

Betreff Sanierung und Revitalisierung Ortsverwaltung Auringen - Ausführungsvorlage

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

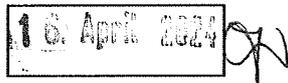
- Rechtsamt
- Umweltamt: Umweltprüfung
- Straßenverkehrsbehörde

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

Erläuterungsbericht
Kostenberechnung
Entwurfsplanung

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)

Die Dachdeckung der Ortsverwaltung Auringen ist massiv geschädigt. Durch mehrfach eingedrungenes Regenwasser haben sich bereits Schäden im Inneren eingestellt, die zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Dienstbetriebes geführt haben und eine Gefahr für die Bausubstanz darstellen. Desweiteren entspricht die ebenfalls im Besitz des Hauptamtes befindliche "Alte Kirche Auringen" weder in ihrer räumlichen Struktur noch funktional den Anforderungen an einen Bürgerhausbetrieb und soll daher veräußert werden. Die Ortsverwaltung Auringen hat indes dringenden Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplätzen um auch weiterhin einen zeitgemäßen und funktionalen Dienstbetrieb gewährleisten zu können. Mit einem eigenen Raum für das Deutsche Rote Kreuz kann hier überdies ein Ausweichquartier für die bisherige Belegung in der "Alten Kirche" geschaffen werden. Aufgrund der vorgenannten Umstände (schadhafte Dachdeckung Ortsverwaltung; energetisch indiskutable Alte Kirche; dringender Platzbedarf Ortsverwaltung) wurde im Rahmen einer Vorplanung daher der Aufwand einer Fassaden- und Dachsanierung sowie Neuordnung der Ortsverwaltung Auringen untersucht, die jetzt zur Ausführung gelangen soll.

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
 - 1.1. die Dachfläche der gesamten Ortsverwaltung Auringen massiv schadhaft ist, sich bereits Schäden im Innern eingestellt haben und eine Sanierung daher unumgänglich ist,
 - 1.2. die bürgerhausähnliche Einrichtung „Alte Kirche“ in Auringen nicht die räumliche Struktur hat, die für ein Bürgerhaus erforderlich wäre und nur noch sporadisch durch das Deutsche Rote Kreuz, Ortsverband Auringen-Medenbach-Naurod sowie zu Probezwecken von Tanz- und Musikvereinen überwiegend aus dem benachbarten Naurod genutzt wird,
 - 1.3. die „Alte Kirche“ energetisch in einem indiskutablen Zustand ist, massive bauliche Mängel aufweist und bei durchschnittlichen, jährlichen Wartungskosten von rund 11.000 EUR ein Weiterbetrieb weder verhältnismäßig noch wirtschaftlich darstellbar ist, zumal lediglich das Deutsche Rote Kreuz eine symbolische Monatsmiete in Höhe von 10 EUR zahlt,
 - 1.4. eine erste Prüfung der Bauaufsicht ergab, dass auf dem Grundstück der „Alten Kirche“ eine Bebauung zu Wohnzwecken zulässig wäre,
 - 1.5. in der Ortsverwaltung Auringen die Räume der ehemaligen Lehrerwohnung im Ober- und Dachgeschoss seit ca. 10 Jahren leer stehen,
 - 1.6. die in der Ortsverwaltung zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten (Sozial-, Besprechungs- und Büroräume) nicht ausreichend vorhanden sind,
 - 1.7. die Fassaden des früheren Lehrerwohnhauses im Zuge vorangegangener Maßnahmen noch nicht energetisch ertüchtigt wurden,
 - 1.8. eine Entwurfsplanung und Kostenberechnung des Büros *blaupause architekten* aus Büttelborn vorliegt, in der die erforderlichen Räumlichkeiten nachgewiesen und die notwendigen Sanierungsarbeiten untersucht werden,

