

<b>Hansestadt Stendal</b>		<b>Vorlage</b>	Datum: 17.02.2016
Amt: 60.1 - Hochbau		Drucksachenummer:	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
Az.:		<b>VI/372</b>	
<b>TOP:</b>	Standortverlagerung des Amtes für Technische Dienste - Bauhof zur Arneburger Straße 146a dahinter/Ostbahnhof bzw. Arneburger Straße 24/Technologiepark nebst Variantenvergleich		
<b>Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:</b>			
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

<b>Beratungsfolge:</b>			<b>Beratungsergebnis:</b>		
Ausschuss für Stadtentwicklung	am:	16.03.2016			
Haupt- und Personalausschuss	am:	29.03.2016			
Stadtrat	am:	11.04.2016			

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>					
Finanzierung	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag:	siehe Anlagen 3 u. 6	Euro	<input type="checkbox"/> nein
Wenn ja		Produktkonto	Betrag		
Produktkonto (Ermächtigung)		111310.096104	siehe Anlage 3 und Anlage 6		Euro
Ergebnisplan					
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Minderaufwendungen			Euro
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Mindererträge			Euro
Finanzplan					
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Minderausgaben			Euro
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Mindereinnahmen			Euro
Folgekosten: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein					
	<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamtbetrag	Zinsen, Tilgung, Miete	Euro	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Betrag	siehe Anlagen 3 und 6	Euro	ab Jahr
	<input type="checkbox"/>	Betrag		Euro	im Jahr
Sichtvermerk der Kämmerin:					

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt, das Amt für Technische Dienste – Bauhof, auf Grundlage des von der Verwaltung erstellten Variantenvergleichs zum ursprünglichen Standort des Bauhofes, Arneburger Straße 146a dahinter/Ostbahnhof unter teilweise Mitnutzung von Räumlichkeiten des Technologieparkes (Büroräume und einer Halle als Lagerhalle), Arneburger Straße 24 zu verlagern.

### **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 für den Stadtteil „Stadtsee“. Wesentliche Teile der Gebäudesubstanz befinden sich mittlerweile in einem stark

sanierungsbedürftigen Zustand. Die an diesem Standort vorhandenen betriebstechnischen und arbeitssozialen Verhältnisse, entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Arbeitsstätten. Es besteht hier ein dringender, begründeter Handlungsbedarf seitens der Hansestadt Stendal in ihrer Verantwortung als Arbeitgeberin.

Im Zuge der dauerhaften Standortbestimmung für den Bauhof der Hansestadt Stendal wurden bereits im Vorfeld verschiedene Liegenschaften/Varianten untersucht und beurteilt.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 20.11.2013 wurde in Bezug auf den bestehenden Standort Uchtewall 7 von der Verwaltung ein Zustandsbericht abgegeben. Weiterhin fand am 08.01.2016 mit den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses und interessierten Stadträten eine Besichtigung des bestehenden Standortes Uchtewall Nr. 7 sowie der infrage kommenden Alternativstandorte Arneburger Straße 146a/Ostbahnhof und Arneburger Straße 24/Technologiepark statt.

Im Ergebnis der Vorortbegehung bestand seitens der vertretenen Stadtratsmitglieder Einigung darüber, dass ein Erhalt (Sanierung/Ausbau) des bestehenden Standortes nicht weiter in Betracht gezogen werden soll. Die Verwaltung wurde beauftragt, unter einer vergleichweisen Betrachtung/Bewertung zu verbleibenden nachstehenden Alternativstandorten/Varianten dem Stadtrat eine Beschlussvorlage zur

Variante 1: „Standort des Bauhofes in der Arneburger Straße 146a dahinter/Ostbahnhof unter teilw. Mitnutzung Arneburger Straße 24/Technologiepark“

und

Variante 2: „Standort des Bauhofes in der Arneburger Straße 24/ Technologiepark unter Mitnutzung des südwestlich angrenzenden städtischen Grundstücks“

vorzulegen.

