Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtgrün, Mobilität, Umwelt und Geodaten
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 103 - Grünflächen und Forsten
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Annette Berendes 563 - 5544 563 - 4984 annette.berendes@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.11.2022
	Drucks.-Nr.:	**VO/1456/22** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
01.12.2022	**Betriebsausschuss Gebäudemanagement**	**Empfehlung/Anhörung**
07.12.2022	**Ausschuss für Umwelt**	**Empfehlung/Anhörung**
13.12.2022	**Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW**	**Empfehlung/Anhörung**
15.12.2022	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
19.12.2022	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Neubau des Betriebshofs Giebel 46

Grund der Vorlage

Mit VO/0266/17 vom 25.09.2017 hatte der Rat der Stadt Wuppertal grundsätzlich beschlossen, den Betriebshof Giebel 46 umfangreich zu erneuern. Das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal und das Ressort Grünflächen und Forsten wurden beauftragt, die weiteren Planungsschritte einzuleiten und die Kosten der Baumaßnahme zu ermitteln.

Beschlussvorschlag

Der Betriebshof für die Grünflächenunterhaltung am Standort Giebel 46 wird umfangreich erneuert. Die Umsetzung erfolgt in mehreren Bauabschnitten im laufenden Betrieb. Im 1. Bauabschnitt werden u.a. das Verwaltungs- und Sozialgebäude, das Werkstattgebäude, die Heizzentrale und einige Außenflächen neu errichtet. Im 2. Bauabschnitt werden die Bestandsgebäude abgerissen und u.a. die für Fahrzeuge, Maschinen und Lagerung notwendigen Gebäude einschließlich der restlichen Außenflächen neu errichtet.

Das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal und das Ressort Grünflächen und Forsten werden beauftragt, den 1. Bauabschnitt umzusetzen. Die Gesamtbaukosten betragen für den 1. Bauabschnitt incl. Teilplanung der Leistungsphasen 1 – 3 für den 2. BA nach der Kostenberechnung des GMW vom 18.07.2022 ca. 18,5 Mio. Euro – abzüglich der schon erfolgten Entwurfsplanung für den 1. Und 2. BA ergeben sich ca. 18,0 Mio. Euro, inklusive einer kalkulierten Baukostensteigerung von 8,5 % pro Jahr ca. 24,8 Mio. Euro.
Das Vorhaben steht unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit im Haushalt 2023.

Aufgrund der Dringlichkeit einer zügigen Umsetzung des Vorhabens und zur Vermeidung kostenverursachender Zeitverluste soll durch das GMW mit der Genehmigungsplanung des 1. und 2. Bauabschnitts für das Bauantragsverfahren unmittelbar begonnen werden. Die Kosten der Genehmigungsplanung für den 2. BA betragen zusätzlich ca. 130.000 €.

Die Darstellung der Kostenberechnung durch das GMW für die Umsetzung des 2. Bauabschnitts erfolgt zeitlich versetzt und ist in einer separaten Beschlussvorlage zu präsentieren.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden

Unterschrift

Meyer

Begründung

Der Betriebshof der Grünflächenunterhaltung wurde 1981 – nach Auflösung dezentraler Standorte – in einem ehemaligen Gebäude der Brotfabrik Beckkamp errichtet. Damals wurden die Grünflächenunterhaltung des Bezirks West, die Straßenbaumunterhaltung und die Werkstatt des Betriebes auf diesem Gelände untergebracht. 2009 wurde die Floristik ebenfalls auf diesen Standort verlegt, um ihre Räumlichkeiten auf der Hardt für eine Nutzung durch den Förderverein „Freunde und Förderer des Botanischen Gartens e.V." frei zu machen. 2011 wurde auch der Bezirk Ost der Grünflächenunterhaltung vom Standort Klingelholl 80 an den Standort Giebel umgesiedelt, um die Betriebs- und Mietkosten zu reduzieren und die organisatorischen Abläufe innerhalb des Gesamtbetriebs effizienter zu gestalten. Gleichzeitig konnten die Flächen am Klingelholl für den Umbau des gemeinsamen Betriebsgeländes der ESW/AWG zur Verfügung gestellt werden.

Der Ausbaustandard des Betriebshofs entspricht dem Jahr 1973 (Baujahr der Brotfabrik), auch mussten bereits bei der Einrichtung des Betriebshofes Kompromisse bei der Nutzung der bestehenden Räumlichkeiten gemacht werden. Eine Anpassung an die Anforderungen eines modernen Betriebshofes ist dringend erforderlich, aber in den Bestandsgebäuden wirtschaftlich nicht mehr darstellbar. Darüber hinaus weist der Betriebshof inzwischen bauart-, alterszeit- und nutzungsbedingt erhebliche Mängel auf und befindet sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Es sind sehr hohe Betriebskosten vorhanden (Verluste bei der Heizenergie, bedingt durch Undichtigkeiten an Fenstern und Türen). Sanitäre Anlagen und die Belüftungsanlagen mussten in den vergangenen Jahren mehrfach notdürftig instandgehalten werden, Elektrik und Brandschutz entsprechen nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Die Räumlichkeiten sind mit Asbest und PCB belastet. Der in der Trinkwasserinstallation festgestellte Legionellenbefall konnte nur u.a. durch Reduzierung der Dusch- und Waschmöglichkeiten kurzzeitig eingedämmt werden.

