



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 2 0 - V - 5 0 - 0 0 0 3  
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) VI

Neubau Männerwohnheim der Heilsarmee, Schwarzenbergstraße 7

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"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

## Bestätigung Dezernent/in

Manjura

Stadtrat

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.: 9.143.712,52

in %: 14,4

### III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um

Mehrkosten

budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
x		2021		4.007.000	870.000	3.137.000	I.05369		Neubau Männerwohnheim
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				4.007.000	870.000	3.137.000			

<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**.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0150 vom 23. Mai 2019 sind die maroden Wohnlagergebäude auf dem städtischen Grundstück Schwarzenbergstraße 7, worauf die Heilsarmee im Auftrag der Landeshauptstadt Wiesbaden wohnungslosen Männern Wohn- und Übernachtungsmöglichkeiten anbietet, abzureißen und aufgrund des weiterhin bestehenden Bedarfs durch Neubauten zu ersetzen. Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0150 vom 23. Mai 2019 wurde der Planung für die Ersatzneubauten durch die SEG zugestimmt. Die Planung für die Ersatzneubauten wird bis Ende Mai abgeschlossen. Mit dieser Sitzungsvorlage wird die Umsetzung und Finanzierung der Baumaßnahme zur Genehmigung vorgelegt.

### Anlagen:

1. StvV-Beschluss Nr. 0150 vom 23. Mai 2019 - Anlage 1
2. Planung - Anlage 2
3. Zeitplan - Anlage 3
4. Kosten gemäß DIN 276 der SEG - Anlage 4
5. Stellungnahme Amt 14 zur Plausibilitätsprüfung - Anlage 5
6. Plausibilitätsprüfung - Anlage 6

## C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 1.1 mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0150 vom 23. Mai 2019 der Planung für die Ersatzneubauten für die abzureißenden Wohnlagergebäude zugestimmt wurde (Anlage 1 zur Vorlage).
  - 1.2 die Landeshauptstadt Wiesbaden verpflichtet ist, niemanden - insbesondere unfreiwillig Wohnungslose - ohne Obdach zu belassen. Der Wohnbereich der Heilsarmee Wiesbaden stellt eine adäquate und wirtschaftliche Alternative zu Hotelunterbringungen dar, insbesondere da die Heilsarmee die nötige Betreuung der Wohnungslosen übernimmt.
  - 1.3 die SEG für die Planung (Leistungsphase 1-3) der Baumaßnahme beauftragt wurde und die Ergebnisse die Grundlage für diese Ausführungsvorlage bildet (Anlage 2 zur Vorlage).
  - 1.4 das Bauvorhaben in Abstimmung mit Amt 14 einer externen Plausibilitätsprüfung (Anlage 6 zur Vorlage) unterzogen wurde und die Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung in die weiteren Planungsphasen einfließen werden. Die Stellungnahme des Revisionsamtes ist beigelegt; die Baumaßnahme ist plausibel (Anlage 5 zur Vorlage).
  - 1.5 dass aufgrund der aktuellen Corona-Krise eine zusätzliche Budgetsicherheit von 10 % in den Kosten berücksichtigt ist.
  - 1.6 sich die Gesamtkosten für die Ersatzneubauten einschließlich der erforderlichen Abbruchmaßnahme, der Projektmanagementkosten der SEG in Höhe von 10 % und der Sicherheiten 4.007.000 € brutto (inkl. 10 % Projektsteuerungskosten der SEG) belaufen (Anlage 4 zur Vorlage).
  - 1.7 dass der Bauantrag unmittelbar nach Ausführungsbeschluss eingereicht wird und mit einer Erteilung der Baugenehmigung nach § 34 BauGB sowie des Baubeginns der Maßnahme im 1. Halbjahr 2021 gerechnet wird (Anlage 3 zur Vorlage).

2. Es wird beschlossen:

2.1 Die Realisierung des Neubaus eines Männerwohnheims in der Schwarzenbergstraße 7 mit Gesamtkosten des Bauvorhabens in Höhe von bis zu 4.007.000 € brutto (inkl. 10 % Projektsteuerungskosten) wird genehmigt.

2.2 Für den Haushalt 2020/2021 wurden auf I.05369 insgesamt 3.137.000 € zur Verfügung gestellt. Die Differenz von 870.000 € ist dem Budget VI/50 zuzusetzen.

