

Beschlussvorlage	5968/2020	Fachbereich 3 Herr Schlich
Neubau Betriebshof		
Beratungsfolge	Bauausschuss Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat beschließt, dass

1. die „optimale Planung“ des Betriebshofes mit einem Gesamtkostenvolumen von rd. 7,86 Millionen Euro umgesetzt wird.
2. die Entnahme von Brauchwasser aus dem Brunnen Im Bannen weiterhin möglich ist.
3. die beiden vorderen Erweiterungsflächen nicht veräußert werden.

<u>Gremium</u>	<u>Ja</u>	<u>Nein</u>	<u>Enthaltung</u>	<u>wie Vorlage</u>	<u>TOP</u>
<u>Bauausschuss</u>					
<u>Haupt- und Finanzausschuss</u>					
<u>Stadtrat</u>					

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 13.07.2016 mit der Vorlage 4429/2016 entschieden, die bauplanerischen und baurechtlichen Voraussetzungen für einen neuen Standort des Betriebshofes zu schaffen. In der Sitzung des Stadtrates vom 26.09.2018 hat der Stadtrat mit der Vorlage 5240/2018 den Erwerb des Grundstückes „Im Fastnachtstück – An den Weißen Wacken III“ (ehemaliger Straße „Im Etzlergraben“) für den neuen Standort des Betriebshofes beschlossen.

Für die weiteren Planungen ist Ziel einen zukunftsorientierten „optimalen“ Betriebshof zu entwickeln. Insofern wurden bei der Planung die Betriebshofmitarbeiter mit Leitung, die Brandschutzdienststelle, die Fachkraft für Arbeitssicherheit und der Personalrat mit eingebunden. Das Ergebnis ist den als Anlage beigefügten Planunterlagen (Anlage 1, Seiten 18 – 40 der Power-Point-Präsentation, PPP) mit Kostenkalkulation (Anlage 2) zu entnehmen. Die hierfür ermittelten Kosten für Grundstückserwerb, Erschließung (Terrassierung, Entwässerung), Regenrückhaltebecken, Gebäude, Außenanlagen, und Nebenkosten belaufen sich auf insgesamt rd. 7,86 Millionen Euro (Anlage 2).

Bei den Gesamtkosten sind bereits folgende Punkte berücksichtigt worden:

1. Das Regenrückhaltebecken ist auch für die Entwässerung des geplanten Gewerbegebietes St.-Barbarastraße angedacht. Für die anteiligen Kosten der Herstellung des Regenrückhaltebeckens wurden 50 % hierfür in Abzug gebracht. Im Weiteren wurden 68 % von den verbleibenden 50 % an Kosten für das Regenrückhaltebecken dem Betriebshof und 32 % den Erweiterungsflächen (Anlage 3) zugeordnet.
2. Das Gelände „An den Weißen Wacken III“ hat eine Gesamtfläche von rd. 25.400 m² (Anlage 3). Im südwestlichen Teil soll der Betriebshof auf einer nutzbaren Fläche von

rd. 12.638 m² entstehen. Auf einer Fläche von rd. 3.000 m² ist das Regenrückhaltebecken vorgesehen. Im nordöstlichen Teil des Grundstückes stehen zwei Teilflächen von insgesamt rd. 4.700 m² zur Verfügung, deren Wert mit ca. 117.500,00 Euro angesetzt ist (Anlage 2, Seite 2).

Das Gelände Im Bannen hat eine Gesamtfläche von rd. 13.000 m². Hinzu kommt noch die Lagerfläche hinter dem Grünschnittsammelplatz an der K 21, sodass derzeit mit keinem Zugewinn an Fläche zu rechnen ist.

Ungeachtet dessen sehen die derzeitigen Planungen vor, mit einer gesamtnutzbaren Fläche von rd. 12.638 m² auszukommen, wobei die beiden Teilflächen im nordöstlichen Teil als Erweiterungsfläche vorgehalten werden sollten.

