

Maßnahme: Generalsanierung und Erweiterung Bauhof Delkenheim
Bauherr: Landeshauptstadt Wiesbaden Hochbauamt,
Gustav- Stresemann- Ring 15, 65189 Wiesbaden
Architekt: BGF+ Architekten, Adolfsallee 27-29, 65185 Wiesbaden

Maßnahmenbeschreibung Entwurfsplanung

Bestandssituation und Aufgabenstellung

Zukünftig soll der Bauhof in Delkenheim als Hauptstandort für die umliegenden Wiesbadener Ortsbezirke dienen. Durch die Zusammenlegung der Bauhöfe ergibt sich ein größerer Bedarf an Fläche für Mitarbeitende, Arbeitsgeräte und –fahrzeuge.

Zudem ergab eine Begehung aus dem Jahr 2020 erhebliche sicherheitstechnische Mängel.

Die Flächen sind aber bereits für das aktuelle Aufgabengebiet und Anzahl an Mitarbeitenden nicht ausreichend bemessen.

Derzeit sind die die Sanitärräume im Anbau aus den 90er Jahren, für die Mitarbeitenden bereits zu gering bemessen. Zukünftig werden bis zu 15 Personen im Bauhof beschäftigt. Büroarbeitsplätze sind derzeit behelfsmäßig im Bereich des Pausenraums untergebracht. Da der Pausenraum zu klein dimensioniert ist, weichen Mitarbeitende auf Bereiche in der Halle aus.

Baukörperkonzept

Die Halle mit anschließendem niedrigerem Gebäudeteil aus den 50er Jahren soll in Ihrem Erscheinungsbild weitgehend erhalten bleiben.

Der ehemalige straßenseitige Hauptzugang zur Halle wird wieder geöffnet.

An diesen Teil des Bestandsgebäudes schließt sich derzeit ein Anbau aus den 90er Jahren an, in welchem die Sanitärbereiche und Umkleiden untergebracht sind.

Dieser Teil wird abgebrochen und durch einen ein- und zweigeschossigen Neubau ersetzt.

Um die besondere Dachsituation im Bestand mit umlaufender Rinne und die Trennung zwischen Bestand und Neubau hervorzuheben, springt der eingeschossige Gebäudeteil etwas zurück. Der zweigeschossige Teil nimmt die Gebäudekanten der Halle auf.

Außenanlagen

Wegen des zusätzlichen Platzbedarfs auch in den Außenanlagen, werden teils überdachte Abstellflächen errichtet.

Direkt neben der Halle wird ein Carport angeschlossen, um Fahrzeuge witterungsgeschützt abstellen zu können.

Diverse Schuppen und kleinere Gebäude auf dem Gelände, die in Teilen bereits einsturzgefährdet sind, werden abgebrochen.

Derzeit sind schwierige Rangierarbeiten mit den größeren Fahrzeugen erforderlich, um die Arbeiten auf dem Gelände zu bewältigen. Um dies zukünftig zu erleichtern, wird es eine Umfahrt um den stillgelegten Wasserspeicher geben. Diese wird durch eine neue Zufahrt

Maßnahme: Generalsanierung und Erweiterung Bauhof Delkenheim

Bauherr: Landeshauptstadt Wiesbaden Hochbauamt,
Gustav- Stresemann- Ring 15, 65189 Wiesbaden
Architekt: BGF+ Architekten, Adolfsallee 27-29, 65185 Wiesbaden

erschlossen. Zudem bleibt die bestehende Zufahrt erhalten, diese ist in erster Linie als Zufahrt für die PKWs der Mitarbeitenden vorgesehen.

Von den Parkplätzen aus erreicht man fußläufig den straßenseitigen Eingang von Halle und Neubau. (siehe Plan Seite 8)

Innere Raumstruktur und Nutzung

Der Neubau hat zwei Zugänge zum zentralen Treppen- und Erschließungsbereich. Bei Arbeitsbeginn wird der westliche, straßenseitige Zugang von den Parkplätzen aus genutzt. Bei Arbeitsende der gegenüberliegende hofseitige Zugang, wo sich zudem eine Sitzbank und ein Bereich zum groben Reinigen der Stiefel befindet.

Von dem zentralen Erschließungsbereich werden die Umkleiden- und Duschbereiche erschlossen.

Diese sehen zwar Umkleidebereiche für Damen und Herren vor, allerdings wurde mit den Nutzern und der Bauherrschaft entschieden, eine flexible und geschlechterneutrale Nutzung zu ermöglichen. Deshalb befinden sich im Flurbereich zusätzliche Spinte und die Duschbereiche wurden so ausgestattet, dass sich Dusch- Wasch- und Umkleidefläche in separaten Kabinen befinden.

