

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum: 22.12.2014
Amt: 60.1 - Hochbau		Drucksachennummer:	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Az.:		VI/139	
TOP:	Teilaufhebung des Beschlusses DS VI/033 vom 06.10.2014 "Standortverlagerung des Amtes für technische Dienste - Bauhof zum Technologiepark, Arneburger Str. 24 nebst Neubau/Nutzungskonzept"		
Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:			
Belange der Ortschaften werden berührt.		ja	x nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.		ja	x nein
Das Zweitbeschlussverlangen kann geltend gemacht werden.		ja	x nein

Beratungsfolge:		Beratungsergebnis:	
Finanzausschuss	am: 20.01.2015		
Ausschuss für Stadtentwicklung	am: 21.01.2015		
Haupt- und Personalausschuss	am: 09.02.2015		
Stadtrat	am: 23.02.2015		

Finanzielle Auswirkungen:						
Finanzierung	x	ja	Gesamtbetrag:	Euro		nein
Wenn ja			Produktkonto	Betrag		
Produktkonto (Ermächtigung)						Euro
Ergebnisplan						
Mehr-,		Minderaufwendungen				Euro
Mehr-,		Mindererträge				Euro
Finanzplan						
Mehr-,		Minderausgaben				Euro
Mehr-,		Mindereinnahmen				Euro
Folgekosten:		nein				
		ja	Gesamtbetrag	Euro		
		jährlich	Betrag	Euro	ab Jahr	
		einmalig	Betrag	Euro	im Jahr	
Sichtvermerk der Kämmerin:	<i>R. G.</i>					

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt von dem Beschluss zur Drucksache VI/033 den die Standortverlagerung des Amtes für technische Dienste - Bauhof betreffende nachstehende Beschlussfassung / Beschlusstext aufzuheben:

„..., das Amt für technische Dienste - Bauhof, auf Grundlage der von der Verwaltung erstellten Nutzungs- bzw. Neubaukonzeption zum Standort des Technologieparks, Arneburger Straße 24, unter Einbeziehung des südwestlich angrenzenden städtischen Grundstücks (Flur 4, Flurstück 114/11) zu verlagern.“

Begründung:

Auf Basis des der Standortverlagerung zugrunde gelegten Nutzungs- bzw. Neubaukonzeptes wurde für die Umsetzung ein reiner Investitionsaufwand in Höhe von 1.420.000,- € veranschlagt. Die Finanzierung wäre ausschließlich mit Mitteln aus dem städtischen Haushalt abzusichern.

Im Rahmen der näheren Auseinandersetzung zur Haushaltsplanung 2015 hat sich herausgestellt, dass eine mittelfristige Darstellung des in Rede stehenden Investitionsaufwandes nicht realisierbar ist.

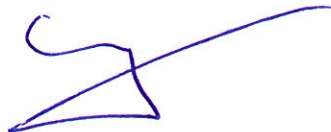
Ein wesentlicher Grund ist zudem, dass die Landeszuweisungen im Vergleich zu 2014 nochmals in einem erheblichen Umfang reduziert wurden.

Infolge dessen hat sich die Verwaltung veranlasst gesehen, von der beschlossenen Standortverlagerung Abstand zu nehmen. Der bestehende Standort „Uchtewall 7“ soll weiterhin aufrechterhalten bleiben. Abweichend von der für diesen Standort bereits vorgestellten Konzeptplanung werden neben dem Neubau einer Salzhalle weitere bauliche Vorkehrungen auf erforderliche, unabdingbare Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgerichtet.

Neben dem Übertrag aus dem Haushaltsjahr 2014 in Höhe von rund 346.000,- € sind dafür im Haushaltsplanentwurf für die Folgejahre (2015 bis 2018) jeweils 100.000,- € eingestellt.

