

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich Ressort / Stadtbetrieb	GB 3 Klima- und Umweltschutz, Nachhaltigkeit, Grünflächen und Recht Ressort 103 - Grünflächen und Forsten
	Bearbeiter/in Telefon (0202)	Annette Berendes 563 5544
	E-Mail	annette.berendes@stadt.wuppertal.de
	Datum:	05.06.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0682/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.06.2025	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
25.06.2025	Ausschuss für Umwelt	Empfehlung/Anhörung
01.07.2025	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss	Empfehlung/Anhörung
WAW	Empfehlung/Anhörung	
03.07.2025	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
07.07.2025	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
08.07.2025	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Neubau des Betriebshofs Giebel 46 – Durchführungsbeschluss 2. Bauabschnitt		

Grund der Vorlage

Mit der Drucksache VO/0266/17 vom 25.09.2017 hatte der Rat der Stadt Wuppertal grundsätzlich beschlossen, den Betriebshof Giebel 46 umfangreich zu erneuern. Mit der Drucksache VO/1456/22 wurde für den ersten Bauabschnitt der Durchführungsbeschluss am 19.12.2022 gefasst.

Für den zweiten Bauabschnitt steht noch die Etatisierung im Vermögensplan des GMW, die Kreditmittelbereitstellung sowie der Durchführungsbeschluss aus.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt:

1. Die besondere Dringlichkeit der Umsetzung beider Bauabschnitte wird festgestellt.
2. Das GMW wird gebeten, die für die Umsetzung des zweiten Bauabschnittes erforderlichen Mittel in den Entwurf des Vermögensplans 2026 aufzunehmen, damit diese bei den Beratungen des Wirtschaftsplanes durch die politischen Gremien Berücksichtigung finden können.

3. Auf Grundlage der noch zu fassenden Beschlüsse zum Wirtschaftsplan des GMW 2026 sowie des städtischen Haushaltes 2026/2027 werden das GMW der Stadt Wuppertal und das Ressort Grünflächen und Forsten beauftragt, die Umsetzung des zweiten Bauabschnittes weiter voranzutreiben und den zu treffenden Durchführungsbeschluss vorzubereiten.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden

Unterschrift

Dr. Linthorst

Begründung

Ausgangslage

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

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.

Planung des Neubaus und zu berücksichtigende Bedarfe

Mit der Planung des Betriebshofs wurde das Architekturbüro S3 beauftragt. Die 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 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.

Wirtschaftlichkeitsüberlegungen

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.

Umsetzung des ersten Bauabschnittes

Der Neubau eines Verwaltungs- und Sozialgebäudes, eines Werkstattgebäudes und einer Heizzentrale als ersten Bauabschnitt ist für 2025 – 2028 avisiert. 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 soll im Passivhausstandard errichtet werden. 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.

Umsetzung des zweiten Bauabschnittes

Im zweiten 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. Eine zügige Umsetzung des zweiten Bauabschnittes ist für einen reibungslosen Betriebsablauf zwingend erforderlich.

Eine ausführliche Beschreibung des Bauvorhabens findet sich in Anlage 5.

Die Ausführung beider Bauabschnitte findet im laufenden Betrieb statt.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

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 Bestandsgebäuden große, positive Auswirkungen auf die Ökobilanz der Gebäude

Kosten und Finanzierung

Auf Basis der Kostenberechnung nach DIN 276 aus März 2025 und einer Indexierung von 8,5 % für das Jahr 2026 und 5 % pro Jahr ab 2027 belaufen sich die Kosten für den Neubau inkl. der Abrisskosten für das Bestandsgebäude nach heutigem Kenntnisstand auf 17,823 Mio. Euro. Das nachrichtliche Risiko wird pauschal gemäß Leistungsphase 3 mit 25 % der Kosten (auf Basis der Kostenberechnung inklusive Indexierung), also 4.455.750 Euro ausgewiesen.

Der erste Bauabschnitt ist Bestandteil des Investitionspaketes 2 (VO/0602/22, Anlage 2) und im Investitionsprogramm 2024 – 2028 vorgesehen.

Die Finanzierung erfolgt aus Kreditmitteln.

Im Wirtschaftsplan 2025 des GMW sind bislang ausschließlich Kreditmittel für den ersten Bauabschnitt berücksichtigt. Der darüber hinaus gehende Betrag in Höhe von 17,823 Mio. Euro für den zweiten Bauabschnitt muss im Rahmen der Haushalts- und Wirtschaftsplanung 2026 inklusive Folgejahre berücksichtigt werden.

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.

Die voraussichtliche Grundmiete beträgt 99.482,62 Euro pro Monat und erhöht sich um 2,5% p.a. Die Betriebskostenvorauszahlung wird zunächst mit 16.200 Euro pro Monat angenommen. Die Mietzahlung startet mit Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes in 2031.

Die Kosten für die Betriebsausstattung (Werkstatt, Lagerhaltung, Büro- und Sozialräume) betragen 1,970 Mio. Euro. Diese Kosten waren noch nicht Bestandteil des Durchführungsbeschlusses für den ersten Bauabschnitt.

Die Aufteilung der Kosten ist wie folgt vorgesehen:

- 2027: 720.000 €
- 2028: 900.000 €
- 2030: 200.000 €
- 2031: 150.000 €

Zeitplan

Aufgrund der Schadstoffproblematik ist eine zügige Umsetzung des Bauvorhabens erforderlich. Der Bauantrag wurde am 31.01.2025 positiv beschieden. Es ist geplant, mit den Bauarbeiten des ersten Bauabschnittes im Herbst 2025 zu beginnen, die Fertigstellung ist für 2028 geplant. Der zweite Bauabschnitt soll zügig in direktem Anschluss umgesetzt werden, um die Störung der Betriebsabläufe so gering wie möglich zu halten. Die Fertigstellung ist für 2031 vorgesehen.

Anlagen

1. Lageplan zum Baugesuch Giebel
2. Kostenberechnung
3. Übersicht BA I und II
4. Fahrzeug- und Lagerhalle
5. Giebel 46, BA II Baubeschreibung
6. Ansichten Wasch- und Fahrzeughalle