

Betreff Neubau Bürgerhaus Kastel-Kostheim;
Fortführung der Genehmigungsplanung - Ausführungsvorlage

Dezernat/e I/10, V/23, V/64

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

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- | | | | |
|-----------------|---|--------------|----------------------------------|
| Kommission | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| Ausländerbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| Kulturbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| Ortsbeirat | <input type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input checked="" type="radio"/> |
| Seniorenbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats 22. Nov. 2022

Stadtverordnetenversammlung

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

Anlagen öffentlich

Energiekonzept
 Kostenberechnungen
 Erläuterungsbericht
 Grobzeitplan
 Plausibilitätsprüfung
 Pläne

Anlagen nichtöffentlich

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)

Als Ersatz für die beiden sanierungsbedürftigen Bürgerhäuser in Kastel und Kostheim ist ein gemeinsames neues Bürgerhaus geplant. Hierfür wurde, basierend auf dem Siegerentwurf eines Architektenwettbewerbs, eine genehmigungsreife Planung erarbeitet, die nun zur Umsetzung gelangen soll.

C Beschlussvorschlag

- 1 Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1 dem Neubau eines gemeinsamen Bürgerhauses Kastel/Kostheim mit Beschluss der Stv Nr. 0533 vom 17.12.2015 bereits grundsätzlich zugestimmt wurde.
 - 1.2 der Magistrat (Dezernat I/10 und IV/64) durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0100 vom 06.05.2020 beauftragt wurde, eine Entwurfsplanung und die Kostenberechnung auf der Grundlage des Siegerentwurfes des Realisierungswettbewerbs des Büros dasch zürn + partner architekten Partnerschaft mbB aus Stuttgart zu erstellen. Hierfür wurden vorab 1,65 Mio. Euro Planungsmittel zur Verfügung gestellt.
 - 1.3 die planungsrechtlich erforderlichen Vorbereitungen zum Neubau des Bürgerhauses, wie auch zur angrenzend durch die GWW geplanten Wohnbebauung (Aufstellung eines Bebauungsplanes) voraussichtlich in Kürze abgeschlossen sein werden.
 - 1.4 die Baumaßnahme gemäß beigefügtem, starttermin-unabhängigen Rahmenterminplan des Hochbauamtes umgesetzt werden kann (vgl. 1.16).
 - 1.5 mit dem ausgewählten Entwurf sich die Grobkosten für den Neubau auf ca. 32 Mio. Euro brutto (ohne Grundstücks- und Erschließungskosten) belaufen. Noch nicht berücksichtigt sind dabei mögliche Mehrkosten aufgrund der besonderen Bodenbeschaffenheit und möglicher Altlasten (siehe hierzu auch IV. Ergänzende Erläuterungen).
 - 1.6 Entwurfsplanung, Kostenberechnung und Terminplanung im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung durch das Revisionsamt geprüft und plausibilisiert wurden. Die Prüfung ergab, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Handlungsempfehlungen des Büros Drees&Sommer haben im weiteren Planungsverlauf bereits Berücksichtigung gefunden. So wurde beispielsweise ein zusätzlicher Fachplaner für die Gewerke-übergreifende Entwässerungsplanung hinzugezogen. Im Rahmen regelmäßig stattfindender Jour fixes werden überdies die Planungen interdisziplinär koordiniert, wobei Kosten, Termine und Qualitäten abgeglichen und nachverfolgt werden.
 - 1.7 die GWW zeitgleich die angrenzende Wohnbebauung plant (siehe Ziffer 1.3).
 - 1.8 das Liegenschaftsamt gemäß Beschluss Nr. 0475 der StVV vom 08.11.2018 den Ankauf des Grundstücks Müfflingsstraße 2a/2b, Gemarkung Kostheim, Flur 3, Flurstück 249/9 (Grundstück Todte) am 15.04.2019 beurkundet hat und die Kosten für Auflassungsvormerkung, Notarkosten, Grunderwerbssteuer, Grundbuchlöschungen, Abwasserbeitrag und Kaufpreistraten sich auf 2.001.587,20 € belaufen werden.
 - 1.9 in diesem Kaufvertrag die Fa. Todte für 409.698,95 € mit dem Abbruch beauftragt wurde.
 - 1.10 die Fa. Todte den Abbruch und damit die Abwicklung des Kaufvertrages bis dato nicht erfüllen konnte, da sie langfristige Verträge mit zwei Mobilfunkanbietern eingegangen ist und somit von ihr die kaufvertraglichen Verpflichtungen - geräumt von jeglichen Aufbauten und etwaigen Altlasten - bisher nicht erfüllt werden konnten.
 - 1.11 die von der LHW zu zahlende abschließende Kaufpreisrate von 525.000 € und die in 1.9 genannten Kosten für den Abbruch daher noch nicht fällig geworden sind.
 - 1.12 ein Ersatzstandort für die Mobilfunkanlagen auf einer Liegenschaft der GWW gefunden wurde. Der