Inhaltlich müssen an beiden Standorten die gleichen Funktionen erbracht werden.

Dieses beinhaltet im Wesentlichen:

1. Schaffung von Büroarbeitsplätzen
2. Bereitstellung von Werkstätten nebst Sozialbereichen
3. Neubau einer Streugutlagerhalle
4. Neubau einer Fahrzeughalle
5. Herrichtung der Freianlagen und Schüttgutboxen
6. Abbruch, Entkernung, Baufreimachung und Erschließung
- 7.

Kriterien	Arneburger Straße 146a dahinter/Ostbahnhof	Arneburger Straße 24/Technologiepark
Schaffung von Büroarbeitsplätzen	teilweise im Bereich des Gebäudes 3 , teilweise im Technologiepark Haus II	vollständig im Technologiepark Haus II
Bereitstellung von Werkstätten nebst Sozialbereichen	im Bereich des Gebäudes 2 und 3	vollständig im Technologiepark Haus II
Neubau einer Fahrzeughalle	kompletter Neubau	kompletter Neubau

Neubau einer Streugutlagerhalle	kompletter Neubau, an Fahrzeughalle angelagert	kompletter Neubau, an Fahrzeughalle angelagert
Herrichtung der Freianlagen und Schüttgutboxen	große Teile sind vorhanden, können im laufenden Betrieb auch später erweitert, erneuert oder saniert werden	müssen komplett neu hergerichtet werden
Abbruch, Entkernung, Baufreimachung und Erschließung	hauptsächlich Entkernung und Baufreimachung nötig, kalkuliert mit ca. 10,- €/m <sup>2</sup>	keine Entkernung dafür Erschließung nötig, kalkuliert mit ca. 10,- €/m <sup>2</sup>

Beide Standorte bieten für die vorgesehene Nutzung gleiche Bedingungen. Nur unwesentliche Gegebenheiten unterscheiden die Geeignetheit der Liegenschaften, was sich etwa in den zu veranschlagten Kosten niederschlägt.

Auf Grund zwischenzeitlich eingetretener Preissteigerungen im Bauwesen, hat sich die Verwaltung zu einer Aktualisierung der Kostenkalkulation veranlasst gesehen. (Anlagen 3 und 6)

#### **Variante 1**

Am Standort des Ostbahnhofs besteht die Möglichkeit in einem sicher kalkulierbaren zeitlichen Ablauf die Verlagerung des Bauhofes durchzuführen. Im Haus II des Technologieparks müssen auch für diese Variante Flächen angemietet werden :

- erforderliche Büroräume
- eine Werkhalle zur Einrichtung eines zentralen Lagers für das gesamte Amt für Technische Dienste, um personelle und logistische Ressourcen zu zentralisieren

Die Werkhalle bedarf in diesem Fall keiner Veränderung und kann so fertig genutzt werden. Gleiches trifft für die sozialen Räumlichkeiten zu.

Die notwendigen Werkstätten, Sozialbereiche und Büros für die Bereichsleiter werden in einem teilweise neu zu errichtenden Gebäude und einem zu sanierendem Gebäude auf dem Grundstück Arneburger Straße 146a eingerichtet.

Im Fall der Variante 1 würden sich die noch erforderlichen Neubauten auf die Errichtung der Fahrzeughalle, der Streugutlagerhalle, der Waschhalle sowie die Herrichtung der Außenanlagen nebst Schüttgutboxen beschränken. Der Aufwand für Freianlagen und Schüttgutboxen ist aber um ein Vielfaches geringer, da bereits eine Grundausstattung vorhanden ist. Weitere Maßnahmen ließen sich bedarfsweise später realisieren.

Die nach der Baukonzeption (Anlage 2) vorgelegte Anordnung der Baukörper ist einfach und richtet sich nach der vorhandenen Situation auf dem Grundstück.