Eine als Erschließungsachse durchgehender Flurbereich führt vom Neubau zum Bestandsgebäude, in die Halle.

Der Hallenbereich kann zukünftig besser genutzt werden, da hier die vorhandene Empore abgebrochen wird und die vorhanden Deckenöffnungen geschlossen werden. Zudem wird ein zusätzliches Tor hergestellt, das eine verbesserte Zufahrt in die Halle ermöglicht.

Sowohl im niedrigen Bestandsbereich als auch im eingeschossigen Neubau befinden sich die Neben- und Technikräume.

Eine einläufige Treppe erschließt im Neubau das Obergeschoss, in dem sich Büro, Pausen- und Besprechungsraum befinden.

An den Pausenraum schließt zudem eine kleine Loggia an. Von hier aus kann über einen Wartungszugang die Dachfläche erschlossen werden, hier ist auch die Wärmepumpe positioniert. Auf dem Hauptdach von Neubau wird eine PV- Anlage installiert.

Energiekonzept

Der Bestand wird energetisch saniert, für den Neubau soll KfW 40 erreicht werden. Die Wärmepumpe wird auf dem Dach des eingeschossigen Neubaus untergebracht. (siehe hierzu auch Anforderungsübersicht ita Ingenieurgesellschaft mbH)

Maßnahme: Generalsanierung und Erweiterung Bauhof Delkenheim

Bauherr: Landeshauptstadt Wiesbaden Hochbauamt,
Gustav- Stresemann- Ring 15, 65189 Wiesbaden
Architekt: BGF+ Architekten, Adolfsallee 27-29, 65185 Wiesbaden

Konstruktion

Der Neubau wird als Holzbau mit massivem Holzbausteinsystem errichtet. Die Decken werden als Brettsperrholzdecken errichtet.

Fassade

Die Fassade des zweigeschossigen Gebäudeteils wird mit einer vertikalen, 5cm schmalen Holzlattung aus Lärchenholz auf Unterkonstruktion belegt.

Der niedrige Neubau wird mit einer Putzfassade und Fassadenbegrünung erstellt.

Die Fenster im Neubau werden als Holz-Aluminium Fenster ausgeführt.

Die Fassade der Halle soll dem jetzigen Erscheinungsbild entsprechen und wird mit Mineralwollgedämmung und Putz energetisch saniert.

Die vorhandenen Glasbausteine der Halle werden durch Alu-Fenster-Elemente ersetzt.

Dach

Die Dächer erhalten alle eine extensive Dachbegrünung.

TGA

Die Beschreibungen TGA sind den Ausführungen der Fachplaner zu entnehmen. Diese wurden von BGF+ nicht geprüft und freigegeben. (siehe Seiten 5-7)

Ausstattung der Räume Neubau

Erdgeschoss Umkleide- Erschließungs- und Lagerflächen

Boden	Estrichboden
Bodenbelag	Fliesen
Wände	Holzmauerwerk sichtbar; GK-Wand doppelt beplankt, tapeziert oder glatt gespachtelt, gestrichen; Sanitärbereiche gefliest.
Türen	lackierte Holztüren, mit Stahlzargen, h= ca. 2,135 m, Drückergarnitur
Decken	Abhangdecken nur im Duschbereich. alle Leitungen sichtbar verlegt unter Brettstapeldecke

Obergeschoss

Boden	Leichtestrich
-------	---------------

Maßnahme: Generalsanierung und Erweiterung Bauhof Delkenheim
Bauherr: Landeshauptstadt Wiesbaden Hochbauamt,
Gustav- Stresemann- Ring 15, 65189 Wiesbaden
Architekt: BGF+ Architekten, Adolfsallee 27-29, 65185 Wiesbaden

Bodenbelag	Fliesen im Treppenhaus und WC/ Pumi Linoleum in Büro-, Pausen- und Besprechungsraum
Wände	Holzmauerwerk sichtbar; GK-Wand doppelt beplankt, tapeziert oder glatt gespachtelt, gestrichen
Türen	lackierte Holztüren, mit Stahlzargen, h= ca. 2,135 m, Drückergarnitur
Decken	alle Leitungen sichtbar verlegt unter Brettstapeldecke
Ausstattung	Küchenzeile mit Arbeitsplatte ca. 3,00 m Länge mit Spüle, Kühlschrank, Spülmaschine sowie Unterbauschränken

Ausstattung der Räume Bestand

Im Bestand werden die vorhandenen Flächen entsprechend der Umbaumaßnahmen saniert.

