

SACHSTAND GRÜNHOF SPINELLI

FB 67 GRÜNFLÄCHEN UND UMWELT

Stand: 26.06.2018

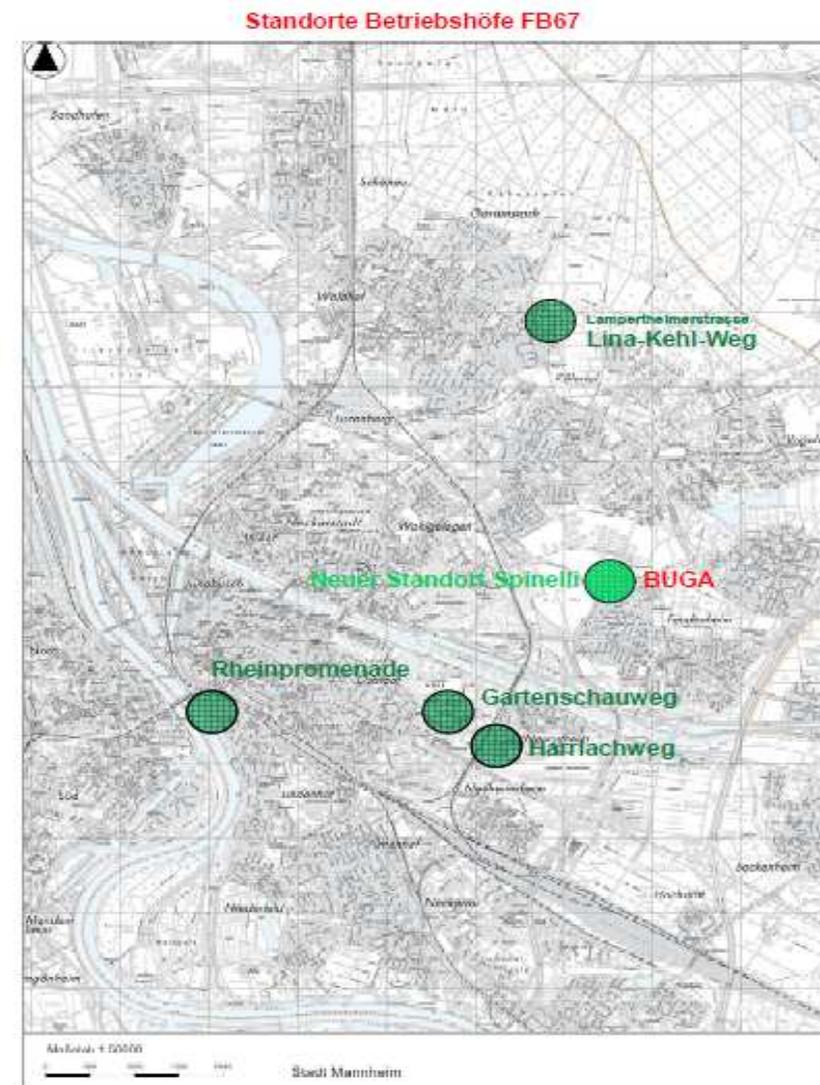


ENTSCHEIDUNG FÜR DEN NEUBAU DES ZENTRALEN GRÜNHOFES AUF SPINELLI

- Maroder Zustand der derzeitigen Betriebshöfe führt zu einem **hohen Sanierungsbedarf**
- Standortaufgabe ermöglicht eine **hochwertige städtebauliche Entwicklung** im Bereich von Wohnen und Gewerbe
- Die **Nähe zu** den zu erwartenden **Flächenneuzugängen im Grünzug Nordost** sowie anderen Grünflächen im gesamten Stadtgebiet und die auf Spinelli möglichen betrieblichen Synergien haben die Entscheidung begünstigt.
- Die jahrelange Suche nach einem **geeigneten, genügend großen und zentral gelegenen Standort** brachte erst mit dem Angebot der Konversion eine wirkliche Flächenoption. **Nur auf Spinelli können die bisher vier Betriebshöfe mit der zentralen Betriebsleitung sinnvoll zusammengelegt werden.**
- Der bisherige **Grünflächenunterhaltungsbetrieb** soll in einem **neuen Eigenbetrieb für den öffentlichen Raum** mit der Straßenunterhaltung und der Stadtreinigung zusammengefasst werden. Die Straßenunterhaltung erhält einen zentralen Betriebshof in Neckarau im **Morchhof**, die Stadtreinigung wird in der **Käfertaler Straße** zentral zusammengelegt und die Grünflächenunterhaltung soll von **Spinelli** aus zentral erfolgen.

