

# GRÜNHOF SPINELLI

FB GRÜNFLÄCHEN UND UMWELT



STADT MANNHEIM <sup>2</sup>

## GRÜNDE FÜR DEN ZENTRALEN GRÜNHOF AUF SPINELLI

- Hoher Sanierungsbedarf in allen derzeitigen Betriebshöfen und zum Teil unzumutbare Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- Intensive Prüfung alternativer Standorte mit dem Ergebnis: Spinelli
- Nutzung betrieblicher Synergien und gute Erreichbarkeit
- Vorteil der örtlichen Nähe zu bestehenden und zu neuen Grünflächen
- Hochwertige städtebauliche Entwicklung an aktuellen Standorten möglich:
  - Lina-Kehl-Weg: Wohnen beim Hochwald
  - Harrlachweg: East Site Erweiterung
  - Rheinpromenade: z. B. Gastronomie
- Drei zentrale Betriebshöfe (Morchhof: Tiefbau, Käfertaler Straße: Abfallwirtschaft, Spinelli: Grün) werden zukünftig wichtiger Bestandteil des Eigenbetriebs Öffentlicher Raum

# KENNZAHLEN DER DERZEITIGEN BETRIEBSHÖFE FB 67

## Harrlachweg

- ca. 9.000 m<sup>2</sup> Fläche
- 56 Beschäftigte
- Lage im Gewerbegebiet

## Lina-Kehl-Weg

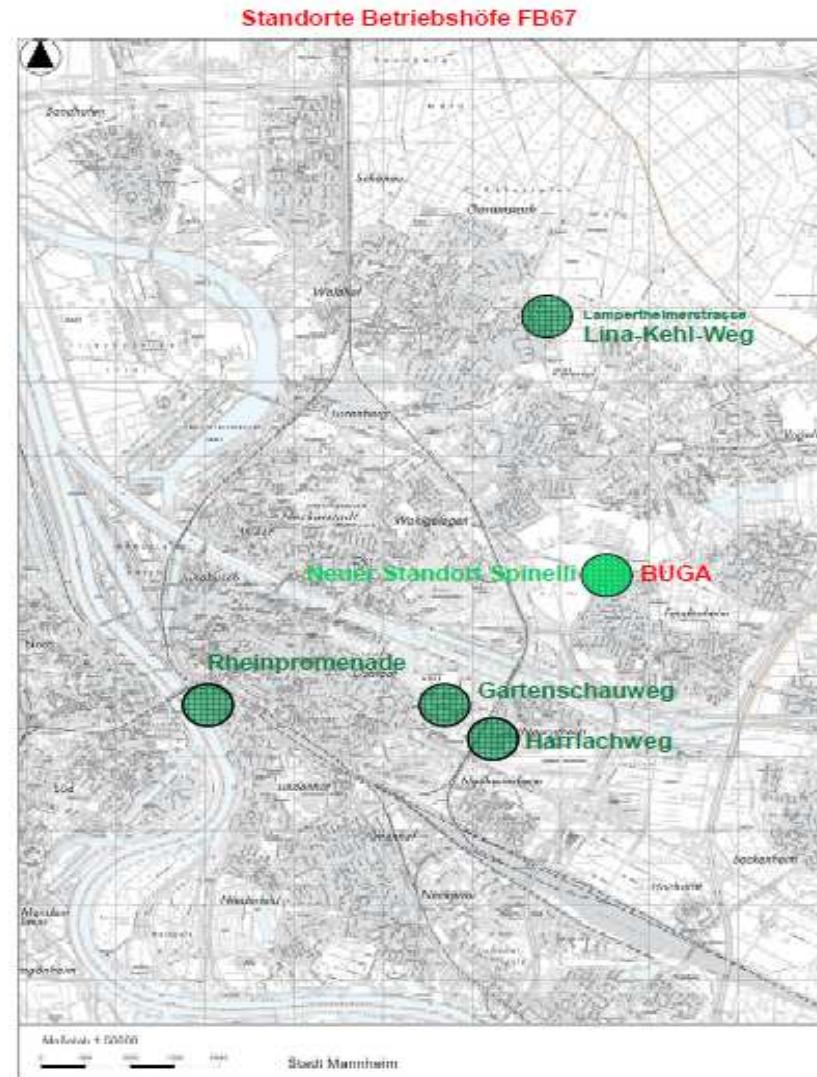
- ca. 9.000 m<sup>2</sup> Fläche
- 74 Beschäftigte
- Lage im Wohngebiet

## Gartenschauweg

- ca. 8.000 m<sup>2</sup> Fläche
- 22 Beschäftigte
- Lage im Grüngzug/Freizeitanlagen

## Rheinpromenade

- ca. 2.600 m<sup>2</sup> Fläche
- 16 Beschäftigte
- Lage im Grüngzug/Freizeitanlagen

