

GRÜNHOF SPINELLI

FB GRÜNFLÄCHEN UND UMWELT



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 m² Fläche
- 56 Beschäftigte
- Lage im Gewerbegebiet

Lina-Kehl-Weg

- ca. 9.000 m² Fläche
- 74 Beschäftigte
- Lage im Wohngebiet

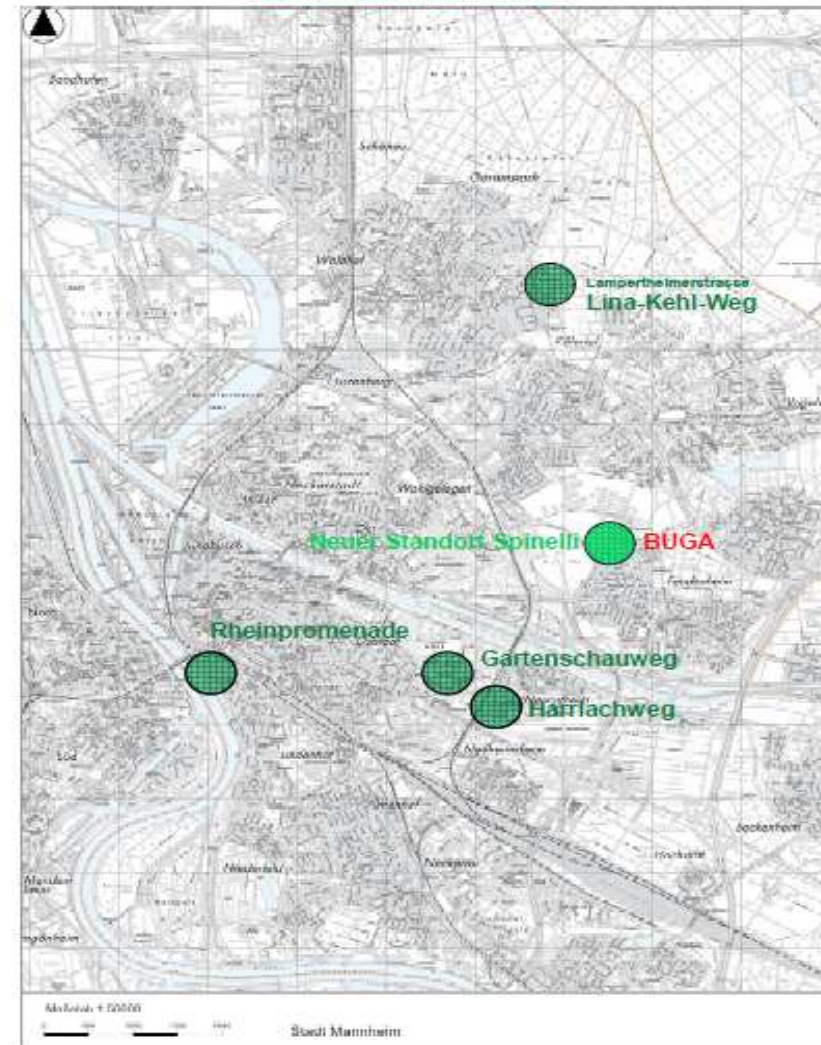
Gartenschauweg

- ca. 8.000 m² Fläche
- 22 Beschäftigte
- Lage im Grünzug/Freizeitanlagen

Rheinpromenade

- ca. 2.600 m² Fläche
- 16 Beschäftigte
- Lage im Grünzug/Freizeitanlagen

Standorte Betriebshöfe FB67

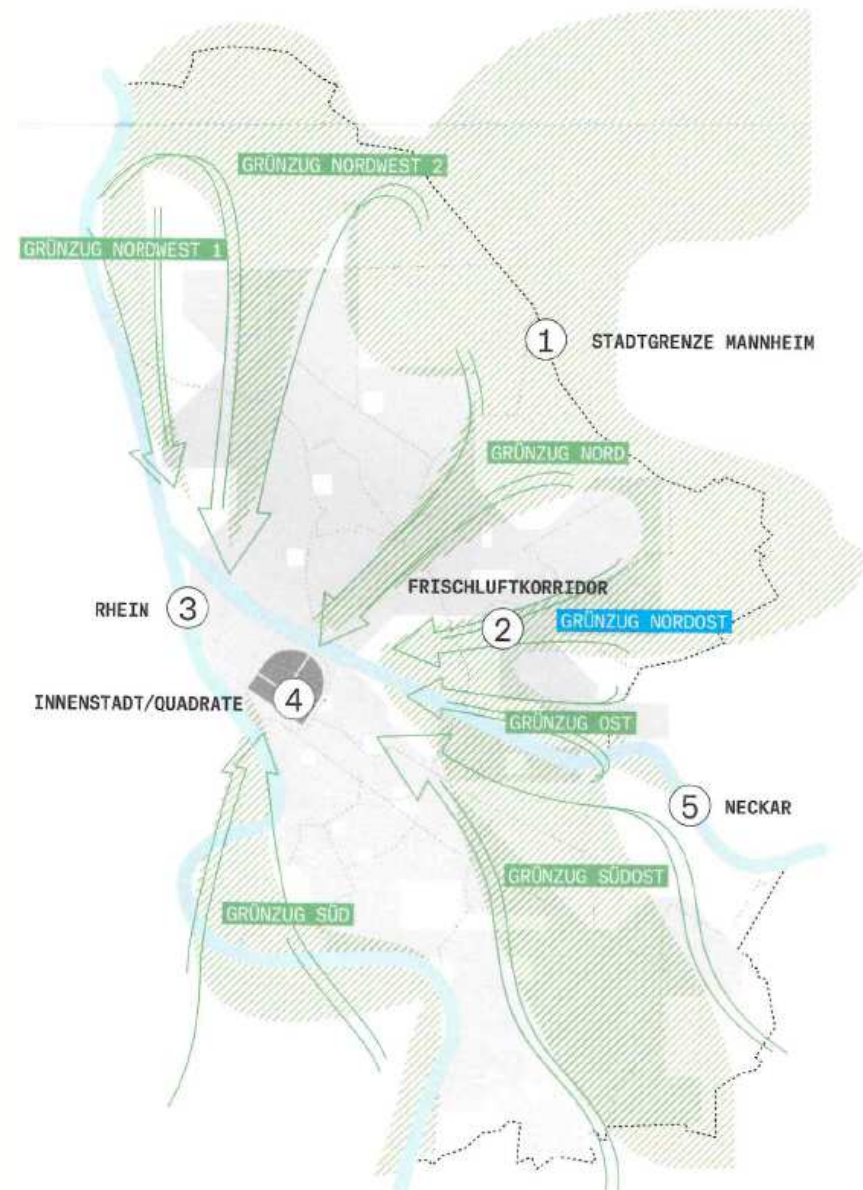


