



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 7 - V - 1 0 - 0 0 0 1  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) I, IV  
**Neubau eines gemeinsamen Bürgerhauses Kastel/Kostheim - Sachstand**  
 Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

## Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> <b>wird im Internet/PIWI veröffentlicht</b>	

## Bestätigung Dezernent

Gerich Möricke  
 Oberbürgermeister Stadträtin

## Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich  
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.  
 → siehe gesonderte Stellungnahme

\_\_\_\_\_  
 Imholz  
 Stadtkämmerer

## A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind  **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.  
 finanzielle Auswirkungen verbunden.  
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

### I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel  rot  grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um  Mehrkosten  
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf ap/üpl in €	Finanzierung (Sperr, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	X	2017	Architektenwettbewerb	150.000	150.000		1.04488	616100	10 BGH Kastel/Kostheim Vorplanung
	X	2017	Deckung			150.000	1.03787	616100	10 BGH Delkenheim Sanierung Dach
	X	2017	Bürgerbeteiligung	50.000			301001		91 Bürgerbeteiligung
	X	2017	Kosten Planverfahren	200.000	200.000		1.04488	616100	10 BGH Kastel/Kostheim Vorplanung
	X	2017	Deckung			170.000	1.03787	616100	10 BGH Delkenheim Sanierung Dach
	X	2017	Deckung			30.000	1.03549	612000	91 Instandhaltungstopf
<b>Gesamtkosten</b>				<b>400.000</b>	<b>350.000</b>	<b>350.000</b>			

<b>Summe Folgekosten:</b>			
---------------------------	--	--	--

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

## B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Neubau eines gemeinsamen Bürgerhauses für Kastel und Kostheim mit dem Ziel der Optimierung des Raumangebotes und Nutzung von Synergien, sowie Weiterentwicklung der Altstandorte der bisherigen Bürgerhäuser in Kastel und Kostheim.

### Anlagen:

- StVV-Beschluss Nr. 0533 vom 17.12.2015 (SV Nr. 15-V-10-0006)
- Lageplan Neustandort

## C Beschlussvorschlag:

1. Bezugnehmend auf die Beschlussfassung der Sitzungsvorlage Nr. 15-V-10-0006 wird zur Kenntnis genommen, dass Dezernat IV/64 das Grundstück Müfflingstraße 2a/2b, Gemarkung Kostheim, Flur 3, Flurstück 249/9 (Grundstück Todte) untersucht hat mit dem Ergebnis, dass der Neubau eines gemeinsamen Bürgerhauses auf dem Grundstück realisiert werden kann.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für das Grundstücksgeschäft zum Erwerb des Grundstücks gemäß Ziffer 1 eine gesonderte Entscheidung der Gremien eingeholt wird, sobald die erweiterte vertragliche Regelung zwischen dem derzeitigen Eigentümer und Verfügungsberechtigten vorliegt.
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine Grob- und Vorentwurfsplanung des neuen Bürgerhauses mit großem Raumprogramm für ca. 14,2 Mio. Euro - ohne Grundstückskosten, Kosten für Stellplätze und Außenanlagen und ohne Ausstattung - vorliegt. Dezernat I/10 wird beauftragt, mit Unterstützung von Dezernat IV/64 das Raumprogramm - unter Beteiligung der Ortsbeiräte und Nutzergruppen - so zu verfeinern und zu reduzieren, dass die reinen Baukosten unter 10 Mio. Euro liegen.
4. Für die vorbereitenden Planungen und Gutachten werden auf dem Projekt „10 BGH Kastel/Kostheim Vorplanung“ (I.04488) 200.000 Euro zur Verfügung gestellt. Die Deckung erfolgt aus dem Budget des Dezernates I.
5. Dez. IV/64 wird beauftragt, nach Festlegung des Raumprogramms gemäß Ziffer 3 und nach Vorlage eines planungsrechtlich umsetzbar erscheinenden städtebaulichen Gesamtkonzepts für den Planungsbereich am Bürgerhaus mit der Auslobung eines Architektenwettbewerbs für den Neubau eines Bürgerhauses Kastel-Kostheim zu beginnen sowie eine Untersuchung auf eventuelle Altlasten und eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.
6. Die Kosten für den Architektenwettbewerb in Höhe von ca. 150.000 Euro werden in 2017 dem Projekt „10 BGH Kastel/Kostheim Vorplanung“ (I.04488) zur Verfügung gestellt. Die Deckung erfolgt aus dem Budget des Dezernates I.
7. Dezernat I/WIEB wird beauftragt, für die Nutzung der Altstandorte ein Bürgerbeteiligungsverfahren durchzuführen. Die Fortführung des Bürgerbeteiligungsprozesses für den Neubaustandort erfolgt über die Optimierung des Raumprogrammes sowie im Rahmen der Bauleitplanung und des geplanten Architektenwettbewerbs.
8. Zur Durchführung der Veranstaltungen/Maßnahmen im Rahmen des Bürgerbeteiligungsprozesses wird ein externes Unternehmen beauftragt. Die Deckung der Kosten für die Bürgerbeteiligung in Höhe von ca. 50.000 Euro erfolgt aus dem Budget des Dezernates I.
9. Dez. VI/20 wird mit der haushaltsrechtlichen Umsetzung beauftragt.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Die Bürgerhäuser Kastel (Baujahr 1963) und Kostheim (Baujahr 1970) befinden sich beide in einem stark sanierungsbedürftigem Zustand. Eine Kostenschätzung des Hochbauamts aus dem Jahr 2010 zur Beseitigung von Bauteilmängeln und technischen Mängeln, Sanierung der WC-Anlagen, Schaffung eines barrierefreien Zugangs (Bürgerhaus Kostheim) sowie energetische Sanierung der Gebäudehüllen ergab folgende Beträge: Bürgerhaus Kastel ca. 2.400.000 € und Bürgerhaus Kostheim ca. 3.000.000 €. Für eine komplette Generalsanierung werden diese Beträge weit überschritten.