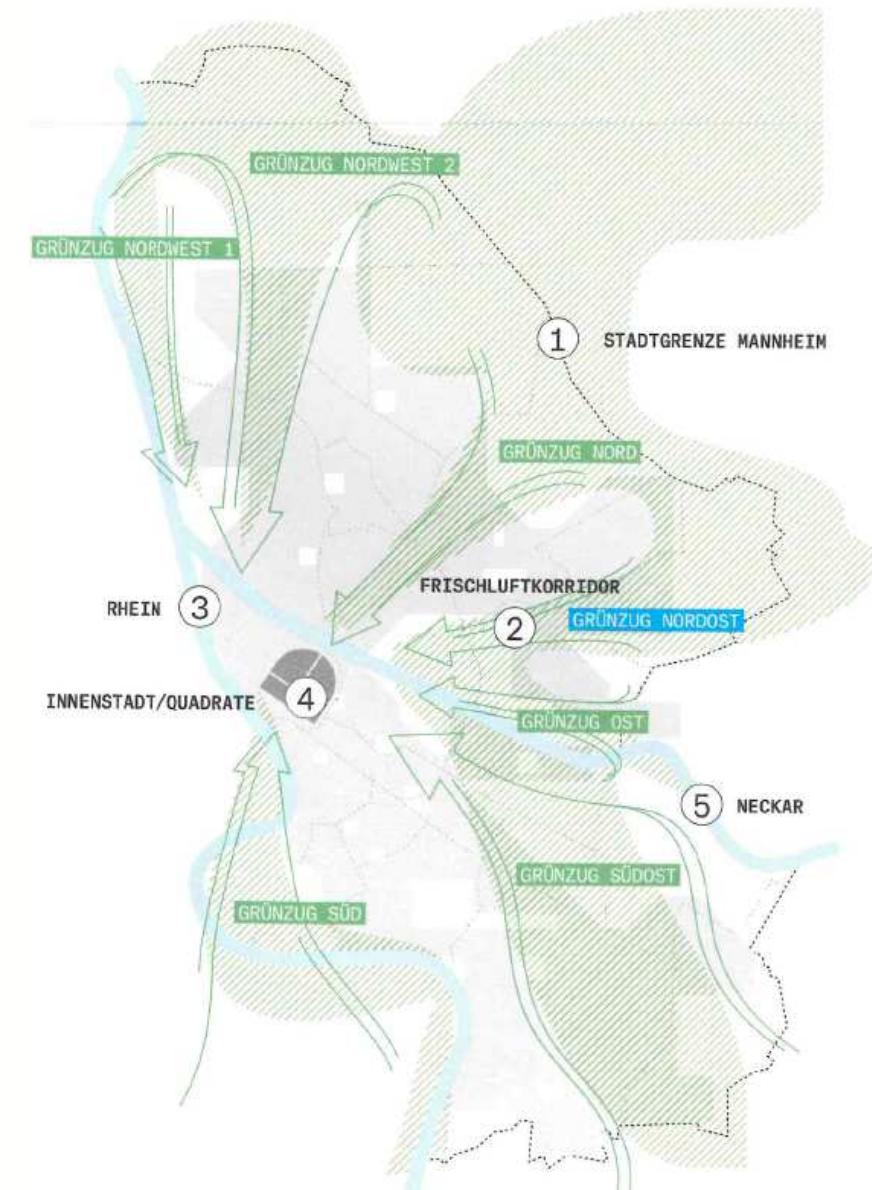


## ZUSTAND DER DERZEITIGEN BETRIEBSHÖFE FB 67

- Gebäude überwiegend überaltet und nicht mehr sanierungsfähig.
- Neue Arbeitssicherheits-Vorschriften können nicht oder nur mit erhöhtem baulichen Aufwand realisiert werden.
- Unterkünfte und sanitären Einrichtungen führen immer wieder zu Beanstandungen seitens Mitarbeiterschaft und Arbeitssicherheit.
- Betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt durch angrenzende Gewerbe- und Wohnnutzungen.

# DER GRÜNZUG NORDOST MIT NEUEN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN DURCH KONVERSION

Durch Konversion entstehen ca.  
123 ha. neue öffentliche  
Grünflächen, überwiegend nördlich  
des Neckars.



# DER GRÜNZUG NORDOST MIT DER LAGE DES GEPLANTEN GRÜNHOFES SPINELLI



Aktueller Planungsentwurf des  
Büros RMP Stephan Lenzen  
Landschaftsarchitekten vom  
17.07.2017

# SACHSTAND DES WETTBEWERBVERFAHRENS

Der Entwurf des Büros asp Architekten  
GmbH aus Stuttgart wird  
weiterentwickelt

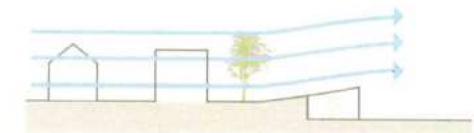
- Das Gebäudekonzept verfolgt das **Prinzip der Nachhaltigkeit**
- Positive Umwelteigenschaften
- Flexible **multifunktionale** Grundrisse
- **Funktionale innere Erschließung** der Freiflächen und Garagen
- Benötigte Grundstücksfläche beträgt 2,8 ha. (**20 % davon** sind **begrünt**).
- Durch **Dachbegrünung** entstehen weitere Grünflächen mit positiver klima- und lufthygienischen Wirkungen.

**Integration in die Parklandschaft durch Absenkung der Baukörper**

**Kompakte Bauweise**

**Reduktion von Hitzeinseln durch Dachbegrünung**

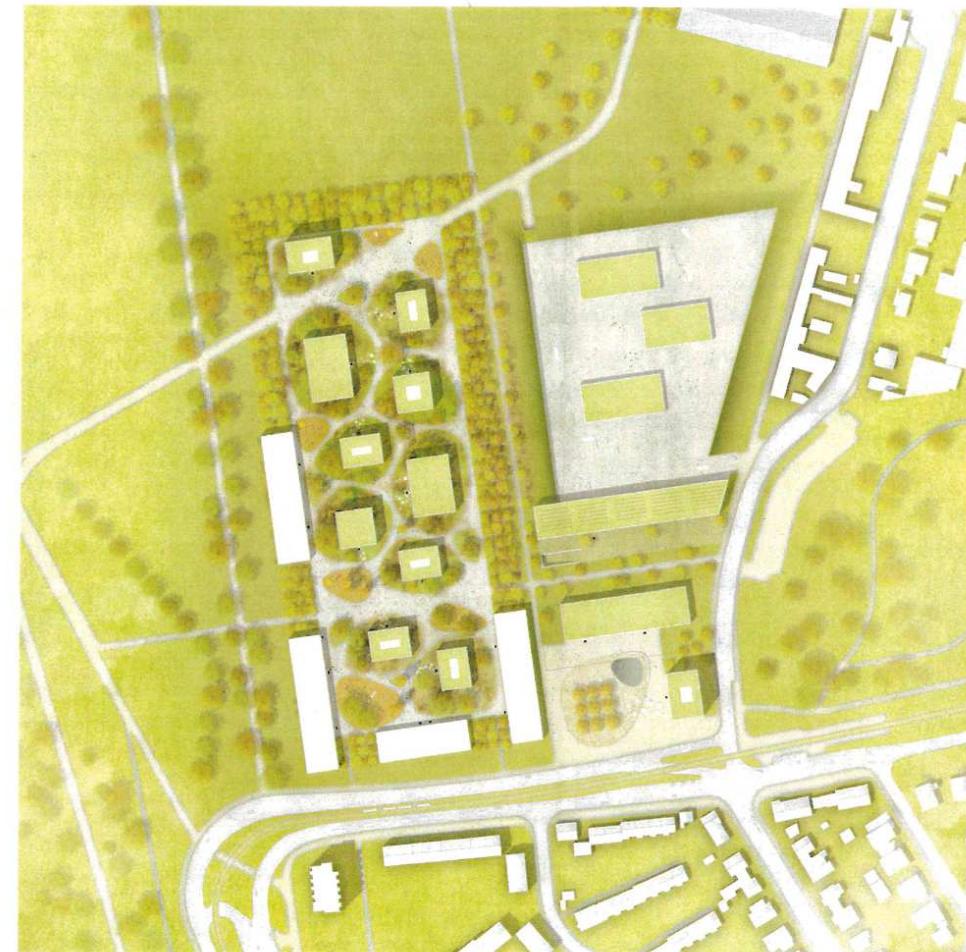
**Erhalt der stadtclimatischen Luftströmung**