Eine Sanierung der alten und belasteten Gebäude ist daher aufgrund dieses desolaten Zustands nicht mehr sinnvoll und wirtschaftlich unvertretbar. Der Betriebshof soll daher abgerissen und auf dem Gelände neu errichtet werden. Bei der Planung der neuen Gebäude sollen die neuesten Standards zur Energieeffizienz und eine weitere Optimierung der Betriebsabläufe berücksichtigt werden. Neben dem Gebäude werden im Rahmen der Planung die Flächen auf dem Betriebshof neu organisiert und optimiert.

In Vorbereitung des VgV-Verfahrens zur Vergabe der Planungsleistungen wurden gemeinsam durch das Ressort Grünflächen und Forsten, dem GMW und einem externen Projektmanagementbüro die Bedarfe und das Raumprogramm erarbeitet. Diese wurden im weiteren Verlauf durch ein auf Betriebshöfe spezialisiertes Planungsbüro und weiteren Fachplanern unter Begleitung des Ressorts Grünflächen und Forsten und des GMW überprüft und in mehreren Planungsschritten in eine Entwurfsplanung überführt.

Diese Bedarfe richten sich u.a. nach der Anzahl der Mitarbeiter*innen und deren zu Grunde liegenden Aufgaben, die überwiegend im Bereich der Verkehrssicherung liegen. Die Anforderungen an Personal und Ausstattung aufgrund der sich wandelnden Klimaverhältnisse (z.B. Dürre, Trockenheit, Stürme und die sich daraus ergebenden verkehrssicherungspflichtigen Maßnahmen) werden zudem stark ansteigen.

Basierend auf diesen Grundlagen ergeben sich Bedarfe aufgrund von gesetzlichen Vorschriften des Arbeitsschutzes, der Arbeitsstättenrichtlinie, des Umweltschutzes und der Gefahrstoffverordnung. Weiterhin müssen die Vorgaben zur Prävention von Arbeitsunfällen, Gesundheitsgefahren und Berufskrankheiten, des anzuwendenden Baurechts und der Einhaltung effizienter Betriebsabläufe berücksichtigt werden.

Neben den grundlegenden Bedarfen wurden für die Neuplanung nachhaltig/ökologische Aspekte überprüft und eine Reduzierung der Verbrauchskosten angestrebt.
Der aktuelle Verbrauch von Heizöl liegt bei ca. 30.000 l, was einem jährlichen Heizwärmebedarf von ca. 300.000 kWh entspricht. Durch die Bauweise im Passivhausstandard und das Betreiben einer Holzhackschnitzel-Anlage als erneuerbarer Energieträger reduziert sich der Bedarfswert auf lediglich 16 % des ursprünglichen Wertes. Dies entspricht neben dem geringeren Ressourcenverbrauch auch einer Reduzierung der Kosten um rund 98 %.

Der derzeitige Stromverbrauch von rund 76.500 kWh/a wird sich vermutlich nicht stark verändern. Zwar wird sich der Verbrauch der einzelnen Geräte durch moderne Technik deutlich verringern, allerdings wird es zukünftig auch mehr E-Autos und andere elektrifizierte Geräte und Maschinen im Betrieb geben. Durch den Bau einer Photovoltaikanlage werden sich dennoch Preisvorteile ergeben. Zudem ergibt sich hierdurch ein zusätzlicher positiver Aspekt im Hinblick auf Klimaneutralität und Klimafolgeanpassung.

Vorgesehen ist der Neubau eines Verwaltungs- und Sozialgebäudes, eines Werkstattgebäudes und einer Heizzentrale als 1. Bauabschnitt. Zeitgleich werden neben einigen Außenflächen die Regenrückhaltung als überfahrbare Rigolenboxen hergestellt und die Zufahrt zum Betriebshof angepasst.