ZUSTAND DER DERZEITIGEN BETRIEBSHÖFE FB 67

- Gebäude überwiegend überaltert 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

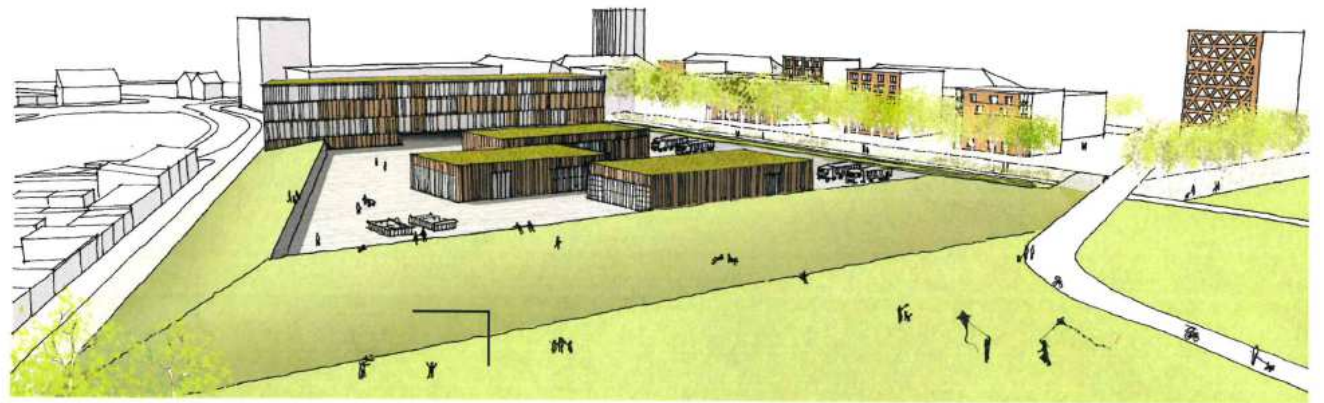
- Das Gebäudekonzept verfolgt das **Prinzip der Nachhaltigkeit**
- Positive Umwelteigenschaften
- Flexible **multifunktionale** Grundrisse
- **Funktionale** innere **Erschließung** der Freiflächen und Garagen
- Benötigte Grundstücksfläche beträgt 2,8 ha. (**20 % davon sind begrünt**).
- Durch **Dachbegrünung**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

