

## Betreff: Generalsanierung und Erweiterung Bauhof Delkenheim - Ausführungsvorlage

Dezernat/e I/10, 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

- Kommission
- Ausländerbeirat
- Kulturbeirat
- Ortsbeirat
- Seniorenbeirat

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

- |   |              |                       |
|---|--------------|-----------------------|
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |
| <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich | <input type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

20. März 2020

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

Stadtverordnetenversammlung

### Anlagen öffentlich

Kostendeckblatt  
Kostenberechnung  
Erläuterungsbericht  
Projektzeitenplan  
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)

Der Bauhof Delkenheim entspricht weder in seiner räumlichen Struktur noch funktional den Anforderungen an einen zeitgemäßen und sicheren Dienstbetrieb, was im Zuge einer Begehung des Sicherheitstechnischen Dienstes (11-S) bereits im Jahr 2020 bemängelt worden ist. Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0215 vom 13.07.2023 wurden die Dezernate I/10 und V/64 ermächtigt, eine genehmigungsfähige Planung erstellen zu lassen, über deren Umsetzung nun entschieden werden soll.

## C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 1.1. der Generalsanierung und Erweiterung des Bauhofs Delkenheim mit Beschluss der StVV Nr. 0215 vom 13.07.2023 bereits grundsätzlich zugestimmt wurde,
  - 1.2. der Magistrat (Dezernate I/10 und V/64) durch unter Punkt 1.1. genannten Beschluss beauftragt wurde, eine Entwurfsplanung und die Kostenberechnung auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie des Büros *LRM.Architekten* aus Hochheim am Main zu erstellen. Hierfür wurden vorab Planungsmittel zur Verfügung gestellt,
  - 1.3. die Baumaßnahme gemäß beigefügtem Rahmenterminplan des Hochbauamtes umgesetzt werden kann,
  - 1.4. mit dem vorliegenden Entwurf sich die berechneten Kosten für die Generalsanierung und Erweiterung auf rund 4,5 Mio. Euro brutto belaufen und damit den Kostenrahmen in Höhe von 3,9 Mio. Euro um ca. 15% übersteigen; sich aufgrund der wesentlich detaillierteren Entwurfsplanung im Vergleich zur Machbarkeitsstudie die Kostensteigerung jedoch völlig innerhalb des üblichen Toleranzrahmens bewegt,
  - 1.5. Entwurfsplanung, Kostenberechnung und Terminplanung (Anlagen) 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 *Planergruppe Darmstadt* werden im weiteren Planungsverlauf Berücksichtigung finden.
2. Es wird beschlossen, dass
  - 2.1. der Entwurfsplanung des Büros *BGF+ Architekten PartGmbH* aus Wiesbaden zugestimmt wird,
  - 2.2. die Dezernate I/10 und V/64 ermächtigt werden, die Aufträge zur weiteren Planung bis zur Leistungsphase 9 nach HOAI an die bereits mit der Entwurfsplanung beauftragten Planungsbüros zu vergeben und das Bauvorhaben zu realisieren,
  - 2.3. die zum Haushalt 2026 für die Fortführung der Baumaßnahme angemeldeten Mittel in Höhe von 2,3 Mio € bei Projekt 5.10.0002 „10 Bauhof Delkenheim“ auftrags- und kassenmäßig freigegeben werden. Die ab 2027 ff erforderlichen Mittel werden entsprechend der Kassenwirksamkeit zu den folgenden Haushalten angemeldet.

## 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 des Bauhofs in Breckenheim untergebracht werden, da dieser im Zuge der Konzeptvergabe zur „Neuen Mitte Breckenheim“ zur Disposition steht. Die Gemeindearbeiterinnen und Gemeindearbeiter des aus den beiden Bauhöfen vereinten Standorts Delkenheim sind dann für die Unterhaltung von Grünflächen, Friedhöfen, Straßenbegleitgrün, Durchführung von Bestattungen sowie für die Erledigung des Winterdienstes in den Bezirken Nordenstadt, Breckenheim und Delkenheim (in diesen vorrangig), aber auch unterstützend in Naurod, Auringen und Medenbach zuständig.

Mit der nun vorliegenden Planung werden nicht nur die durch die Begehung des Sicherheitstechnischen Dienstes aufgezeigten Mängel behoben, sondern auch ein angemessener, zeitgemäßer und nachhaltiger Arbeitsplatz geschaffen. Die Planung sieht vor, die vorhandene Fahrzeug- und Gerätehalle als solche zu erhalten und durch einen zweigeschossigen Anbau zu erweitern. In diesem befinden sich im Erdgeschoss die sanitären Anlagen und Umkleibereiche. Im Obergeschoss befindet sich ein Besprechungs- und ein Pausenraum sowie ein Büro für die Leitung des Bauhofes. In einem zwischen beiden Gebäudeteilen liegenden Verbindungsbau befinden sich die neuen haustechnischen Anlagen sowie Lager- und Nebenräume. Neben der Fahrzeughalle wird ein Carport für weitere Fahrzeuge des Bauhofs errichtet.