KENNZAHLEN DER DERZEITIGEN BETRIEBSHÖFE FB 67

- **67.121 Harrlachweg**
 - ca. 9.000 m² Fläche
 - 56 Beschäftigte
 - Lage im Gewerbegebiet
- **67.122 Lina-Kehl-Weg**
 - ca. 9.000 m² Fläche
 - 74 Beschäftigte
 - Lage im Wohngebiet
- **67.124 Gartenschauweg**
 - ca. 8.000 m² Fläche
 - 22 Beschäftigte
 - Lage im Grünzug/Freizeitanlagen
- **67.125 Rheinpromenade**
 - ca. 2.600 m² Fläche
 - 16 Beschäftigte
 - Lage im Grünzug/Freizeitanlagen



ZUSTAND DER DERZEITIGEN BETRIEBSHÖFE FB 67

- Die Gebäude sind überwiegend überaltert und nicht mehr sanierungsfähig.
- Neue, einzuhaltende Arbeitssicherheitsvorschriften können nicht oder nur mit erhöhtem baulichen Aufwand realisiert werden.
- Die Unterkünfte und sanitären Einrichtungen führen immer wieder zu Beanstandungen seitens der Mitarbeiterschaft und der Arbeitssicherheit.
- Die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten der jetzigen Standorte sind durch angrenzende Gewerbe- und Wohnnutzungen nicht ausreichend gegeben.

