

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0187/2013
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Infrastrukturausschuss	24.04.2013	Entscheidung

Tagesordnungspunkt A 12

Sanierung des Betriebshofes Obereschbach

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierung des Betriebshofes Obereschbach entsprechend der Alternative 3.3 unter Berücksichtigung der Auslagerung des Bereichs StadtGrün an einen Ersatzstandort durch ein externes Büro planen zu lassen und die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Abweichend von dem Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Infrastruktur und Verkehr vom 14.02.2008 soll ein Abfall- und Wertstoffcenter in zentraler Lage im Ortsteil Bergisch Gladbach errichtet werden. Der Abfallwirtschaftsbetrieb wird beauftragt, hierzu ein Realisierungskonzept zu erstellen.

Sachdarstellung / Begründung:

1. Ausgangssituation

Der in den 60er-Jahren errichtete Betriebshof Obereschbach liegt auf dem Gelände der ehemaligen Grube Weiß. Es handelt sich um eine Altlast im Bereich der ehemaligen Klärteiche, die bis zu einer Mächtigkeit von ca. 15 m aufgeschüttet wurden. Angrenzend zum Knauber-Baumarkt hin befindet sich als offene Wasserfläche der ehemalige Klärteich der Grube Leopold von Buch, der heute als Rückhaltebecken und Feuerlöschreservoir für den Knauber-Baumarkt und den Technologiepark dient.

In der Zwischenzeit zeigt sich eine Fülle an Problemen, die einer dringenden Lösung bedürfen.

Die Stadt Bergisch Gladbach wurde bereits im Jahr 2006 durch die Untere Wasserbehörde des Kreises aufgefordert, die Oberflächenentwässerung des Betriebshofes den rechtlichen Anforderungen entsprechend auszubauen, d.h., das Niederschlagswasser zu fassen, zu reinigen und kontrolliert mit Rückhaltung dem Eschbach zuzuleiten. Im Zuge der anschließenden Untersuchungen und Planungen stellte sich heraus, dass auch das ganze Kanalsystem für Schmutz- und Regenwasser schadhaft ist und überwiegend erneuert werden muss. Im Bereich vor und hinter der Werkstatt sowie der Tankstelle müssen undurchlässige Flächen gebaut werden, die an Ölabscheider angeschlossen sind. Die beiden vorhandenen Ölabscheider müssen erneuert werden. Die bis 2028 befristete wasserrechtliche Erlaubnis zur Umsetzung der geplanten Sanierungsmaßnahmen wurde im Dezember 2008 erteilt. Die in der Erlaubnis festgelegten Sanierungsmaßnahmen sollten danach innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen werden.

Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung des Betriebshofes Obereschbach, ausgelöst durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für das neue Gewerbegebiet Obereschbach, wurde zudem das Erfordernis von Lärmminderungsmaßnahmen im Bereich des Betriebshofes festgestellt. Erforderlich sind Lärmschutzwände neben der Salzhalle zur Sicherung der Einhaltung der Grenzwerte bei Winterdienstseinsätzen in der Nachtzeit sowie neben der Entwässerungsgrube für Straßenreinigungsabfälle. Daneben sind Umstrukturierungen bei der Hallennutzung erforderlich, da die letzte, südliche Halle nicht mehr für Winterdienstzwecke genutzt werden soll.

Im Juli 2009 wurden erste Rutschungen im Hangbereich am südlichen Rand des Betriebshofes festgestellt. Die damals laufende Ausführungsplanung zur Errichtung eines Abfallcenters in diesem Bereich (Beschluss des AKIV vom 14.02.2008) wurde daraufhin in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde gestoppt um zunächst weitere Untersuchungen zur Standsicherheit des südlichen Betriebshofsteils durchzuführen und ggf. Alternativen zur bisherigen Entwässerungsplanung zu untersuchen. Der derzeit rechtswidrige Zustand wird noch von der Unteren Wasserbehörde geduldet, die jedoch eine schnellstmögliche Umplanung erwartet. Im Rahmen von Sofortmaßnahmen wurden zwischenzeitlich die Tankstelle geschlossen und ein Ölabscheider im Bereich der Werkstatt neu gebaut.

Bei den Untersuchungen zur Standsicherheit wurden Veränderungen der Wasserhorizonte im Untergrund als vermutliche Ursache für die aufgetretenen Rutschungen festgestellt. Am Hangfuß tritt eine erhebliche Wassermenge quellartig aus.

Die Rutschung des südöstlichen Hangbereiches am Betriebshof Obereschbach erfordert Stabilisierungsmaßnahmen, die nach dem Gutachten des eingeschalteten Ingenieurbüros in Form einer Abflachung der Böschung im Verbund mit ingenieurbiologischen Stabilisierungsmaßnahmen, d.h. geeigneter Bepflanzung, umgesetzt werden können. Eine Stabilisierung des Hanges durch Aufschüttung des Hangfußes scheidet aus, da hierdurch erheblich in das unmittelbar angrenzende, ökologisch hochwertige Landschaftsschutzgebiet eingegriffen werden müsste. Auch die Einbringung von Pfählen durch Rüttelstopfverdichtung wäre im Hinblick auf das Einbringen zusätzlicher Energie in den Untergrund kritisch und sehr teuer.

Durch die Abflachung ist aber ein Flächenverlust von rd. 1.500 m² in dem rückwärtigen Teil des Betriebshofes bedingt, der den Weiterbetrieb der dort durch die EBGL GmbH errichteten Wertstoff- und Elektroaltgeräteannahmestation nicht mehr ermöglichen wird. Die hierfür genutzte Fläche wurde vom AWB an die EBGL GmbH ab 01.04.2006 für die Dauer von 10 Jahren vermietet. Die EBGL GmbH wiederum wurde durch die AVEA beauftragt, die Übergabestelle für Elektroaltgeräte für diesen Zeitraum als Abgabestelle für die Bürger aus dem Verbandsgebiet des Bergischen Abfallwirtschaftsverbandes (BAV), insbesondere aus den Städten Bergisch Gladbach, Rösrath, Overath und der Gemeinde Kürten, zu betreiben. Die aus Bau und Betrieb der Übergabestelle entstandenen Kosten werden der EBGL GmbH durch den BAV/AVEA in vollem Umfang erstattet.

Die drohenden Rutschungen führen dazu, dass in dem Bereich der errechneten Rutschkurve keine Gebäude errichtet werden können und bestehende Gebäude nicht weiter zu betrieblichen Zwecken in der heutigen Art genutzt werden können. Betroffen hiervon ist die hinterste Halle, in der Streugut und Winterdienstfahrzeuge und -geräte gelagert werden. Weiterhin befindet sich dort das Wertstoffzwischenlager. Der von der latenten Rutschgefahr betroffene Betriebshofbereich kann somit zur Abwendung von Gefährdungen für Personen oder hochwertige Güter zukünftig nur noch als Parkfläche genutzt werden. Die nutzbare Gesamtfläche des Betriebshofes verringert sich somit von derzeit genutzten 14.500 m² auf rd. 13.000 m². Da der bisherige Flächenbedarf nicht reduzierbar ist, ist eine Kompensation nur durch Inanspruchnahme der bisher als Parkplatz genutzten Teilflächen für betriebliche Zwecke möglich.

Das Ergebnis der, im Rahmen der von der EBGL GmbH beauftragten Machbarkeitsstudie durchgeführten, Untersuchung der Standsicherheit durch Bohrungen und Messungen zeigt, dass sich die Rutschungen derzeit auf den Böschungsbereich beschränken und auf der angrenzenden Platzfläche keine Erdbewegungen feststellbar sind.

Bei den durchgeführten Bohrungen zeigte sich aber auch, dass der Damm des Teiches neben dem Verwaltungs- und Wohngebäude des Betriebshofes durchweicht ist. Dies ist auch die Ursache für in den Keller des Gebäudes eindringendes Wasser. Die Sanierung des Teichdammes ist auch erforderlich, da der Teich zukünftig die Funktion eines Retentionsbeckens zur Steuerung des gedrosselten Ablaufes der Oberflächenwässer aus den Bereichen Betriebshof, Technologiepark und Baumarkt haben soll. Hierzu ist ein regelbares Ablaufbauwerk erforderlich, das unter Kostenbeteiligung der anderen Eigentümer errichtet werden müsste. Die Sanierung durch Aufschüttung eines neuen Dammes ist gegenüber der kostenintensiven Errichtung einer Spundwand zu bevorzugen, da diese bis zu 13 m tief in den anstehenden Untergrund eingebaut werden müsste.

Parallel zu den Planungen des Abfallwirtschaftsbetriebes wurde durch den Liegenschaftsbetrieb, der auch für die Gebäudeunterhaltung des Betriebshofes zuständig ist, bei einem Architekturbüro ein Gutachten zum Sanierungsbedarf der Gebäude im Bereich des Betriebshofes in

Auftrag gegeben. Hier wurden gravierende Mängel, u. a.

- Schäden am Betonsockel und starke Rostschäden an der Stahl-Skelett-Konstruktion und Dach sowie Mängel an der Elektroinstallation und dem Brandschutz der Fahrzeughalle 1,
- Schäden und Sanierungsbedarf an Fahrzeughalle 2 (Außenverkleidung, Dach, Blitzschutz und Elektroinstallation,
- Rostschäden, Mängel an Elektroinstallation und Dacheindeckung der Geräteremise,
- Starke Rostschäden an tragenden Stützen und Betonsockel der Winterdiensthalle,
- Sicherheitsrelevante Mängel an Brandschutz, Starkstrom-Elektroanlage und Waschplatz. Starke Schäden an Lüftungstechnik, Toren und Stahl-Skelett-Konstruktion der Kfz-Werkstatthalle,
- Erhebliche Brandschutzmängel, Undichtigkeiten im Kellergeschoss, energietechnische Mängel, Schäden an Dach und Deckenkonstruktion der Verwaltungsgebäude, Gesundheitsgefahren durch mangelhafte Warmwasserbereitung im Sanitärbereich, nicht den heutigen technischen Vorschriften entsprechende Elektroanlage usw.

festgestellt, die mit hoher Priorität abgearbeitet werden müssen. Die hierbei ermittelten Sanierungskosten für Hallen, Werkstatt und Verwaltungsgebäude belaufen sich auf insgesamt rd. 3,5 Mio. € incl. MwSt. Zusammen mit der seinerzeit geplanten und genehmigten Entwässerung ergibt sich ein Gesamtbedarf von rd. 5 Mio. €. Im Hinblick auf diesen sehr hohen Sanierungsaufwand wurden drei unter Ziffer 3 aufgezeigten Handlungsalternativen untersucht.

2. Abfall- und Wertstoffcenter

Recyclinghöfe, Wertstoffhöfe oder Abfallcenter – wie immer sie genannt werden – erlangen in Zukunft immer größere Bedeutung für eine funktionierende, dem neuen Abfallrecht entsprechende, haushaltsnahe Wertstoffsammlung. Bei der Frage, ob eine Wertstofftonne eingeführt werden soll / muss, spielt auch die Zahl der Abgabemöglichkeiten an Wertstoffhöfen eine große Rolle.

Abfallwirtschaftlich ist ein Recyclinghof in Bergisch Gladbach dringend erforderlich, um insbesondere den weiter steigenden und im Holsystem zu entsorgenden Abfallmengen zu begegnen. Mit einem Abfallcenter kann der bestehende Handlungsdruck in den Bereichen Abfallsammlung und Schadstoffsammlung kompensiert werden. Ansonsten würden eine Ausweitung des Fuhrparks und die Neuausrichtung der Schadstoffsammlung unumgänglich. Aus der Sicht der Bevölkerung ist – je nach individueller Situation – eine permanente Abgabemöglichkeit gegenüber einem termingebundenen Abholsystem vorteilhaft und komfortabler.

Bezüglich der Schadstoffsammlung ist die Beibehaltung der stadtteilbezogenen Sammlung in Eigenregie bis zur Realisierung der vom AUIV beschlossenen Einrichtung einer stationären Schadstoffsammelstelle an einem Abfallcenter beabsichtigt. Eine Markterkundung hat ergeben, dass die Anmietung eines Schadstoffsammelfahrzeuges Kosten in Höhe von 1.000 – 1.500 Euro netto je Sammeltag verursacht. Beide Anbieter konnten auch nur ein Sammelfahrzeug für 2 Wochentage (montags und dienstags bzw. montags und mittwochs) anbieten. Sammlungen in den Stadtteilen an Samstagen wären demnach auch entfallen.

Daher wird im Rahmen der Ersatzbeschaffung des 21 Jahre alten städtischen Schadstoffmobils kurzfristig eine Kombination aus Hakenlift-LKW und Abrollcontainer (Schadstoffsammel Aufbau) beschafft und in der mobilen Sammlung eingesetzt. Nach Realisierung eines Wertstoff- und Abfallcenters kann der Aufbau dort montags-freitags als stationäre und samstags im Stadtgebiet als mobile Sammelstelle eingesetzt werden. Gleichzeitig kann der Hakenlift-LKW die Containertransporte innerhalb des Wertstoff- und Abfallcenters sowie die Transporte von dort zu Verwertungs- und Beseitigungsanlagen durchführen.

Naheliegender ist in diesem Zusammenhang im Interesse der Bevölkerung auch die Elektroaltgeräteübergabestelle am gleichen Standort unterzubringen.

Der Flächenbedarf eines in diesem Rahmen vollständigen Abfall- und Wertstoffcenters liegt bei mindestens 3.500 m². Je nach Variante, d.h. je nach zukünftigem Flächenangebot auf dem Gelände Obereschbach, kann diese Fläche dort bereitgestellt werden oder nicht. Unabhängig davon hätte ein deutlich zentraler im Stadtgebiet platziertes Abfall- und Wertstoffcenter aber für viele Nutzer den Vorteil kürzerer Wege, was sich in der Auslastung positiv bemerkbar machen dürfte.

3. Alternativen

3.1 Neubau am Standort Obereschbach unter Nutzung einer Teilfläche des angrenzenden Teiches

Der Neubau des Betriebshofes Obereschbach am Standort Overather Straße unter Einbeziehung von ca. 75 % der bisherigen Teichfläche war Gegenstand der von der EBGL GmbH in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie, die von einem Architekturbüro in Zusammenarbeit mit einem geologischen Büro erstellt wurde. Der Übersichtsplan ist als Anlage 1 beigefügt. Bis auf die Fahrzeughalle 2 und die Salzhalle mit angebautem offenem Unterstand (dunkelgrau dargestellt) werden alle anderen Bauten neu errichtet (rot und hellgrau dargestellt). Eventuell von einer Rutschung gefährdete Bereiche werden nur noch als Parkfläche genutzt.

Diese Alternative ermöglicht den Um- und Neubau der Gebäude und Einrichtungen des AWB und eines Abfallcenters in mehreren Bauphasen ohne wesentliche Beeinträchtigung des Betriebes während der Bauphase. Reibungsverluste durch eine Auslagerung des Wertstoffhofes an einen externen Standort werden vermieden. Auswirkungen auf die vertraglichen Beziehungen zwischen AWB / EBGL und BAV ergeben sich nicht. Allerdings besteht keine Erweiterungsmöglichkeit für den Wertstoffhof.

Bezüglich der Grünabfallsammlung ist die Beibehaltung der Annahmestation Birkerhof notwendig und sinnvoll. Aufgrund der räumlichen Nähe ist die Schaffung einer Abgabemöglichkeit für Grünabfälle am Abfallcenter nicht erforderlich. Insofern entfallen die sonst anfallenden Transportkosten.

Die Errichtung eines LKW-Waschplatzes und von Boxen für die Abfallumladung und Entwässerung von Straßenkehrriech in unmittelbarer Werkstattnähe ermöglicht den Verzicht auf einen neuen Ölabscheider im Bereich der heutigen Entwässerungsgrube. Die Verwertung von Straßenkehrriech in Eigenregie wird wieder kostengünstiger als der Transport zu den Annahmeeinrichtungen des BAV am Entsorgungszentrum Leppe.

In der Werkstatt werden die Betriebsabläufe optimiert und die Leistungsfähigkeit und Flexibilität der Werkstatt durch eine Vergrößerung der Anzahl der Arbeitsplätze (z.B. 3 statt 2 Gruben) gesteigert. Im Verwaltungsgebäude werden die Kundendienstleistungen, die Kommunikation und die Arbeitsabläufe durch die Konzentration aller Mitarbeiter auf einer Gebäudeebene gestrafft und optimiert. Ausreichende Sozialräume können eingerichtet und eine Dienstwohnung erhalten bleiben.

Nach der von der EBGL GmbH in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie werden die Kosten für die Geländesicherung und den Neubau des Betriebshofes am bisherigen Standort durch das Architekturbüro Kniffler unter Berücksichtigung von Sicherheitszuschlägen auf netto 10,9 Mio. €, d. h. **13,0 Mio. € inkl. MwSt.** geschätzt. Hinzu kommen die Einrichtungskosten für Büros, Sanitär- und Umkleibereich sowie Kfz-Werkstatt in Höhe von ca. **300.000 €**.

3.2 Neubau eines zentralen Baubetriebshofes an zentraler Stelle im Stadtgebiet und Vermarktung der bisherigen Standorte des Bauhofes Ferdinandstraße und des Betriebshofes Obereschbach

Im Hinblick auf die Notwendigkeit, den Betriebshof Obereschbach zu sanieren oder neu zu errichten stellt sich die Frage, ob nicht die Errichtung eines zentralen Baubetriebshofes, an dem die operativ tätigen Bereiche Straßenunterhaltung, Grünflächen- und Friedhofsunterhaltung, Abfallsammlung und Straßenreinigung / Winterdienst zusammengefasst werden, möglich ist. Eingegliedert soll zudem die GL-Service gGmbH werden, da auch deren heutiger Standort in absehbarer Zeit geräumt werden muss.

Durch die Zusammenfassung dieser operativ tätigen Betriebe sollen mögliche Synergieeffekte in den Bereichen Personal- und Fahrzeugeinsatz, Fahrzeugunterhaltung sowie Bau und Betrieb von Sozialgebäuden für Mitarbeiter realisiert werden. Zudem soll für Bürger eine zentral liegende Anlaufstelle mit einem Abfallcenter geschaffen werden.

Eine im FB 7 durchgeführte Flächenermittlung ergab einen Flächenbedarf von AWB und Bauhof von 27.300 m² und für die GL-Service gGmbH von 5.500 m². Dabei wurde der Recyclinghof mit anteilig 3.000 m² berücksichtigt.

Die Realisierung eines Recyclinghofes an einem innerstädtischen Standort und unter Berücksichtigung einer Teilverlagerung der Sperrmüllsammlung in ein Bringsystem erfordert einen deutlich erweiterten Flächenbedarf für Grünabfall- und Sperrmüllcontainer, die dann zu den im Stadtgebiet liegenden Sortier- und Verwertungsanlagen zu bringen sind. Auch wird die getrennte Sammlung betriebsinterner Abfälle bedeutsam, da eine Mitnutzung der öffentlichen Einrichtungen des Recyclinghofes nicht möglich sein wird und auf eine Waage verzichtet werden kann. Die Fläche des Abfallcenters und der betriebsinternen Abfallumladung muss mindestens 4.500 m² umfassen. Damit steigt der Flächenbedarf für einen ZBH ohne GL-Service auf rd. 30.000 m² ohne Reserveflächen. Im Hinblick auf Vergleichsobjekte in ähnlich großen Städten ist dies sehr knapp gerechnet.

Bei der Schätzung Baukosten kann man die Vergleichsobjekte ZBH Marl und ZBH Recklinghausen heranziehen.

Die Bau- und Einrichtungskosten für die Errichtung eines Zentralen Baubetriebshofes auf einem ausreichend dimensionierten Gewerbegrundstück im Stadtgebiet unter Berücksichtigung der Baukosten der Vergleichsobjekte und der Kostenermittlung des Architekturbüros für

einen Neubau des Betriebshofes auf 15 Mio. € brutto geschätzt. Hinzu kommen die Kosten des Grunderwerbs, die bei einem Preis von 120 €/m² rd. 4,2 Mio. € liegen werden. Die gesamte Investitionssumme kann damit auf brutto **19,2 Mio. €** geschätzt werden.

Gegenzurechnen wären hier Erlöse aus der Vermarktung des Bauhofes, die von FB 8 auf 2 Mio. € geschätzt wurden und des Betriebshofes, der allerdings im Hinblick auf die bleibenden Risiken nur eingeschränkt nutzbar ist und nicht veräußerbar sein dürfte. Damit würde ein Finanzierungsbedarf in Höhe von rd. **17,2 Mio. €** verbleiben.

Der Umfang einer möglichen Betriebskostenminderung durch Synergieeffekte und Energieeinsparungen kann nicht abgeschätzt werden.

Nach eingehender Prüfung von Standortalternativen steht jedoch derzeit und auch mittelfristig im Stadtgebiet keine geeignete (Bestands-) Gewerbefläche in einer Größe von mindestens 30.000 - 35.000 m² zur Verfügung, die zur Errichtung eines zentralen Bau- und Betriebshofes geeignet ist. Bis eine neue Gewerbefläche ausgewiesen, planungsrechtlich gesichert und erschlossen wäre, würde ein Zeitraum vergehen, der im Hinblick auf die Forderungen der Unteren Wasserbehörde und dem Handlungsdruck durch die Rutschungen nicht vertretbar wäre. Aus Sicht der Verwaltung scheidet daher die Realisierung eines zentralen Bau- und Betriebshofes aus.

3.3 Sanierung des Betriebshofes Obereschbach im Bestand mit Auslagerung von Parkflächen, Verlagerung der Abt. 7-67 und Errichtung eines Abfall- und Wertstoffcenters an anderer – zentraler – Stelle im Stadtgebiet

Unter diesen Rahmenbedingungen sinkt der Flächenbedarf am Standort Obereschbach beträchtlich, womit die kostenträchtigen Eingriffe in die Teichanlage minimiert und die Nachteile aus dem Erhalt der alten Hallenstrukturen kompensiert werden können. Als Anforderungen sind zu erfüllen

- Anpassung der Werkstattfläche
- Anbindung Lager- und Rechnungsbuchhaltung an den Lagerbereich
- Zentralisierung des Verwaltungsbereichs auf einer Etage
- Errichtung eines Abfallcenters mit Servicestelle in Bergisch Gladbach
- Erhalt der Elektroaltgeräte-Übergabestelle in Obereschbach
- Abgrenzung der Betriebsbereiche von Kundenbereichen
- Einrichtung einer stationären Schadstoffannahme
- Sozial- und Aufenthaltsräume sowie Geräte- und Fahrzeughalle an einem Ersatzstandort

Zur Umsetzung dieser Aspekte hat der Abfallwirtschaftsbetrieb ein Konzept zur Errichtung eines externen Recyclinghofes und einer Sanierung des Betriebshofes Obereschbach im Bestand erarbeitet:

Da die nach einer Hangsicherung verbleibende Nutzfläche zu gering ist, ist die Verlagerung der Abteilung 7-67 und die Erweiterung in die Teichfläche unausweichlich. Um hier die Kosten gering zu halten, sollten hier keine Anlagen und Gebäude errichtet werden. Vielmehr ist eine Teilverfüllung von ca. 1.500 m² (ca. ¼ statt ¾ der Teichfläche) ausreichend um hierauf ca. 80 Mitarbeiterparkplätze zu errichten. Während der Sanierungszeit können auf diese Fläche auch Büro- und Sanitäreinrichtungen ausgelagert werden.

Damit kann der hintere Grundstücksbereich, der bisher als Parkfläche für Mitarbeiter vorgesehen war, vollständig in die Betriebsfläche einbezogen werden. Die bisherige Winterdiensthalle kann vorläufig weiter zum Abstellen von Winterdienstgeräten (keine Fahrzeuge) genutzt werden. Ein Investitionsbedarf in eine neue Remise entlang des Eschbaches kann entfallen, da im Hinblick auf die Verlagerung von StadtGrün weniger Hallenfläche benötigt wird.

Für die Unterbringung von 7-67 stehen auf einem Ersatzgelände stehen Grundstücksflächen, aber keine Gebäudekapazitäten zur Verfügung. Die Kosten einer solchen Ersatzlösung werden auf ca. 350.000 € geschätzt.

Die Fahrzeughalle 1 wird wie auch bei Alternative 3.1 geplant abgerissen und durch einen an die Fahrzeughalle 2 angrenzenden Neubau ersetzt. In die Fahrzeughalle 1 können auf einer Empore Lagerflächen und das Reifenlager integriert werden. Die verbleibende Fläche zum Eschbach hin wird am Ende der Fahrzeughalle 2 durch ein Schiebeter und eine Schranke abgegrenzt und als kleine Elektroaltgeräte-Aannahmestelle für Bürger aus den Bereichen Bensberg, Moitzfeld, Rösrath und Overath genutzt.

Das Nebengebäude, in dem heute ein Teil der Verwaltung und eine Betriebswohnung untergebracht sind, wird abgerissen. Das Hauptgebäude wird auf voller Länge um ca. 6 m verbreitert. Im EG verbleiben die Einsatzleitung und die Zentrale. Daneben wird ein Kundenbüro eingerichtet, in dem Bürgern in allen Belangen weitergeholfen wird. Die Büro- und Sanitärräume werden funktionsgerecht eingerichtet und durch die angebauten Flächen erweitert, auf eine Dienstwohnung wird verzichtet.

Die Kfz-Werkstatt wird abgerissen und durch einen Neubau an gleicher Stelle ersetzt. Vorhandene Gruben und Keller können eventuell weiter genutzt werden.

Die Kosten dieser Alternative betragen nach einer internen Abschätzung in Anlehnung an die im Rahmen der Machbarkeitsstudie für Alternative 3.1 angesetzten Kosten

- für den Tiefbau / Hangsanierung / Wasserfassung	2.000.000 € brutto
- für den Hochbau	4.811.000 € brutto

Diese als Orientierungsdaten zu betrachtenden Kosten gliedern sich wie folgt auf:

- **Tiefbau**

Titel I	
Baustelleneinrichtung	45.000 €
Titel II	
Entwässerung	537.000 €
Titel III	
Verkehrsflächen (Reduzierung WHG-Fläche auf 300 m ² , keine Waage, Fläche auf 5.000 m ² reduziert)	359.000 €

Titel IV	
Grünanlagen, Böschungsstabilisierung	150.000 €
Neu Containerfläche 150 m ² á 200 €	30.000 €
Neu Parkplatz Teich (Kosten lt. Studie – 2/3 = 2.500 m ²)	250.000 €
Kosten Tiefbau	1.371.000 €
Zzgl. 17,5 % Ingenieurkosten	240.000 €
Zzgl. 5 % Unvorhergesehenes	69.000 €
Gesamtkosten Tiefbau	1.680.000 €
Zzgl. MwSt.	2.000.000 €

- Hochbau

Neubau Fahrzeughalle	510.000 €
Sanierung bestehende Fahrzeughalle	100.000 €
Sanierung Streuguthalle	30.000 €
Sanierung Geräteunterstellplatz	50.000 €
Sanierung Materialboxen	45.000 €
Abbruch Kfz-Werkstatt u. Waschplatz	115.000 €
Abbruch Nebengebäude Verwaltung	50.000 €
Anbau / Umbau Verwaltungsgebäude (nicht unterkellert, mit Spezialgründung)	900.000 €
Neubau / Erweiterung Werkstatt (Weiternutzung Gruben, Keller)	1.000.000 €
Neubau Waschhalle	250.000 €
Einrichtung Verwaltungsgebäude / Werkstatt / Waschhalle	250.000 €
Kosten Hochbau	3.300.000 €
Zzgl. 17,5 % Ingenieurskosten	577.500 €
Zzgl. 5 % Unvorhergesehenes	165.000 €
Gesamtkosten Hochbau	4.042.500 €
Zzgl. MwSt.	4.811.000 €

Weitere Kosten:

- Auslagerungskosten (Container während Bauzeit, Unvorhergesehenes)	500.000 € brutto
- Errichtung eines externen Recyclinghofes und Bauten für 7-67 an neuem Standort	2.350.000 € brutto

Damit läge die Gesamtinvestition, die im Wesentlichen über den Gebührenhaushalt refinanziert werden kann, bei brutto **ca. 9,66 Mio. €**, wovon **6,81 Mio. €** auf die Sanierung des Grundstücks und der Gebäude in Obereschbach entfallen.

Die Errichtung eines Wertstoff- und Abfallcenters im innenstadtnahen Bereich von Bergisch

Gladbach würde es auch ermöglichen, die Innenstadtreinigung von diesem Standort aus durchzuführen. Hierdurch würden erhebliche Zeitanteile, die bisher für Fahrten von und zum Betriebshof notwendig waren, zukünftig für Reinigungsleistungen genutzt werden können.

4. Finanzierung und Ablauf einer Realisierung der Alternative 3.3 - Sanierung des Betriebshofes im Bestand

Die derzeit dem Liegenschaftsbetrieb zufließende Jahresmiete für den Betriebshof Obereschbach liegt unter Berücksichtigung des desolaten Zustandes bei 173.000 €/a. Nach erfolgter Sanierung des Betriebshofes ist diese Miete den sich aus den tatsächlichen Investitionskosten ergebenden Kosten für Abschreibung und Zinsaufwendungen anzupassen.

Die Investitionskosten könnten bei Beibehaltung der derzeitigen gemeinschaftlichen Nutzung des Betriebshofes durch den AWB und StadtGrün nur zu rd. 75 % über Gebühreneinnahmen refinanziert werden. Nicht über Gebühren refinanzierbar sind die auf den Bereich Grünflächen (7-67) entfallenden Kosten. Der nicht gebührenrelevante Anteil der Investitionssumme (2 Mio. €) würde den zulässigen Kreditrahmen und den städtischen Haushalt in den Folgejahren mit Kosten (z.B. erhöhte Miete für 7-67) in Höhe von ca. 120.000 €/a belasten.

Die vollständige Refinanzierung der erforderlichen Investitionen am Betriebshof Obereschbach über Gebühren ist möglich, wenn der Betriebshof ausschließlich durch den AWB genutzt und der Bereich StadtGrün zu einem Ersatzstandort verlagert wird. Die hierzu erforderlichen und über den allgemeinen Haushalt zu finanzierenden Investitionen für die Errichtung des Sozialbereichs sowie der Bau einer Fahrzeughalle mit Werkstatt für Spielgeräte usw. liegen mit geschätzt 350.000 € deutlich unter dem Betrag von 2 Mio. €, der als nicht über Gebühren refinanzierbarer Kostenanteil am Betriebshof Obereschbach im Kreditrahmen des allgemeinen Haushalts abgebildet werden müsste.

Zudem würden durch die Verlagerung auch am Betriebshof Obereschbach Kosteneinsparungen für die dann mögliche Verkleinerung des Sozialbereichs (Umkleiden), der Auslagerungskosten für den Zeitraum des Umbaus und des Wegfalls der Lager- bzw. Werkstattfläche für StadtGrün eintreten. In den vorstehenden Ausführungen sind diese Einsparungen nur pauschal berücksichtigt, da hierzu erst konkrete Planungen eine Abschätzung ermöglichen.

Im Hinblick auf seit Anfang 2013 eingetretene stärkere Hangrutschungen ist zudem fraglich, ob die hintere Winterdiensthalle, die weiter zum Abstellen von Geräten genutzt werden soll, dauerhaft erhalten bleiben kann. Der Ausfall dieser Halle soll überwiegend durch die Hallenflächen kompensiert werden, die durch die Auslagerung von StadtGrün frei werden. Andernfalls wäre hier später der Neubau von Remisen erforderlich.

Zur Finanzierung ist eine Kreditaufnahme erforderlich. Da es sich um eine rentierliche, d.h. über Gebühreneinnahmen refinanzierbare Investition handelt, werden Gespräche mit der Kommunalaufsicht des Rheinisch-Bergischen Kreises geführt mit dem Ziel, die Zustimmung zur Kreditaufnahme außerhalb des für den allgemeinen Haushalt geltenden Kreditrahmens zu erreichen.

Bau- und Finanzierungsphasen:

Bauabschnitt	Jahr	Art	Geschätzte Kosten
1.	2013	Planungskosten, Böschungssicherung I	1.000.000 €
2.	2014	Oberflächenentwässerung, Böschungssicherung II, Teich, Sanierung hintere Verkehrsflächen, Verlagerung 7-67, Fahrzeughallen, Bau Recyclinghof	4.660.000 €
3.	2015	Abriss Nebengebäude, Sanierung Büro- und Sanitärgebäude, Abriss u. Neubau Werkstatt	2.100.000 € (inkl. Auslagerung)
3.	2016		1.900.000 € (inkl. Auslagerung)

Auswirkungen auf die Gebühren

Gebührenrechtlich ist es möglich, die aus der Investition resultierenden Kosten in der Gebührenkalkulation anzusetzen. Somit können die notwendigen Finanzmittel für die Sanierung des Betriebshofes, also ca. 6,8 Mio. €, über Gebührenerlöse sukzessiv refinanziert werden. Die genauen Auswirkungen auf die einzelnen Gebührenarten (Abfall, Straßenreinigung) können erst nach Vorliegen einer genauen Kostenschätzung - nach Abschluss der Vorplanung - konkretisiert werden.

Im jetzigen Stadium der Konzeptplanung kann nur ein grob geschätzter Kostenrahmen als Grundlage herangezogen werden. Auf dieser Basis wird eine überschlägige Berechnung der Auswirkungen als ergänzende Information in der Ausschusssitzung zur Verfügung gestellt.

