

**LRM.ARCHITEKTEN**



## **DOKUMENTATION**

### **ENTWICKLUNGSSTUDIE FÜR DEN BAUHOF IN DELKENHEIM**

Hauptwache 19  
65205 Wiesbaden - Delkenheim

## **AUFGABENSTELLUNG**

Die Landeshauptstadt Wiesbaden hat das Architekturbüro LRM.Architekten damit beauftragt eine Entwicklungsstudie für den Bauhof in Delkenheim zu erstellen.

Grundlage ist das Begehungsprotokoll vom 07.05.2020 von 11S, dem Sicherheitstechnischen Dienst der Stadt Wiesbaden. In diesem wurde festgestellt, dass das Gebäude und die darin befindlichen Sozial- und Sanitärräume nicht mehr den Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinie entsprechen.

Neben diesen funktionalen und strukturellen Mängeln ist geplant den Bauhof mittelfristig auch zu vergrößern, wodurch sich die Anzahl der Mitarbeiter /-innen erhöht und sich ein größerer Platzbedarf für Lagerflächen und Fahrzeuge ergibt.

Im Rahmen der Studie soll geprüft werden, inwieweit das Bestandsgebäude, eine Erweiterung oder ein Neubau das geforderte Raumprogramm am sinnvollsten abbilden kann. Es soll ermittelt werden, welche baulichen Maßnahmen zur Umsetzung des Raumprogramms notwendig sind.

Im Zuge der Studie soll auch die Gliederung und Organisation des Außengeländes mit betrachtet werden. Neben der baurechtlichen Prüfung im Rahmen der Grundlagenermittlung soll auch ein Kostenrahmen erstellt werden.

## VORGEHENSWEISE

### GRUNDLAGEN

In einem ersten Schritt wurden für die Entwicklungsstudie, die Bestandsunterlagen gesichtet und alle nötigen Grundlagen und Rahmenbedingungen zusammengestellt.

Es wurden die baurechtlichen Vorgaben geprüft, ein örtliches Aufmaß und eine Bilddokumentation wurden durchgeführt. Auf dieser Basis wurden die Bestandspläne erstellt, die die Grundlage der Entwicklungsstudie bilden.

### KONZEPT

Im nächsten Schritt wurde der Raumbedarf ermittelt und verschiedene Umsetzungskonzepte erarbeitet.

Konzept 1: Möglichkeiten im Bestand

Konzept 2: Bestandserweiterung

Konzept 3: Neubau

Auf dieser Grundlage wurde ein erster Kostenrahmen erstellt.

### VORENTWURF

Die Konzepte Bestandserweiterung und Neubau wurden bezgl. dem Raumkonzept im Anschluss vertiefend betrachtet.

Vertiefung Konzept 2: Bestandserweiterung

Vertiefung Konzept 3: Neubau

Es wurden entsprechend dem aufgestellten Raumprogramm Grundrisskonzepte erstellt. Auf dieser Basis wurden die Vorschläge mit 11S und dem Nutzer genauer abgestimmt. Die Neustrukturierung des Außengeländes wurde ebenfalls konkretisiert.

### ENTWURF

Die Vertiefung Konzept Bestandserweiterung wurde für eine genauere Betrachtung ausgewählt und entsprechend der Nutzerabstimmung angepasst und optimiert.