DIE LAGE DER HEUTIGEN BETRIEBSHÖFE

- Betriebshof Nord
- Lina-Kehl-Weg 10



DIE LAGE DER HEUTIGEN BETRIEBSHÖFE

- Betriebshof Süd
- Harrlachweg 20



DIE LAGE DER HEUTIGEN BETRIEBSHÖFE

- Betriebshof Team Stadtbaum
- Rheinpromenade 11



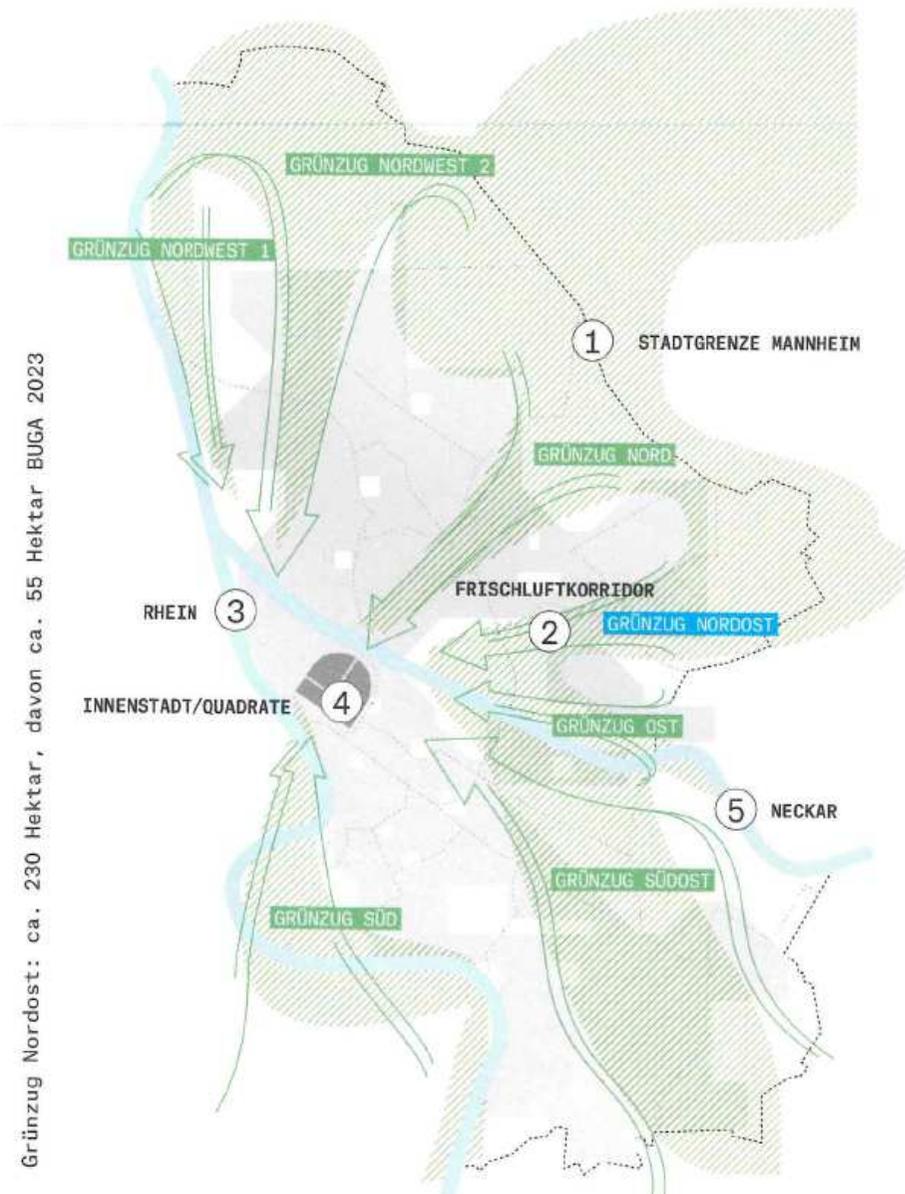
DIE LAGE DER HEUTIGEN BETRIEBSHÖFE

- **Betriebshof Technischer Service**
- **Gartenschauweg**



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

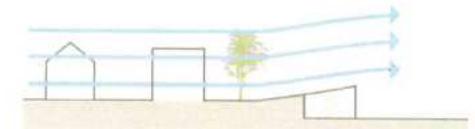
- Der Entwurf des Büros asp Architekten GmbH aus Stuttgart wird weiterentwickelt
 - Das Gebäudekonzept verfolgt das **Prinzip der Nachhaltigkeit**
 - Positive Umwelteigenschaften
 - Flexible **multifunktionale** Grundrisse
 - **Funktionale** innere **Erschließung** der Freiflächen und Garagen
 - Benötigte 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

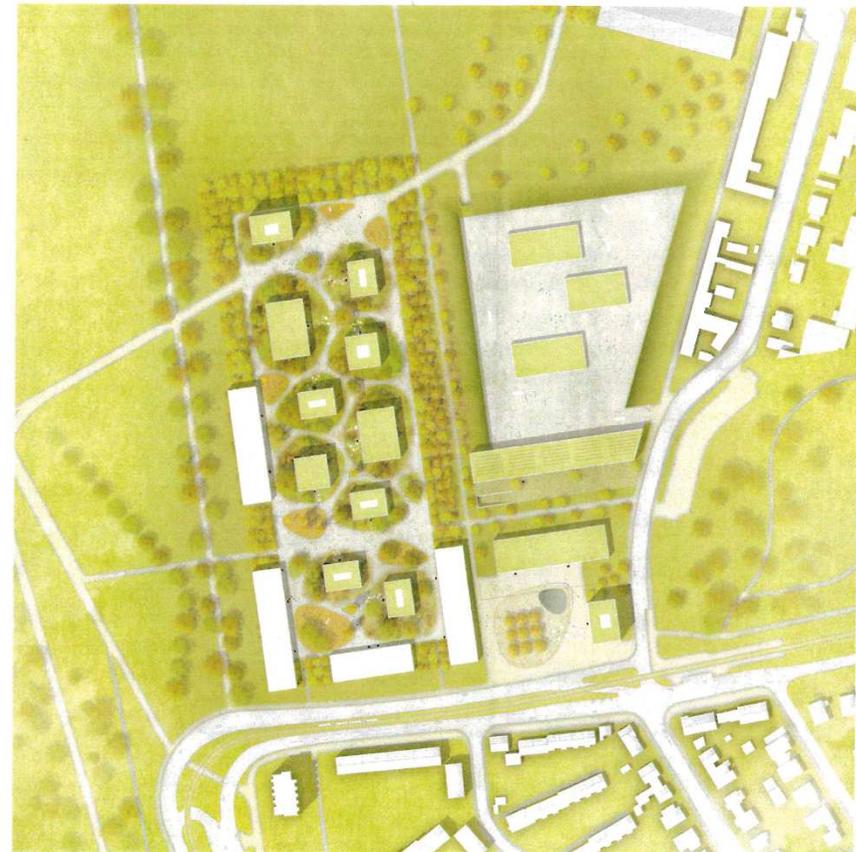


SACHSTAND DES WETTBEWERBVERFAHRENS

- **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**)

Wettbewerbs-
beitrag

Städtebauliche Setzung



Lageplan

Durchwegung

Einbettung Park

'asp'

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



BEAUFTRAGUNG ZWEIER WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNGEN DREES & SOMMER

Zum Nachweis der möglichen Realisierung von Einsparpotenzialen durch Betriebshofkonsolidierung wurden Berater vom Büro Drees & Sommer eingeschaltet.



VORGEHENSWEISE DER ANALYSE DER REALISIERUNG VON EINSPARPOTENTIALEN DURCH BETRIEBSHOF-KONSOLIDIERUNG IN DREI VARIANTEN (DREES & SOMMER)

MANAGEMENT SUMMARY

Ausgangssituation:

- Mit Hilfe einer Untersuchung von Drees & Sommer soll die Vorteilhaftigkeit einer Betriebshofkonsolidierung untersucht werden.

Vorgehensweise:

- Im Zuge der Untersuchung werden 3 mögliche Varianten für die zukünftige Betriebshofstruktur im Fachbereich 67 der Stadt Mannheim betrachtet:
 - **Variante 0** - Sanierung der vorhandenen vier Standorte
 - **Variante 1** - Konzentration der Grünflächenunterhaltung am geplanten Grünhof Spinelli (Referenzvariante hinsichtlich Qualitäten)
 - **Variante 2** - Ansiedelung an zwei Standorten (Betriebshof Lina-Kehl-Weg und Spinelli)
- Die Bewertung der Varianten erfolgt sowohl aus **immobilien- und betriebswirtschaftlicher Sicht**.
- Als **Vergleichsmethode** wird das Konzept einer **Nutzwertanalyse** verwendet, um die in der Bewertung **herangezogenen qualitativen und quantitativen Analyseaspekte** transparent und nachvollziehbar darzustellen.

ÜBERSICHT DER ANALYSE DER REALISIERUNG VON EINSPARPOTENTIALEN IN DREI VARIANTEN DURCH BETRIEBSHOFKONSOLIDIERUNG (DREES & SOMMER)

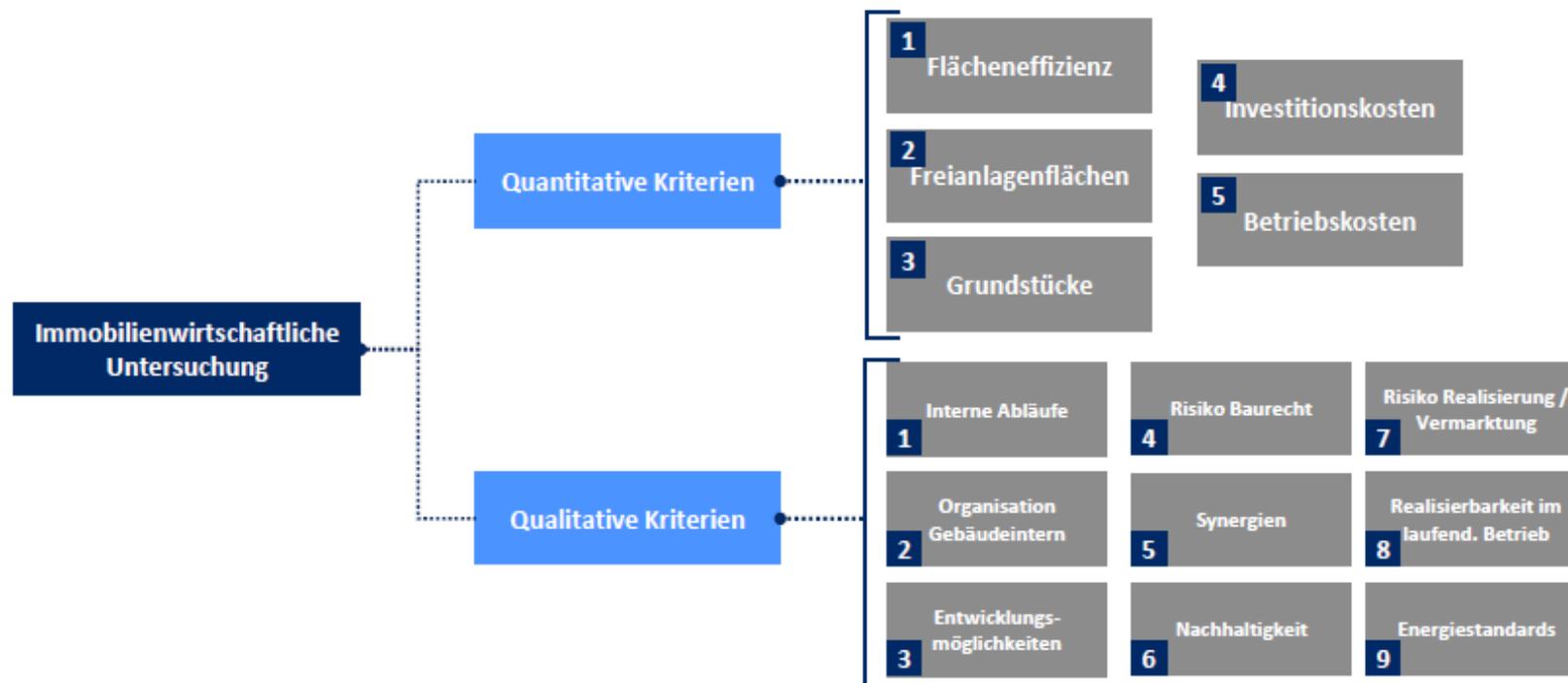
ÜBERSICHT DER VARIANTEN

Übersicht



KRITERIEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHEN UNTERSUCHUNG

IM RAHMEN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHEN UNTERSUCHUNG WURDEN 5 QUANTITATIVE UND 9 QUALITATIVE KRITERIEN IDENTIFIZIERT UND ANALYSIERT



GESAMTERGEBNIS DER KOSTENGRUPPEN IM IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHEN VERGLEICH

VERGLEICH DER VARIANTEN

Investitionskosten- und Betriebskostenvergleich

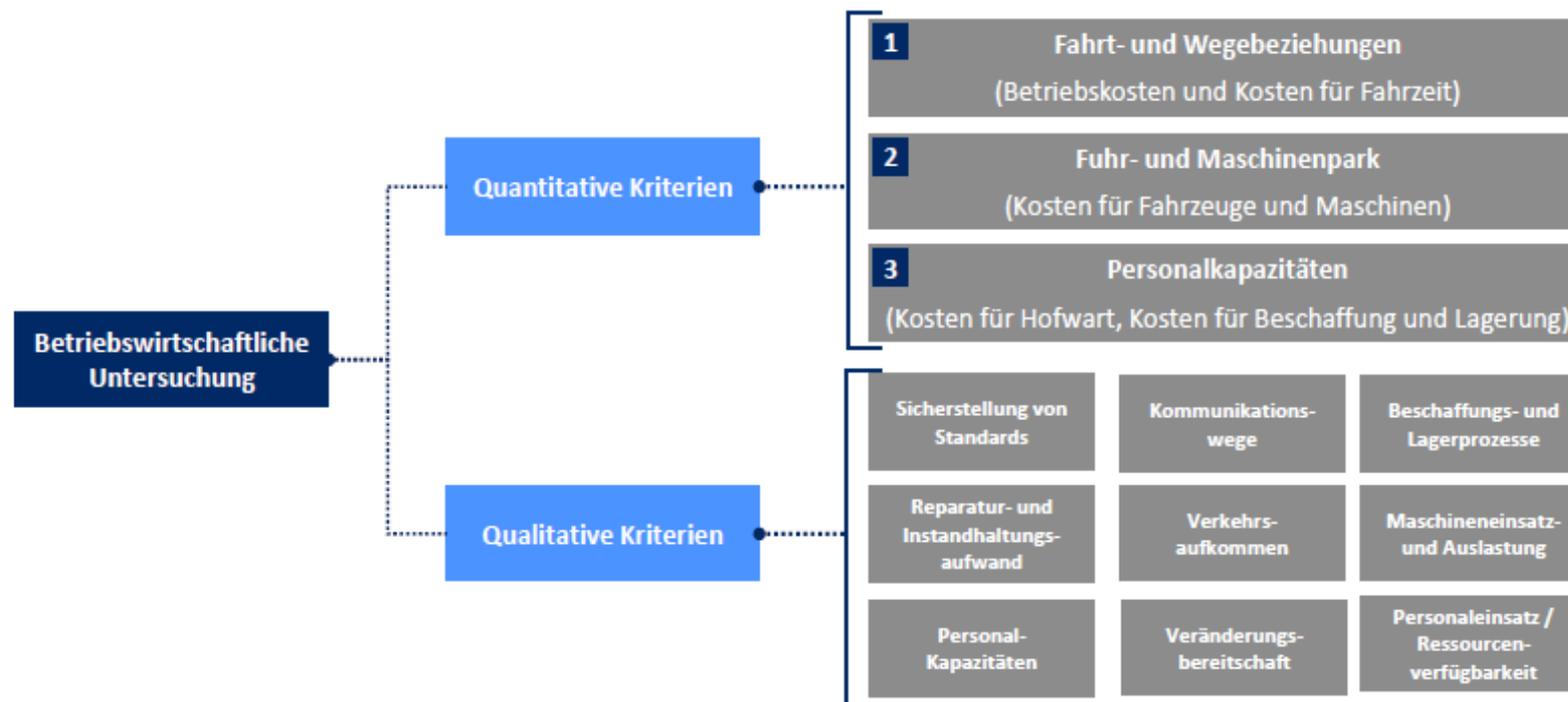
Kostengruppen	Variante 0	Variante 1	Variante 2
100 Grundstück	Nicht bewertet	Nicht bewertet	Nicht bewertet
200 Herrichten u. Erschließen	1.312.224 €	In KG 300 enthalten	In KG 300 enthalten
300 Bauwerk-Baukonstruktionen	17.113.158 €	20.242.738 €	20.087.758 €
400 Bauwerk-Techn. Anlagen	7.740.300 €	In KG 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 €

100: Grundstück
 200: Herrichten und Erschließung
 300: Bauwerk – Baukonstruktion
 400: Bauwerk – Technische Anlagen
 500: Außenanlage
 600: Ausstattung
 700: Baunebenkosten

*Zusätzliche Objekt- und Instandhaltungskosten in späterer Miete enthalten

KRITERIEN DER BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHEN UNTERSUCHUNG

IM RAHMEN DER BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHEN UNTERSUCHUNG WURDEN 3 QUANTITATIVE UND 9 QUALITATIVE KRITERIEN IDENTIFIZIERT UND ANALYSIERT



QUANTITATIV BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHE EINSPARUNGEN DER VARIANTEN 1 UND 2 ZU VARIANTE 0 PRO JAHR

Thema	Kriterium	Variante 1 (Spinelli)	Variante 2 (Spinelli + Lina Kehl Weg)	Erklärung / Leitfrage	Bewertung der Ausprägung
Fahrt- und Wege- beziehungen	Betriebskosten Fahrkosten/ Lohnkosten	25.735,87 €	- 55.230,00 € (Mehrkosten, da innerbetriebliche Fahrbeziehungen nur anteilig eingespart werden können)	Kalkulatorische Betriebskosten für Fahrzeuge auf Basis zurückgelegter Kilometer pro Jahr und von Zeiten für zurückgelegte Strecken pro Jahr	Je höher die kalkulatorische positive Einsparung, desto vorteilhafter die Variante.
Fuhr- und Maschinenpark	Kosten- einsparung	125.473,08 €	103.630,42 €	Kalkulatorische Kosteneinsparung durch Freisetzung von Fahrzeugen und Maschinen pro Jahr	Je höher die kalkulatorische positive Einsparung, desto vorteilhafter die Variante.
Personal- kapazitäten	Hofwart Beschaffung/ Einkauf	58.253,52 €	3.502,97 €	Kalkulatorische Kosten für Tätigkeiten im Bereich Hofwart und Beschaffung / Einkauf pro Jahr	Je höher die kalkulatorische positive Einsparung, desto vorteilhafter die Variante.
	Gesamt- einsparsumme pro Jahr	209.462,47 €	51.903,17 €		

GESAMTAUSWERTUNG DER ANALYSE DER REALISIERUNG VON EINSPARPOTENTIALEN DURCH BETRIEBSHOFKONSOLIDIERUNG IN DREI VARIANTEN (DREES & SOMMER)

	Kriterien	Gewichtung	Variante "0" (Status Quo)		Variante 1 (Spinelli)		Variante 2 (Spinelli + Lina Kehl Weg)	
			Bewertung	Gesamt	Bewertung	Gesamt	Bewertung	Gesamt
Gesamtauswertung		100%						
	Quantitativ	70%						
	Immobilienwirtschaftlich	60%	0,39	0,66	0,96	1,62	0,76	1,14
	Betriebswirtschaftlich	40%		0,4		1		1
	Qualitativ	30%						
	Immobilienwirtschaftlich	50%	0,19	0,60	0,97	1,40	0,70	1,00
	Betriebswirtschaftlich	50%		0,65		1,35		1
Ergebnis - gewichtete Gesamtpunktzahl				0,63		1,43		0,95

Ergebnis:

Die Betriebshofkonsolidierung auf Spinelli stellt in der **Variante 1** auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse die zu präferierende Variante mit dem größten Mehrwert dar. Sie hat die **höchste Gesamtpunktzahl** im Vergleich von Variante 0 zu 2.

Die Ergebnisse der immobilienwirtschaftlichen und betriebswirtschaftlichen Betrachtung stützen **ebenso, separat betrachtet**, diese Aussage.

AUSWIRKUNGEN DER „NULL – VARIANTE“

- Kostenintensiver **Sanierungs- und Neubaubedarf** in allen bestehenden Betriebsstätten
- Mit zu erwartendem Flächenzuwachs verstärken sich die bestehenden **betrieblichen Probleme**.
- **Keine** alternativen **städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten** für die bestehenden Betriebshöfe:
 - Lina-Kehl-Weg / Wohnen Beim Hochwald
 - Harrlachweg / East Site Erweiterung
 - Rheinpromenade / Gastronomie
- **Zentralisierungspotenziale** können nicht realisiert werden. Dies führt zu:
 - deutlich höheren Investitionskosten
 - betrieblichen Mehrausgaben

Szenario:

- Statt des Grünhofes auf Spinelli würde **weitere Wohnbebauung** entstehen. Dies führt zu:
 - Mindestens gleiches Verkehrsaufkommen
 - deutlichere Mehrbelastung nachmittags und am Abend (außerhalb der Betriebszeiten des Grünhofes 07.00 bis 16.00 Uhr)

FORTSCHREIBUNG DES POLITISCHEN ENTSCHEIDUNGSPROZESSES

Bisher:

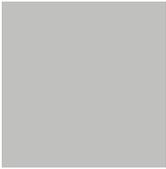
- **Aufstellungsbeschluss** für Bebauungsplan Nr. 41.48 im **AUT 20.10.2015** mit B-Vorlage **V482/2015**
- Informationsvorlage **V396/2017** Wettbewerb Wingertsbuckel **13.08.2017** mit den **Ergebnissen** und der **Verkehrsuntersuchung**.
- Gemeinderat, Bezirksbeirat Feudenheim, sachkundige Einwohner sowie der Ausschuss für Umwelt und Technik wurden mit der **Informationsvorlage V557/2017** vom **17.11.2017** über den Grünhof Spinelli informiert.
- Der **Städtebauliche Wettbewerb** mit der Darstellung des Grünhofes Spinelli wurde am **04.12.2017** entschieden.
- Der **Betriebsausschuss** Technische Betriebe wurde am **22.03.2018** über das weitere Vorgehen in Kenntnis gesetzt.

Demnächst:

- Vorberatung im BBR Feudenheim am **04.07.2018**
- Die Mitglieder des **Hauptausschusses und des AUT** werden am **17.07.2018** über die Ergebnisse der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung informiert und beraten den Antrag zum Grundsatzbeschluss zum Neubau des zentralen Grünhofes.
- Der **Gemeinderat** soll am **24.07.2018** über den Grundsatzbeschluss zum Neubau des Grünhofes auf Spinelli und die Finanzierung durch die GBG entscheiden.
- Fertigstellung und **Inbetriebnahme** des Betriebshofes soll Ende 2022 erfolgen.

MÖGLICHER REALISIERUNGSZEITPLAN

Vorgang	Termin
1. Ergebnisse der betrieblichen und immobilenseitigen Wirtschaftlichkeit	Juni 2018
2. Grundsatzbeschluss im GR zum Neubau eines zentralen Betriebshofes auf Spinelli Beschlussvorlage mit Vorberatung im BBR Feudenheim, Einschließlich Ergebnisse der Gutachten zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung	BBR Feudenheim 04.07.18 HA mit AUT 17.07.2018 GR 24.07.2018
3. Bebauungsplanverfahren mit Satzungsbeschluss (i.d.R. 2 Jahre)	Bis Ende 2020
4. Architektenbeauftragung (Bauausführungsplanung auf Grundlage des Wettbewerbes) durch GBG	parallel ab Mitte 2018
5. Maßnahmegenehmigung bei der GBG und Baugenehmigung	Ende 2020
6. Baubeginn (Dauer ca. 2,0 Jahre)	Ende 2020
7. Einweihung Neubau	Ende 2022



**VIELEN DANK
FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT**