Integration in die Parklandschaft durch Absenkung der Baukörper

Kompakte Bauweise

Reduktion von Hitzeinseln durch Dachbegrünung

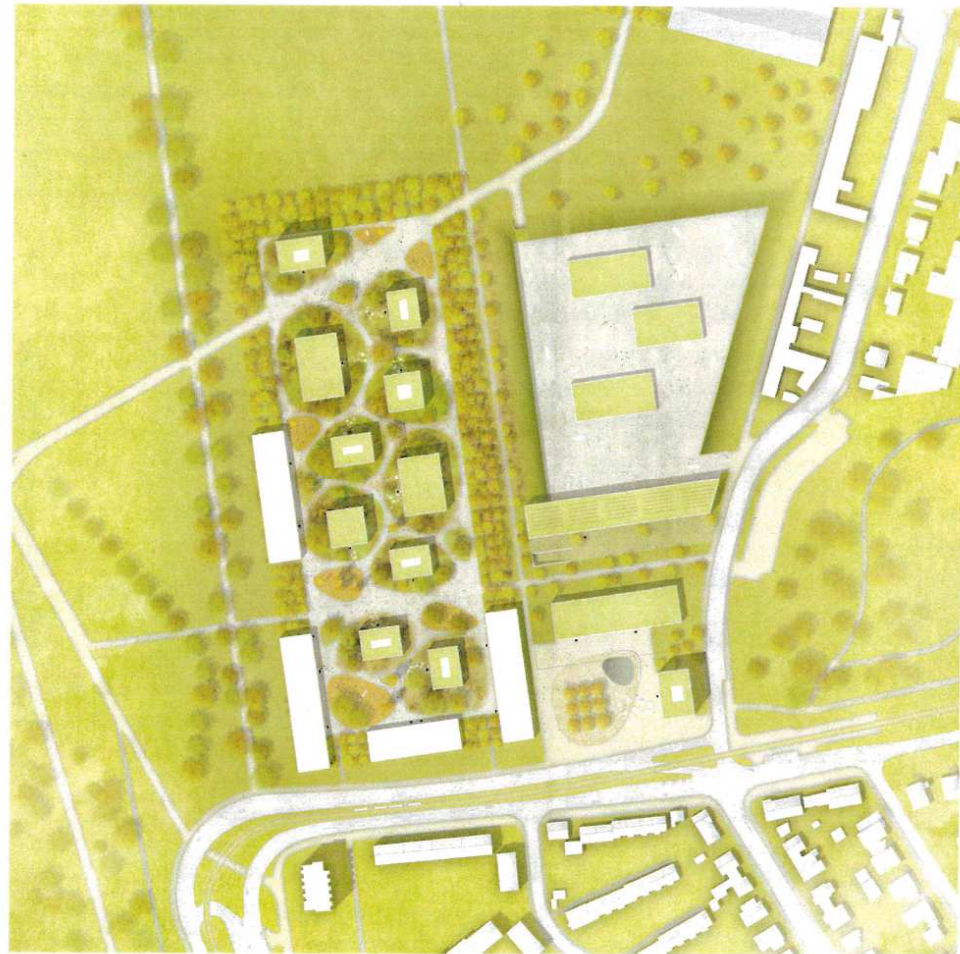
Erhalt der stadtklimatischen Luftströmung



