



Beratung erfolgt voraussichtlich:

Beratungsart:	X	öffentlich		nicht öffentlich
---------------	---	------------	--	------------------

Beschlussvorlage	Nr.:	023b/2022	Datum:	11.02.2022
------------------	------	-----------	--------	------------

Beratungsfolge:				
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	Sitzungstag	
1		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales		
2		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften		
3		Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen		
4		Ausschuss für Bauwesen		
5		Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen		
6	X	Hauptausschuss	15.02.2022	
7	X	Stadtvertretung	17.02.2022	

Schluss- und Mitzeichnungen:			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	gez. i. V. Finkeldey	gez. Schröter
Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

- 1. TOP: Neuerrichtung eines Bauhofes;
Entscheidung über einen Standort**

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

Vorbemerkung:

Mit dieser Vorlage wird der Inhalt der Beschlussvorlage 023/2022 vom 04.02.2022 auf den Gesichtspunkt der Standortfrage reduziert. Die Vergabe des Planungsauftrages wird auf Grundlage der Vorlage 023/2022 voraussichtlich im nicht-öffentlichen Teil beraten. Änderungen ggü. der Vorlage 023/2022 sind rot markiert.

Die Stadtvertretung hat die Verwaltung am 22.10.2020 (BV/115c/2020 etc.) gebeten, zwei alternative Grundstücke an der Preetzer Chaussee näher auf Ihre Eignung als zukünftigen Bauhofstandort zu untersuchen. Außerdem sollte eine mögliche Interimslösung für die Standortfrage geprüft werden. Über die Ergebnisse ist dem Hauptausschuss zu berichten. Die abschließende Beschlussfassung obliegt der Stadtvertretung.

Interimslösung:

Auch nach wiederholter Prüfung sind der Verwaltung keine verfügbaren Grundstücke bekannt, die die Mindestanforderungen an eine solche Übergangslösung (ausreichende Größe, Lagerhallen zur Unterbringung von Fahrzeugen und Geräten, vorhandene Sozialgebäude oder Containereinrichtung, Baurecht, Wirtschaftlichkeit) erfüllen.



Standortentscheidung:

Zur Vorbereitung der Standortentscheidung hat die Verwaltung ein Ingenieurbüro um Prüfung gebeten, ob die zur Verfügung stehenden Grundstücksgrößen bzw. –zuschnitte die Errichtung eines Bauhofes zulassen. Weiterhin hatte das Ingenieurbüro den Auftrag, beide Standorte im Hinblick auf die notwendigen Erschließungsaufwendungen zu vergleichen.

Eine detaillierte Hochbauplanung war ausdrücklich nicht Gegenstand des Auftrages. Gleichwohl waren Annahmen über den Raum- bzw. Platzbedarf des Bauhofes zu treffen. Die Hochbauplanung muss nach der Entscheidung über das Betreibermodell in einem vergaberechtlichen Verfahren beauftragt werden. Über das der Hochbauplanung zu Grunde zu liegende Raumprogramm ist zu gegebener Zeit zu beraten und zu beschließen.

Auf Grundlage dieser Vorlage soll die Standortwahl getroffen werden, damit die darauf folgenden Schritte (Bauleitplanung, Beratung über Betreibermodell sowie Vorbereitung der Hochbauplanung) eingeleitet bzw. durchgeführt werden können.

a) Standortalternativen

Lage	Nördlich der Preetzer Chaussee 	Südlich der Preetzer Chaussee 
Bezeichnung	Alternative „Nord“	Alternative „Süd“
Eigentum	Stadt Schwentinental	Bundesrepublik Deutschland Erwerb unter Berücksichtigung eines Kaufpreisabschlages vermutlich ohne Kaufpreiszahlung möglich.
Planungsrecht	Änderung F-Plan erforderlich Aufstellung B-Plan erforderlich	

Die Fläche „Nord“ steht auf Grund einiger Restriktionen nur eingeschränkt zur Verfügung. Am östlichen Rand verläuft eine Höchstspannungsleitung. Eine Teilfläche von 3.000 m² ist auf Grund einer vertraglichen Verpflichtung an eine Privatperson zu veräußern. Eine ausreichende Wegeverbindung an die nordwestlich angrenzenden städtischen Flächen muss möglich bleiben.