Ausarbeitung Konzept 2 Bestandserweiterung

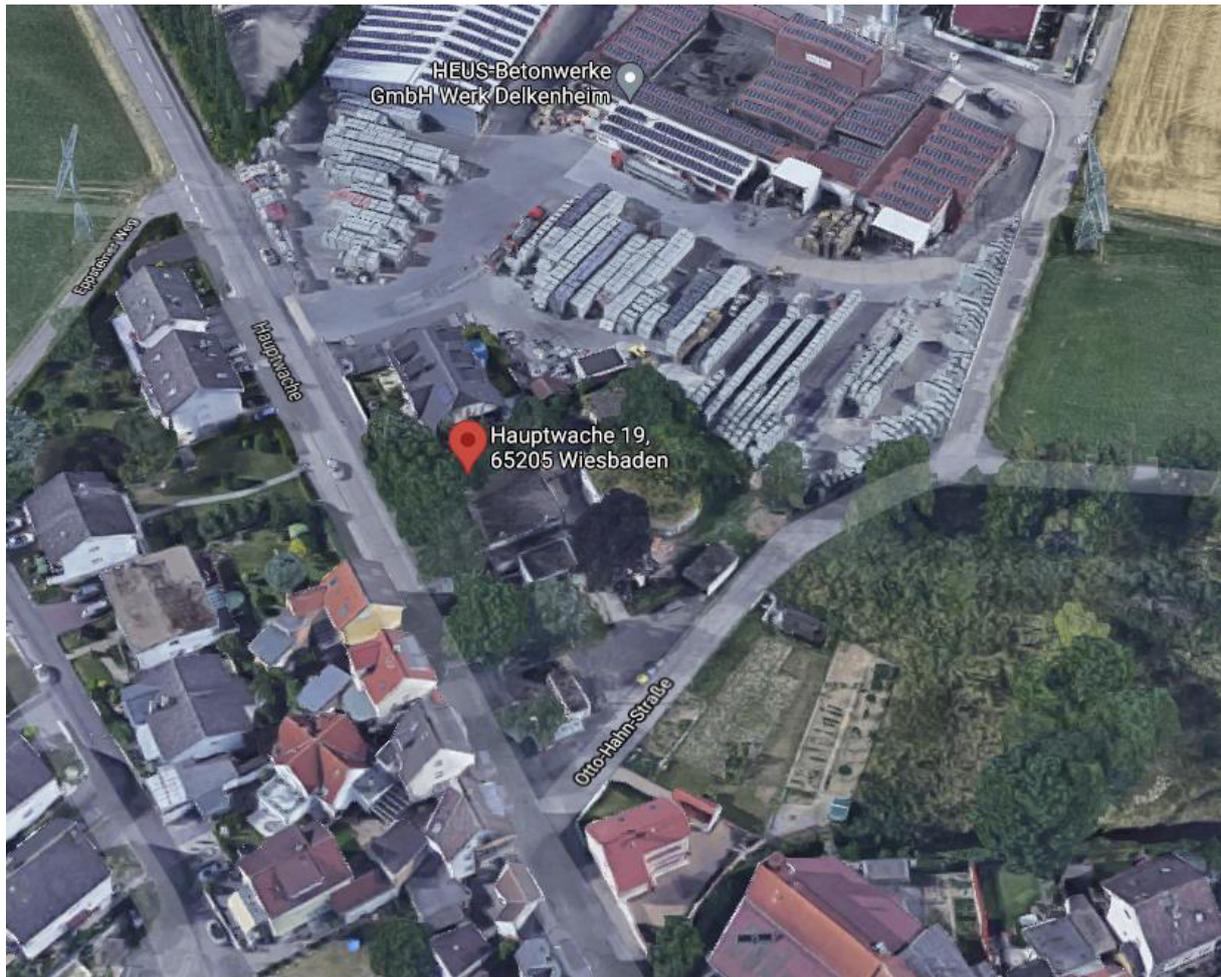
Das Außengelände wurde weiter konkretisiert.

Auf Grundlage des Entwurfes wurde eine Kostenschätzung erstellt.

## ÜBERSICHTSPLAN

### BAUHOF DELKENHEIM

Hauptwache 19, 65205 Wiesbaden - Delkenheim



Stadt: Wiesbaden  
Ortsteil: Delkenheim  
Gemarkung: Delkenheim  
Flur: 35  
Flurstück: 44/2,46/1,45/2



5544290

Maßstab 1:500



Vervielfältigung nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgaben dienen.  
 §18 Abs. 2 des Hessischen Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)

HESSEN



**Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn**  
 Berner Straße 11  
 65552 Limburg a. d. Lahn

Flurstück: 44/2  
 Flur: 35  
 Gemarkung: Delkenheim

Gemeinde: Wiesbaden  
 Kreis: Landeshauptstadt Wiesbaden  
 Regierungsbezirk: Darmstadt

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500  
 Hessen  
 Erstellt am 02.07.2021  
 Antrag: 200933703-1  
 AZ: ABZ 1102 BV 176 Stan

## BESTANDSFOTOS AUSSENGELÄNDE:



Erster Eindruck von der Straße „Hauptwache“ / Ecke Otto-Hahn-Straße kommend, mit Blick auf dem Grundstück vorgelagerte Wertstoffcontainer.