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**)



VERKEHRSaufkommen 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



AUFTRAG 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



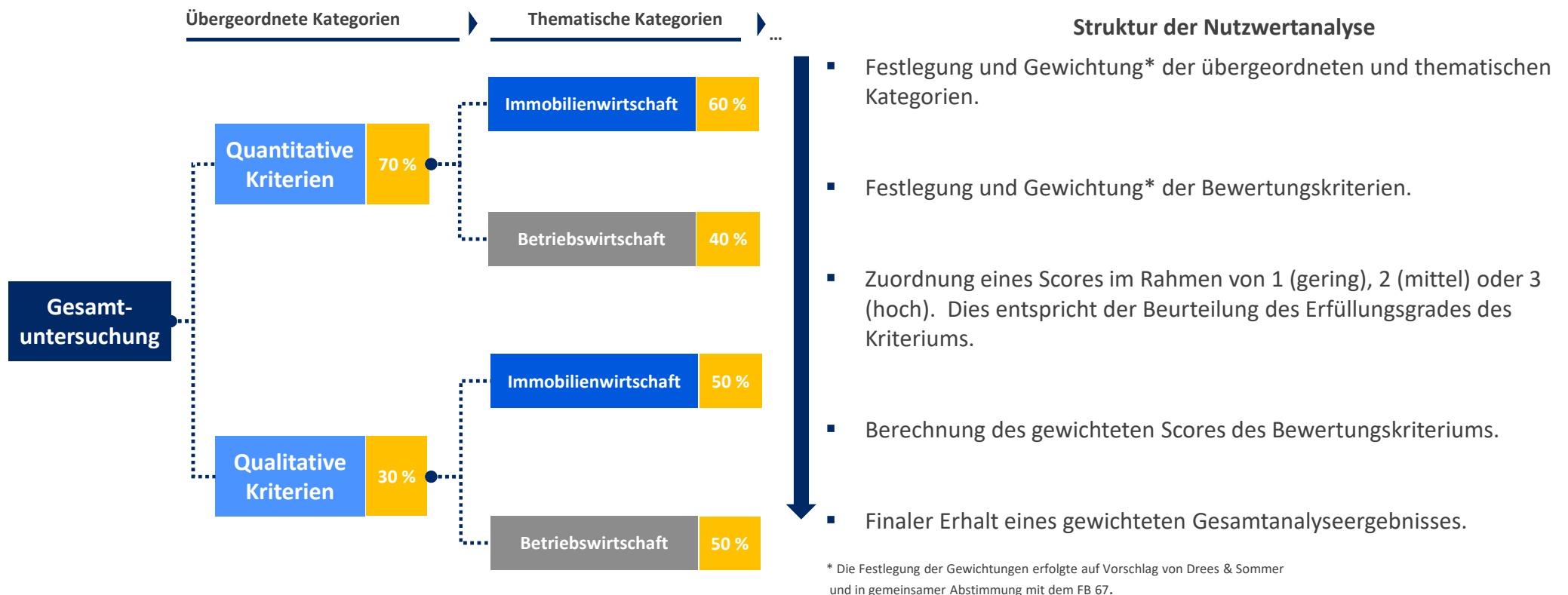
Lina-Kehl Weg



Standort Spinelli (reduziert)