# SACHSTAND DES WETTBEWERBVERFAHRENS

Der Entwurf des Büros asp Architekten  
GmbH aus Stuttgart wird weiterentwickelt

- Die **geplante Wohnbebauung** soll die bestehenden Kasernengebäude integrieren.
- Die **Erschließung** des Grünhofes soll von der Talstraße aus erfolgen
- Die **Verkehrsuntersuchung** geht von keiner gravierenden Beeinträchtigung aus. Quelle: Verkehrsgutachten von Heinz + Feier GmbH (veröffentlicht am 16.08.2017 in der **I-Vorlage V396/2017**)



# VERKEHRSAUKOMMEN DURCH DEN GRÜNHOF

- ca. 200 Beschäftigte (170 ohne Azubis)
- ca. 75 Privatstellplätze auf dem Betriebsgelände für Winterdienst
- ca. 13 Besucherstellplätze
- Fahrrad-/Motorradabstellplätze
- Straßenbahnanschluss Linie 7 (Job-Ticket)
- ca. 110 Dienst- und Pflegefahrzeuge
- Davon:
  - 50 % Doppel-Kabiner/ Leichttransporter
  - 15 % LKW
  - 10 % Schlepper/ Traktor/ Geräteträger
  - 15 % PKW
  - 10 % Großflächenmäher
- Betriebszeiten:
  - Mo-Do: 07.00 Uhr bis 16.00 Uhr
  - Fr: 07.00 Uhr bis 12.00 Uhr
- Verkehrsgutachten Heinz + Feier GmbH geht von einer maximalen Belastung von hochgerechneten 880 Fahrten pro Tag aus



## AUFTARG AN DREES UND SOMMER

Untersuchung immobilien- und betriebswirtschaftlicher Synergien  
durch Konzentration von Betriebshöfen



DREES &  
SOMMER

# STADT MANNHEIM – FB 67 ZENTRALISIERUNG BETRIEBSHÖFE

Wirtschaftlichkeitsvergleich

# AUSGANGSSITUATION UND AUFGABENSTELLUNG

## Variante 0

Sanierung + Erweiterung der vorhandenen 4 Standorte



Lina-Kehl Weg



Harrlachweg



Rheinpromenade



Gartenschauweg

Sanierung und Erweiterung der vorhandenen vier Standorte

## Variante 1

Zentralisierung Spinelli



Konzentration der Grünflächenunterhaltung am geplanten Grünhof Spinelli  
(Referenzvariante hinsichtlich Qualitäten)

## Variante 2

Ansiedelung an 2 Standorten



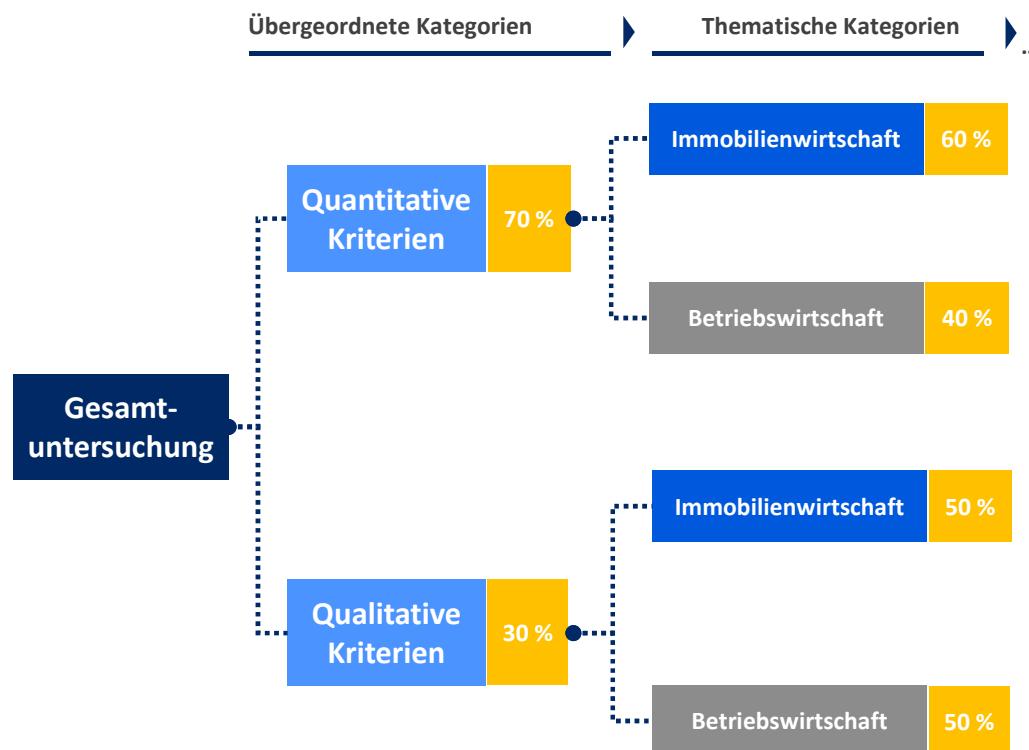
Lina-Kehl Weg



Standort Spinelli (reduziert)