Einfahrt auf den Bauhof von der Otto - Hahn – Straße aus mit Blick auf die Bestandsgebäude



Blick entlang der Otto-Hahn-Straße



Unterstand / Lager im Bereich hinter den Wertstoffcontainern



Freie Fläche im Bereich Einfahrt / vorh. Anbau Bauhof



Bestandsgebäude mit Fahrzeughalle, Zwischenbau und vorh. Anbau auf der linken Seite, rechts Eingang zum Wasserspeicher, der als Lager genutzt wird.



Fahrzeughalle mit Einfahrt



Bestandsgebäude Fahrzeughalle von der Straße „Hauptwache“ aus gesehen. Stillgelegter Eingang, Grünzone entlang der Straße „Hauptwache“.





Eingang zum ehemaligen Wasserspeicher



Neben dem Eingang zum Wasserspeicher,  
Lager für  
Gasbehälter



Entlang des Wasserspeichers geht man  
weiter zu einem  
Lagerschuppen/Unterstand der zwischen  
diesem und der Nachbargrenze errichtet  
wurde.



Nutzung des Unterstandes.

In diesem Bereich sichtbare Betonkante des Wasserspeichers.



Zwischen Wasserspeicher und Fahrzeughalle endet die Einfahrt mit einer Containergrube, die derzeit ungenutzt ist.

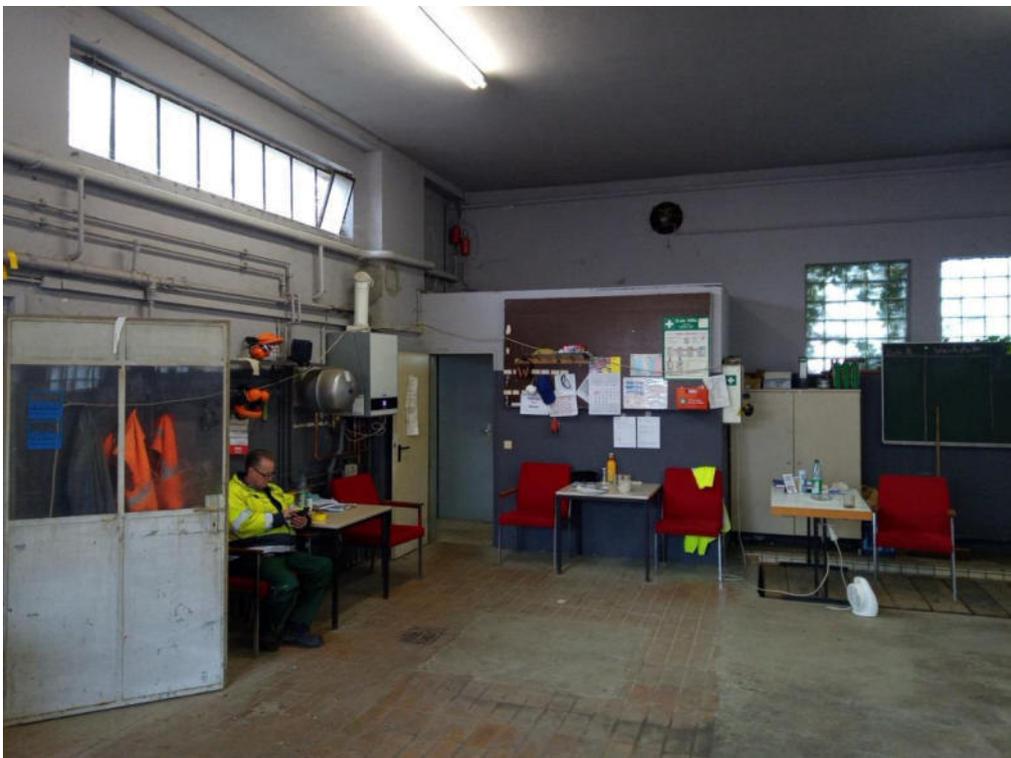


Um den Wasserspeicher herum erstreckt sich das Gelände des Bauhofes bis zu einem benachbarten Gewerbebetrieb. Hier befinden sich weitere Lagermöglichkeiten.