Die jetzt ermittelten Kosten gegenüber den kalkulierten Kosten aus dem Jahr 2015 (Anlage 2) erklären sich wie folgt:

1. Einer generellen Kostensteigerung im Baugewerbe von ca. 20 %.
2. Bei der Planung 2015 wurden die Kosten auf einem fiktiven (ideal, ebenerdig, rechteckig) Grundstück ermittelt. Für die Vorlage 5240/2018 wurden lediglich die Kosten des Grunderwerbs angepasst.
Bei der jetzigen Planung handelt es sich um ein stark modelliertes Gelände, sodass zusätzliche Terrassierungen und aufwändigere Gründungsmaßnahmen erforderlich sind. Bei der Planung 2015 ging man auch nicht von der Notwendigkeit eines Regenrückhaltebeckens aus.
3. Auch plante man seinerzeit, dass ein Raumbedarf von 1.920 m² Bruttogrundfläche (BGF) für Verwaltung, Sozialräume, Werkstätten und Hallen ausreichend ist, obwohl auf dem Gelände im Bannen eine BGF von 2.560 m² zur Verfügung stehen. Die jetzt vorliegende optimale und zukunftsorientierte Planung sieht eine BGF von 3.373 m² für Verwaltung, Sozialräume, Werkstätten und Hallen vor.
4. Zusätzlich sieht die jetzige Planung eine Photovoltaikanlage für die Stromerzeugung mit zusätzlichen Kosten von rd. 130.000,00 Euro vor (Anlage 4).
5. Weiter ist die Begrünung der Dachflächen des beheizten Teils des Betriebshofes vorgesehen. Durch die Dachbegrünung wird die Dämmung des Daches verbessert, wodurch der Energieverbrauch der Heizungsanlage voraussichtlich bis zu 5% sinken wird. Im gleichen Maße sinkt dadurch auch der CO₂ Ausstoß der Heizungsanlage. Außerdem wird durch die Bepflanzung in den ersten Jahren bis zu 1 Kg CO₂ pro m² Dachbegrünung aus der Luft aufgenommen. Dies entspricht bis zu 1.830 Kg CO₂ (ca. 12.000 PKW Kilometern).
Neben Energieeinspareffekten und der CO₂ Reduktion bieten Gründächer zahlreiche weitere Vorteile wie: die Bindung von Staub und Schadstoffen, Mikrolebensraum für diverse Organismen, Kühlung der Umgebung im Sommer, Hochwasser und Starkregenvorsorge etc. Die Haltbarkeit der Flachdachflächen wird durch Dachbegrünung nahezu verdoppelt.
Durch die Wasserspeicherkapazität der begrünten Flächen reduziert sich die Menge des nutzbaren Regenwassers um ca. 600 m³ pro Jahr.
Die Kosten für die Dachbegrünung belaufen sich auf rd. 82.600,00 Euro.
6. Als weiteres soll eine Zisterne für die Brauchwassersammlung zur Nutzung für die Kehrmaschinen, den Wildkrautvernichter und zur Bewässerung der öffentlichen Grünflächen hergestellt werden. Für diese Maßnahme wurden zusätzliche Kosten von rd. 50.000 Euro veranschlagt.
Der durchschnittliche jährliche Niederschlag, welcher in einer Zisterne aufgefangen werden kann, wird allerdings nach derzeitigen Erkenntnissen nicht den Jahresbedarf für Brauchwasser des Betriebshofes decken. Insofern ist der derzeit genutzte

Brunnen auf dem Gelände Im Bannen weiterhin als Wasserentnahmestelle erforderlich, um die jährlich benötigte Wassermenge von ca. 4.000 m³ nicht durch Frischwasser decken zu müssen. Dies auch unter dem Aspekt, dass ein Brunnen auf dem Gelände „An den weißen Wacken III“ nicht genehmigungsfähig ist.

Bei der Planung ist eine KFZ Werkstatt für kleinere Reparaturen, Wartungen und Instandhaltungen an den Fahrzeugen, Maschinen und Geräten vorgesehen. Des Weiteren ist eine Waschhalle zum Waschen der Fahrzeuge, Maschinen und Geräte erforderlich. Neben den Fahrzeugen des Betriebshofes können künftig auch alle übrigen Fahrzeuge der Stadtverwaltung die KFZ Werkstatt und Waschhalle nutzen.