Ansiedelung an zwei Standorten  
(Betriebshof Lina-Kehl-Weg und Spinelli)

# NUTZWERTANALYSE – TRANSPARENTE UND NACHVOLLZIEHBARE BEWERTUNG DER ANALYSEERGEBNISSE



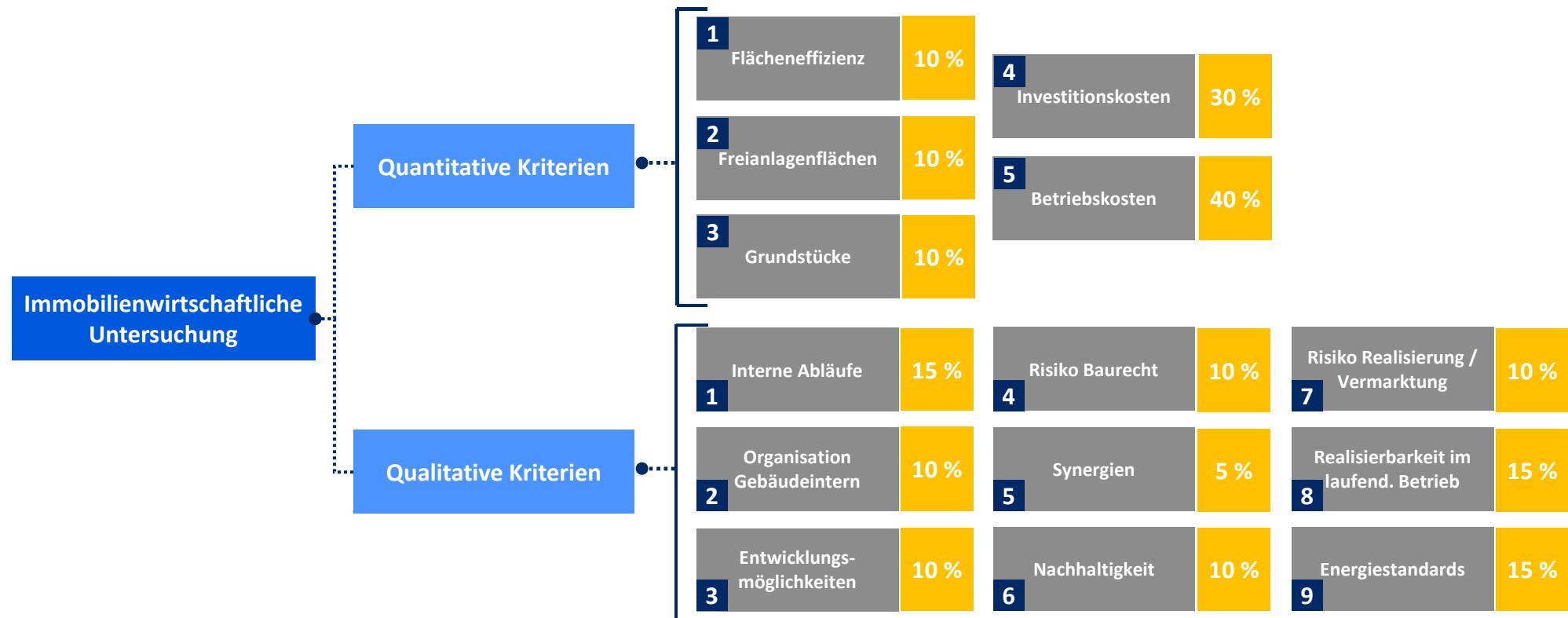
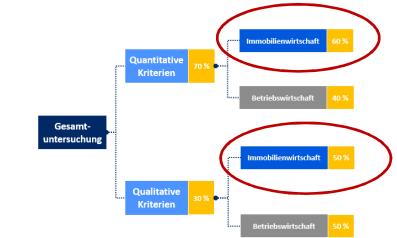
## Struktur der Nutzwertanalyse

- Festlegung und Gewichtung\* der übergeordneten und thematischen Kategorien.
- Festlegung und Gewichtung\* der Bewertungskriterien.
- Zuordnung eines Scores im Rahmen von 1 (gering), 2 (mittel) oder 3 (hoch). Dies entspricht der Beurteilung des Erfüllungsgrades des Kriteriums.
- Berechnung des gewichteten Scores des Bewertungskriteriums.
- Finaler Erhalt eines gewichteten Gesamtanalyseergebnisses.

\* Die Festlegung der Gewichtungen erfolgte auf Vorschlag von Drees & Sommer und in gemeinsamer Abstimmung mit dem FB 67.

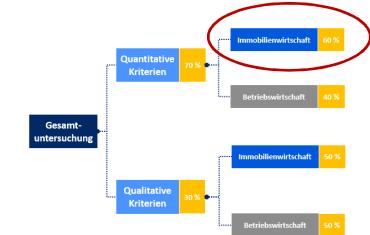
# NUTZWERTANALYSE – IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE UNTERSUCHUNG