**BESTANDSFOTOS INNENBEREICHE:**



Ausstattung der Fahrzeughalle und Werkstatthalle





Werkstatt und Sicherungskasten



Übergang zum Neubau Sozialgebäude im Bereich des stillgelegten ehemaligen Einganges





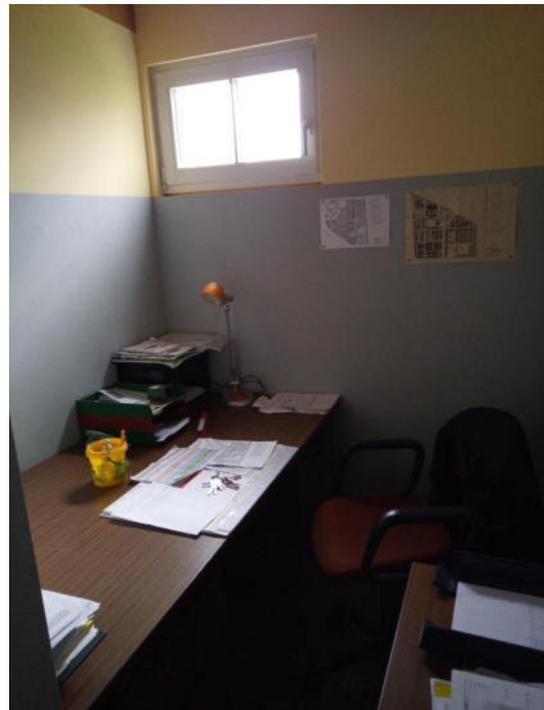
Büroarbeitsplatz im Pausenraum



Pausenraum mit Teeküche



Umkleidebereich



Büroarbeitsplatz in der Umkleide

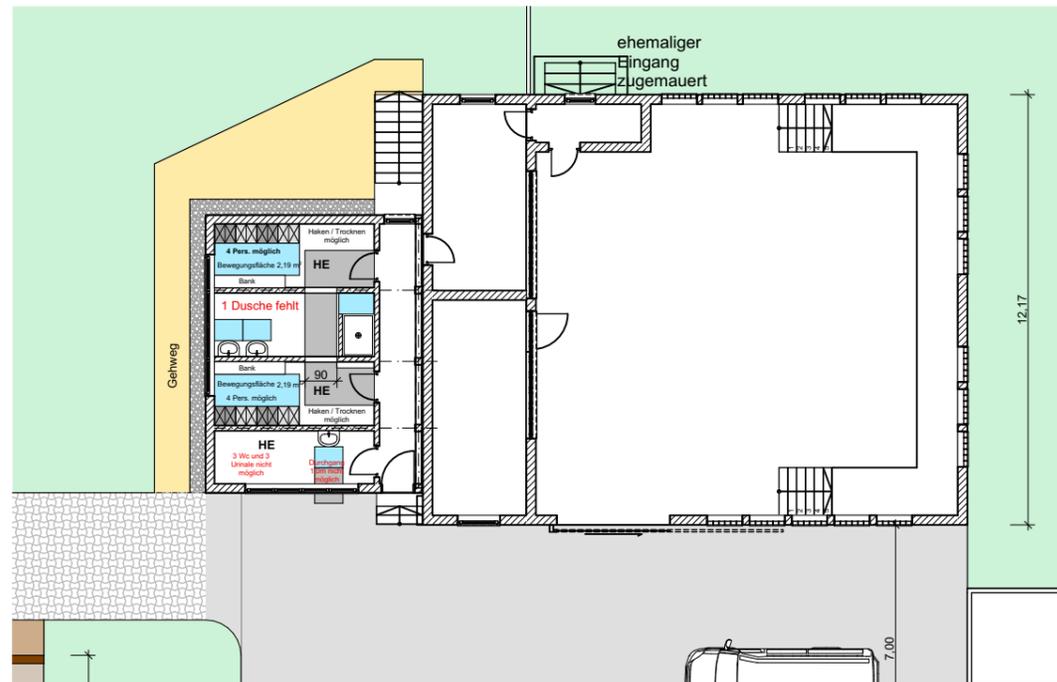


Sanitären Anlagen im vorh. Anbau

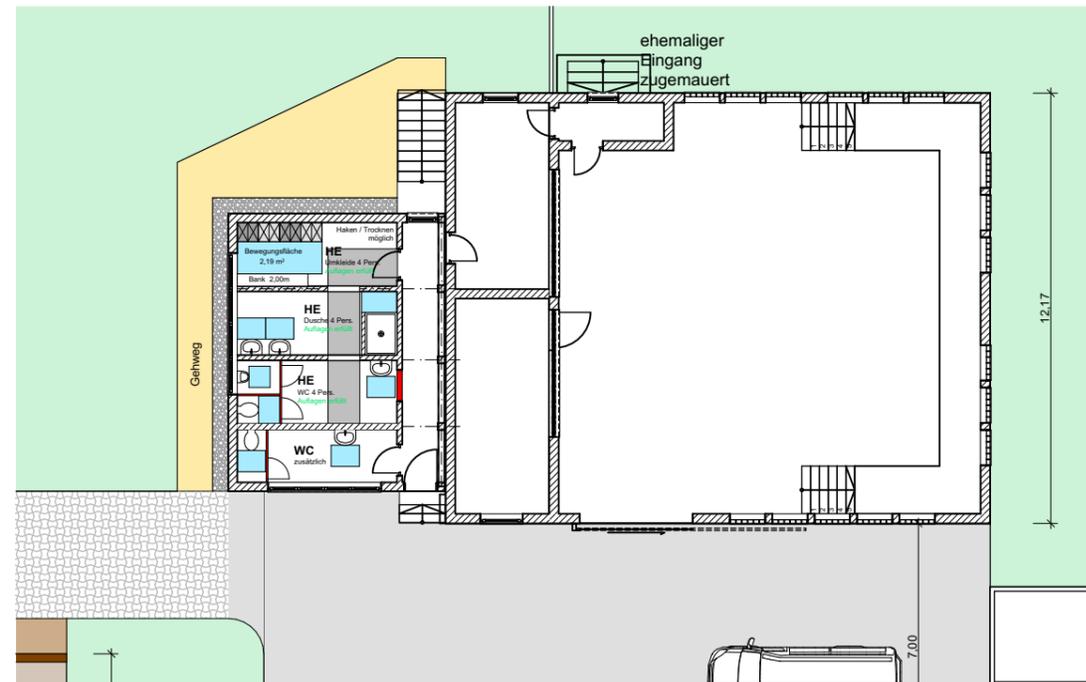


## Flächenbedarf Entwicklungsstudie Bauhof Delkenheim

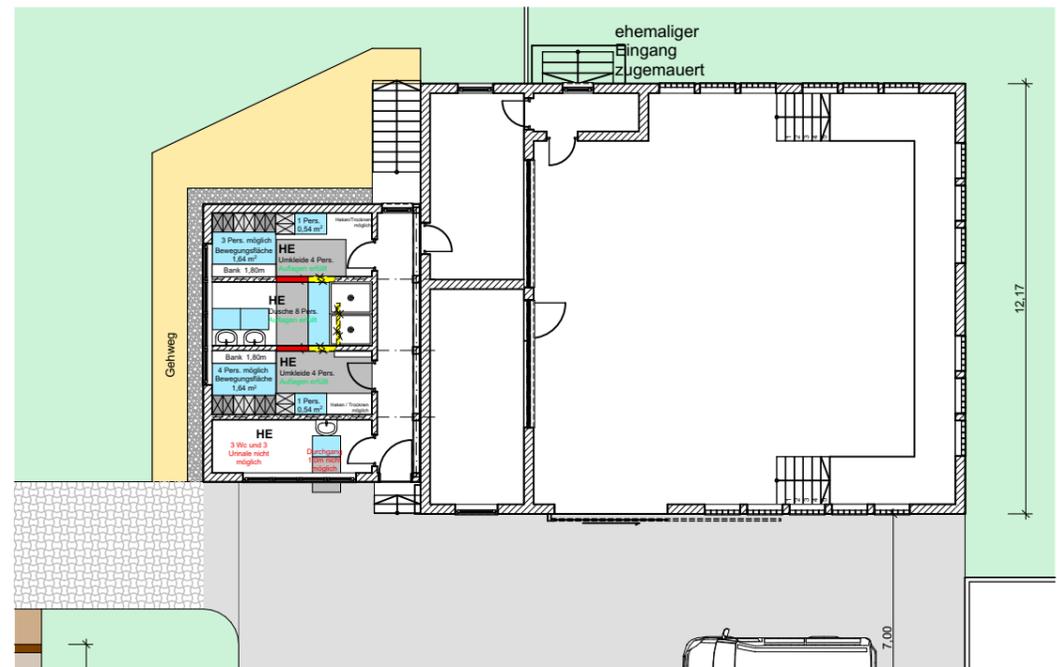
Sozialräume Herren		Sozialräume Damen		Allgemeinräume	
Duschraum	10,00 m <sup>2</sup>	Duschraum	10,00 m <sup>2</sup>	Pause / Aufenthalt	45,00 m <sup>2</sup>
WC	13,00 m <sup>2</sup>	WC	5,00 m <sup>2</sup>	Büro	18,00 m <sup>2</sup>
Umkleiden	15,00 m <sup>2</sup>	Umkleiden	8,00 m <sup>2</sup>	Abstellraum / Archiv	18,00 m <sup>2</sup>
Summen	38,00 m <sup>2</sup>		23,00 m <sup>2</sup>		81,00 m <sup>2</sup>
					<b>142,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>zuzügl. Verkehrsflächen</b>	ca.	20%		30,00 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme				<b>172,00 m<sup>2</sup></b>
	<b>zuzügl. Konstruktionsflächen</b>	ca.	10%		20,00 m <sup>2</sup>
	<b>Gesamtsumme</b>				<b>192,00 m<sup>2</sup></b>



