Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Bericht	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb ESW (Eigenbetrieb Straßenreinigung Wuppertal)
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Jacqueline Völkner 563 7049 jacqueline.voelkner@esw.wuppertal.de
	Datum:	27.11.2023
	Drucks.-Nr.:	**VO/1296/23** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
06.12.2023	**Ausschuss für Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit und Betriebsausschuss ESW**	**Entgegennahme o. B.**

Sachstand Neubauvorhaben Klingelholl

Grund der Vorlage
Änderung der Abfolge der Baumaßnahmen und Zusammenfassung und Bewertung zum aktuellen Sachstand am Standort: Wuppertal, Klingelholl 80 - Altes Werkstattgebäude und Gebäude A

Bericht
I. Neue Projektstruktur

1. Abbruch der vorhandenen alten Werkstatt (dreigeschossig) und Neubau einer Bodenplatte und Überdachung, Skelett-Konstruktion (Stahl oder Holz) zur Unterstellung von Fahrzeugen, diese Konstruktion soll im späteren Verlauf zur Werkstatt ausgebaut und um weitere Gebäudeteile (Bremsenprüfstand, Portalwaschanlage und Waschplätze) erweitert werden. Dabei werden auch Dachkonstruktion und Dachdeckung bereits in der finalen Form (extensive Begrünung, Photovoltaik) hergestellt. Auch die Bodenplatte wird eingebracht, mit Vorbereitung der Industrieflächenheizung, ohne diese an die Energieerzeugung anzuschließen.

2. Abbruch der vorhandenen Salzhalle (zweigeschossig) und Neubau einer Salzhalle mit Integration von min. drei Schüttbereichen und Erweiterung der Soleanlage.

3. Im Rahmen der Baumaßnahmen sollen bestehende Außenanlagen saniert und den betrieblichen Erfordernissen angepasst werden (z. B. Beleuchtung, Überflutungsvorsorge / Entwässerung, Fahrzeugwaage, Lärmschutz, Asphalt, Grünanlagen).

4. Sanierung der vorhandenen Tiefgarage.

II. Zusammenfassung und Bewertung altes Werkstattgebäude

Bestandssituation alte Werkstatt:
Eine detailliertere Baubeschreibung findet sich im Abriss- und Entsorgungskonzept (2014). Dieses Abriss- und Entsorgungskonzept wurde erstellt in Zusammenhang mit dem Neubau des Verwaltungs- und Werkstattgebäude. Die Baugenehmigung zu diesem Neubau wurde gemeinsam mit der Abbruchgenehmigung für das Werkstattgebäude (April 2017) erteilt, in dem Sinne, dass der mittlerweile errichtete Neubau in Bezug auf Abstandsflächen (§6 BauO NRW), notwendige Brandschutzabstände (§30 BauO NRW) und Fluchtwegbreiten (u.a. ASR A2.3) den Rückbau der alten Werkstatt erforderlich macht.

Rechtliche Situation:
Zur Bewertung der baurechtlichen Situation werden ungeachtet des ca. 50 Jahre zurückliegenden Genehmigungs- und Errichtungszeitraumes die relevanten Normen auf dem jeweils aktuellen Stand herangezogen, hierbei besonders die Bauordnung Nordrhein-Westfalen und die Arbeitsstätten-Richtlinie.

Bauordnung NRW, §6 - Abstandsflächen
Hier ist die Notwendigkeit von Abstandsflächen von Gebäuden zueinander beschrieben, die grundsätzlich aus dem Nachbarschaftsrecht resultieren. Diese sind – je nach Nutzungsart des Gebietes – in der Regel das 0,4- oder 0,2-fache (in Industriegebieten) der Gebäudehöhe. Es ist jedoch ein einzuhaltender Mindestabstand beschrieben:
„(5) Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt … mindestens 3 m“
Dieser Mindestabstand ist durch die derzeitige Bauweise nicht gegeben.
Bauordnung NRW, §30 - Brandwände
Hier ist der notwendige Abstand der Gebäude zueinander beschrieben, um den Überschlag von Bränden auf benachbarte Gebäude zu verhindern.
„(1) Brandwände müssen als raumabschließende Bauteile zum Abschluss von Gebäuden (Gebäudeabschlusswand) … ausreichend lang die Brandausbreitung auf andere Gebäude oder Brandabschnitte verhindern.
(2) Brandwände sind erforderlich
1. als Gebäudeabschlusswand … es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlichen Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden öffentlich-rechtlich gesichert ist“
Der aktuelle Abstand liegt mit teilweise weniger als 1 Meter deutlich unter dem geforderten 5 m. Damit müssten beide Gebäudeabschlusswände in der Qualität einer Brandwand hergestellt werden, außerdem dürfen entsprechend qualifizierte Gebäudeabschlusswände keine Öffnungen haben.