## Inhalte und Gewichtung der einzelnen Kriterien



# NUTZWERTANALYSE – IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE UNTERSUCHUNG

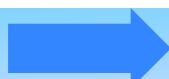
## QUANTITATIVER TEIL



### Investitionskosten- und Betriebskostenvergleich

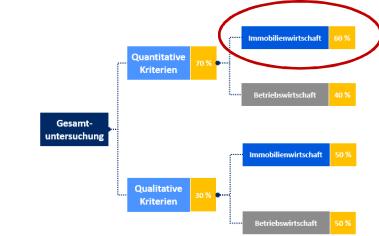
Kostengruppen	Variante 0	Variante 1	Variante 2
100 Grundstück	Nicht bewertet	Nicht bewertet	Nicht bewertet
200 Herrichten u. Erschließen	1.312.224 €	In KG 300 enthalten	In KG 300 enthalten
300 Bauwerk-Baukonstruktionen	17.113.158 €	20.242.738 €	20.087.758 €
400 Bauwerk-Techn. Anlagen	7.740.300 €	In KG 300 enthalten	372.000 €
500 Außenanlagen	2.399.868 €	2.113.510 €	3.096.310 €
600 Ausstattung u. Kunstwerke	Nicht enthalten	Nicht enthalten	Nicht enthalten
700 Baunebenkosten	7.950.648 €	6.036.187 €	6.445.357 €
Σ	36.516.198 €	28.392.434 €	30.001.425 €
Mehrwertsteuer 19%	6.938.078 €	5.394.563 €	5.700.271 €
<b>Σ Investitionskosten (gerundet)</b>	<b>43.460.000 €</b>	<b>33.790.000 €</b>	<b>35.700.000 €</b>
Betriebskosten (brutto, ger.)	20.344.000 €	12.949.000 €	13.665.000 €
<b>Σ Brutto Gesamt</b>	<b>63.804.000 €</b>	<b>46.739.000 €</b>	<b>49.365.000 €</b>

\*Zusätzliche Objekt- und Instandhaltungskosten in späterer Miete enthalten

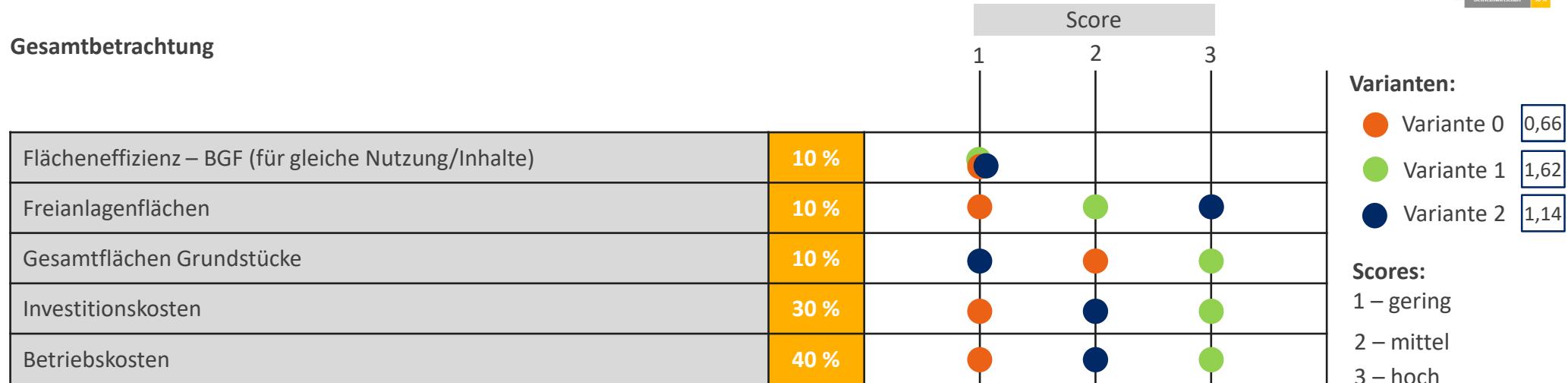
 Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist die Variante 1 zu empfehlen.

# NUTZWERTANALYSE – IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE UNTERSUCHUNG

## QUANTITATIVER TEIL



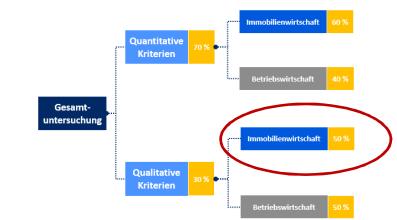
### Gesamtbetrachtung



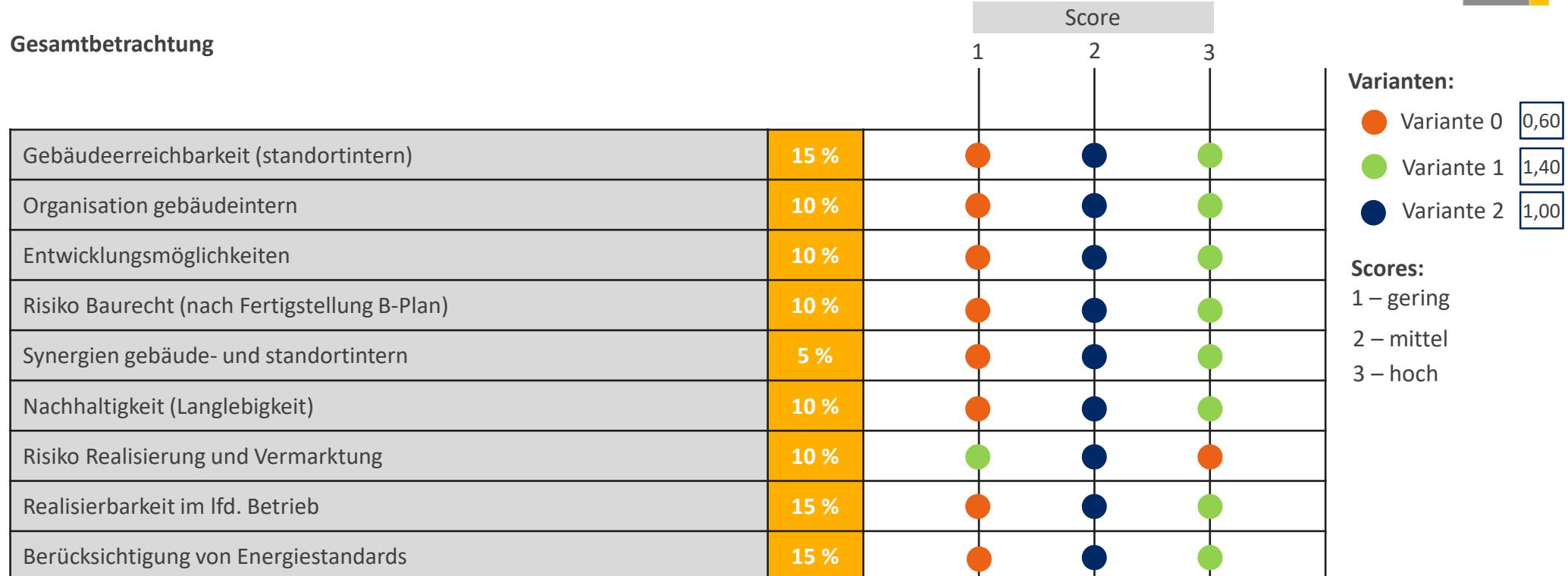
→ Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist die Variante 1 zu empfehlen. Durch die Konzentration auf den Standort Spinelli (Variante 1) fallen deutlich geringere Investitionskosten und Betriebskosten, als bei den Varianten 0 und 2 an. Außerdem stellt die Variante 1 hinsichtlich der verwendeten Grundstücksflächen die kompakteste Variante dar.