Die Fläche „Süd“ ist in ihrer Größe nahezu uneingeschränkt verfügbar. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Verwalterin des Bundeseigentums hat jedoch mitgeteilt, dass bei einer Vergabe von Teilflächen keine durchschnittenen „Restflächen“ entstehen dürften.

Gegenüber der Darstellung in der BV 115c/2020 erfolgte die Standortprüfung daher für eine geringfügig weiter östlich gelegene Fläche.

b) Ermittlung Grundstücksgröße

Die für einen Bauhof erforderliche Grundstücksgröße hängt naturgemäß direkt mit dem notwendigen Raum- und Lagerflächenbedarf zusammen. Interkommunale Vergleichsgrößen auf Einwohner- oder Flächenbasis sind nach Recherche der Verwaltung nicht verfügbar. Eine solche einwohner- bzw. flächenmäßige Betrachtung erscheint auch nicht zielführend,

da sich die konkreten Aufgaben eines Bauhofes von Kommune zu Kommune mitunter stark unterscheiden.

Aus diesem Grund wurde ein eng an den bestehenden Aufgaben des Bauhofes der Stadt Schwentinental, dessen aktuellem Mitarbeiterstamm und vorhandener Ausrüstung orientierter Flächenbedarf zu Grunde gelegt.

Kernaufgaben des städtischen Bauhofes bilden die Grünanlagenpflege, Reparatur- und Unterhaltungsarbeiten im Straßen- und Wegebau/ bei kommunalen Gebäuden/ bei Sportanlagen und Kinderspielplätzen, forstwirtschaftliche Tätigkeiten, Beseitigung von Verunreinigungen und Gefahrenstellen einschließlich illegaler Müllablagerungen im öffentlichen Raum sowie Winterdienst. Hinzu kommen Unterstützungsdienstleistungen bei der Durchführung öffentlicher Veranstaltungen, im Wildpark, bei der Fundsachenaufbewahrung, die Pumpenbereitschaft sowie interne Werkstatt- bzw. Handwerkerleistungen.

Auf dem Bauhof sind derzeit 27 Stammkräfte beschäftigt. Hinzu kommt ein wechselnder Personenkreis von Mitarbeitern, die nach dem SGB bzw. durch das Jobcenter zugewiesen werden (derzeit 4 Personen). Die Voraussetzungen, auf dem Bauhof eigenes Personal auszubilden, sind ebenfalls mittlerweile gegeben.

Zur Durchführung der genannten Tätigkeiten unterhält der Bauhof einen umfangreichen Fahrzeug- und Maschinenpark, bestehend aus insgesamt 47 Transportfahrzeugen, Baumaschinen, Mähern und kommunalen Spezialfahrzeugen mit einer Vielzahl an verschiedensten Anbaugeräten.