Um Zustimmung zu dieser Vorlage wird gebeten.

i.V. Axel
Klaus Schmotz
Oberbürgermeister



Anlagenverzeichnis:

Anlage 1 – Beschlussvorlage Drucksache VI/033

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum: 29.07.2014
Amt: 60.1 - Hochbau	Drucksachenummer: VI/033		Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Az.:			
TOP:	Standortverlagerung des Amtes für technische Dienste - Bauhof zum Technologiepark, Arneburger Straße 24 nebst Neubau / Nutzungskonzept		
Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:			
Belange der Ortschaften werden berührt.	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Zweitbeschlussverlangen kann geltend gemacht werden.	<input type="checkbox"/>	ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Beratungsfolge:		Beratungsergebnis:	
Finanzausschuss	am: 09.09.2014	7x ja, 1x Enth.	
Ausschuss für Stadtentwicklung	am: 10.09.2014	10x ja	
Haupt- und Personalausschuss	am: 11.09.2014	8x ja, 1x Enth.	
Stadtrat	am: 06.10.2014	27x ja, 11x Enth., 2x Enth.	

Finanzielle Auswirkungen: ja		siehe Kostenaufstellung (Anlagen 3 und 4)			
Finanzierung	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag:		Euro	<input type="checkbox"/> nein
Wenn ja		Produktkonto	Betrag		
Produktkonto (Ermächtigung)		111310.096104		348.000	Euro
Ergebnisplan					
Mehr-,	Minderaufwendungen				Euro
Mehr-,	Mindererträge				Euro
Finanzplan					
Mehr-,	Minderausgaben				Euro
Mehr-,	Mindereinnahmen				Euro
Folgekosten: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein					
		Gesamtbetrag		Euro	
	jährlich	Betrag		Euro	ab Jahr
	einmalig	Betrag		Euro	im Jahr
Sichtvermerk der Kämmerin:		<i>P. S.</i>			

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, das Amt für technische Dienste – Bauhof, auf Grundlage der von der Verwaltung erstellten Nutzungs- bzw. Neubaukonzeption zum Standort des Technologieparks, Arneburger Straße 24, unter Einbeziehung des südwestlich angrenzenden städtischen Grundstücks (Flur 4, Flurstück 114/11) zu verlagern und den Sperrvermerk lt. Beschluss zum Haushalt 2014 aufzuheben.

Begründung:

Das Amt für technische Dienste – Bauhof hat ca. seit dem Jahre 2000 seinen Sitz auf dem Grundstück Uchtewall Nr. 7. Das Grundstück mit seinem Gebäudebestand war ehemals Bestandteil des zur DDR-Zeit existierenden Plattenwerkes. Wesentliche Teile der Gebäudesubstanz befinden sich mittlerweile in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Angemessene, den heutigen Anforderungen entsprechende Arbeitsverhältnisse sind nicht

mehr gewährt. Somit besteht aus Sicht der Verwaltung ein begründeter Handlungsbedarf (siehe Anlage 1).

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 20.11.2013 wurde in Bezug auf den bestehenden Standort Uchtewall 7 von der Verwaltung ein Sanierungs- und Neubaukonzept vorgestellt (siehe Anlage 2).

Dieses beinhaltet im Wesentlichen:

1. Neubau eines Verwaltungsgebäudes
2. Sanierung einer vorhandenen Pultdachhalle (Werkstätten nebst Sozialbereiche)
3. Neubau einer Streugutlagerhalle (Salz- und Splitthalle)
4. Neubau einer Fahrzeughalle
5. Herrichtung der Freianlagen und Schüttgutboxen

Dazu veranschlagte Kosten beliefen sich ohne Nebenkosten auf ca. 1.707.000,- EUR. Auf Grund zwischenzeitlich eingetretener Preissteigerungen im Bauwesen, hat sich die Verwaltung zu einer Aktualisierung der Kostenkalkulation veranlasst gesehen. Danach werden nunmehr Baukosten, incl. Nebenkosten in Höhe von 2.217.000,- EUR (brutto) in Ansatz gebracht (siehe Anlage 3). Zudem wurden die jährlichen Aufwendungen für Zins, Tilgung und Abschreibung ermittelt, die in der Summe in Höhe von 140.600,- EUR veranschlagt werden.