# NUTZWERTANALYSE – IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE UNTERSUCHUNG

## QUALITATIVER TEIL

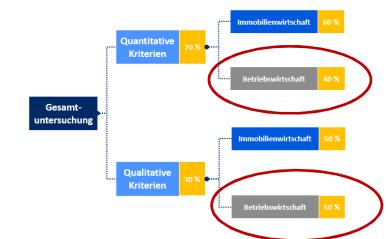
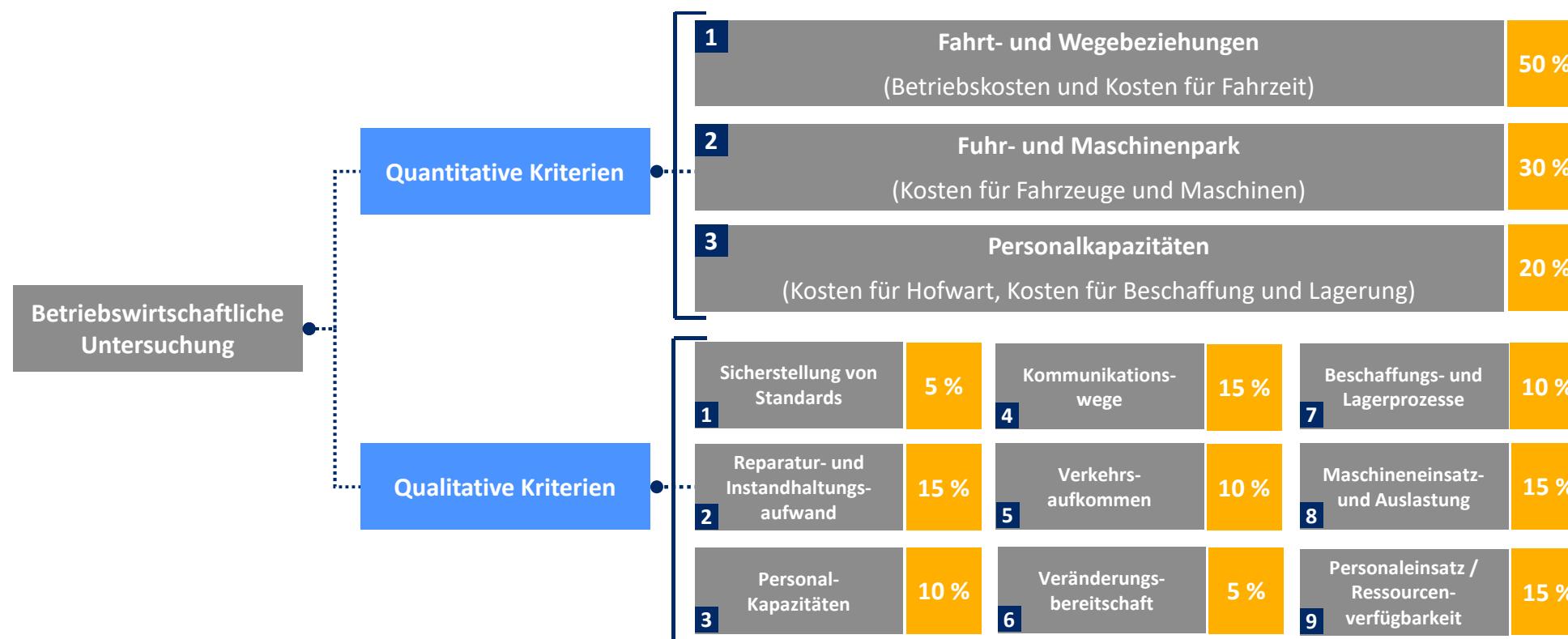


### Gesamtbetrachtung



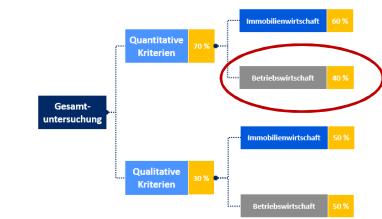
→ Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist die Variante 1 zu empfehlen.  
Ein vollständiger Neubau am betreffenden Standort ermöglicht eine zielgenaue, optimierte Umsetzung.