- 1.9. die Veräußerung der „Alten Kirche“ und eine Revitalisierung der ungenutzten Räumlichkeiten mit einer abschließenden Fassaden- und Dachsanierung sowie weiteren Nachhaltigkeitsmaßnahmen der Ortsverwaltung die bevorzugte Lösung ist,
 - 1.10. sich die Kostenberechnung für die favorisierte Lösung, einschl. der erforderlichen Dachsanierung, auf aktuell 1,2 Mio. EUR (brutto) beläuft,
 - 1.11. der Verkehrswert der „Alten Kirche“ laut Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren des Ortsgerichtes Wiesbaden X, Naurod/ Auringen 490.000 EUR beträgt und der Erlös aus der Veräußerung zur Refinanzierung der Maßnahmen der Ortsverwaltung Auringen herangezogen werden kann,
 - 1.12. die Aufträge für die Planung nach Genehmigung des Haushalts 2024 vergeben werden sollen.
2. Es wird beschlossen, dass
 - 2.1. dem Entwurf des Architekturbüros *blaupause architekten* zugestimmt wird,
 - 2.2. dem Verkauf der „Alten Kirche“ zugestimmt und der Erlös zur Refinanzierung herangezogen wird,
 - 2.3. das Dezernat I/10 ermächtigt wird, die Aufträge zur weiteren Planung bis zur Leistungsphase 9 nach HOAI an ein Architekturbüro und an weitere, benötigte Fachplaner zu vergeben,
 - 2.4. die Planungs- und Baumittel in Höhe von 0,3 Mio. EUR für die Maßnahme (bei IA 105133) in 2024 zur Verfügung gestellt und auftrags- und kassenmäßig freigeben werden. Die Finanzierung erfolgt aus dem Instandhaltungstopf Bürgerhäuser (Planungsinnauftrag 1321),
 - 2.5. die Restmittel in Höhe von 0,9 Mio. EUR im Rahmen der Gesamtverteilung der Instandhaltungsmittel für die Haushaltsplanberatungen 2025 von Dezernat I/10 angemeldet werden.

D Begründung

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Ortsverwaltung Auringen

Die Ortsverwaltung Auringen befindet sich am südlichen Rand des alten Ortskerns von Wiesbaden-Auringen in unmittelbarer Nähe zur evangelischen Kirche auf dem namensgebenden Kirchenhügel.

Das Gebäude wurde in den 1930er Jahren als „Schulhaus mit Lehrerwohnung“ erbaut. Der im Grundriss langgestreckte, rechteckige Baukörper hat einen nach Südosten orientierten Kopfbau, in dem sich ursprünglich die Lehrerwohnräume befanden. In dem anschließenden, etwas schmälere Baukörper befanden sich bauzeitlich Klassenräume sowie WCs. Das Gebäude wurde unterkellert; im ausgebauten Dachgeschoss des Kopfbaus befanden sich Schlaf- und Kinderzimmer. In den 1950er Jahren wurde das Gebäude um eine weitere Etage aufgestockt. Bis in die 1960er Jahre war die örtliche Schule hier beheimatet. Mit der Eingemeindung in den 1970er Jahren wurde dann aus der ehem. Schule, in der zwischenzeitlich auch das örtliche Rathaus untergebracht war, die Ortsverwaltung.

In den letzten Jahren wurden an dem Gebäude, das im Bereich der ehem. Klassenzimmer heute einen Versammlungsraum beherbergt, immer wieder Umbau- und Teilsanierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde 2010 auf der Ostseite ein zweigeschossiger Anbau errichtet, in dem neue WC-Anlagen untergebracht wurden. Die Räumlichkeiten der Ortsverwaltung im Obergeschoss wurden in diesem Zuge einer

Neuaufteilung unterzogen, im kompletten Obergeschoss wurde die Decke zum Dachraum gedämmt. Im Erdgeschoss wurde außen über eine Rampe ein barrierefreier Zugang zum Erdgeschoss geschaffen. Mit dem Anbau eines Aufzuges wurde das Gebäude 2016 auch im Obergeschoss barrierefrei.

Mit der Entscheidung, den örtlichen Bauhof aus Naurod in die Ortsverwaltung Auringen zu verlegen, wurden für die Gemeindemitarbeitenden in einem ersten Schritt die ehemaligen Wohnräume im Erdgeschoss in Sanitär-, Umkleide- und ein Büroraum umgebaut. Somit konnten zunächst die allernötigsten Voraussetzungen gemäß Arbeitsstättenrichtlinie geschaffen werden. Da die Gemeindemitarbeiterinnen und Gemeindemitarbeiter für die Unterhaltung von Grünflächen, Friedhöfen, Straßenbegleitgrün, Durchführung von Bestattungen sowie für die Erledigung des Winterdienstes zuständig sind, wurde im Jahr 2019 auch ein Lager und Hofüberdachung für den neuen Bauhof errichtet.

Gleichwohl benötigt die Ortsverwaltung als auch der angeschlossene Bauhof für einen gut funktionierenden, zeitgemäßen Dienstbetrieb dringend weitere Räumlichkeiten. Da die ehemaligen Wohnräume im Ober- und im Dachgeschoss des Kopfbaus seit 2013 nicht mehr in Benutzung sind, wurde deren Nutzung für die vorgenannten Organisationseinheiten erwogen. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Maßnahmen und die dadurch entstehenden Kosten wurden im Zuge einer Entwurfsplanung einschl. Kostenberechnung durch das Architekturbüro *blaupause architekten* aus Büttelborn sowie weiteren Fachplanern untersucht. Im Verlauf der Planung wurde unter anderem geprüft, ob und wie das Raumprogramm der Ortsverwaltung und des Bauhofs in den ehemaligen Wohnräumen des Ober- und Dachgeschosses umgesetzt werden kann. Im Ergebnis zeigt sich, dass dies gut möglich ist.