In Anbetracht der im Nachgang zur Konzeptvorstellung erhaltenen Anregungen hat sich die Verwaltung zu einer zusätzlichen Betrachtung von Alternativstandorten veranlasst gesehen. In diesem Zusammenhang wurden folgende Standortvarianten einer Beurteilung unterzogen:

1. Grundstück, Tangermünder Straße 4a, ehemals Baumarkt
2. Grundstück, Arnimer Straße 1, ehemals EON-Avacon
3. Grundstück, Arneburger Straße 24, Technologiepark nebst südwestlich angrenzendem städtischen Grundstück

zu 1.

Die Grundstücksgröße von 5025 m² entspricht nicht den Erfordernissen. Aufgrund des vorhandenen zu geringen Gebäudebestandes wäre noch die Errichtung / Ausbau des Büro- und Sozialbereiches zuzüglich Neubau von 3 Hallen (Fahrzeughalle, Streuguthalle, Waschhalle) erforderlich, welche nicht auf dem Grundstück realisierbar wären. Insofern wurde dieser Standort keiner weiteren Betrachtung unterzogen. Diese Immobilie steht nicht mehr zum Verkauf

zu 2.

Das Grundstück ist mit 8764 m² zu klein. Die vorhandene Bürofläche (3542 m²) ist gemessen am Bedarf (380 m²) völlig überdimensioniert. Eine Nutzungsänderung wäre nur mit erheblichem baulichen wie auch finanziellen Aufwand umzusetzen. Im Hinblick auf die negativen Rahmenbedingungen wurde dieser Standort ebenfalls nicht weiter verfolgt.

zu 3.

Am Standort des Technologieparks eröffnet sich im Haus II (siehe Anlage 5) auf Mietbasis die Nutzungsmöglichkeit :

- von erforderlichen Büroräumen

- der Werkhallen zur Einrichtung einerseits für Holzbearbeitung (Tischlerei) und andererseits für Metallbau sowie Maschinen- und Fahrzeugreparatur
- der den Werkhallen angebundenen Sozialbereiche.

Ausgehend von den betriebstechnischen Anforderungen bedürfen die Werkhallen sowie die sozialen Räumlichkeiten in Teilen einer baulichen Anpassung. Des Weiteren werden auf Grundlage schalltechnischer Untersuchungen in den Werkhallen (Deckenbereiche) lärmschutztechnische Schutzvorkehrungen erforderlich. Die Gesamtkosten für diese Anpassungsmaßnahmen (250.000,- EUR) würden von der Hansestadt Stendal sowohl finanziert als auch umgesetzt werden.

In Folge dessen würden sich die noch erforderlichen Neubauten auf die Errichtung der Fahrzeughalle, der Streugutlagerhalle, der Waschhalle sowie die Herrichtung der Außenanlagen nebst Schüttgutboxen beschränken. Dazu bietet sich die Nutzung des südwestlich angrenzenden Grundstückes (Flur 4, Flurstück Nr. 114/11, Größe ca. 13.000 m²) der Hansestadt Stendal an.

Die nach der Baukonzeption (Anlage 6) geplante Gebäudeanordnung (nutzungsspezifische Grundstücksgliederung) im Verlauf der nordwestlichen Grundstücksgrenze sowie die damit verbundene Anlage der Freiflächen ist auf die Lage sich auf dem Grundstück befindender Grundwasserbeobachtungsbrunnen ausgerichtet. Die Nutzung der Brunnen ist dauerhaft abzusichern. Ferner wurde zur Verträglichkeitsprüfung in Bezug auf das Umfeld eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen. Im Ergebnis sind, soweit eine direkte Abschirmung bereits durch die zu erstellenden Baukörper erreicht wird, in den übrigen nordwestlichen wie auch südwestlichen Grundstücksbereichen Vorkehrungen, in Form der Aufstellung von Schallschutzwänden, erforderlich (technisch unproblematisch).

Die zu diesem Standort zu veranschlagenden Baukosten belaufen sich auf ca. 1.420.000,- EUR. Als jährliche Aufwendungen für Abschreibung, Zinsen, Tilgung und Miete sind ca. 121.299,- EUR in Ansatz zu bringen (siehe Anlage 4).