GWW werden als Ausgleich auf dem Gelände des zukünftigen Bürgerhauses Geothermiebohrungen gestatten. Es ist beabsichtigt, die vorhandene Mobilfunkanlage interimweise an einem von der Fa. Todte bereitgestellten Gittermast auf einer Freifläche des Grundstücks des zukünftigen Bürgerhauses zu befestigen, damit die Abbrucharbeiten auf dem Gelände zügig durchgeführt werden können.

- 1.13 zur Umsetzung der Gesamtplanung die GWW von der LHW kleinere Teilflächen des „Tode-Grundstückes“ erwerben muss.
- 1.14 weitere Arrondierungsflächen von der Stadt Mainz angekauft wurden und weitere Flächen für eine Freitreppe von der Stadt Mainz angekauft werden oder über einen Gestattungsvertrag überlassen werden sollen.
- 1.15 sämtliche Zahlungen für die Ankäufe aus dem Grundstücksfonds vorfinanziert wurden.
- 1.16 es für eine Bauantragsstellung zwingend eines „Grundbuchstücks“ (Grundbuchblatt mit Baugrundstück) bedarf. Die hierfür vorzunehmende reale Teilung des Tode-Grundstücks kann jedoch erst nach Eigentumsübergang auf die LHW erfolgen. Daher müssen zunächst die baurechtlich-formalen Voraussetzungen geschaffen werden, bevor der Bauantrag eingereicht werden kann.

2 Es wird beschlossen:

- 2.1 Der Entwurfsplanung des Büros dasch zürn + partner architekten Partnerschaft mbB aus Stuttgart wird zugestimmt.
- 2.2 Der Magistrat (Dezernat I/10 i. V. m. Dezernat V/64) wird beauftragt, den Neubau des gemeinsamen Bürgerhauses Kastel und Kostheim zu realisieren.
- 2.3 Die Planungsmittel in Höhe von 1,65 Mio. Euro wurden aus dem Budget des Dezernates I finanziert. In 2022/23 wurden weitere Mittel in Höhe von 9 Mio. Euro zum Haushaltsplan zugesetzt. Die noch erforderlichen Mittel in Höhe von 21,350 Mio Euro für den Bau des neuen Bürgerhauses werden zum Haushaltsplan 2024/25 angemeldet.
- 2.4 Die Grundstücks- und Grunderwerbskosten werden vom Liegenschaftsamt aus dem Grundstücksfonds vorfinanziert. Eine Rückführung an den Grundstücksfonds findet im Zuge des Verkaufs der Grundstücke Bürgerhaus Kastel und Bürgerhaus Kostheim statt.