**Möglichkeit 1**



**Möglichkeit 3**



**Möglichkeit 2**

**Möglichkeit 1 :**

**Bestand erhalten**

- für die Anzahl der beschäftigten Herren insgesamt nicht ausreichend Platz gem. Arbeitsstättenrichtlinien
- WC inkl. Urinale unter Berücksichtigung der Bewegungs- und Verkehrsflächen nicht möglich
- keine Sanitärräume für Damen vorhanden oder mit den vorhandenen Räumen möglich.
- kein Büro mit den vorhandenen Räumlichkeiten möglich
- der Personalaufenthaltsraum ist ein Durchgangsraum und nach Arbeitsstättenrichtlinien unter Einhaltung der Verkehrs- und Bewegungsflächen nicht ausreichend groß.

**Möglichkeit 2 :**

**Umbau des Bestands**

- Umkleieräume und Dusch- / Waschplätze für die beschäftigten Herren gem. Arbeitsstättenrichtlinie möglich
- WC inkl. Urinale unter Berücksichtigung der Bewegungs- und Verkehrsflächen nicht möglich.
- keine Sanitärräume für Damen vorhanden oder mit den vorhandenen Räumen möglich.
- kein Büro mit den vorhandenen Räumlichkeiten möglich
- der Personalaufenthaltsraum ist ein Durchgangsraum und nach Arbeitsstättenrichtlinien unter Einhaltung der Verkehrs- und Bewegungsflächen nicht ausreichend groß.

**Möglichkeit 3 :**

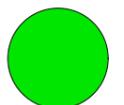
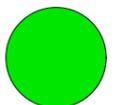
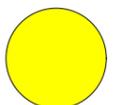
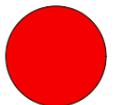
**Bestand erhalten - weniger Mitarbeiter**

- möglich wäre ein Bedarf von bis zu 5 beschäftigten Herren gemäß Arbeitsstättenrichtlinie zu decken.
- keine Sanitärräume für Damen vorhanden oder mit den vorhandenen Räumen möglich.
- kein Büro mit den vorhandenen Räumlichkeiten möglich
- der Personalaufenthaltsraum ist ein Durchgangsraum und nach Arbeitsstättenrichtlinien unter Einhaltung der Verkehrs- und Bewegungsflächen nicht ausreichend groß.

**Fazit:**

**Der Bestand an sanitären Räumlichkeiten würde für bis zu 5 Damen ausreichen. Zusätzlich ist Platz für einen Flur, um die Anbindung an einen Neubau zu ermöglichen.**

**Ergebnis**



**BAUVORHABEN:**  
176 - Standortstudie Bauhof  
Hauptwache 19  
65205 Wiesbaden Delkenheim

**AUFTRAGGEBER:**  
Landeshauptstadt Wiesbaden  
Gustav - Stresemann - Ring 15  
65189 Wiesbaden  
Tel: 0611-31-7738  
Fax: 0611-31-4209  
E-Mail:

