

Betreff Generalsanierung und Erweiterung Bauhof Delkenheim - Grundsatzvorlage und Freigabe von Planungsmitteln

Dezernat/e I/10, V/64

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
- Kämmerei
- Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte 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

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

Stadtverordnetenversammlung

Anlagen öffentlich

Kostenrahmen
 Entwicklungsstudie
 Entwurfspläne

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)

Der Bauhof Delkenheim entspricht weder in seiner räumlichen Struktur noch funktional den Anforderungen an einen zeitgemäßen und sicheren Dienstbetrieb. Daher wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie eine Sanierung und bauliche Erweiterung untersucht, die jetzt bis zur Genehmigungsreife fortgeführt werden soll.

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. im Zuge der Begehung des Sicherheitstechnischen Dienstes (11-S) am 7. Mai 2020 im und am Bauhof Delkenheim sicherheitsrelevante Mängel festgestellt wurden,
 - 1.2. die im Bauhof Delkenheim zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten (Sozial-, Sanitär- und Büroräume) nicht ausreichend bemessen sind,
 - 1.3. der Platzbedarf für Lager und Fahrzeuge nicht ausreicht und Gefahrstoffe nicht sachgerecht gelagert werden können,
 - 1.4. eine Machbarkeitsstudie des Büros *LRM.Architekten* aus Hochheim am Main verschiedene Neubau- bzw. Sanierungsvarianten untersucht hat,
 - 1.5. eine Generalsanierung des Bestands mit einer baulichen Erweiterung und weiteren Nachhaltigkeitsmaßnahmen die bevorzugte Lösung zur Beseitigung der aufgezeigten Mängel ist,
 - 1.6. sich der Kostenrahmen für die favorisierte Lösung auf aktuell 3,9 Mio. EUR (brutto) beläuft. Darin nicht berücksichtigt sind Kosten für den ehemaligen Wasserspeicher, Kosten für die Beseitigung möglicher Altlasten, die Innenausstattung / Mobiliar sowie Kosten für Interimsmaßnahmen.
2. Es wird beschlossen, dass
 - 2.1. das Dezernat V/64 ermächtigt wird, die Aufträge zur weiteren Planung bis zur Leistungsphase 4 nach HOAI an ein Architekturbüro und an benötigte Fachplaner zu vergeben,
 - 2.2. die Planungsmittel in Höhe von 270.000 EUR bei Projekt 5.10.0002 „10 Bauhof Delkenheim“ in 2023 zur Verfügung gestellt und auftrags- und kassenmäßig freigegeben werden.
 - 2.3. die weiteren für die Umsetzung erforderlichen Mittel in Höhe von 3,63 Mio. EUR für den Doppelhaushalt 2024/25 angemeldet werden.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Der Bauhof Delkenheim befindet sich am nördlichen Rand von Wiesbaden-Delkenheim. Die aktuelle Bebauung des Grundstücks besteht aus einer Fahrzeug- und Gerätehalle aus den 1960er Jahren, einem Funktionsanbau für Sanitärräume aus den 1990er Jahren, einem Carport sowie einem nicht mehr in Betrieb befindlichen Wasserreservoir.

Aktuell sind dort sieben Mitarbeiter des Hauptamtes beschäftigt, perspektivisch sollen an dieser Arbeitsstätte jedoch 2-3 weitere Personen untergebracht werden, darunter dann auch eine Frau. Die Gemeindearbeiterinnen und Gemeindearbeiter sind für die Unterhaltung von Grünflächen, Friedhöfen, Straßenbegleitgrün, Durchführung von Bestattungen sowie für die Erledigung des Winterdienstes in den Bezirken Nordenstadt und Delkenheim (in diesen vorrangig), aber auch unterstützend in Naurod, Auringen, Medenbach und Breckenheim zuständig.

Im Zuge einer Begehung durch den Sicherheitstechnischen Dienst am 7. Mai 2020 wurden Mängel erkannt, deren Beseitigung aufgrund der baulichen Gegebenheiten eine grundlegende Betrachtung des Bestandes erforderlich machen. So wird beispielsweise bemängelt, dass die Sanitärräume nicht ausreichend groß bemessen sind, kein geeigneter Pausenraum und auch kein adäquater Büroraum zur Verfügung stehen. Das Hauptamt hat dies zum Anlass genommen, das Hochbauamt zu beauftragen, im Zuge einer Machbarkeitsstudie zu prüfen, welche Möglichkeiten es gibt, die aufgezeigten Mängel zu beheben. Hierfür wurde das Architekturbüro *LRM.Architekten* aus Hochheim mit einer Entwicklungsstudie betraut.