D Begründung

Mit Beschluss der StvV Nr. 0533 vom 17.12.2015 wurde dem Neubau eines gemeinsamen Bürgerhauses Kastel/ Kostheim - als Ersatz für die beiden sanierungsbedürftigen Bürgerhäuser in Kastel und in Kostheim - grundsätzlich zugestimmt. Gleichzeitig wurde Dezernat I/61 beauftragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

In 2019 wurde der Architekturwettbewerb hierzu durchgeführt. Das Preisgericht entschied sich im November 2019 einstimmig für eine Empfehlung zugunsten des Entwurfs des Büros dasch, zürn + partner architekten Partnerschaft mbB, Stuttgart. Auch in dem Verhandlungsverfahren am 27.01.2020 konnte das Büro dasch, zürn + partner seine Eignung am besten darstellen.

Im Folgenden und per Beschluss zur Vorlage 20-V-10-0001 wurde der Siegerentwurf des Realisierungswettbewerbs in die Vorentwurfs- und die anschließende Entwurfsplanung überführt.

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.)

Die Planungen wurden bereits mit der Sitzungsvorlage 20-V-10-0001 vorgestellt. Demgegenüber hat sich folgendes verändert:

Klimaschutz/ Klima-Anpassung

Um auf die jüngsten, geopolitischen Entwicklungen einerseits und die Klimaschutzziele der LHW andererseits angemessen reagieren zu können, wurden im Sinne von Nachhaltigkeit und der Reduktion von Folgekosten u.a. die folgenden Maßnahmen in enger Abstimmung mit dem Umweltamt im Rahmen eines Energiekonzeptes entwickelt:

- Beheizung des Gebäudes mit Holzpellets
- Kompakter Baukörper
- Außenwände mit langlebigem Mauerwerk
- Weitestgehende Verwendung von Recyclingbeton
- Extensive Dachbegrünung als Ausgleichsfläche, zur Verbesserung des Mikroklimas, als mechanischer Schutz der Dachhaut und als Regenwasserspeicher
- Regenerative Energieerzeugung durch Photovoltaik-Elemente mit einer Leistung von 96 kWp auf den Dachflächen (der prognostizierte Jahresertrag beträgt ca. 85.573 kWh/pa)
- Einhaltung bzw. Unterschreitung des KfW-40-Standards. Die Bauteile der thermischen Gebäudehülle sind so dimensioniert, dass sie den Vorgaben des Passivhausinstitutes Darmstadt für ein Gebäude im Passivhausstandard entsprechen.
- Regenwassernutzung für Freianlagenpflege

Artenschutz

Auf dem Grundstück wurden unter Naturschutz stehende Mauereidechsen vorgefunden. Das Liegenschaftsamt hat daher Grundstücke, die als Ersatzhabitate hergerichtet wurden, zur Verfügung gestellt. Die Mauereidechsen wurden umgesiedelt.

Zur Weiterführung des Bauprojektes bedarf es nun der Beauftragung der Planungsbüros (Hochbau und Fachplanungen) für die Leistungsphasen 5-9 nach HOAI.

Die derzeitige Zeitplanung sieht wie folgt aus:

- 2023: Voraussichtlicher Baubeginn
- 2025: Voraussichtliche Fertigstellung

Für das unter Ziffer 1.3 genannte Bauleitplanverfahren (für das Bürgerhaus wie auch für die angrenzend durch die GWW geplante Wohnbebauung, inkl. Erschließungsstraße) wird in 2022 eine gesonderte Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss durch Amt 61 (Stadtplanungsamt) in den Geschäftsgang gebracht.

III. Geprüfte Alternativen

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

Aufgrund des baulichen Zustands der Bürgerhäuser Kastel und Kostheim ist eine Sanierung der Altstandorte nicht mehr darstellbar. Insbesondere am Standort Kastel sind die baulichen Mängel derart umfangreich, dass ein Betrieb über die nächsten drei Jahre hinaus nicht mehr sichergestellt werden kann.

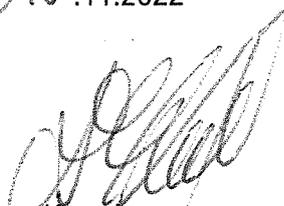
Bestätigung der Dezernent*innen

3..10.2022



Mende
Oberbürgermeister

11.11.2022



Kowol
Stadtrat