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

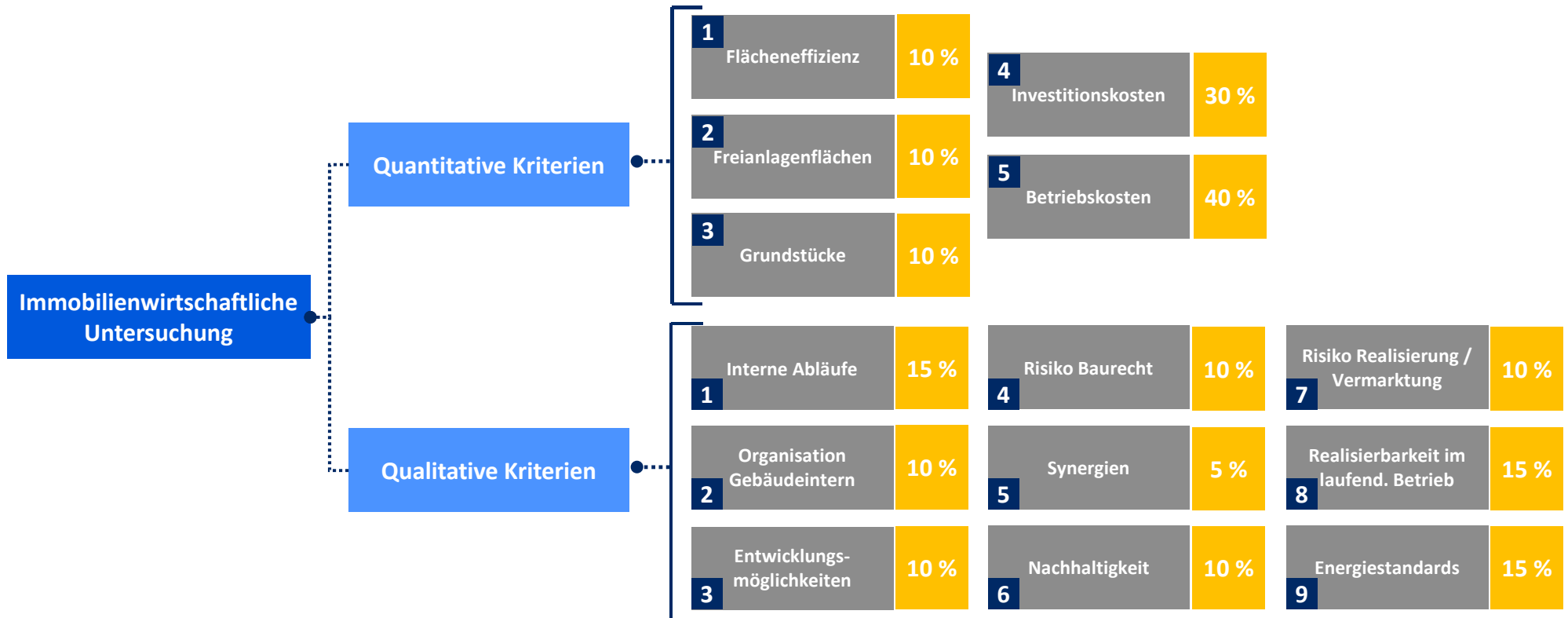
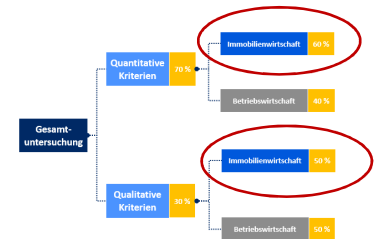
NUTZWERTANALYSE – TRANSPARENTE UND NACHVOLLZIEHBARE BEWERTUNG DER ANALYSEERGEBNISSE



Stadt Mannheim FB 67 – Zentralisierung Betriebshöfe

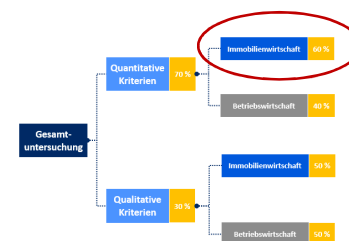
NUTZWERTANALYSE – IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE UNTERSUCHUNG

Inhalte und Gewichtung der einzelnen Kriterien



NUTZWERTANALYSE – IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE UNTERSUCHUNG

QUANTITATIVER TEIL



Investitionskosten- und Betriebskostenvergleich

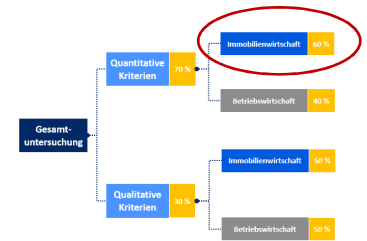
Kostengruppen	Variante 0	Variante 1	Variante 2
100 Grundstück	Nicht bewertet	Nicht bewertet	Nicht bewertet
200 Herrichten u. Erschließen	1.312.224 €	In KG 300 enthalten	In KG 300 enthalten
300 Bauwerk-Baukonstruktionen	17.113.158 €	20.242.738 €	20.087.758 €
400 Bauwerk-Techn. Anlagen	7.740.300 €	In KG 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 €
Σ Investitionskosten (gerundet)	43.460.000 €	33.790.000 €	35.700.000 €
Betriebskosten (brutto, ger.)	20.344.000 €	12.949.000 €	13.665.000 €
Σ Brutto Gesamt	63.804.000 €	46.739.000 €	49.365.000 €

*Zusätzliche Objekt- und Instandhaltungskosten in späterer Miete enthalten















 Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist die Variante 1 zu empfehlen.