Sämtliche vorstehende Kostenangaben sind Bruttowerte.

In der nachstehenden synoptischen Gegenüberstellung wurde nochmals zu den wesentlichen Kriterien eine wertende Darstellung vorgenommen.

In der Gesamtschau kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass das Amt für technische Dienste – Bauhof auf der Grundlage des vorstehend beschriebenen Konzeptes auf den Standort Arneburger Straße 24 zu verlagern ist.

Synopse:

Kriterien	Uchtewall 7	Arneburger Straße 24
Planungsrechtliche Zulässigkeit	gegeben	gegeben
Verkehrstechnische Standortlage	innerstädtisch nicht sehr günstig	Lage günstig, gute Anbindung an überörtliches Verkehrsnetz
Baugrundverhältnisse	Kontamination nicht auszuschließen, Tiefengründung problematisch	Baugrund unbelastet, Tragfähigkeit des Baugrundes besser
Baulicher Aufwand	Bauen im Bestand, zeit- und kostenintensiver	Grundstücksfläche für die neu zu errichtenden Gebäude (Fahrzeughalle, Streuguthalle, Waschhalle) verfügbar, Umbau der vorgenannten Werkhallen ist erforderlich, Umsetzung ist schneller möglich, Lage der Neubauten ist auf die Lage der vorhandenen Grundwasserbeobachtungsbrunnen ausgerichtet
Immissionsschutz	Lage der Neubauten einschließlich Sanierung/ Umnutzung vorh. Gebäude und daraus folgender Nutzungsstruktur ist auf die immissionsschutzrelevanten Anforderungen ausgerichtet	Im Rahmen der Neubebauung sind partiell, im nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksbereich Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) mit einzubinden
Ver- und Entsorgungs technischer Aufwand	höher	niedriger
Werkstattengestaltung	durch Neu- und Umbau optimal planbar	Die Mietnutzung der Werkhallen im Technologiepark Haus II erfordert, gemessen an den betriebstechnischen Anforderungen bauliche wie schallschutztechnische Maßnahmen