Aufgestellt, Wiesbaden, den 29.10.2025
BGF+ Architekten / i.A. JS

Anhang:

- Protokoll Begehung Sicherheitstechnischer Dienst vom 27.04.2020
- Planungsstand 27.08.2025
- Maßnahmenkatalog Bestand



SCHEITHAUER

Beschreibung LP 3 – Entwurfsplanung

Heizung, Lüftung, Sanitär

Stand: 27.08.2025 (Kurzfassung)

Sanitärinstallationen

Das Regenwasser der Dächer wird in einer Zisterne aufgefangen und zur Bewässerung der Außenanlagen mittels einer Tauchpumpe verwendet. Gemeinsam mit dem Regenwasser der Außenflächen laufen diese in einen separaten öffentl. Regenwasserkanal.

Das Schmutzwasser wird über den bestehenden Anschluss in den öffentl. Mischwasserkanal eingeleitet. Eine Abwasserbehandlung ist nicht vorgesehen.

Alle Sanitärobjekte werden aus Sanitärporzellan in weißer Farbe ausgeführt.

Duschen erhalten Duschpanelle mit festmontierten Brauseköpfe.

Als Wasserleitungen werden Rohr- und Pressfittingsystem aus Edelstahl verwendet und erhalten wartungsfreie Armaturen.

Die Warmwasser-Bereitung erfolgt dezentral über elektr. Durchlauferhitzer.

Die Ausgussbecken der Putzräume erhalten kein warmes Wasser.

Heizungsinstallationen

Die Beheizung der Gebäude erfolgt ausschließlich mittels einer Luft/Wasser-Wärmepumpe im modulierender Betrieb.

Als Heizungsrohrleitungen werden Rohr- und Pressfittingsystem aus dünnwandigen Stahlrohren (C-Stahl) verwendet und erhalten wartungsfreie Armaturen.

Es werden profilierte Heizkörper mit Thermostatventilen und absperr-/entleerbaren Verschraubungen eingebaut.

Die Fahrzeughalle wird über Lufterhitzer mit Elektro-Heizregister beheizt.

Lüftungsinstallationen

Für die Wasch-, Dusch-, WC-Einheiten und angrenzenden Nebenräumen wird eine RLT-Anlage zur Be- und Entlüftung, *ohne Kühlung* eingesetzt.

Ein baugleiches Gerät wird in der Fahrzeughalle zur Ableitung eingebrachter Feuchtigkeit (Regen, Schnee ...) installiert.

Der Technikraum im EG Neubau erhält ein Wand-Einbaugerät mit WRG für Einzelräume.

Die WC -und Pumi-Räume im OG Neubau erhalten mittels Kleinventilatoren eine Abluftführung über Dach.

Zur Abgas-Ableitung der Fahrzeuge wird eine Abluftanlage vorgesehen, da die Abgase von Dieselmotoren als krebserzeugend eingestuft sind. Hierzu werden stationäre Abgasabsaugungen verwendet, die die Abgase ins Freie befördern.

Eine CO-Warnanlage ist nicht vorgesehen, aber jederzeit nachrüstbar.

Alle Lüftungskanäle werden aus verzinktem Stahlblech bzw. verzinktem Wickelfalzrohr gefertigt. Hierin werden Schalldämpfer, Brandschutzklappen und andere erf. Bauteile ein- oder angebaut.

Gebäude- und Anlagenautomation

Zur Regelung der einzelnen HLS-Anlagen werden einfache, herstellerbezogene Bauteile verwendet. Eine Umschaltung auf das HBA Wiesbaden zur Ferndiagnose etc. erfolgt nicht.

Die Einhaltung der GLT-Richtlinien der LH Wiesbaden wird nicht erreicht.

Wärme- und Schwitzwasserschutz

Wärmedämmarbeiten werden nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ausgeführt.

Alle verwendeten Materialien sind frei von gesundheitsgefährdenden Stoffen, nicht brennbar oder schwerentflammbar.