Die Außenanlagen werden neu geordnet, wobei sich der Haupteingang künftig an der Straße- und nicht wie jetzt auf der rückwärtigen Seite- befinden wird. Die Zufahrt wird derart umgestaltet, dass ein Umfahren des ehemaligen Wasserspeichers mit den Fahrzeugen des Bauhofs möglich ist. Dadurch entfallen aufwändige Rangierarbeiten, sodass Arbeitsabläufe damit effizienter gestaltet werden können. Vor dem Neubau werden 5 Stellplätze für die Mitarbeitenden geschaffen, die über eine sep. Zufahrt erschlossen werden.

Die gesamte Haustechnik wird den Anforderungen an einen modernen und nachhaltigen Dienstbetrieb entsprechend komplett neu aufgebaut.

Die derzeitige Zeitplanung sieht wie folgt aus:

2025	Ausführungsbeschluss
2026	Baugenehmigung, Ausführungsplanung, Ausschreibungen, Vergabe, Baubeginn
2027	Voraussichtliche Fertigstellung

### II. Ergänzende Erläuterungen

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

#### Barrierefreiheit

Aufgrund des Anforderungsprofils an die Mitarbeitenden des Bauhofs, können dort keine barrierefreien Arbeitsplätze angeboten werden. Überdies bestehen an anderen Standorten des Hauptamtes vielfältige Möglichkeiten, Menschen mit Behinderungen einen Arbeitsplatz anbieten zu können.

#### Nachhaltigkeit

Der Neubau wird- erstmals bei einem städtischen Bauvorhaben- als Holzbau aus massiven Holzbausteinen errichtet. Hierbei soll ein System zur Anwendung kommen, bei dem die Bausteine aus Industrie- und

Kalamitätsholz bestehen. Die einzelnen Holzblöcke werden mit Holzdübeln verriegelt, sodass auf künstliche Verbindungsmittel verzichtet wird. Da ab der konventionell hergestellten Bodenplatte aus Stahlbeton keine Trocknungszeiten zu berücksichtigen sind, erfolgt die Errichtung des Rohbaus schneller als bei herkömmlicher Massivbauweise. Zudem lässt sich dieses System sortenrein zurückbauen und wiederverwenden. Konsequenterweise werden auch die Geschossdecken als Brettsperrholzdecken ausgeführt. Die Fassade wird gedämmt und mit einer Schalung aus Lärchenholz verkleidet. Sämtliche zur Ausführung kommende Installation im Inneren soll als „Aufputz“-Installation erfolgen, wobei auf verputzte Flächen insbesondere im Bereich des Holzbaus weitestgehend verzichtet werden soll. Lediglich die Sanitärbereiche werden aus Gründen des konstruktiven Holzschutzes, aber auch aus Hygienegründen mit Trockenbauwänden verkleidet und gefliest. Insgesamt wird mit dem Neubau ein wesentlicher Beitrag im Sinne einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft geleistet. Die vorhandene Fahrzeug- und Gerätehalle wird mit einer Wärmedämmung versehen, sodass in Verbindung mit einer Wärmepumpe und einer PV-Anlage eine konsequent-nachhaltige Planung im Kontext der Nutzung erarbeitet wurde.

Die Beheizung des Bauhofs erfolgt künftig ausschließlich über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, wobei die Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer erfolgen soll. Auf dem Dach des Neubaus und des Carports wird eine PV-Anlage mit voraussichtlich 20 kWp installiert. Zur Unterstützung der Photovoltaikanlage wird ein Stromspeicher mit 20 kWp vorgesehen, der überschüssige Energie aus dem Tag speichert und in den Abendstunden abgibt. Dadurch wird der Netzbezug reduziert. Da das Hallendach nicht über ausreichende Tragreserven verfügt, kann hier keine PV-Anlage installiert werden. Im Zuge der Ausführungsplanung wird aber geprüft, ob eine Aufstellung auf dem ehem. Wasserspeicher möglich ist.

Das Regenwasser der Dächer wird in einer Zisterne gesammelt und soll auch zur Außenbewässerung von öffentlichen Grünanlagen genutzt werden.

Eine BNB-Beratung wurde ausgeschrieben, wegen unwirtschaftlich hoher Angebote jedoch nicht beauftragt. 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)

Eine Erweiterung bzw. Aufstockung des bestehenden Anbaus aus den 1990er Jahren wurde geprüft. Aufgrund des räumlichen Gefüges und der Konstruktion kam man jedoch im Planungsteam zu dem Ergebnis, dass ein Abbruch mit anschließendem Neubau an gleicher Stelle die wirtschaftlichere Lösung ist.

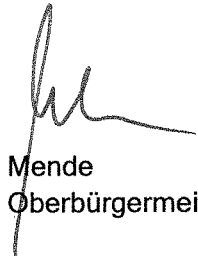
### **IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung**

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

Die Bürgerbeteiligung wird über die entsprechende Ortsbeiratsbefassung sichergestellt.

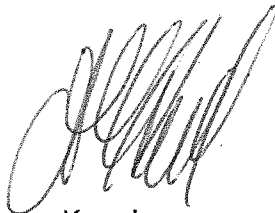
**Bestätigung der Dezernent\*innen**

19.2.2026



Mende  
Oberbürgermeister

7.03, 2026



Kowol  
Stadtrat