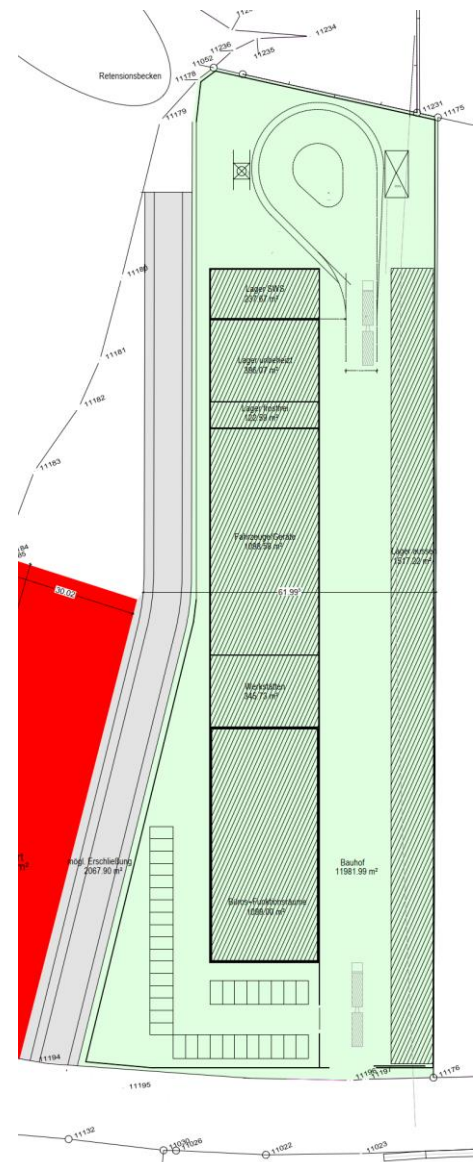
Ein Teil der Lagerkapazitäten auf dem bestehenden Bauhof wird durch die Stadtwerke Schwentinental GmbH genutzt. Mangels eigener geeigneter Grundstücke bitten diese darum, auch auf dem zukünftigen Bauhof Lagermöglichkeiten vorzusehen. Der Gesamtlagerbedarf beläuft sich nach Angaben der Stadtwerke auf rd. 600 m², verteilt auf Innen- und Außenlagerflächen. U.a. aus versicherungstechnischen Gründen sind die Lagerflächen der Stadtwerke in der Detailplanung organisatorisch vom eigentlichen Bauhof abzugrenzen.

Im Ergebnis wird eine Grundfläche von mindestens 1 ha. benötigt. Der Planung des Sozial-/Bürotrakts wurde bislang eine eingeschossige Bebauung zugrunde gelegt. Durch eine zweigeschossige Bebauung könnte der Flächenbedarf ggf. verringert werden. Nennenswerte Entwicklungs- bzw. Erweiterungsspielräume wurden nicht berücksichtigt.

Der nebenstehende Plan zeigt eine mögliche Gebäudeanordnung auf Grundlage des festgestellten Bedarfes. Der Plan dient lediglich einer ersten Visualisierung.

Eine verbindliche Planung ergibt sich erst aus der Hochbauplanung. Auch die organisatorischen Anforderungen des Bauhofes müssen in der weiteren Planung genauer betrachtet werden.

Die Grundstücksgestaltung wurde beispielhaft für die Alternative „Nord“ entwickelt. Die Fläche „Süd“ ist in Größe und Zuschnitt nahezu uneingeschränkt verfügbar, so dass sich ein Vorhaben dieser Größe dort ebenso umsetzen ließe. **Größe und Zuschnitt beider Alternativflächen lassen die Errichtung eines Bauhofes zu.**



c) Erschließung

Die Kosten der Erschließung können auf Grund des Planungsstandes nur grob abgeschätzt werden. Nach bisheriger Einschätzung ist für die Fläche „Nord“ die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich, um das Oberflächenwasser gedrosselt in die Vorflut einleiten zu können. Für die Fläche „Süd“ könnte das Rückhaltebecken „Lustiger Bruder“ ggf. erweitert und mitgenutzt werden.

Zur Anbindung der Alternative „Süd“ muss eine neue etwa 170 m lange Erschließungsstraße mit Anschluss an die Preetzer Chaussee hergestellt werden. Die Fläche „Nord“ schließt unmittelbar an die Preetzer Chaussee an. Perspektivisch ist eine Erschließungsstraße zur Anbindung der Flächen nördlich der HaGe Logistik erforderlich. Ob und in welchem Umfang diese Straße bereits für den Bauhof benötigt wird, hängt davon ab, ob der zukünftige Bauhof eine direkte Anbindung an die Preetzer Chaussee erhalten wird und ob wegen fehlender Wendemöglichkeiten auf dem Gelände eine zweite Zufahrt notwendig wird.