NUTZWERTANALYSE – IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE UNTERSUCHUNG




QUANTITATIVER TEIL



Gesamtbetrachtung

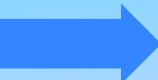
		Score		
		1	2	3
Flächeneffizienz – BGF (für gleiche Nutzung/Inhalte)	10 %			
Freianlagenflächen	10 %			
Gesamtflächen Grundstücke	10 %			
Investitionskosten	30 %			
Betriebskosten	40 %			

Varianten:

-  Variante 0 0,66
-  Variante 1 1,62
-  Variante 2 1,14

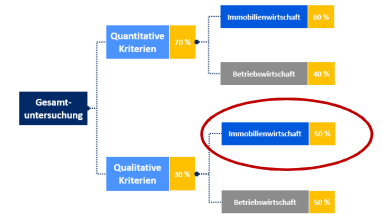
Scores:

- 1 – gering
- 2 – mittel
- 3 – hoch

 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

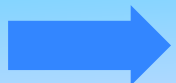
		Score		
		1	2	3
Gebäudeerreichbarkeit (standortintern)	15 %	●	●	●
Organisation gebäudeintern	10 %	●	●	●
Entwicklungsmöglichkeiten	10 %	●	●	●
Risiko Baurecht (nach Fertigstellung B-Plan)	10 %	●	●	●
Synergien gebäude- und standortintern	5 %	●	●	●
Nachhaltigkeit (Langlebigkeit)	10 %	●	●	●
Risiko Realisierung und Vermarktung	10 %	●	●	●
Realisierbarkeit im lfd. Betrieb	15 %	●	●	●
Berücksichtigung von Energiestandards	15 %	●	●	●

Varianten:

- Variante 0 0,60
- Variante 1 1,40
- Variante 2 1,00

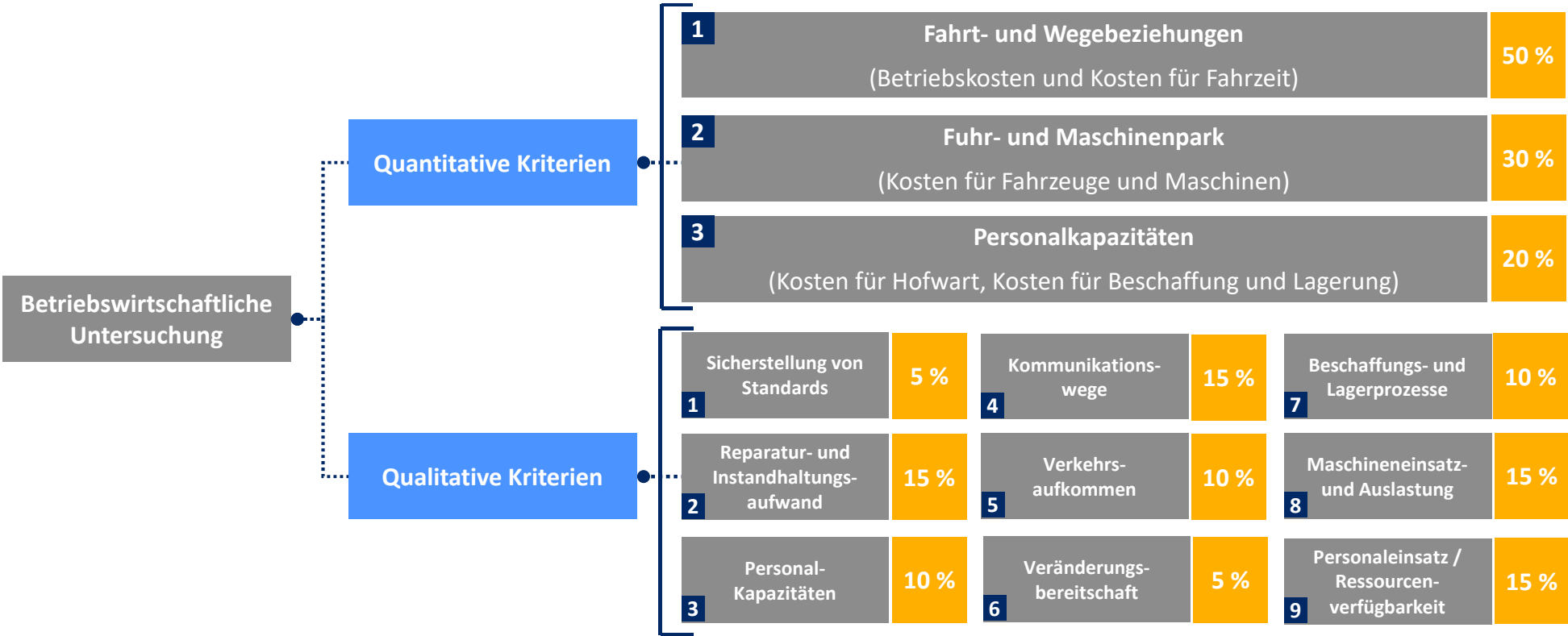
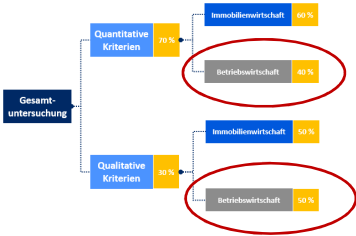
Scores:

- 1 – gering
- 2 – mittel
- 3 – hoch



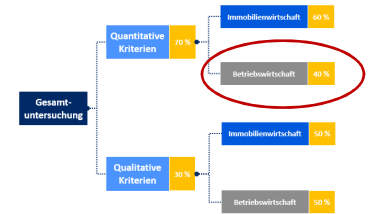
Aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist die Variante 1 zu empfehlen.
Ein vollständiger Neubau am betreffenden Standort ermöglicht eine zielgenaue, optimierte Umsetzung.

NUTZWERTANALYSE – BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE UNTERSUCHUNG



NUTZWERTANALYSE – BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE UNTERSUCHUNG

QUANTITATIVER TEIL (1/2)



Gesamtbetrachtung

		Score		
		1	2	3
Einsparungen im Bereich Fahrt – und Wegebeziehungen	50 %	●	●	●
Einsparungen im Bereich Fuhr – und Maschinenpark	30 %	●	●	●
Einsparungen im Bereich Personalkapazitäten	20 %	●	●	●

Varianten:

- Variante 0 0,60
- Variante 1 1,20
- Variante 2 0,60

Scores:

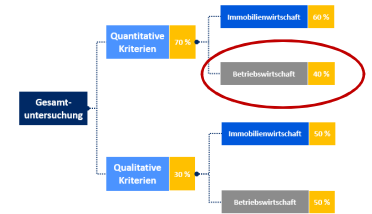
- 1 – gering
- 2 – mittel
- 3 – hoch

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)

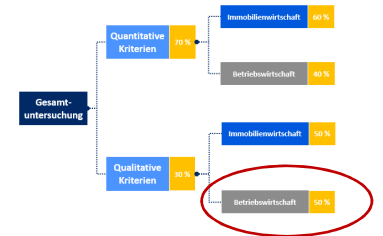


Gesamtbetrachtung

	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 €
		Σ Einsparungen	- €	25.735,87 €	55.230,22 €
	Fuhr- und Maschinenpark	Kosteneinsparung Fahrzeuge	- €	44.275,00 €	23.887,50 €
		Kosteneinsparung Maschinen	- €	81.198,08 €	79.742,92 €
		Σ Einsparungen	- €	125.473,08 €	103.630,42 €
	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 €
		Σ Einsparungen	- €	58.253,52 €	3.502,97 €
		Σ Einsparungen betriebswirtschaftlich pro Jahr	- €	209.462,47 €	51.903,17 €