Sofern im Kontext Kastel Housing durch die BIMA Erstattungen der Investitionskosten realisiert werden können, können diese vorrangig zur Deckung eingesetzt werden.

2.3 Dezernat VI / 50 wird beauftragt, die SEG mit der baulichen Umsetzung der Baumaßnahme zu beauftragen.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Bereitstellung der notwendigen Unterkünfte für unfreiwillig Obdachlose zum 1. Quartal 2022.

### 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)

Die öffentlichen Nutzungen werden unter Berücksichtigung der Belange mobilitätseingeschränkter Menschen barrierefrei errichtet.

### IV. Ergänzende Erläuterungen

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

### **Bau- und Nutzungsbeschreibung**

Das Männerwohnheim der Heilsarmee hat seinen Sitz in einem unter Deckmalschutz stehenden Gebäude in der Schwarzenbergstraße 7, dem ehemaligen Hofgut des Fürsten von Schwarzenberg. Die Heilsarmee bietet dort obdachlosen Männern Wohn- und Übernachtungsmöglichkeiten. Die Einrichtung verfügt im Haupthaus über einen Wohnbereich, Sanitäranlagen, sowie eine hauseigene Küche mit Speisesaal.

Auf der Liegenschaft befindet sich südlich des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes eine ca. 2.000 m<sup>2</sup> große Grünfläche mit wertvollem Baumbestand. Dort befinden sich zwei eingeschossige Flachbauten, sogenannte Wohnlagergebäude, die im Jahre 1986 zum Zweck einer zeitlich begrenzten Nutzung als Männerwohnheim errichtet wurden. Die beiden Gebäude bieten Übernachtungsmöglichkeiten für 50 Personen. Diese beiden Wohnlagergebäude sind marode und müssen aufgrund des weiterhin hohen Bedarfs an Übernachtungsmöglichkeiten mit Neubauten ersetzt werden.

Das Wohnkonzept des Männerwohnheims sieht vor, dass die Bewohner/Nutzer die Anlage sowohl tagsüber als auch nachts nutzen dürfen. Die neuen Unterkünfte werden in zwei Gebäuden realisiert. Das erste Gebäude wird als zweigeschossiger Zeilenbau mit einem begrünten Flachdach errichtet. Im Erdgeschoss befinden sich zwei rollstuhlgerechte Doppelzimmer mit einem behindertengerechten WC, sowie zehn Standard-Doppelzimmer mit angrenzendem Sanitärbereich. Der Eingangsbereich mit seiner Verbindungstreppe ins Obergeschoss und den beiden Technikräumen komplettiert das Erdgeschoss. Im Obergeschoss sind 13 weitere Doppelzimmer mit dazugehörigem Sanitärbereich geplant.

Das zweite Gebäude für sozialauffällige Bewohner wird als eingeschossiger Bau mit einem begrünten Flachdach geplant. Dort befinden sich drei Doppelzimmer mit angrenzendem Sanitärbereich sowie ein großer Lagerraum.

Entsprechend der Aufgabe sind Grundrisse und Fassaden der Gebäude sehr einfach und zurückhaltend geplant. Ebenso sind die Ausstattung und die sanitären Einrichtungen der Wohnlagergebäude im einfachsten Standard konzipiert. Dennoch erfüllen die Gebäude uneingeschränkt ihren Zweck, alle funktionalen und behördlichen Anforderungen an Wohngebäude sind erfüllt. Die beiden Unterkunftsgebäude sind für wohnungslose Männer als Notunterkünfte für einen begrenzten Zeitraum vorgesehen.

## **V. Geprüfte Alternativen**

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

Die im Vorentwurf aus gestalterischen Gründen gewählte Dachformen (Walmdach/Zeltdach) wurden innerhalb der Plausibilitätsprüfung monetär bewertet. Aufgrund der relativ großen Dachflächen führt die Wahl dieser Dachform zu unwirtschaftlich hohen Investitionskosten, so dass die Entwurfsplanung und Ausführung begrünte Flachdächer vorsieht (siehe Punkt.4.1 der Plausibilitätsprüfung).

Wiesbaden, 28. Mai 2020

50 Patzelt (3493 /ap)

51.4 dezentrale  
Steuerungsunterstützung  
(4261/bu)

Manjura  
Stadtrat