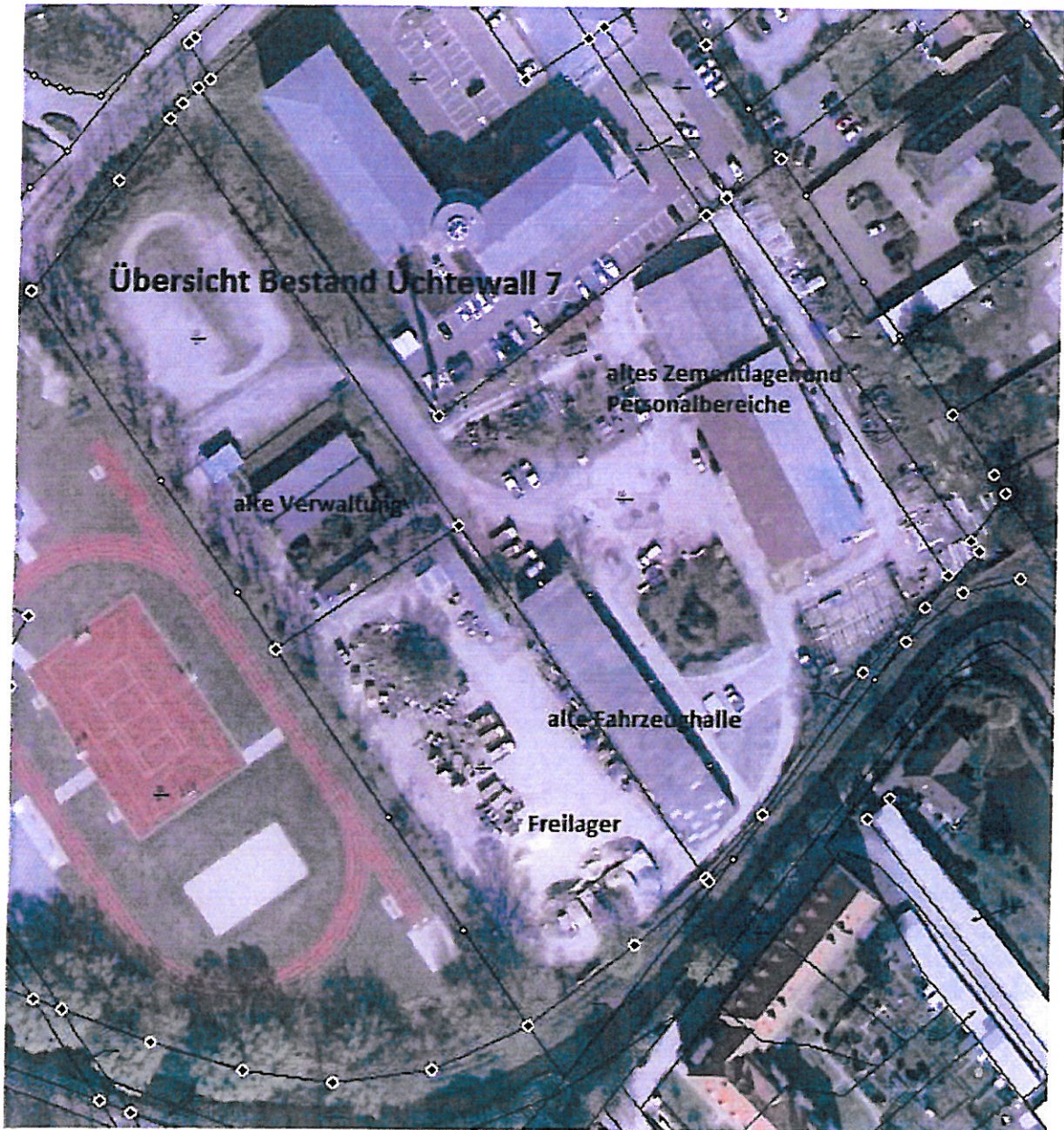
Baukosten	2.217.000,- EUR hoch, Bauen im Bestand	1.420.000,- EUR niedriger, in Folge anteiliger Mietnutzung von Büro- und Sozialräumen sowie der Werkhallen; Werkhallen und Sanitärbereiche müssen durch die Stadt umgebaut werden
jährliche Aufwendungen, Abschreibung, Zinsen, Tilgung	ca. 140.600,- EUR höher	ca. 121.299,- EUR (27.000,- EUR Mietzinsanteil) niedriger
Synergien	keine	langfristig gesicherte Auslastung des Hauses II, zusätzliche Tankstelle nicht erforderlich, da sich zwei in direkter Nähe befinden

iv Schmotz *iv Schmotz*
Klaus Schmotz
Oberbürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- ANLAGE 1 Übersicht Bestand Uchtewall
- ANLAGE 2 Konzept Uchtewall
- ANLAGE 3 Kosten Uchtewall
- ANLAGE 4 Kosten Arneburger Straße 24
- ANLAGE 5 Übersichtsplan Bestand Arneburger Straße 24
- ANLAGE 6 Konzeption Arneburger Straße 24