Demnach können im Obergeschoss ein Besprechungs- und Sozialraum für den Bauhof sowie ein zusätzliches Büro der Ortsverwaltung geschaffen werden. Ein weiterer Raum kann vom Deutschen Roten Kreuz genutzt werden. Über einen Durchbruch kann zudem eine direkte, bauliche Verbindung zu den jetzigen Räumlichkeiten der Ortsverwaltung geschaffen werden, was für einen reibungslosen Dienstbetrieb essentiell ist. Ergänzt wird das Raumangebot im Obergeschoss durch eine Teeküche im Verbindungsbereich sowie ein Unisex-WC. Die Raumstruktur im Obergeschoss bleibt weitestgehend erhalten.

Aufgrund der kleinteiligen Struktur der ehemaligen Wohnräume wird das Dachgeschoss hingegen komplett entkernt und der Dachraum zum ehem. Spitzboden hin geöffnet, sodass ein freundlicher und offener, multifunktionaler Besprechungs- und Aufenthaltsraum für die Ortsverwaltung entsteht. Die nur schwer nutzbaren Bereiche unter den Dachschrägen werden u. a. als Lager- und Abstellräume genutzt. Ein weiteres Unisex-WC sowie eine kleine Teeküche finden im Dachgeschoss ebenfalls Platz.

Alte Ausstattungselemente wie Holztüren, profilierte Holzsockel und alte Dielenböden sollen nach Möglichkeit und je nach Zustand aufgearbeitet und erhalten werden. In Verbindung mit akustisch wirksamen Decken mit Bildschirmarbeitsplatzleuchten und allgemeinen Renovierungsarbeiten entstehen so freundliche und moderne Arbeits- sowie Aufenthaltsbereiche in einem historischen Umfeld. Die Sanitärbereiche werden komplett erneuert, ebenso die gesamte Infrastruktur der beiden Etagen.

Im Verlauf der Entwurfsplanung hat sich außerdem ergeben, dass die Deckung des gesamten Daches massiv geschädigt und abgängig ist, sodass es auch bereits zu Schäden im Innenraum gekommen ist. Nach Einschätzung einer Fachfirma ist das Dach weder regen- noch trittsicher, sodass Wartungen und Reparaturen nur noch mit großem, unverhältnismäßigem Aufwand und kaum nachhaltig ausgeführt werden können. Eine kurzfristige Sanierung des Daches ist daher unumgänglich.

Alte Kirche Auringen

Die ebenfalls dem Hauptamt gehörende Liegenschaft „Alte Kirche“ in Auringen wurde in den 1960er Jahren als katholische „Diaspora-Kapelle“ erbaut. Anfang der 1990er Jahre wurde die Kirche säkularisiert und befindet sich seitdem im Besitz der LHW. Sie dient seit Jahren als Proberaum für Tanz- und Musikvereine, überwiegend aus dem benachbarten Naurod. Im Untergeschoss nutzt das Deutsche Rote Kreuz Ortsverband Auringen-Medenbach-Naurod für eine monatliche Miete in Höhe von 10 EUR die Räumlichkeiten. Das mittlerweile 60 Jahre alte Gebäude, entspricht weder in seiner räumlichen noch in seiner baulichen

Struktur einem zeitgemäßen Bürger- und Vereinshaus. So wird das ungedämmte Bauwerk über eine Ölheizung beheizt; die einfach verglasten Holzfenster sind schadhaft und entsprechen in energetischer Hinsicht ebenfalls in keinster Weise den aktuellen Vorgaben. Die am Ortsrand befindliche Mehrzweckhalle Auringen bietet für größere Veranstaltungen hingegen ausreichend Platz; für kleinere und mittelgroße Veranstaltungen und Vereinsaktivitäten steht der Bürgersaal in der Ortsverwaltung zur Verfügung. Aus den vorgenannten Gründen stehen sowohl der Bauunterhalt wie auch dringend erforderliche Sanierungsmaßnahmen insbesondere in energetischer Hinsicht in keinerlei Verhältnis zum Nutzen. Um aber insbesondere dem Deutschen Roten Kreuz und seinen ehrenamtlich tätigen Mitgliedern auch künftig die Vereinsarbeit in einem angemesseneren Raum ermöglichen zu können, kann in der Ortsverwaltung Auringen künftig ein entsprechender Raum zur Verfügung gestellt werden (s. o.).

Da sich die „Alte Kirche“ nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans befindet, richtet sich das zulässige Maß einer künftigen, baulichen Nutzung daher nach den Nutzungen, die in der näheren Umgebung tatsächlich vorhanden sind und die die Eigenart des Untersuchungsbereiches prägen (vgl. § 34 Baugesetzbuch: Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Nach einer ersten formlosen Prüfung der Bauaufsicht im September 2022 ist auf dem Grundstück eine Bebauung zu Wohnzwecken zulässig. Wenn dabei die öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend berücksichtigt und die Zielsetzungen des § 34 BauGB erfüllt werden, wäre sowohl ein Einfamilien- als auch ein Mehrfamilienhaus auf diesem Baugrundstück zulässig.