Für eine Kostenreduzierung hat die Verwaltung den vorhandenen optimalen und zukunftsorientierten Entwurf in einer reduzierten Fassung erarbeitet. Die Ergebnisse können der PPP, Seiten 43 - 52 (Anlage 1) und Kostenkalkulation (Anlage 2) entnommen werden. Zur Kostenminderung bleiben darin weitere Flächen unbeheizt. Dies hat zur Folge, dass

- die Werkstätten versetzt werden müssen,
- die Winterdienstfahrzeuge zwar frostsicher aber unbeheizt stehen,
- die Waschhalle dauerhaft als Stellplatz genutzt werden muss,
- für einen KFZ Stellplatz eine zusätzliche Toreinfahrt geschaffen werden muss.

Für die reduzierte Variante belaufen sich die ermittelten Kosten für Grundstückserwerb, Erschließung (Terrassierung, Entwässerung), Gebäude, Außenanlage inkl. Nebenkosten auf rd. 7,76 Millionen Euro.

Finanzielle Auswirkungen:

Abzüglich des bereits abgeschlossenen Grunderwerbs belaufen sich die Gesamtkosten in den nächsten Jahren auf rd. 7,6 Millionen Euro, die beim Produkt Betriebshof (1143110) zu veranschlagen sind.

Im Haushalt 2020 stehen bei der Haushaltstelle 1143110 – 096000 (Betriebshof – Anlagen im Bau), Projekt 98 (Umsiedelung des Betriebshofes) insgesamt 1.246.812,97 Euro zur Verfügung.

Nach dem vorläufigen Zeitplan (Anlage 5) ist noch im Jahr 2020 der Baubeginn des Regenrückhaltebeckens mit Ableitungskanal geplant. Die geschätzten Kosten für den Betriebshof belaufen sich hierfür auf rd. 164.000,00 Euro (Anlage 2).

In den Folgejahren sind die Terrassierung, der Bau der Zisterne, die Hochbauarbeiten und die Arbeiten an den Außenanlagen vorgesehen (Anlage 5). Hierfür sind die jeweiligen Kosten (Anlage 2) in den Haushaltsjahren zu veranschlagen.

Familienverträglichkeit:

Hat die geplante Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen?

keine

Demografische Entwicklung:

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare Auswirkung auf die maßgeblichen Bestimmungsgrößen des demografischen Wandels und zwar

- die Geburtenrate
- die Lebenserwartung
- Saldo von Zu- und Wegzug (Migration, kommunale Wanderungsbewegung)

und beeinflusst damit in der Folge die Bevölkerungsstruktur der Stadt Mayen?

keine

Barrierefreiheit:

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die in der Stadt vorhandenen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit?

Die Barrierefreiheit wird im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften eingehalten.

Innovativer Holzbau:

Sofern es sich um ein Bauwerk handelt: Kann das Bauwerk als innovatives Holzbauwerk errichtet werden:

Ja: Nein: X Entfällt:

Welche Auswirkungen ergeben sich aus dem verfolgten Vorhaben für das Klima?:

Inwieweit wurden Klima- und Artenschutzaspekte berücksichtigt? Wurde beispielsweise bei Baumaßnahmen bzw. Renovierungsmaßnahmen die Möglichkeit von Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen geprüft? Wurde die CO₂-Bilanz von zu beschaffenden Produkten geprüft / verglichen?

Durch den überwiegenden Einsatz erneuerbarer Energie für die Beheizung und die Bereitstellung elektrischer Energie (Photovoltaik) wird der CO₂ Ausstoß des neuen Betriebshofes erheblich geringer ausfallen, als der CO₂ Ausstoß des bisherigen Betriebshofes.

Anlagen:

- Anlage 1 (Power-Point-Präsentation)
- Anlage 2 (Kostenschätzung)
- Anlage 3 (Flächenübersichtsplan)
- Anlage 4 (Photovoltaikanlage)
- Anlage 5 (vorläufiger Zeitplan)