

Durchführungsbeschluss	Geschäftsbereich	1
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb ESW (Eigenbetrieb Straßenreinigung)
	Bearbeiter/in	Wolfgang Herkenberg
	Telefon (0202)	4042 155
	Fax (0202)	4042 176
	Datum:	18.02.2015
	Drucks.-Nr.:	VO/1198/15 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
24.02.2015	Ausschuss für Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit und Betriebsausschuss ESW	Empfehlung/Anhörung
03.03.2015	Ausschuss für Finanzen, participationssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
04.03.2015	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
09.03.2015	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Neubauvorhaben Klingelholl		

Grund der Vorlage

Einholung einer Ratsentscheidung gem. § 41 (1) L Gemeindeordnung NRW

Beschlussvorschlag

Die sukzessive Erneuerung eines Großteils der Betriebsgebäude und die Sanierung/Modernisierung der übrigen Bestandsgebäude auf dem gemeinsamen Betriebsgelände der AWG und dem ESW, Klingelholl 80, wird mit Gesamtbaukosten in Höhe von 24,2 Mio. € beschlossen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden

Unterschrift

Frank Meyer

Wolfgang Herkenberg

Begründung

Über den desolaten Zustand der Bausubstanz am Betriebsstandort Klingelholl und den verschiedenen Überlegungen zur Verbesserung der baulichen Situation und der Unterbringung der Mitarbeiter, der Fahrzeuge und Gerätschaften, ist im Fachausschuss Sicherheit und Ordnung in der Vergangenheit berichtet worden. Um die vorhandene bauliche Situation und die daraus resultierenden funktionellen

Misstände gutachterlich umfassend zu überprüfen und zu bewerten und im Weiteren fachlich zu begleiten, sowie entsprechende Planungsvorschläge für eine durchgreifende Abhilfe zu entwickeln, wurde von der Stadt Wuppertal/ESW das „Internationale Institut für Facility Management GmbH“, vertreten durch Herrn Dipl. Ing. Werker beauftragt. Mit seiner Untersuchung sollte in einem ersten Verfahrensschritt die Frage beantwortet werden, an welchem Standort und mit welchen Maßnahmen die vorhandenen funktionalen und bautechnischen Mängel beseitigt und somit eine nachhaltige und wirtschaftliche Nutzung eines Betriebsstandortes für den ESW und die AWG gewährleistet werden kann. Im Sommer 2012 konnten die Ergebnisse der umfangreichen Untersuchungen und Prüfungen vorlegt werden.

Die Stadt Wuppertal sowie die AWG kommen in ihrer Bewertung der Ergebnisse zu der Umsetzungsempfehlung, einer sukzessiven Erneuerung der Bausubstanz am Standort Klingelholl bei gleichzeitiger Optimierung der vorhandenen Möglichkeiten auf dem Gelände. Die Option einer bloßen Sanierung der Baulichkeiten am Klingelholl wird verworfen, da hierdurch keine Verbesserung der räumlichen und funktionalen Situation am Standort gegeben ist und diese Option letztlich unwirtschaftlich ist. Die Variante „Verlagerung u. Neubau an einem anderem Standort“ muss ausgeschlossen werden, da zum einen kein passendes verkehrsgünstig gelegenes Grundstück (ca. 25.000 m²) in Wuppertal verfügbar ist. Zum zweiten ist der Standort Klingelholl nur unter größten Aufwendungen für eine anderweitige Nutzung herzurichten (Altlasten).

Da der Investitionsbedarf erheblich ist, wurden die Umsetzungsmöglichkeiten - besonders im Blick auf die Finanzierung - geprüft. Zunächst ist seitens Stadt und AWG geplant gewesen, dass die AWG das Gelände samt der Immobilien aufkauft, die Sanierung vornimmt und dann als Vermieter für den ESW bzw. weitere städtische oder sonstige Einrichtungen wirken kann.