Zusammenfassung – Erläuterungsbericht Bauhof Delkenheim

Kompakte Zusammenfassung des Erläuterungsberichts zur Sanierung und Erweiterung des Bauhofs Delkenheim (Elektrotechnik, Stand: Entwurfsplanung):

Projektüberblick

Bauvorhaben: Sanierung und Erweiterung Bauhof Delkenheim, Wiesbaden

Planungsstand: Entwurfsplanung (Leistungsphase 3)

Gewerk: Elektrotechnik – KG 440 (Starkstrom) & KG 450 (Fernmelde-/Informationstechnik)

Planer: AH Ingenieurgesellschaft mbH für Elektrotechnik

KG 440 – Elektrische Anlagen

- Photovoltaikanlage: 46 Module à 450 Wp, 190 m² Fläche (Erweiterbar auf Wasserspeicher)
- Batteriespeicher: 20 kWp zur Lastspitzenreduktion
- Zählerverteilung (GHV): inkl. Einspeisung, UV-Abgänge, TN-S-Netz
- Kabel & Leitungen: nach DIN VDE 0100, Aufputzinstallation
- Unterverteiler: getrennte Stromkreise, Personenschutz ≤ 30 mA
- Verlegesysteme & Brandschutz: revisionierbar, mit Reserve, MLAR-konform
- Installationsgeräte: Aufputz, mittlerer Ausstattungsstandard, Präsenzmelder
- Beleuchtung: LED-Innen-/Außenleuchten, Sicherheitsbeleuchtung mit Einzelbatterien
- Blitzschutz & Erdung: Blitzschutzklasse III, Erdungsanlage (Neubau) nach DIN 18014, Potentialausgleich
- Baustromversorgung & Demontagearbeiten: gemäß DIN 0100-704, Rückbau Altinstallation

KG 450 – Kommunikations-, Sicherheits- & Informationstechnik

- Gegensprechanlage: an Haupt- und Nebeneingang
- Brandwarnanlage (BMA): Typ B nach BHE-Richtlinie, zentrale Bedienung
- Datenverkabelung: strukturierte CAT 7A-Verkabelung, sternförmig ab Technikraum

Nicht enthalten

- Hoch-/Mittelspannung, USV, Ladestationen (nur Vorhaltung)
- Videoüberwachung, Zutrittskontrolle, Aufzüge, Parksysteme
- Sonderanlagen (z. B. ELA, ENS, RWA, BOS)

Erläuterungsbericht (Abschluß LPH 3)

Projekt: Außenanlagen Bauhof Delkenheim | Stadt Wiesbaden

1. Funktionsbereiche und Flächennutzung

Die geplanten Außenanlagen beinhalten eine Vielzahl funktionaler Zonen, die den betrieblichen Erfordernissen Rechnung tragen. Dazu gehören Stellflächen für Groß- und Sonderfahrzeuge, offene und überdachte Lagerflächen, Mitarbeiterparkplätze, Zufahrten und Umfahrungen, ein Grüngutlager, ein Bereich für Gefahrstoffe sowie ausreichend dimensionierte Rangier- und Bewegungsflächen. Auch die Erschließung der angrenzenden Hallenbereiche sowie sichere Zugänge zu den Gebäuden wurden in die Planung integriert. Die Anordnung dieser Funktionsbereiche basiert auf einer zuvor entwickelten Fahrzeugbewegungsanalyse, die insbesondere die Umfahrung des vorhandenen Wasserspeichers

2. Gestaltung der Flächen und Materialwahl

Die vorhandene Asphaltdecke auf dem Gelände wird vollständig zurückgebaut und ordnungsgemäß entsorgt. An deren Stelle wird eine Ortbetonfahrbahn mit Besenstrichoberfläche eingebaut, welche sich aufgrund ihrer höheren Widerstandsfähigkeit gegenüber Schub- und Querkraftbelastungen – wie sie bei regelmäßigem Betrieb mit schweren Fahrzeugen entstehen – als deutlich geeigneter erweist. Auch die neue Umfahrung im rückwärtigen Bereich des Grundstücks wird aus dem gleichen Material hergestellt, um ein einheitliches und durchgehend robustes Oberflächensystem zu gewährleisten.

Die Mitarbeiterstellplätze werden mit Rasenkammerplatten ausgeführt, wobei eine farblich abgesetzte Markierung durch spezielle Einleger aus demselben System vorgesehen ist. Die Zuwegung zur Halle sowie die Flächen im direkten Zugangsbereich werden mit einem drainfähigen Betonwerkstein derselben Produktserie hergestellt. Zwischen diesen Zonen wird ein Grünfugenpflaster aus der gleichen Serie verwendet, wodurch ein durchgängiges, pflegeleichtes und zugleich klimaresilientes Flächenbild entsteht. Diese differenzierte Materialwahl trägt nicht nur zur Orientierung auf dem Gelände bei, sondern unterstützt auch die ökologische Qualität der versiegelten Flächen.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird zusätzlich eine gepflasterte Lagerfläche errichtet, die flexibel nutzbar ist, beispielsweise zur Lagerung von Schüttgütern in BigBags oder Palettenware.