Im Verlauf der Studie wurde eine Erweiterung eingehend geprüft, wobei im Bereich der aktuellen Sanitärräume ein zweigeschossiger Neubau entstehen würde. Die Planung sieht im Erdgeschoss die Unterbringung ausreichend groß bemessener und nach Geschlechtern getrennter Umkleide-, Dusch- und WC-Räume vor. Der Entwurf entspricht den aktuellen Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinien. Im Obergeschoss wird ein großer Mehrzweckraum vorgesehen, der durch eine mobile Trennwand als Sozial- und Besprechungsraum teilbar ist. Ein Büro, WCs und eine Dachterrasse komplettieren das Raumangebot im Obergeschoss. Die vorhandene Fahrzeug- und Gerätehalle wird bei dieser Variante saniert, energetisch ertüchtigt und baulich mit dem neuen Anbau verbunden.

Aufgrund der Ergebnisse der einzelnen Betrachtungen und in Abstimmung mit der Leitung der Bauhöfe Ost wurde die Variante einer Sanierung und baulichen Erweiterung eingehender untersucht, geplant und schließlich favorisiert. Ausgehend von den bisherigen Planungen und unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Baustandards werden die Baukosten auf rund 3,9 Mio. EUR prognostiziert. Hierin nicht berücksichtigt sind unter anderem die Kosten für die Beseitigung von Schadstoffen, Altlasten sowie die Sanierung des ehemaligen Wasserspeichers.

Zur Weiterführung des Bauprojektes und zur Konkretisierung der Planung bedarf es nun der Beauftragung der Planungsbüros (Architektur und Fachplanungen). Die derzeitige Zeitplanung gestaltet sich wie folgt:

- 2023 VgV-Verfahren zur Findung von Fachplanern, Beginn der Planung und Erstellung der Kostenberechnung
- 2024 Ausführungsvorlage mit Bauantragsstellung und anschließender Ausführungsplanung
- 2025 Voraussichtlicher Baubeginn
- 2026 Voraussichtliche Fertigstellung

Für die Dauer der Bauarbeiten werden die Gemeindemitarbeitenden auf umliegende Ausweichquartiere aufgeteilt, sodass in den Baukosten kein Ansatz für Interimsmaßnahmen enthalten ist. Kleinere Verlagerungskosten würden vom Hauptamt getragen:

II. Ergänzende Erläuterungen

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

Mit der Planung für die Sanierung und der räumlichen Neuordnung/ Erweiterung sollen auch Maßnahmen zur Nachhaltigkeit einhergehen, zum Beispiel einer PV-Anlage inkl. Speicher, Nutzung von Geothermie für die Heizung, Regenwassermanagement und Optimierung der Fassadenhülle. Eine Zertifizierung wird aufgrund der Gebäudenutzung (u.a. offene Fahrzeughalle) nicht angestrebt.

III. Geprüfte Alternativen

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

Im Rahmen der Studie wurde zunächst geprüft, welche Optionen innerhalb der vorhandenen Baustruktur bestehen. Aufgrund der jetzt schon unzureichenden Platzverhältnisse bezogen auf die aktuelle Anzahl der Mitarbeiter*Innen, ist eine zusätzliche Schaffung von Räumen innerhalb des Bestandes nicht möglich.

Die Variante eines kompletten Neubaus wurde ebenfalls nicht eingehender untersucht. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich die Fahrzeug- und Gerätehalle strukturell in einem guten, soliden Zustand befindet und mit Blick auf Aspekte der Nachhaltigkeit ein Neubau unverhältnismäßig erscheinen würde. Nicht zuletzt wäre ein Neubau auch kostentechnisch deutlich aufwändiger.

IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

Die Bürgerbeteiligung wird über die entsprechende Ortsbeiratsbefassung sichergestellt.

Bestätigung der Dezernent*innen

22.03.2023



Mende
Oberbürgermeister

29.03.2023



Kowol
Stadtrat