In der Folge wurde, auf Veranlassung der AWG, die Planung auf o.a. Entscheidungsbasis konkretisiert. Basierend auf der vorliegenden Standortanalyse aus dem Jahr 2012 wurden die nachfolgende Maßnahmen zur Erreichung der notwendigen Planungssicherheit in den Bereichen Projektinhalte, Risiken, Kosten, Termine und Abläufe detailliert geprüft. Zur Erreichung eines funktionalen und zukunftsfähigen Betriebsstandortes waren nachfolgende Hauptprojekte zu untersuchen:

- Rückbau Parkhaus, Ertüchtigung UG Parkhaus und Neu-Überbauung mit Sozialgebäude und LKW-Werkstatt
- Neubau eines Verwaltungsgebäudes im Zufahrtsbereich
- Sanierung/Modernisierung des Salzlagers sowie der Soleanlage
- Verlegung der Zufahrt, Neuordnung Außenbereich, Abbruch der Altgebäude sowie Rückbau der Tankstelle

Diese vorgenannten Planungen wurden im Oktober 2013 abgeschlossen. Um die Planung am Standort Klingelholl genehmigungsfähig zu machen, war eine Umgruppierung der Bauteile erforderlich, dadurch wird ein größerer wirtschaftlicher Aufwand bedingt. Dazu gehört zuvorderst der bisher nicht geplante Neubau eines Parkhauses an Stelle des bisherigen Sozialgebäudes, das nun aus Lärmschutzgründen notwendig ist.

Der Bauantrag, incl. aller notwendigen Begleitdokumente, wurde im Sommer 2014 von der AWG, als dem vorläufigen Bauherrn, beim Bauamt der Stadt Wuppertal eingereicht, die Baugenehmigung im Herbst 2014 erteilt. Weiterhin liegen heute die Abbruchgenehmigungen für das Parkhaus und die Tankstelle vor. Die Ausführungsplanungen für das Projekt sind weitgehend fertiggestellt.

Das Projekt steht zum heutigen Zeitpunkt in den Startlöchern. Die erste Ausschreibung (Abbruch Parkhaus) ist bereits erfolgt - der Zuschlag kann kurzfristig erteilt und damit die Arbeiten begonnen werden. Geplanter Beginn für den ersten Teil der baulichen Umsetzung (Rückbau Parkhaus, Sanierung UG/Tiefgarage, Neuaufbau Lager-, Büro- und Sozialbereiche sowie neuer Anbau Lkw-Werkstatt) ist Frühjahr 2015. Zeitgleich müssen begleitende Maßnahmen aus dem Teilprojekt „Außenbereich, Ver- und Entsorgung“ umgesetzt werden.

Die Finanzierung der bisherigen Verfahrens- und Planungsschritte erfolgte durch die AWG nach entsprechender Beschlussfassung in den Gremien der AWG, die laufend über den Stand und den Fortgang des Projekts, zuletzt Anfang Dezember 2014, informiert wurden. Um kostensteigernde Verzögerungen zu vermeiden und den zügigen Fortgang der Arbeiten sicherzustellen, war es noch im Dezember 2014 notwendig, mit der Fa. „Internationales Institut für Facility Management GmbH“ als konsequente Folge und damit als dritten Verfahrensschritt einen Generalplanervertrag zur ‚funktionellen und baulichen Entwicklung/Modernisierung des bestehenden Betriebsstandortes Klingelholl‘ zu fixieren, der die entsprechenden Leistungen beschreibt. Die Gültigkeit dieses Vertrags wurde unter den Vorbehalt der Zustimmung von Aufsichtsrat und Gesellschaftern der AWG gestellt.

Abweichend von der bisherigen Vorgehensweise ist jetzt geplant, dass das Bauvorhaben durch die ESW realisiert wird. Da der ESW auch Grundeigentümer und Vermieter ist, werden somit Kosten für das Grundstück und den Erwerb, nicht anfallen. Die ursprünglich als wesentlichen Vorteil einer Bauherrenschaft der AWG geplante Vorsteuerabzugsfähigkeit der Gesellschaft stellt sich bei genauer Prüfung leider nicht in dem umfassend positiven und wirtschaftlich vorteilhaften Umfang dar, da der Vorsteuerabzug nicht für die Kostenanteile in Anspruch genommen werden kann, die bei einer späteren Nutzung dem Eigenbetrieb zuzurechnen sind.

Als Ergebnis dieser Überlegungen übernimmt der ESW von der AWG:

- die vorliegende Baugenehmigung,
- die vorliegenden Abrissgenehmigungen
- den Generalplanervertrag mit dem „Internationalen Institut für Facility Management GmbH“

Die AWG wird die ESW weiterhin bei den notwendigen Ausschreibungen, den weiteren Planungen u. dem Bau im Rahmen einer Dienstleistungsvereinbarung unterstützen. Die bereits seitens der AWG verausgabten Mittel (Planungsmittel) werden vom ESW der AWG erstattet.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgt über Kredite, die über den städtischen Haushalt abgebildet werden, die Refinanzierung erfolgt durch die Gebührenhaushalte ESW und AWG (als Mieter).