

Betreff Ortsverwaltung Neue Mitte Breckenheim

Dezernat/e I/10

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

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

Stadtverordnetenversammlung

Anlagen öffentlich

Absichtserklärung (Letter of Intent)  
 Kostenrahmen  
 Machbarkeitsstudie

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)

Das Grundstück der Ortsverwaltung Breckenheim soll perspektivisch im Zuge einer Konzeptvergabe Bestandteil der "Neuen Mitte Breckenheim" werden. Da die Ortsverwaltung Breckenheim weder in ihrer räumlichen Struktur noch funktional den Anforderungen an einen zeitgemäßen Dienstbetrieb entspricht, wurden mit der Evangelischen Kirchengemeinde Gespräche zur gemeinsamen Nutzung des zu sanierenden Gemeindehauses geführt, die in einer gemeinsamen Absichtserklärung (Letter of Intent) mündeten. Anschließend wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Sanierung des benachbarten Gemeindehauses der Evangelischen Kirchengemeinde Breckenheim untersucht, in dem die Räume der Ortsverwaltung untergebracht werden könnten. Die Studie soll jetzt bis zur Genehmigungsreife fortgeführt werden.

## C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 1.1. die Landeshauptstadt Wiesbaden derzeit auf dem Gelände der „Neuen Mitte Breckenheim“ unter der Federführung des Stadtplanungsamtes ein Konzeptverfahren für eine Wohnbebauung durchführt und diesem Areal das Grundstück der baulich abgängigen Ortsverwaltung Breckenheim zugeschlagen werden soll,
  - 1.2. die in der Ortsverwaltung Breckenheim (Am Rathaus 5) zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten nicht den Anforderungen eines modernen und bürgernahen Dienstbetriebs entsprechen,
  - 1.3. das direkt gegenüber der „Neuen Mitte“ befindliche Gemeindehaus der Evangelischen Kirchengemeinde Breckenheim (Am Rathaus 12) sanierungsbedürftig und nicht voll ausgelastet ist, so dass eine Ertüchtigung und anschließende, gemeinsame Nutzung als Gemeindehaus und Ortsverwaltung sowie Versammlungsort deutliche Synergien mit sich bringen und für Kirchengemeinde, Stadtverwaltung und Ortsteil eine zukunftsfähige Lösung darstellen könnte,
  - 1.4. eine Machbarkeitsstudie des Architekturbüros H. Herreiner aus Mainz ergeben hat, dass die gemeinsame Nutzung als Gemeindehaus und Ortsverwaltung sowie multifunktionaler Versammlungsort möglich ist,
  - 1.5. im Rahmen einer Absichtserklärung (Letter of Intent) die Sanierung des Ev. Gemeindehauses mit weiteren Nachhaltigkeitsmaßnahmen als bevorzugte Lösung von Kirchengemeinde und LHW vereinbart worden ist,
  - 1.6. sich der prognostizierte Kostenrahmen für die favorisierte Lösung auf aktuell 2,5 Mio. EUR (brutto) beläuft. Darin nicht berücksichtigt sind Kosten für die Teilung des Grundstücks, weitere Notargebühren sowie Innenausstattung / Mobiliar.
2. Es wird beschlossen, dass
  - 2.1. einer gemeinsamen Nutzung des Gemeindehauses durch die Evangelische Kirchengemeinde Breckenheim und der Landeshauptstadt Wiesbaden grundsätzlich zugestimmt wird und das eine Übertragung des Gemeindehauses in Erbpacht mit langer Laufzeit (99 Jahre) an die LHW angestrebt wird,