Fazit

Durch den geplanten Verkauf der „Alten Kirche“ und der Sanierung der ungenutzten Etagen der Ortsverwaltung können die städtischen Räumlichkeiten konsolidiert werden und das Gesamtgebäude der Ortsverwaltung (einschl. Dach) abschließend energetisch ertüchtigt bzw. saniert werden. Auringen erhält dadurch weitere Büro- und Versammlungsräume, wobei der Ortsverband des Deutschen Roten Kreuz einen „eigenen Raum“ behalten kann. Durch den Abriss der energetisch indiskutablen „Alten Kirche“ wird zudem Baugrund für dringend benötigten Wohnraum geschaffen.

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 Ausführungsvorlage mit Bauantragsstellung und anschließender Ausführungsplanung, voraussichtlicher Baubeginn
- 2025 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 baulichen Strukturen kann das Ober- und Dachgeschoss des Kopfbaus allerdings nur bedingt barrierefrei erschlossen werden. So können im Bereich der Treppen beispielsweise Vorkehrungen getroffen werden, um bei Bedarf einen Treppenlift nachrüsten zu können. Die neuen Unisex-WCs können behindertenfreundlich ausgeführt werden, sodass körperlich beeinträchtigten Mitarbeitenden hier ebenfalls ein Arbeitsplatz angeboten werden könnte. Gehbehinderte Besucher der Ortsverwaltung haben hingegen auch weiterhin die Möglichkeit über den Aufzug in das Obergeschoss zu gelangen und im Bereich der jetzigen Arbeitsplätze bedient zu werden. Sofern erforderlich werden in der weiteren Planung auch die Belange von Menschen mit Seh- und Höreinschränkungen über die Hessische Bauordnung bzw. die technischen Baubestimmungen hinaus bedacht.

Nachhaltigkeit

Um das Gebäude insgesamt energetisch zu ertüchtigen, ist eine umfassende Bearbeitung der bislang unberücksichtigten Hüllflächen des Kopfbaus bestehend aus Wandflächen, Fenstern und Dach unumgänglich. Die Wärmeerzeugung wird künftig als Hybridsystem (vorh. Gas-Brennwerttherme und neue Wärmepumpe) für beide Gebäudeteile neu aufgestellt. Die neue Luft/Wasser-Wärmepumpe wird anteilig zu 65% als erneuerbare Energie bereitgestellt und die restliche Wärmeerzeugung erfolgt über das bestehende, noch intakte Gas-Brennwertgerät. Da lediglich die Heizkörper im Kopfbau erneuert werden und die übrigen Heizkörper nicht für Niedrigtemperaturen ausgelegt sind, wird die Systemtemperatur so aufgeteilt werden, dass das Gas-Brennwertgerät die hohen Temperaturen abdecken kann. Die Ausrichtung des Baukörpers lässt zudem die Installation einer PV-Anlage auf dem Dach wirtschaftlich darstellbar erscheinen, sodass in Verbindung mit einer Wärmepumpe ein nachhaltiges Energiekonzept erreicht werden soll.

III. Geprüfte Alternativen

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

Durch den schlechten Zustand der gesamten Dachdeckung ist hier dringender und kurzfristiger Handlungsbedarf in Form einer neuen Eindeckung gegeben. Hierfür muss zunächst ein Arbeits- und Schutzgerüst errichtet werden. In diesem Zusammenhang bietet es sich dringend an, die ungedämmten Fassadenabschnitte mit einem Wärmedämmverbundsystem zu verkleiden und neue Fenster nebst Sonnenschutz einzubauen, da für diese Arbeiten ebenfalls ein Gerüst erforderlich ist. Die Option der abschnittswisen Ausführung nach Außen- und Innenarbeiten wurde im Rahmen der Kostenberechnung ebenfalls untersucht. Demnach würden sowohl die äußeren Fassaden- und Dacharbeiten als auch die inneren Sanierungsarbeiten mit jeweils rund 610.000 EUR zu Buche schlagen.

Bei einer Aufteilung in zwei voneinander unabhängigen Teilmaßnahmen würden Honorar-Mehrkosten in Höhe von ca. 20.000 EUR entstehen. Da zudem die „Alte Kirche“ weiterhin in Betrieb bleiben müsste, entstünden zusätzliche Kosten für den Bauunterhalt und den jetzt schon defizitären Betrieb in unbekannter Höhe.

Bestätigung der Dezernent*innen

Wiesbaden, den 25. März 2024



Mende
Oberbürgermeister