Von beiden Anforderungen wird in der gegenwärtigen Situation abgewichen.
Arbeitsstättenrichtlinie ASR A2.3
Hier ist die notwendige Fluchtwegbreite aus Arbeitsstätten bis „ins Freie“ beschrieben.
Ausdrücklich wird jedoch formuliert, dass *„das Freie im Sinne dieser ASR ein sicherer Bereich außerhalb des Gebäudes ist, in dem Personen durch den Gefahrenfall nicht beeinträchtigt werden. Dies ist gegeben, wenn auf dem Betriebsgelände oder auf öffentlichen Verkehrsflächen ein sicherer Abstand erreicht werden kann.*
Als das Freie gelten z. B. nicht: -Innenhöfe, die keinen ausreichenden Schutz im Gefahrenfall bieten.“

Damit stellt der Durchgang zwischen dem Neubau und dem Werkstattgebäude keinen sicheren Ort im Freien im Sinne der ASR dar, sondern ist Teil des Fluchtwegs und baulich als solcher zu behandeln. Neben der Qualität der umfassenden Bauteile (mindestens feuerhemmend) ist vor allem die Breite mit mindestens 1,20 (bei bis zu 50 Personen) festgesetzt.

Beides ist in der gegenwärtigen Bausituation nicht gegeben.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass außer einem Verstoß gegen geltendes Baurecht derzeit durch die erheblichen Abweichungen in Hinblick auf Brandüberschlag und Fluchtwegsituation im Brandfall eine Gefährdung gegeben ist.

Resümee:

- Nach den gegenwärtigen Betrachtungen ist das Gebäude nicht geeignet, den nutzungstechnischen Anforderungen an ein effizientes Werkstattgebäude zu entsprechen.
- Unabhängig des baulichen Bestandsschutzes ist das Gebäude derzeit baurechtlich nicht gesichert und stellt eine unmittelbare Gefahrensituation dar.
- Die Bausubstanz ist durch die Nutzung seit der Errichtung geschädigt und muss vor Nutzung zur Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen grundhaft saniert werden.
- Die derzeitige Nicht-Nutzung des Gebäudes führt zum einen zu weiterer Schädigung der Substanz und stellt vor allem unter den begrenzten Platzverhältnissen des Betriebshofes eine kapazitive Belastung dar.
- Die technische Ausstattung des Gebäudes, gerade im Bereich Heizung/Lüftung, entspricht nicht den aktuellen Standards, hier ist Nachrüstung bzw Neuausstattung erforderlich. Das betrifft ebenfalls zusätzliche, für einen modernen Werkstattbetrieb notwendige Medien.
- Damit zusammenhängend entspricht auch die Umfassungskonstruktion (Außenwände, Dach) nicht den aktuellen Anforderungen des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) unter dessen Gesichtspunkten Heizungs- und Klimatechnik sowie Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden.
- Die Anforderungen an nachhaltige und zukunftsfähige Bauweise, wie z.B. begrünte Dächer (in Zusammenhang mit Retentionsflächen) und Nutzung von Photovoltaik/Solarthermie sind mit der gegenwärtigen Konstruktion nicht umsetzbar.

Empfehlung:
Das Gebäude weist eine Vielzahl von Mängeln und Einschränkungen für die aktuelle und zukünftige Nutzung auf. Unter Berücksichtigung der Darlegungen der vorstehenden Abschnitte und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Betriebshofes ist der Rückbau des bestehenden Gebäudes unbedingt zu empfehlen. Ein an gleicher Stelle zu errichtender Neubau soll die aktuellen und – soweit abschätzbar – zukünftigen Bedarfe qualitätvoll, nachhaltig und effizient erfüllen.

Neubaukonzept
Das neue Gebäude soll neben der Werkstatt- und Lagerfläche (Hallenbau) auch Räume mit aufwändigeren technischen Einbauten (z.B. Bremsenprüfstand, Waschanlage) und Sozialräume erhalten. Es ist geplant diese Maßnahme in Ausbaustufen umzusetzen.

Diese „Trennung“ ermöglicht die Herstellung des Gebäudes in zwei Phasen. Durch das zu beauftragende Planungsteam wird das Gebäude mit den erforderlichen Parametern gesamthaft geplant und beantragt. Dabei wird die phasenweise Errichtung bereits vorbereitet:
In einer ersten Phase wird die Skelett-Konstruktion (Stahl oder Holz) für den reinen Hallenteil im Westen errichtet. Dabei werden auch Dachkonstruktion und Dachdeckung bereits in der finalen Form (extensive Begrünung, Photovoltaik) hergestellt. Auch die Bodenplatte wird eingebracht, mit Vorbereitung der Industrieflächenheizung, ohne diese an die Energieerzeugung anzuschließen.



So kann der Hallenteil schon vor Abschluss der Gesamtmaßnahme für die Einstellung von Fahrzeugen genutzt werden.

Hinweis: Möglicherweise ist auch hier die Genehmigungsfrist zu verkürzen mit Beantragung einer Teilbaugenehmigung für den Hallenteil (Phase 1).

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss nimmt den Bericht ohne Beschlussfassung zur Kenntnis.

Einverständnisse

Entfällt

Unterschrift

Herr Nocke

Klimacheck

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

☐ neutral /nein

x ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung: Der Neubau der o.g. Gebäude hat positive Auswirkungen auf den Klimaschutz.

Kosten und Finanzierung

Zeitplan