NUTZWERTANALYSE – BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE UNTERSUCHUNG

QUALITATIVER TEIL



Gesamtbetrachtung

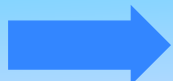
		Score		
		1	2	3
Sicherstellung Standards	5 %	●	●	●
Reparatur- und Instandhaltungsaufwand	15 %	●	●	●
Personalkapazitäten	10 %	●	●	●
Kommunikationswege zwischen einzelnen Einheiten u. Verwaltung	15 %	●	●	●
Verkehrsaufkommen	10 %	●	●	●
Veränderungsbereitschaft des Personals (Zusammengehörigkeitsgefühl)	5 %	●	●	●
Beschaffungs- und Lagerprozesse	10 %	●	●	●
Maschineneinsatz und Auslastung	15 %	●	●	●
Steuerung des Personaleinsatzes/Ressourcenverfügbarkeit	15 %	●	●	●

Varianten:

- Variante 0 0,65
- Variante 1 1,35
- Variante 2 1,00

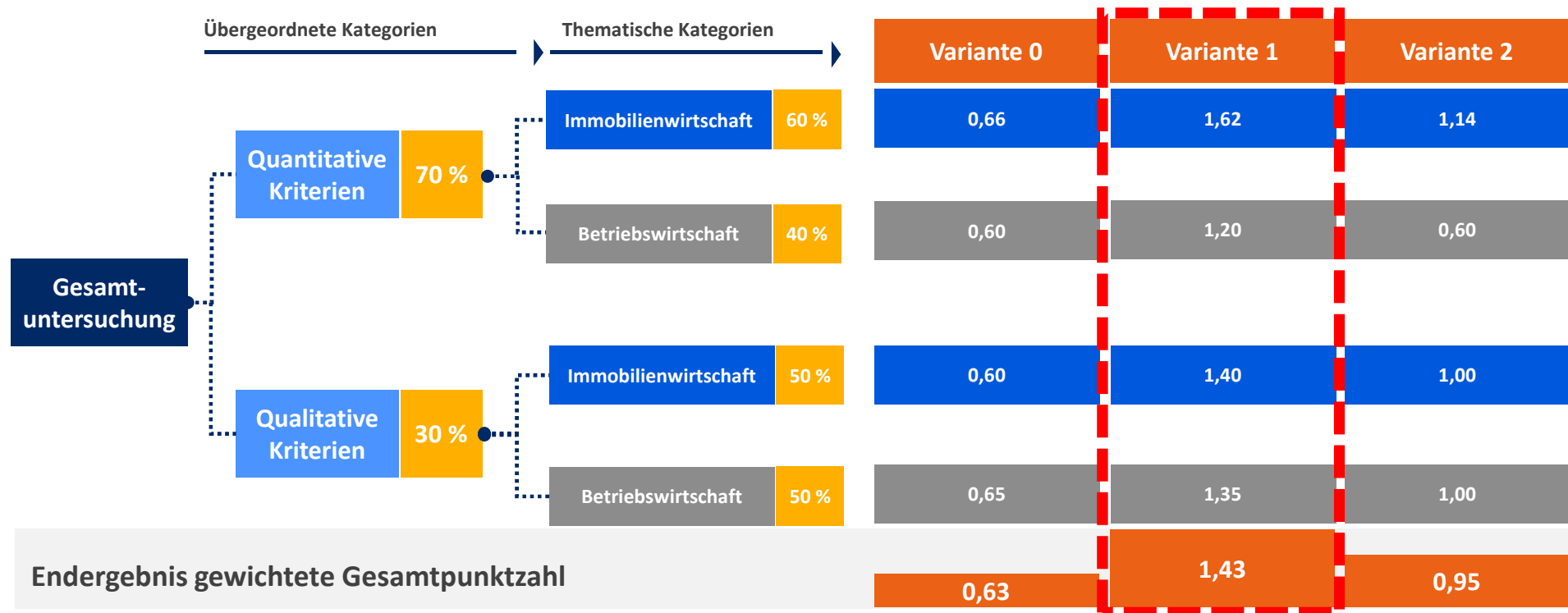
Scores:

- 1 – gering
- 2 – mittel
- 3 – hoch



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