- 2.2. das Dezernat I/ 10 ermächtigt wird, die Aufträge zur weiteren Planung bis zur Leistungsphase 4 nach HOAI an ein Architekturbüro und an benötigte Fachplaner zu vergeben,
- 2.3. die Planungsmittel in Höhe von 180.000 EUR bei Projekt 5.10.0016 in 2024 zur Verfügung gestellt und auftrags- und kassenmäßig freigeben werden. Die Deckung erfolgt aus Restmitteln des Jahres 2023 des Projekts I.05474 - 10 BGH Haus der Vereine Dotzheim Neubau,
- 2.4. über die Umsetzung des Projekts in einer Ausführungsvorlage entschieden wird, aufgrund derer die weiteren hierfür erforderlichen Mittel in Höhe von voraussichtlich 2,32 Mio. EUR für den Haushalt 2025 ff. angemeldet werden können,
- 2.5. das Dezernat VI/23 beauftragt wird, in Abstimmung mit I/10 den Erbbaurechtvertrag zu verhandeln und dem Magistrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Die Ortsverwaltung Breckenheim befindet sich im Südwesten des Ortsteils Wiesbaden-Breckenheim. Das Gebiet ist im Wesentlichen geprägt durch kleinteilige Wohnbebauung. Durch den Neubau der Grundschule in unmittelbarer Nähe zur Hans-Jürgen-Portmann-Halle steht das Gelände der alten Grundschule *Am Rathaus 7* zur Disposition und soll im Rahmen einer Konzeptvergabe als „Neue Mitte Breckenheim“ für Wohnzwecke entwickelt werden. In diesem Zusammenhang soll auch das Gelände der benachbarten Ortsverwaltung beplant werden können. Letztere befindet sich in einem als „Mehrzweckhaus“ erbauten, schmucklosen Zweckbau, der in den 1960er Jahren *Am Rathaus 5* errichtet wurde.

Die Liegenschaft beherbergt neben der Ortsverwaltung auch eine Wohnung sowie Lager- und Ausstellungsräume des Heimatvereins. Die von der Nachmittagsbetreuung der Schule genutzten Flächen werden durch den Umzug der Schule nicht mehr benötigt. Wegen der geplanten Sanierung und Erweiterung des Bauhofs Delkenheim werden zudem auch die vom örtlichen Bauhof genutzten Bereiche der ehemaligen, freiwilligen Feuerwehr perspektivisch nicht mehr erforderlich sein. Aufgrund der baulichen Gegebenheiten sowie des Alters des Gebäudes entspricht dieses überdies nicht mehr den Anforderungen an einen zeitgemäßen Dienstbetrieb.

Die Evangelische Kirchengemeinde Breckenheim unterhält indes gegenüber von Ortsverwaltung und der jetzt ehemaligen Grundschule *Am Rathaus 12* ein Gemeindehaus. Das zweigeschossige Gebäude aus den 1970er Jahren hat im Hanggeschoss eine Wohnung, Büroräume der Kirchengemeinde sowie betriebstechnische Nebenräume. Das obere Straßengeschoss beherbergt den großen Gemeindesaal, einen abtrennbaren Konfirmandenraum, sowie allgemeine Nebenflächen wie Küche, Abstell- und WC-Räume. Das Gebäude ist in einem guten, aber dem Alter entsprechenden Zustand. So erfüllt weder die Sanitätsausstattung noch die gesamte Infrastruktur oder der energetische Standard die heutigen Anforderungen.

Da ein wirtschaftlicher und nachhaltiger Betrieb des Gemeindehauses für die Kirchengemeinde alleine nicht mehr möglich ist, wurde zwischen LHW und der Evangelischen Kirchengemeinde eine multifunktionale Nutzung erwogen und in einer gemeinsamen Absichtserklärung schriftlich fixiert. Demnach soll das Gebäude künftig als Gemeindehaus mit Pfarrbüro sowie als multifunktionaler Versammlungsort und Ortsverwaltung genutzt werden. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Maßnahmen und die dadurch entstehenden Kosten wurden im Zuge einer Machbarkeitsstudie durch das Architekturbüro Hartmut Her-

reiner aus Mainz untersucht. Im Verlauf der Machbarkeitsstudie wurde geprüft, ob und wie die Raumprogramme von Kirche und LHW innerhalb eines gemeinsamen Hauses umgesetzt werden können. Im Ergebnis zeigt sich, dass die angestrebte, multifunktionale Nutzung gut möglich ist.

Demnach können im Hanggeschoss fünf Büros für die Ortsverwaltung mit insgesamt 5 Arbeitsplätzen geschaffen werden. Ein Sozialraum und nach Geschlechtern getrennte Sanitärbereiche für die Mitarbeitenden finden ebenso Platz wie ein angemessener Wartebereich mit einem behindertengerechten Besucher-WC. Die von der Kirchengemeinde dringend benötigten Lagerräume können im rückwärtigen Hangbereich angeboten werden. Um die innenliegende, dunkle Flurzone als Wartebereich aufzuwerten, sollen die gemauerten, nichttragenden Flurwände gegen transluzente Glastrennwände ersetzt werden. In Verbindung mit neuen Bodenbelägen, akustisch wirksamen Decken mit Bildschirmarbeitsplatzleuchten und allgemeinen Renovierungsarbeiten sollen so freundliche, moderne und bürgernahe Arbeitsplätze entstehen.