ÜBERSICHTSPLAN Bauhofstandort „Uchtewall 7“



BESTANDSFOTOS Bauhofstandort „Uchtewall 7“



bestehendes Verwaltungsgebäude



Fahrradständer



vorhandenes Freilager, im Hintergrund zu sanierende Werkstatthalle



Werkstatthalle Süd-Westseite



Innenhof mit Laderampe



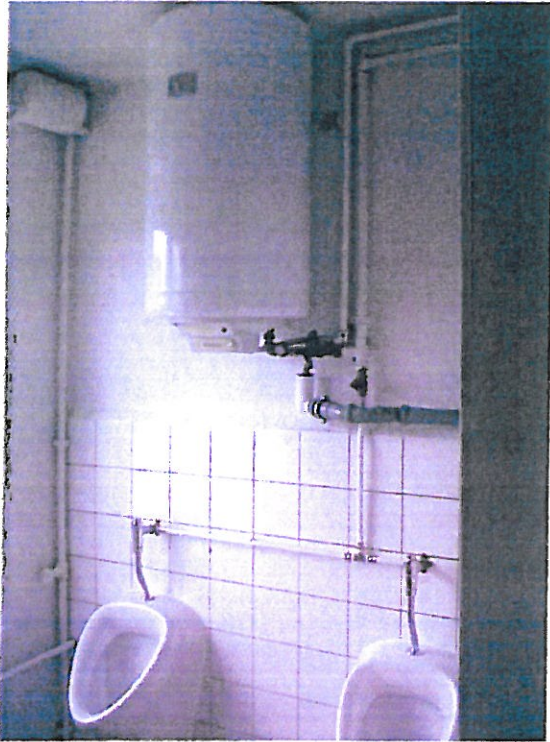
vorhandenes Streugutlager



alte Schlosserei und Tischlerei, soll zurückgebaut werden



Blick zum Holzlager, rechts das alte Zementlager vom Plattenwerk



Innenansichten Sanitärbereiche



Neubaukonzept Bauhof Anforderungen des Fachamtes

1. BA - Salz-/Splithalle

- ca. 250 t Salz und 150 t Split
- Trennwand für zwei Kammern
- keine Torkante
- 2 Toreinfahrten jeweils 4,50 m hoch
- Kipphöhe in der Halle 9,00
- befestigte Fläche vor Halle großzügig bemessen (Rangierbereich für Lieferfahrzeuge)

2. BA - Werkstatt und Personalbereich

2.1 Werkstatt / Schlosserei

- Größe 12 x 8 m, derzeitiges Salzlager
- vorhandene Torgröße ausreichend
- 2 interne Lagerräume (Ersatzteile, Öllager)
- Regale
- beheizt

2.2 Bereich Spielplätze (Tischlerei)

- Mittelteil der Halle
- Maschinenarbeitsbereich ca. 90 m²
- Lagerarbeitsbereich ca. 120 m²
- Lagerraum Kleinmaterial, Ersatzteile ca. 15 m²
- Schleppdach mit Hochregal ca. 30 x 4 m

2.3 Personalbereich

- Sanitär-, Umkleide- und Aufenthaltsräume entsprechend baurechtlicher Vorschriften für
11 Frauen und
17 Männer

3. BA - Verwaltung

3.1 Parkplatzbedarf

- Parkplatzbedarf vor Verwaltungsgebäude: 20 Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher
- Parkplatzbedarf auf dem Betriebsgelände: 40 Stellplätze für Mitarbeiter
- Fahrradständer für Besucher und geschlossene Fahrradbox o.ä. für 4 Diensträder

3.2 Lagerraum Reinigungsbedarf

- Lagerraum ca. 60 m² mit Toreinfahrt für LKW mit Ladebordwand und Zwischenwand mit Tür (1,20 m - Palettenbreite)
- abgetrennter Bereich ca. 6 x 3 m mit Regalsystem für 1-Liter-Gebinde und Kleinabpackungen und mindestens 3 Paletten (frostfrei !)
- vorderer Bereich mit Regalsystem (Meterabstand) und 7 Paletten (Einlegeböden ab 1 m Höhe beginnend)

3.3 Büro- und Nebenräume

3.3.1 Büroräume

AL

- 1 Büro Amtsleitung mit Sekretariat im Obergeschoss (2 Büroräume mit Verbindungstür)

67.1

- 1 Einzelbüro Bauhofleiter im Obergeschoss
- 1 Doppelbüro Sachbearbeitung Bauhof im Obergeschoss
- 1 Doppelbüro Sachbearbeitung Reinigung mit Verbindungstür zu einem Einzelbüro Sachbearbeitung Hausmeister im Obergeschoss
- 4 Einzelbüros für Bereichsleiter im Erdgeschoss

67.2 (alle Räume im Erdgeschoss)