**ARCHITEKT:**  
LRM.ARCHITEKTEN  
Weinbergstrasse 54  
65239 Hochheim am Main  
Tel: 06146 8496633  
Fax: 06146 8496632  
E-Mail: buero@lrm-architekten.de  
Web:

**Bestand**

**Möglichkeiten im Bestand**

Maßstab	Blattgröße	Datum	Planersteller
1:200	A3	28.01.2021	Jan Muschiol / Chr. Wolf

Dateiname: Entwurf .pln

## **ENTWURF**

Der vorliegende Entwurf bildet das Ergebnis der Entwicklungsstudie für den Bauhof in Delkenheim. Das Konzept 2 Bestandserweiterung hat sich im Rahmen der Studie als das sinnvollste Konzept zur Erfüllung der Vorgaben herausgestellt. Zum jetzigen Zeitpunkt bildet der vorliegende Entwurf eine Grundlage zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise durch den Nutzer.

## **ABSTIMMUNG NUTZER**

Es hat eine weitere Abstimmung des Nutzers und der zuständigen Ämter (11S) stattgefunden. Die Anmerkungen und Wünsche sind in der Planung berücksichtigt.

## **BAURECHT**

Eine Abstimmung mit der Bauaufsicht hat bisher nicht stattgefunden. Baurechtlich lässt der Entwurf allerdings, zum jetzigen Planungsstand, keine kritischen Punkte erwarten.

## **GEBÄUDE**

Die Räume und das Treppenhaus wurden nochmal hinsichtlich der Flächen optimiert. Die Umkleieräume Herren/Damen inkl. Sanitärräume und ein Treppenhaus befinden sich im Erdgeschoss. Die einzelnen Bereiche Fahrzeughalle, Umkleide und Treppenhaus sind über einen Flur miteinander verbunden. Über zwei Eingänge (Hof/Parkplatz) wird das Gebäude erschlossen.

Im Obergeschoss befinden sich der Pausenraum für Mitarbeiter mit einer vorgelagerten Dachterrasse, eine kleine Teeküche sowie ein Büro und ein Besprechungsraum. Dieser ist durch eine mobile Trennwand zum Pausenraum erweiterbar. Eine kleine zusätzliche WC-Einheit ist ebenfalls vorgesehen.

Im Zuge des Entwurfes wurde auch eine Fassadengestaltung erarbeitet. Dabei setzt das Erdgeschoss die vorhandenen Putzfassade fort. Die Eingänge sind durch vorgesetzte Rahmen akzentuiert. Das Obergeschoss ist durch einen Materialwechsel (z.B. Trapezblech) abgesetzt. Die Fenstergrößen wurden weitestgehend einheitlich je Geschoss vorgesehen.

## **TECHNIK**

Es wird angenommen das das Gebäude über den Bestand mit Strom, Wasser und Gas angebunden werden kann. Eine genaue Prüfung der Anbindung muss durch einen Fachplaner noch erfolgen. Das Abwasser/Regenwasser wird an die vorhandenen Grundleitungen angeschlossen.

## **STATIK**

Eine statische Prüfung der Nutzung der vorhandenen Holzkonstruktion ist bisher nicht erfolgt. Die Gründung und Versorgungsleitungen können voraussichtlich genutzt werden. Der Bereich der Erweiterung erhält eine Stahlbetonbodenplatte. Die Konstruktion kann massiv oder in Holzbauweise erfolgen. Die weitere Planung muss durch einen Fachplaner erfolgen.

### AUSSENGELÄNDE

Das Außengelände wurde im Zuge der Entwurfsplanung ebenfalls weiter konkretisiert. Die Anmerkungen und Wünsche seitens des Nutzers sind in der Planung berücksichtigt.

Das neue Außengelände gliedert sich in verschiedene Zonen:

Vorgarten/Parkplatz/Betriebshof/Fuhrpark. Weiterhin wurde der Gedanke aufrechterhalten den ehemaligen Wasserspeicher vom Betriebshof zu trennen und diesen eine andere Nutzung zuzuführen. Eine genaue Planung muss durch einen Fachplaner erfolgen.

### KOSTEN

Es wurde eine Kostenschätzung für die vorliegende Planung erstellt. Dabei wurde ein kompletter Neuaufbau ab OK Bodenplatte angenommen. Weitere Informationen können der Kostenschätzung entnommen werden.