Das Obergeschoss bleibt in seiner Grundstruktur nahezu unverändert. Zentrum ist der große Saal, der auch weiterhin mit seinem von unten sichtbaren Dachtragwerk den Mittelpunkt des Hauses darstellt. Der Saal kann sowohl als Trauzimmer der Ortsverwaltung aber auch als Mehrzweckraum von Kirche oder Vereinen genutzt werden. Der ehemalige Konfirmandenraum soll künftig als Pfarrbüro dienen, welches aber aufgrund seiner Größe darüber hinaus auch weiterhin beispielsweise als Raum für Besprechungen genutzt werden kann. Die nach Geschlechtern getrennten Sanitärräume werden zeitgemäß hergerichtet; eine Küche sowie ein Stuhllager ergänzen das Raumangebot. Eingriffe sollen auf das Nötigste beschränkt werden, um den vorherrschenden, puristischen Eindruck des Obergeschosses aus Sichtmauerwerk, Parkettboden und offenem Dachtragwerk weitestgehend erhalten zu können.

Durch die bürgerhausähnliche Nutzung des Gemeindesaals und die Schaffung von angemessenen Diensträumen für die Ortsverwaltung, kann das Ev. Gemeindehaus als wichtiger Bestandteil des Gemeindelebens und neuer „Gemeindemittelpunkt“ sowohl von Kirche als auch Stadt erhalten werden und die bestehende Liegenschaft so einer gemeinsamen, multifunktionalen und nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Die Liegenschaft der ehemaligen Ortsverwaltung kann dadurch dem Areal der „Neuen Mitte“ zugeschlagen werden.

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:

- 2024 Vergabeverfahren zur Findung von Fachplanern, Beginn der Planung und Erstellung der Kostenberechnung
- 2025 Ausführungsvorlage mit Bauantragsstellung und anschließender Ausführungsplanung, voraussichtlicher Baubeginn
- 2026 Voraussichtliche Fertigstellung

## II. Ergänzende Erläuterungen

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

### Umsetzung Barrierefreiheit

Die Belange von Menschen mit Behinderungen werden in der Planung berücksichtigt. Aufgrund der Topographie ist das Hanggeschoss von der Straße *Am Rathaus* zwar nur über Treppen erreichbar. Durch die Lage an der *Ellengasse* kann dieses jedoch auch von körperlich beeinträchtigten Menschen barrierefrei erreicht werden. Ein behindertengerechtes WC befindet sich in dem von der Ortsverwaltung genutzten Hanggeschoss und kann sowohl durch Besucher der Verwaltung wie auch des Gemeindesaals genutzt werden. Das Obergeschoss soll künftig über behindertenfreundliche Sanitäranlagen verfügen. In der weiteren Planung werden insbesondere auch die Belange von Menschen mit Seh- und Höreinschränkungen über die Hessische Bauordnung bzw. die technischen Baubestimmungen hinaus bedacht.

### Nachhaltigkeit

Um das Gebäude auch energetisch zu ertüchtigen, ist eine umfassende Bearbeitung der Hüllflächen bestehend aus Fassaden, Fenstern und Dach unumgänglich. Die Ausrichtung des Baukörpers lässt die Installation einer PV-Anlage auf dem Dach wirtschaftlich darstellbar erscheinen, sodass in Verbindung mit einer Wärmepumpe ein nachhaltiges Energiekonzept erreicht werden soll. Durch die Zusammenlegung zweier Nutzer sowie den Erhalt der bestehenden, baulichen Strukturen wird ein Großteil an „grauer Energie“ nachhaltig genutzt. Zudem sollen umweltfreundliche und nachhaltige Bauprodukte zum Einsatz kommen. Eine Zertifizierung wird nicht angestrebt.

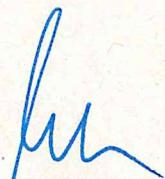
### III. Geprüfte Alternativen

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

Im Jahr 2022 wurde im Rahmen einer orientierenden Gebäudeanalyse durch das Planungsbüro Renzo Scullo aus Wiesbaden der zu erwartende Sanierungsaufwand der vorhandenen Ortsverwaltung *Am Rathaus 5* untersucht. Demnach würde eine Generalsanierung mit rund 3,3 Mio. EUR zu Buche schlagen.

## Bestätigung der Dezernent\*innen

Wiesbaden, 15. März 2024



Mende  
Oberbürgermeister