- 1 Einzelbüro Sachgebietsleiter
- 2 größere Einzelbüros mit Verbindungstür für Friedhofswesen mit Wartebereich (5-6 Personen) im vorderen Eingangsbereich
- 1 Einzelbüro Sachbearbeitung Stadtreinigung/Winterdienst
- 1 Einzelbüro Sachbearbeitung Grünflächen/Stadtforst
- 1 Großraumbüro für 3 Sachbearbeiter Grünflächen/Baumkontrolle

3.3.2 Nebenräume

- je 1 Archivraum pro Etage
- je 1 Kopierraum pro Etage bzw. Kopiergeräteaufstellung in den Fluren planen
- je 1 Teeküche pro Etage
- 1 Besprechungsraum für ca. 15 Personen im Obergeschoss
- 1 kleiner Putzmittelraum (ca. 3 m²)

4. BA - Fahrzeughalle

4.1 Fahrzeughalle (Kalthalle)

- Platzbedarf insgesamt ca. 850 m², davon mindestens 600 m² geschlossen
- 1 Lagerraum für Straßenschilder ca. 20 m²
- 2 Lagerräume Material Bau und Grün
- Unterstellung folgender Technik:
 - 2 Bagger
 - 2 Radlader
 - 1 Kehrmaschine
 - 14 Transporter
 - 7 Multicar
 - 9 LKW
 - Technik Hausmeister (Transporter mit Anhänger, Wintergerät, Aufsatzmäher) ca. 50 m²
- Kleintechnik Rasenmäher ca. 170 m²

4.2 Schleppdach

- vorzugsweise direkt an der Fahrzeughalle Richtung Blumenthalstraße
- insgesamt ca. 240 m² für Streutechnik, Schneeschilder, Kehrbesen, Radlader- und Baggerzubehör sowie Anhänger

4.3 Fahrzeugwaschhalle

- beheizte Halle 5 x 12 m mit einem Tor
(LKW mit Winterdienst-Ausrüstung muss hinein passen)

5. BA - Außenanlagen

5.1 Lagerflächen

15 Schüttboxen in dem vorgesehenen Bereich in der Größe von jeweils 5 x 10 m werden als ausreichend errichtet.

5.2 Regenentwässerung

Die Regenentwässerung auf dem Grundstück bereitet derzeit Schwierigkeiten, da bereits bei mittleren Regenfällen große Teile des Geländes unter Wasser stehen. Hier muss ein leistungsfähiges Regenentwässerungssystem geschaffen werden.

5.3 Toranlage

Es wäre sinnvoll, die Toranlage auf Höhe des Verwaltungsgebäudes einzurichten, um eine klare Abgrenzung zum Betriebsgelände zu schaffen. Somit wäre das Verwaltungsgebäude einschließlich der Außenparkplätze öffentlich zugänglich.

Silke Pidun
Amtsleiterin
Amt für Technische Dienste



OSTLICHE BEBAUUNG
Wohnbebauung
Büro-Gewerbe

SUDOSTLICHE BEBAUUNG
Blumenhalsstraße

ALTES ZEMENTLAGER

ALTE TISCHLEREI
SANITÄRBEREICHE

ALTE SCHLOSSEREI
SANITÄRBEREICHE

UCHTE

NEUES HOLZLAGER

ALTE FAHRZEUGHALLE

ALTER LADEPLATZ

ALTE SALZHALLE

Uchte

POLIZEIREVIER

Vorplatz
Fahrzeughalle
Ein- und Ausfahrt
LKW, Radlader, Bagger
Kleintechnik
06:00-17:00
im Winter auch
Nachts

Kleintechnik
06:00-17:00

STELLPLATZE

FREILAGER

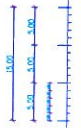
NEUES
SALZLAGER

Be- und Entladung
Winterdienst
Streugut
LKW Radlader
06:00-17:00
im Winter auch
Nachts

ALTES
PFORTNERHAUS
ALTE VERWALTUNG

SPORTANLAGE
LANDKREIS STENDAL

- FÜR RÜCKBAU VORGESEHEN
- NEUBAU
- SANIERUNG
- Ersatzneubau



ANLAGE

Uchtewall