3. Bauliche Anlagen und Nebenflächen

An der Hallenfassade ist ein Carport vorgesehen, welcher aus funktionalen Gründen dem Bereich Hochbau zugeordnet ist und nicht Bestandteil dieser Außenanlagenplanung ist. Im hinteren Grundstücksbereich wird ein eingeschossiges Nebenbauwerk mit Pultdach errichtet, das direkt auf der Grundstücksgrenze platziert wird. Dieses Nebenbauwerk dient als gesichertes Materiallager und erhält abschließbare Gittertüren sowie eine funktionsgerechte Außenbeleuchtung.

Der Bauherr strebt an, dieses Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Da der Mehraufwand im Verhältnis zu einer herkömmlichen Dachabdichtung vergleichsweise gering ist, wird diese Ausführung aus ökologischen und städtebaulichen Gründen als sehr wünschenswert angesehen.

4. Entwässerungskonzept

Die Entwässerung der gesamten Anlage erfolgt über ein System aus Rinnen, da laut vorliegendem Baugrundgutachten eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. Entlang der Hallenvorderseite wird eine befahrbare Rinne mit Gussrostabdeckung eingebaut, die auch bei häufigen Überfahrten durch Radlader, Stapler und andere Fahrzeuge einen holperfreien und sicheren Arbeitsablauf gewährleistet. Gleichartige Rinnen werden zudem vor dem Materiallager und an den beiden Haupteinfahrten installiert.

Das anfallende Oberflächenwasser wird über diese Rinnen einer unterirdischen Regenwasserrückhalteeinrichtung zugeführt, da die Einleitung in den öffentlichen Kanal nur gedrosselt zulässig ist. Eine weitergehende Nutzung des Oberflächenwassers aus Fahr- und Betriebsflächen ist nicht vorgesehen, da aufgrund betriebsbedingter Verunreinigungen wie Reifen- und Bremsabrieb oder Leckagen eine Nutzung als Brauchwasser nicht zuverlässig gewährleistet werden kann.

Eine Ausnahme bildet das Dachflächenwasser, das in einer separaten Zisterne gesammelt und dort für die weitere Brauchwassernutzung bereitgestellt wird. In Bereichen, in denen keine gesonderten Entwässerungseinrichtungen vorgesehen sind – insbesondere im hinteren Bereich der Umfahrung sowie an den Stellplätzen und Zufahrten – wird das Oberflächenwasser aufgrund der natürlichen Gefällesituation kontrolliert in angrenzende Grünbereiche abgeführt. Durch den umfassenden Bodenaustausch von ca. 70 cm (Tragschichten und Vegetationsflächen) entsteht zusätzlich eine gewisse Pufferkapazität, die im Gegensatz zur ursprünglich vorhandenen, wenig durchlässigen Erdmasse auch eine verbesserte Rückhaltung des Wassers ermöglicht.

5. Beleuchtung

Für die Ausleuchtung der Platzflächen, insbesondere während der dunkleren Jahreszeit, werden zwei Mastleuchten vorgesehen, welche die verkehrlich genutzten Flächen ausreichend ausleuchten. Ergänzend hierzu werden an der Halle sowie am neuen Materiallagergebäude Außenleuchten installiert

6. Einfriedung und Zugangssicherung

Die bestehende Einfriedung des Geländes wird im Grundsatz beibehalten, jedoch in Teilbereichen ergänzt. Insbesondere im Bereich der ehemaligen Altkleidercontainer, der zum Grundstück gehört, wird der Zaun entsprechend verlängert. Im rückwärtigen Teil des Grundstücks ist eine vollständig neue Zaunanlage auf einer Länge von rund 60 Metern erforderlich, um eine klare Abgrenzung zum benachbarten Grundstück zu schaffen. Die vorhandenen Toranlagen werden vollständig erneuert bzw. neu errichtet. Dies betrifft ein 2-Meter-Tor zur Straße „An der Hauptwache“ sowie zwei großdimensionierte Zufahrtstore mit einer Breite von etwa 5 bzw. 10 Metern für den LKW- und PKW-Verkehr.

7. Ladeinfrastruktur

Obwohl aktuell keine Ladepunkte für Elektromobilität installiert werden, wird die notwendige Leitungsinfrastruktur vorbereitet, um eine spätere Nachrüstung ohne erheblichen baulichen Aufwand zu ermöglichen.