Die unterschiedlichen Nutzungen der Gebäude, die Beachtung effizienter Betriebsabläufe und das Geländegefälle machen ein 3-sektorales Gebäudeensemble mit unterschiedlichen Geschosshöhen auf dem derzeit als Kompostfläche genutzten Gelände notwendig:

Das Verwaltungs- und Sozialgebäude wird im Passivhausstandard errichtet. Geplant ist ein 3-geschossiger Massivbau mit einer optionalen Aufstockung auf 4 Geschosse. Auf dem Dach werden eine extensive Begrünung und eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Die Außenwände werden mit Holzleistenfassade aus heimischer Lärche bekleidet. Das sich anschließende 1-geschossige Zwischengebäude, ebenfalls im Passivhausstandard, beherbergt u.a. den Sozial- und Besprechungsraum und sieht eine intensive Dachbegrünung vor. Die Fassade im Bereich der Attika wird mit einer vertikalen Begrünung geplant, ebenso der Hauptflur des Erdgeschosses. Dadurch sollen moderne Begrünungsstandards aufgegriffen und Erfahrungen zu Kosten von vertikalen Begrünungssystemen in Bau und Unterhalt gesammelt werden.

Der Neubau des Werkstattbereichs wird als 2-geschossiger Massivbau errichtet. Das vorhandene Gefälle des Grundstücks wird durch die Tieferlegung des Gebäudes abgefangen und gleichzeitig die notwendigen Raumhöhen gewonnen. Auf dem Dach ist ebenfalls eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Die Heizzentrale wird als 1-geschossiger Massivbau mit extensiver Dachbegrünung errichtet. Hier ist eine Holzhackschnitzelanlage mit nebenliegender Materiallagerfläche untergebracht.

Im 2. Bauabschnitt werden die Bestandsgebäude abgerissen und u.a. die für Fahrzeuge, Maschinen und Lagerung notwendigen Gebäude einschließlich der restlichen Außenflächen neu errichtet. Auch diese Bereiche werden in das Geländegefälle integriert.

Die Ausführung beider Bauabschnitte findet im laufenden Betrieb statt.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

X neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Betriebshöfe weisen üblicherweise durch Gebäude, Lager-, Fahrzeugstellflächen und Bewegungsflächen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Der Versiegelungsgrad kann nach Möglichkeit in geringem Maße durch offene Bauweisen (z.B. Rasengittersteine o.Ä. auf Fahrzeugstellflächen) verringert werden. Daneben werden durch die Errichtung der neuen Gebäude alle relevanten Klimafaktoren berücksichtigt. Die Photovoltaikanlage, die Holzhackschnitzelanlage und die Gebäudebegrünungen haben im Vergleich zu den Bestandgebäuden große, positive Auswirkungen auf die Ökobilanz der Gebäude.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für den Neubau des 1. Bauabschnitts incl. Teilplanung der Leistungsphasen 1 – 3 für den 2. BA belaufen sich nach der Kostenberechnung vom 18.07.2022 auf ca. 18,5 Mio. Euro. Abzüglich der schon erfolgten Entwurfsplanung für den 1. und 2. BA ergeben sich ca. 18,0 Mio. Euro inklusive einer kalkulierten Baukostensteigerung von 8,5 % pro Jahr ca. 24,8 Mio. Euro.
Die Kosten für die Genehmigungsplanung des 2. Bauabschnitts belaufen sich auf ca. 130.000 Euro
Die Finanzierung erfolgt durch die Weiterleitung von Kreditmitteln an das GMW aus dem städtischen Haushalt. Im Haushaltsplan 2022 sind Mittel in Höhe von 750.000 Euro für Planungsleistungen berücksichtigt. Die Kreditmittel für die bauliche Umsetzung sind im Rahmen der Haushaltsplanung 2023 im mittelfristigen Zeitraum sowie im folgenden Haushaltsplanungsprozess bis 2028 einzuplanen.

Mögliche Einsparungspotenziale wurden während des Planungsprozesses intensiv geprüft. Da sich Raum- und Flächenbedarfe an gesetzlichen Vorgaben orientieren (u.a. Arbeitsschutz, Arbeitsstättenrichtlinien, Baurecht) sowie effiziente Betriebsabläufe berücksichtigt werden müssen, ist eine weitere Reduktion der Kosten nach Auffassung des GMW, der beauftragten Planer und des Ressorts Grünflächen und Forsten nicht mehr möglich.

Das nachrichtliche Risiko wird pauschal mit 25% der Kosten (auf Basis der Kostenberechnung incl. Indexierung), also mit 6,2 Mio. Euro, ausgewiesen.

Zeitplan

Aufgrund der Schadstoffproblematik ist eine zügige Umsetzung des 1. Bauabschnittes erforderlich. Es ist daher geplant, mit den Bauarbeiten des 1. Bauabschnitts 2024 zu beginnen. Die Fertigstellung ist für 2028 geplant. Da das Baugenehmigungsverfahren und das Ausschreibungsverfahren noch ausstehen und auch Verzögerungen im Bauablauf entstehen können, ist eine Verschiebung des Baubeginns und des Fertigstellungstermins möglich. Auch aus diesem Grund ist eine zügige Weiterführung des Projektes notwendig.

Anlagen

01 – Lageplan
02 – Ansichten
03 – Kostenberechnung