# NUTZWERTANALYSE – BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE UNTERSUCHUNG

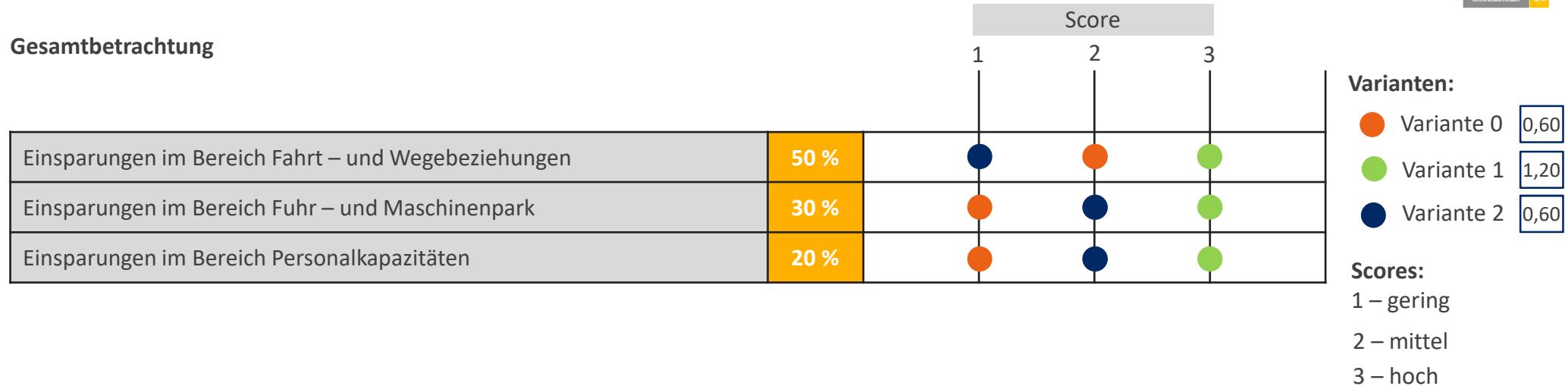


# NUTZWERTANALYSE – BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE UNTERSUCHUNG

## QUANTITATIVER TEIL (1/2)

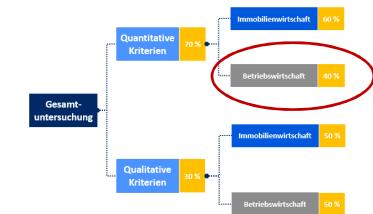


### Gesamtbetrachtung



→ Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist die Variante 1 zu empfehlen.  
Variante 1 realisiert gegenüber Variante 0 signifikante Synergieeffekte durch jährliche Kosteneinsparpotenziale in Höhe von rund 200 T€.

# NUTZWERTANALYSE – BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE UNTERSUCHUNG QUANTITATIVER TEIL (2/2)

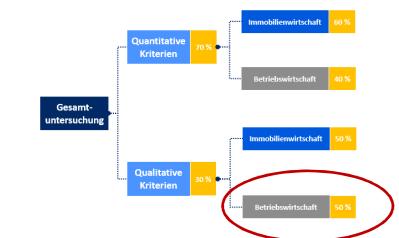


## Gesamtbetrachtung

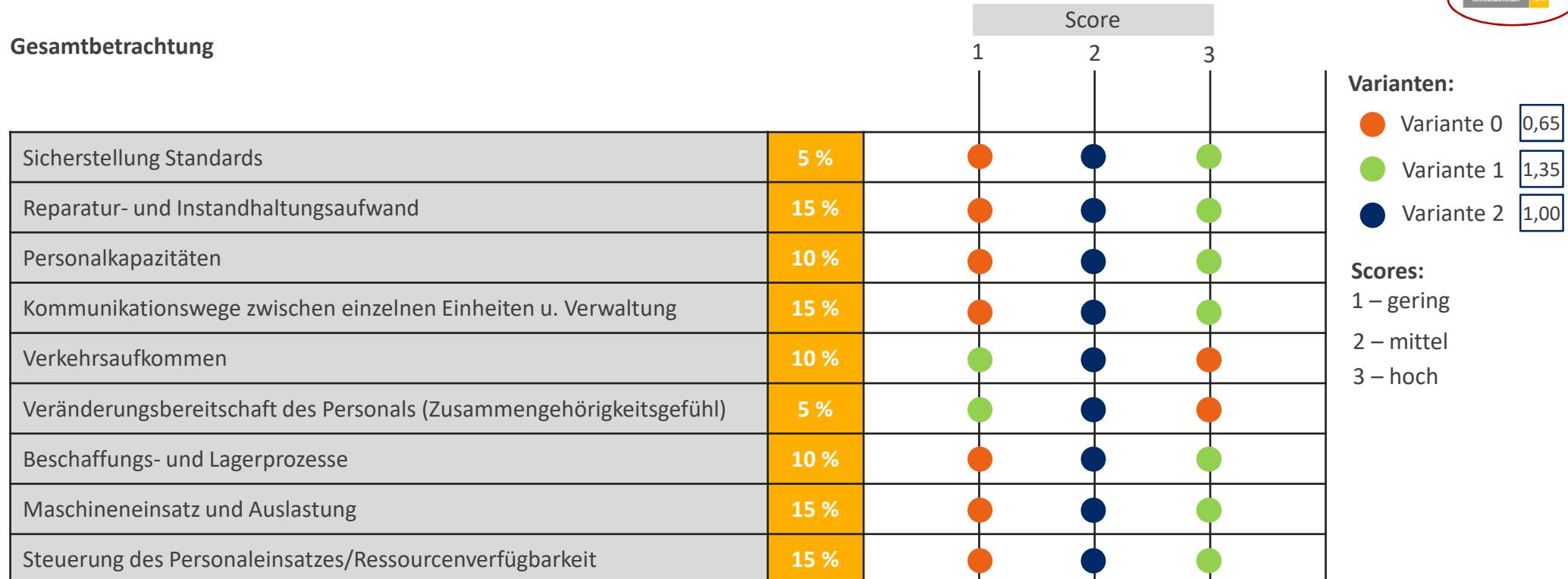
	Thema	Kriterium	Variante 0 (Status quo)	Variante 1 (Spinelli)	Variante 2 (Spinelli + Lina Kehl Weg)
Quantitativ Betriebswirtschaftlich	Fahrt- und Wegebeziehungen	Betriebskosten Kilometer gesamt	90.018,37 €	97.250,47 €	92.881,70 €
		Δ	- €	7.232,10 €	2.863,34 €
		Kalkulatorische Kosten für Fahrzeit gesamt	1.020.421,19 €	987.453,22 €	1.072.788,08 €
		Δ	- €	32.967,98 €	52.366,88 €
	<b>Σ Einsparungen</b>		- €	<b>25.735,87 €</b>	<b>55.230,22 €</b>
	Fuhr- und Maschinenpark	Kosteneinsparung Fahrzeuge	- €	44.275,00 €	23.887,50 €
		Kosteneinsparung Maschinen	- €	81.198,08 €	79.742,92 €
		<b>Σ Einsparungen</b>	- €	<b>125.473,08 €</b>	<b>103.630,42 €</b>
	Personalkapazitäten	Kosten Hofwart	124.620,60 €	77.887,88 €	124.620,60 €
		Δ	- €	46.732,73 €	- €
		Kosten Beschaffung / Einkauf	26.248,72 €	14.727,92 €	22.745,74 €
		Δ	- €	11.520,79 €	3.502,97 €
		<b>Σ Einsparungen</b>	- €	<b>58.253,52 €</b>	<b>3.502,97 €</b>
	<b>Σ Einsparungen betriebswirtschaftlich pro Jahr</b>			<b>- €</b>	<b>209.462,47 €</b>
					<b>51.903,17 €</b>