Um einer Lösung näher zu kommen stellte sich die Frage, ob Generalsanierungen der alten Bürgerhäuser sinnvoll und wirtschaftlich durchzuführen sind oder aber der Neubau eines gemeinsamen Bürgerhauses Kastel/Kostheim präferiert werden soll.

Hierzu hat das Hauptamt mit Unterstützung des Stadtplanungsamtes und einem beauftragten Planungs- und Architekturbüro von Oktober 2014 bis Dezember 2014 drei Workshops mit 21 Vertretern der Ortsbeiräte Kastel/Kostheim, der Verwaltung und der Ortsvereinsringe durchgeführt und sich intensiv mit der Frage „Generalsanierung oder Neubau eines gemeinsamen Bürgerhauses auseinandergesetzt. Die Ergebnisse dieses Diskussionsprozesses wurden im März 2015 der interessierten Öffentlichkeit (ca. 350 Teilnehmern) vorgestellt. Im Rahmen dieser Bürgerversammlung konnte die Bürgerschaft Anregungen einbringen. Im Anschluss an diese vier Veranstaltungen haben beide Ortsbeiräte dem Vorhaben, ein gemeinsames Bürgerhaus zu bauen, zugestimmt.

Mit der Sitzungsvorlage 15-V-10-0006 wurden bereits die nächsten Weichen gestellt. Amt 80 wurde beauftragt, sich um Optionsverträge für den Erwerb notwendiger Flächen zu kümmern, das Stadtplanungsamt wurde beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Das Hochbauamt sollte einen groben Kostenrahmen ermitteln.

Die mittlerweile durchgeführten Untersuchungen von Dez. IV/64 haben aufgezeigt, dass das Grundstück Todte für das Neubauprojekt geeignet ist.

Der grobe Kostenrahmen des Hochbauamtes sieht - bei einem großzügigen Raumprogramm - eine reine Bausumme von 14,2 Mio. Euro vor. In einem nächsten Schritt soll daher unter Beteiligung der Ortsbeiräte und Nutzergruppen das Raumprogramm optimiert werden, so dass die Kosten unter 10 Mio. Euro sinken. Die Zielsetzung von 10 Mio. für das Raumprogramm kann gelingen, wenn für die Nutzung neue und innovative Konzepte erarbeitet werden.

Sobald das Raumprogramm steht und ein planungsrechtlich umsetzbar erscheinendes städtebauliches Gesamtkonzept vorliegt, soll ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden. Hier wird eine Einbindung der Ortsbeiräte/ Bürger als ein Bestandteil der Bürgerbeteiligung angestrebt.

Bei den anstehenden Bauleitplanverfahren ist eine entsprechende Bürgerbeteiligung für den Neubaustandort ebenfalls gesichert.

Ein zentrales Ergebnis aus der ersten Phase der Beteiligung war, dass für beide Stadtteile ein verbindliches Konzept für die Erhaltung und Entwicklung der alten Ortskerne gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern erstellt werden soll. Dabei soll auch die stadtteiladäquate Nachnutzung der Altstandorte aufgegriffen werden. Hierfür wird mit einem externen Unternehmen ein Bürgerbeteiligungskonzept erstellt, so dass die bereits intensive Bürgerbeteiligung analog auch für die Altstandorte fortgesetzt werden kann.

## **II. Demografische Entwicklung**

*(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)*

## **III. Umsetzung Barrierefreiheit**

*(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)*

Wird berücksichtigt.

## **IV. Ergänzende Erläuterungen**

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

## **V. Geprüfte Alternativen**

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

entfällt

Wiesbaden,  
100003

22. Februar 2017  
bb 2008

Gerich  
Oberbürgermeister

Möricke  
Stadträtin