Schalltechnische Vorkehrungen müssen in unerheblichem Maße an der nordöstlichen Grundstücksseite vorgenommen werden. Die erforderlichen Maßnahmen sind technisch unproblematisch.

Die zu diesem Standort zu veranschlagenden Baukosten belaufen sich auf ca. 1.000.000,- EUR. Als jährliche Aufwendungen für Abschreibung, Zinsen, Tilgung und Miete sind ca. 119.731,- € in Ansatz zu bringen (siehe Anlage 3).

#### **Variante 2**

Am Standort des Technologieparks eröffnet sich im Haus II (siehe Anlage 4) auf Mietbasis die Nutzungsmöglichkeit :

- von erforderlichen Büroräumen
- der Werkhallen zur Einrichtung einerseits für Holzbearbeitung (Tischlerei) und andererseits für Metallbau sowie Maschinen- und Fahrzeugreparatur

- der an den Werkhallen angebotenen 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 (210.000,- EUR) würden von der Hansestadt Stendal 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 m<sup>2</sup>) der Hansestadt Stendal an.

Die nach der Baukonzeption (Anlage 5) 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. 1.180.000,- EUR. Als jährliche Aufwendungen für Abschreibung, Zinsen, Tilgung und Miete sind ca. 146.849,- € in Ansatz zu bringen (siehe Anlage 6).

Sämtliche vorstehende Kostenangaben sind Bruttowerte. Die Kosten zum Rückbau der Objekte am Bauhof Uchtewall 7 sind in dieser Betrachtung nicht berücksichtigt.

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

**Synopse:**

Kriterien	Arneburger Straße 146a dahinter/Ostbahnhof	Arneburger Straße 24
Planungsrechtliche Zulässigkeit	gegeben	gegeben
Verkehrstechnische Standortlage	Lage günstig, gute Anbindung an überörtliches Verkehrsnetz	Lage günstig, gute Anbindung an überörtliches Verkehrsnetz
Baugrundverhältnisse	Baugrund unbelastet, Tragfähigkeit des Baugrundes besser	Baugrund unbelastet, Tragfähigkeit des Baugrundes besser, Grundwasserreinigung nicht abgeschlossen
Baulicher Aufwand	Grundstücksfläche für die neu zu errichtenden Gebäude (Fahrzeughalle, Streuguthalle, Waschhalle) verfügbar,	Grundstücksfläche für die neu zu errichtenden Gebäude (Fahrzeughalle, Streuguthalle, Waschhalle) verfügbar,

	Umsetzung ist schneller möglich,	Anpassung der vorgenannten Werkhallen ist erforderlich, Lage der Neubauten ist auf die Lage der vorhandenen Grundwasserbeobachtungsbrunnen ausgerichtet
Immissionsschutz	Im Rahmen der Neubebauung sind partiell, im nordöstlichen Grundstücksbereich Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) mit einzubinden	Im Rahmen der Neubebauung sind partiell, im nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksbereich Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) mit einzubinden
Ver- und Entsorgungstechnischer Aufwand	niedriger	höher
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

**In der Gesamtschau wird auf der Grundlage des vorstehend beschriebenen Vergleiches seitens der Verwaltung für die Verlagerung des Amtes für Technische Dienste – Bauhof der Standort Arneburger Straße 146a dahinter/Ostbahnhof (Variante 1) als Vorzugsvariante präferiert.**

Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister

**Anlagenverzeichnis:**

- ANLAGE 1 Grundstücksbestand Bauhof am Ostbahnhof
- ANLAGE 2 Entwurfskonzept Bauhof am Ostbahnhof
- ANLAGE 3 Kosten Bauhof am Ostbahnhof
- ANLAGE 4 Übersichtsplan Bestand Arneburger Straße 24
- ANLAGE 5 Konzeption Arneburger Straße 24
- ANLAGE 6 Kosten Arneburger Straße 24