# NUTZWERTANALYSE – BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE UNTERSUCHUNG

## QUALITATIVER TEIL

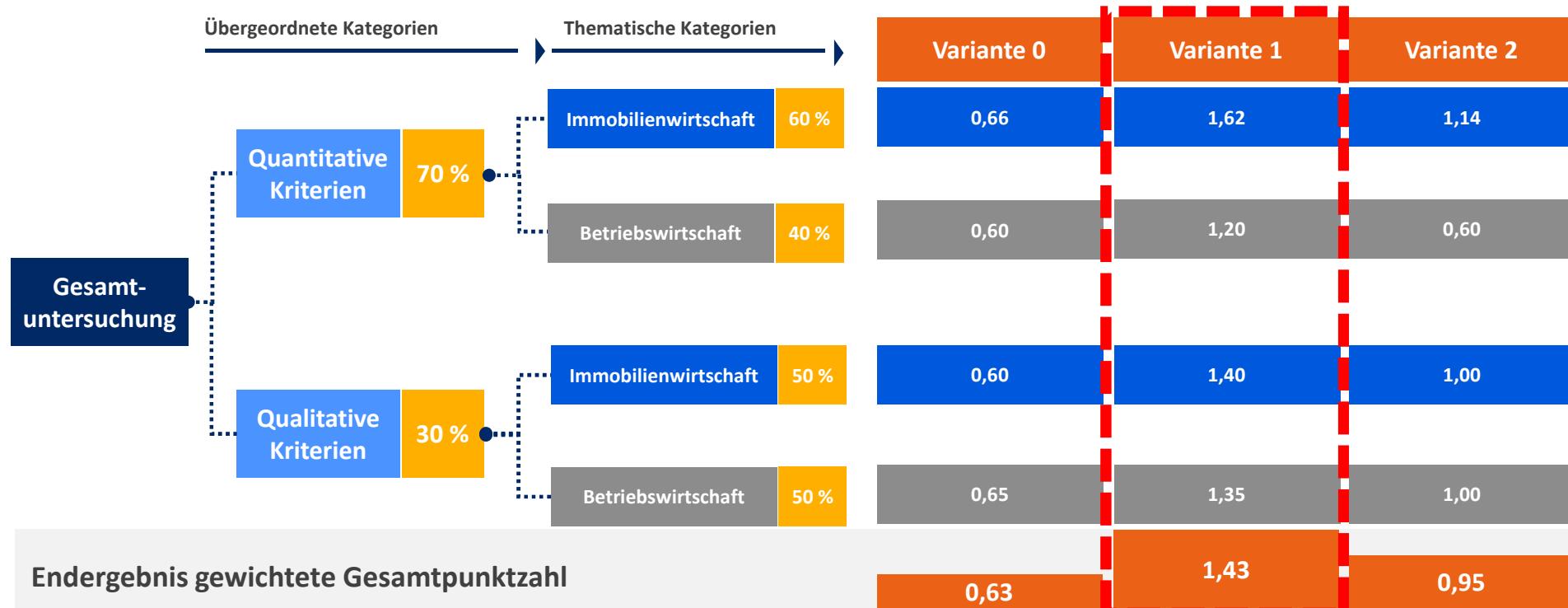


### Gesamtbetrachtung



→ Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist die Variante 1 zu empfehlen. Variante 1 bietet mehrheitlich großes Synergiepotenzial und optimale Voraussetzungen für einen effizienten Betriebsablauf und den zielgerichteten Einsatz von Ressourcen.

# GESAMTERGEBNIS NUTZWERTANALYSE



Im direkten Vergleich stellt die Betriebshofkonsolidierung auf Spinelli die zu präferierende Variante dar!

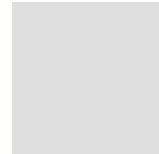


WIR BERATEN UND  
PLANEN ZUM BAUEN  
UND BETREIBEN

DREES &  
SOMMER

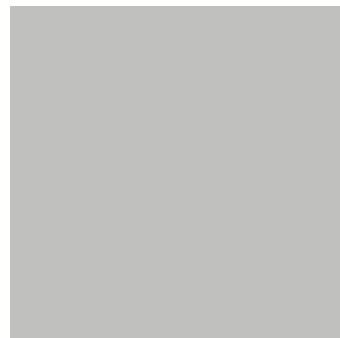
## FAZIT

- Spinelli hat eine gute zentrale Lage im Stadtgebiet mit einer guten Verkehrsanbindung
- Grünhof auf Spinelli ist die wirtschaftlichste Variante
- Ca. 880 Fahrbewegungen vom Grünhof in der **Betriebszeit**: Montag-Donnerstag 7-16 Uhr, Freitag 7-12 Uhr. **Entlastung** durch:
  - Neue Abbiegespur über Kreuzung Talstraße / Wingertsbuckel
  - Keine Ab- und Zufahrten durch das Wohngebiet Feudenheim
  - Sukzessive Umstellung des kommunalen Fuhrparks auf E-Mobilität → geringere Umweltbelastung
- Wettbewerbsergebnis für den neuen Grünhof fügt sich durch Tieflage und Begrünung gut in den Grünzug und angrenzende Wohnbebauung ein



# GRÜNHOF SPINELLI

VIELEN DANK  
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



STADT MANNHEIM <sup>2</sup>