Gemäß einem überschlägigen Vergleich der voraussichtlichen Erschließungskosten heben sich der Mehraufwand für die Entwässerung einerseits und den Straßenbau andererseits gegeneinander weitgehend auf. **Die Kostendifferenz zwischen den Standorten bewegt sich innerhalb der Größenordnung üblicher kalkulatorischen Unsicherheiten.**

Auf der Fläche „Süd“ stehen nach Auskunft der BImA „schlechte“ Bodenverhältnisse an. Für die Fläche „Nord“ liegen keine diesbezüglichen Informationen vor. Über die genaue Qualität der Bodenverhältnisse und die damit möglicherweise verbundenen Kosten zur Herrichtung des Baufeldes kann erst nach genauerer Analyse des Bodens eine Aussage getroffen werden. Die südliche Fläche scheint hier augenscheinlich ein höheres Risiko zu bergen.

Vorschlag zur Standortentscheidung:

Die Verwaltung schlägt vor, die stadteigenen Grundstücke nördlich der Preetzer Chaussee (Alternative „Nord“) als Ersatzstandort für den Bauhof vorzusehen. Hierfür sind folgende Gründe ausschlaggebend:

- Auf beiden Flächen kann der Bauhof räumlich untergebracht werden.
Für den Standort „Süd“ spricht, dass ausreichend Platz zur flexiblen Realisierung des Vorhabens vorhanden ist und die Stadt das Grundstück unter Berücksichtigung eines Kaufpreisabschlages vermutlich ohne Kaufpreiszahlung vom Bund erwerben könnte. Verzögerungen beim Grunderwerb können jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der Standort „Nord“ ist demgegenüber sofort verfügbar.

Ein Kostenrisiko besteht, falls der Bund die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewährung des Kaufpreisabschlages im Jahr 2022 nicht fortführen würde.

- Die Kosten für die Erschließung unterscheiden sich gemäß überschlägiger Kalkulation des Büros B2K nicht wesentlich. In den Bodenverhältnissen besteht ein Kostenrisiko, welches vorbehaltlich weiterer Untersuchungen bei der Alternative „Süd“ stärker ausgeprägt zu sein scheint.
- Für beide Standorte wäre eine Bauleitplanung durchzuführen. Im Gegensatz zur Alternative „Nord“ befindet sich die Alternative „Süd“ nicht in einer städtebaulich integrierten Lage. Die Begründung für eine Bauleitplanung müsste sich deutlich detaillierter mit der Standortwahl und möglichen Entwicklungszielen im Umfeld auseinandersetzen, wohingegen die Fläche „Nord“ unmittelbar an ein Gewerbegebiet angrenzt.

Bauleitplanung:

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Durchführung einer Bauleitplanung (Änderung Flächennutzungsplan, Aufstellung Bebauungsplan) erforderlich. Das vorrangige Planungsziel besteht in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Bauhofs.



Der Geltungsbereich der Bauleitplanung soll die für den Bauhof und die angrenzende Verkehrsfläche benötigte Teilfläche aus dem Flurstück 35/25 umfassen. Die genaue Abgrenzung des Bauhofgrundstückes ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung aus der Lage der Verkehrsfläche und notwendigen Abständen, z.B. zum Knick, Wald oder zur Höchstspannungsleitung.

Die Verwaltung hat eine Angebotsabfrage unter vier geeigneten Planungsbüros durchgeführt. **Über die Vergabe wird voraussichtlich im nichtöffentlichen Teil beraten.**

3. Lösungsvorschlag

Siehe Beschlussempfehlung

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Siehe Sachdarstellung

5. Beschlussempfehlung:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen für den Ersatzbau eines städtischen Bauhofes auf dem nördlich der Preetzer Chaussee gelegenen stadt-eigenen Grundstück (Gemarkung Klausdorf, Flur 6, Flurstück 35/25) zu forcieren.

Die erforderliche Bauleitplanung ist einzuleiten und zeitnah durchzuführen.

[...]

Abstimmung:					
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:	Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung: