

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0272/2023
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt, Sicherheit und Ordnung	23.05.2023	Beratung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	14.06.2023	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Neubau Verwaltungsgebäude Abwasserwerk

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften beschließt die Umsetzung der Maßnahme „Neubau Verwaltungsgebäude Abwasserwerk“ gemäß der Beschreibung in der Sachdarstellung.

Kurzzusammenfassung:

Risikobewertung:

(Kein Risiko absehbar)

Auswirkungsübersicht Klimarelevanz:

keine Klimarelevanz:	positive Klimarelevanz:	negative Klimarelevanz:
	Berücksichtigung von Solarthermie, Photovoltaik, Nutzung Blockheizkraftwerk der Klärschlammverbrennung, Nutzung Abwasserabwärme	Das Projekt hat aufgrund des hohen Beton- und Stahlbedarfs negative Auswirkungen auf das Klima.

Weitere notwendige Erläuterungen:

(nicht erforderlich)

Finanzielle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Mehrerträge:		Mehraufwendungen:	
		lfd. Jahr	Folgejahre	lfd. Jahr	Folgejahre
konsumtiv:					531.667/a
investiv:				300.000	9.700.000
planmäßig:					
außerplanmäßig:					

Weitere notwendige Erläuterungen:

(nicht erforderlich)

Personelle Auswirkungen:

	keine Auswirkungen:	Einsparungen:	Einstellungen:
planmäßig	X		
außerplanmäßig:	X		
kurzfristig:	X		
mittelfristig:	X		
langfristig:	X		

Weitere notwendige Erläuterungen:

(nicht erforderlich)

Sachdarstellung/Begründung:

Auf dem Gelände der Kläranlage Beningsfeld soll an dem Standort der ehemaligen Klärwärt-
erhäuser ein zentraler Verwaltungsneubau für das Abwasserwerk entstehen.

In diesem Gebäude sollen 50 Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden der Verwaltung des Ab-
wasserwerks vorgesehen werden, wobei Abwesenheitsquoten (Home Office) berücksichtigt
werden. Weiterhin sollen sanitäre Einrichtungen für die Außendienstmitarbeiterinnen und
Außendienstmitarbeiter der Kanal- und Gewässerunterhaltung eingeplant werden.

Die Verwaltung ist im Rathaus Bensberg (44 Mitarbeitende) sowie in einem angemieteten
Gebäude (7 Mitarbeitende) untergebracht.

Für den geplanten Verwaltungsneubau wird, wie auch beim neuen Stadthaus, das Nut-
zungskonzept des aktivitätsbasierten Arbeitens vorgesehen. Dies ermöglicht bedarfsgerechte
Räume unter Berücksichtigung optimierter digitaler Prozesse sowie eine optimale Flä-
chenwirtschaftlichkeit. Weiterhin wird den Mitarbeitenden eine Aufenthalts- und Begeg-
nungsqualität zur Unterstützung persönlicher und informeller Kommunikation bereitgestellt.
Bei der Bedarfsplanung und Umsetzung des Nutzungskonzeptes erfolgt eine enge Zusam-
menarbeit mit dem Projektteam „Neues Stadthaus“, um u.a. standortübergreifende Stan-
dards sicherzustellen und Synergien zu nutzen.

Die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens wurde mit Vorbescheid vom
18.08.22 positiv beschieden.

Baubeschreibung:

Bei dem geplanten Neubau handelt es sich um ein Verwaltungsgebäude, welches aus zwei
zweigeschossigen Baukörpern besteht, die über einen zweigeschossigen Empfangs- und
Erschließungstrakt miteinander verbunden werden. Der Baukörper wurde der umliegenden
Bebauung in Höhe und Dachform angepasst. Der nördliche Baukörper hat die Abmessungen
38,00 x 9,80 m, während der südliche Baukörper 31,80 x 9,80 m misst. Der Erschließungs-
körper verbindet die beiden Baukörper mit den Abmessungen 10,00 x 5,50 m. Die Pultdä-
cher haben eine Firsthöhe von 9,43 m und eine Traufhöhe von 6,57 m.

Aus baurechtlichen Gründen ist die Errichtung eines kompakten einzelnen Baukörpers in der
erforderlichen Größe nicht genehmigungsfähig.

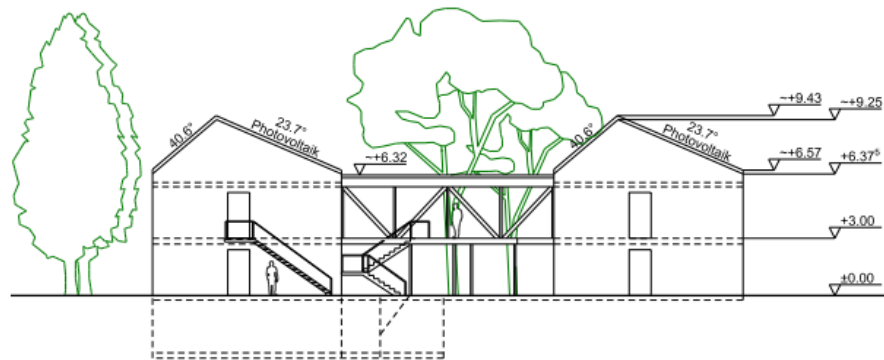
An den Giebelseiten ist jeweils eine einläufige Außentreppe als 2. baulicher Rettungsweg
aus dem Obergeschoss vorgelagert.

Die Dachformen, Neigungen und Ausrichtungen bieten gute Voraussetzungen für die Anord-
nung einer großflächigen Photovoltaik, die einen wirtschaftlichen Betrieb erwarten lässt.

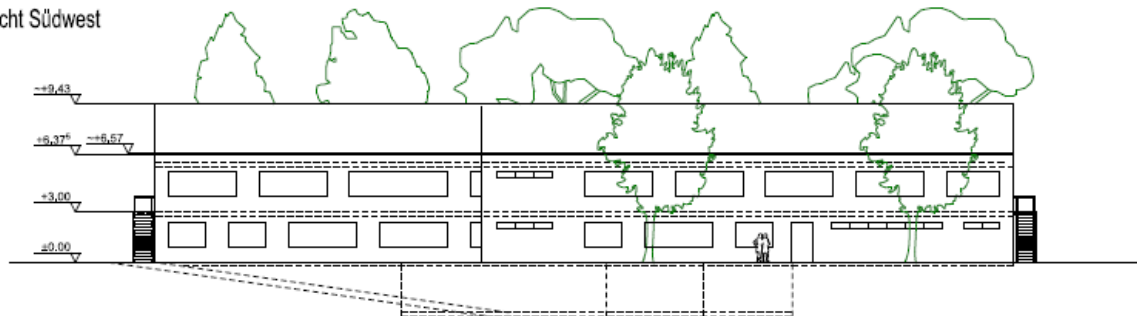
Die Grundflächen BGF des Gebäudes betragen 1.887 m². Der Rauminhalt BRI beträgt 7.260
m³.

Die räumliche Nähe des Gebäudes zu den verschiedenen Prozessstufen der Abwasserbe-
handlung ermöglicht unterschiedliche Varianten der Energieversorgung (z.B. energetische
Nutzung der Abwasserabwärme, Nutzung des vorhandenen Blockheizkraftwerkes, Nutzung
der Dachflächen der Fahrzeughalle für Photovoltaik und Solarthermie etc.) Dieses Bauvor-
haben bietet gute grundsätzliche Voraussetzungen für ein energetisches „Leuchtturmpro-
jekt“.

Ansicht Nordwest



Ansicht Südwest



Auf eine Darstellung von Grundrissen wurde verzichtet, da ein abschließendes Raumprogramm erst nach der notwendigen Bedarfsanalyse für das oben dargestellte Nutzungskonzept aufgestellt wird. In einer Auftaktveranstaltung wurde das Bauvorhaben bereits diskutiert.

Gute Gründe für den Neubau

- Die Sanierung der Bestandsgebäude (2 Klärwärterhäuser aus den siebziger Jahren) entfällt.
- Es werden Büroarbeitsplätze im Rathaus Bensberg frei, die dann bedarfsgerecht genutzt werden können, um die angespannte Raumsituation zu entzerren.
- Alle Aufgabenbereiche des Abwasserwerks werden zusammengeführt, die derzeit auf drei Etagen im Rathaus Bensberg und einem angemieteten Gebäude im Sattlerweg verteilt sind.
- Alle Bürgerinnen und Bürger, sowie Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartner finden Ansprechpartner an einem zentralen Ort und können ihre Anliegen in modernen Kundenbereichen besprechen.
- Die Finanzierung ist überwiegend im Gebührenhaushalt darstellbar und belastet den städtischen Haushalt nur anteilig (ca. 10 %).

Die geplante weitere Vorgehensweise

- Die Projektentwicklung erfolgt durch den Fachbereich 7 Umwelt und Technik.
- Zunächst wird die o.g. Bedarfsermittlung für die Erstellung des Nutzungskonzeptes durchgeführt.
- Auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes wird die Ingenieurleistung ausgeschrieben und stufenweise vergeben.
- Die erste Stufe endet mit der Entwurfsplanung und einer belastbaren Kostenberechnung.
- Die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung wird dem Ausschuss vorgelegt. Der Ausschuss entscheidet dann über den weiteren Fortgang des Projektes.

Kostendarstellung

	Kosten netto	Kosten brutto	Bemerkung
Vermessung/Geotechnik		100.000	
Ingenieurvertrag		1.200.000	
Baukosten		8.000.000	
Sonstiges		700.000	
Zwischensumme		10.000.000	
Gesamtkosten		10.000.000	

Tabelle 1: Kostenschätzung

	Anteil Gesamtsumme für		Gesamtkosten
	Bautechnik	E-Technik	
Nutzungsdauer	60	20	
Kosten	7.000.000 €	3.000.000 €	10.000.000 €
jährlich			
Abschreibung	116.667 €	150.000 €	266.667 €
Verzinsung 3,5%	122.500 €	52.500 €	175.000 €
Geschätzter Aufwand Unterhaltung			90.000 €
Summe Jahreskosten			531.667 €

Tabelle 2 Folgekostendarstellung

Bei den hier aufgezeigten Kosten handelt es sich lediglich um einen Kostenrahmen im Zuge der Bedarfsermittlung und demzufolge sind sie auch nur bedingt belastbar. Die Kostengenauigkeit wird im Laufe der fortschreitenden Planung kontinuierlich zunehmen. In der Baukostenschätzung wurde eine Steigerung des Baupreisindex BPI von 10 % angenommen.

Strategische Zielsetzung

Handlungsfeld:	Erhalt der städtischen Infrastruktur, Sicherheit, Umwelt, Steigerung der Arbeitgeberattraktivität
Mittelfristiges Ziel:	Stadtentwässerung gemäß allgemein anerkannten Regeln der Technik, berücksichtigt integrativ ökologische und ökonomische Aspekte
Jährliches Haushaltsziel:	Gebührenstabilität (Abwasser)
Produktgruppe:	108.11.780 und 108.13.785