die Finanzierung von ggf. erforderlichen Komplementäranteilen im Rahmen von Förderprogrammen wird zum jeweiligen Haushalt angemeldet. Dez. I/WVV wird ermächtigt, die SEG mit der weiteren Fördermittelakquise zu beauftragen und entsprechende Fördermittel zu beantragen.
8. Dez. I/WVV wird beauftragt, das Mietmodell für die Anmietung der Flächen der WVV und der SEG (Kirchgasse 62) und das Betriebskonzept unter Berücksichtigung der Empfehlungen der beihilferechtlichen Prüfungen zu erarbeiten und mit den jährlichen zu erwartenden Miet-, Personal- und Betriebskosten für die Walhalla der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.

**Beschluss Nr. 0004**

Der Sitzungsvorlage Nr. 25-V-01-0015 „*Walhalla - Kenntnisnahme Planungsstand, Beschluss Rückbau westlicher Anbau, Beauftragung erweiterte Planungsleistungen*“ wird zugestimmt.

+

+

**Verteiler:**

Dezernat I z. w. V.

Dr. Haas  
Ortsvorsteher