

Datum: 10.03.2022

Az.: lue-grue

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Betriebsausschuss	30.03.2022

Betreff:

Neubau eines Verwaltungsgebäudes für den Stadtbetrieb Entwässerung Bergkamen

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 1 Anlage

Der Bürgermeister In Vertretung Ulrich Kämmerer und Betriebsleiter	
---	--

Vertreter der Betriebsleitung Staschat	Sachbearbeiter Lübke	
---	-----------------------------	--

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss beschließt die Planung und Errichtung des Neubaus eines Verwaltungsgebäudes für den Stadtbetrieb Entwässerung Bergkamen (SEB) und die Verwendung der bereits im Wirtschaftsplan 2022 bereitgestellten Haushaltsmittel der Buchungsstelle 1/2012.785200 in Höhe von 1,0 Mio € in 2022 und 3,0 Mio € in 2023.

Sachdarstellung:

Für den Stadtbetrieb Entwässerung Bergkamen (SEB) wird es kurz- und mittelfristig signifikante neue Aufgabenbereiche geben, welche eine Erhöhung der Personalanzahl bedeutet und damit einhergehend eine Erweiterung des Raumbedarfes am Betriebsgelände erfordern.

Es wird probeweise zunächst von einem zusätzlichen Personalbedarf von zwei Planstellen im technischen Verwaltungsbereich und zwei Planstellen im gewerblichen technischen Bereich ausgegangen.

Im Wesentlichen handelt es sich um folgende Aufgaben, wobei die Übernahme Pumpwerke / Sonderbauwerke der Ruhrkohle AG (RAG) und die Bewirtschaftung des Adensees hervorzuheben sind.

- Übernahme Pumpwerke / Sonderbauwerke der RAG, welche Bestandteil des öffentl. Entwässerungssystem sind. (15 Anlagen)
- Bewirtschaftung des Adensees (Wasserstadt Aden)
- Überprüfung und Kontrolle von Selbstauskünften im Rahmen der Niederschlagswassergebühren
- Überprüfung und Kontrolle von Wasserschwindmengen im Rahmen der Schmutzwassergebühren (Gartenbewässerung)
- Beratungsleistungen im Rahmen der Starkregenvorsorge / Überflutungsschutz
- Erweiterte Verwaltungsaufgaben (z.B. Entwässerungsantrag, Betriebsanweisungen)

Aktuell mietet der SEB im Rathaus fünf Büros für sieben Stellen in der Allg. Verwaltung an, die drei gewerblichen Stellen sind bereits am vorhandenen Betriebshof im Logistikpark A2, Ernst-von Bodelschwingh Straße, untergebracht.

Da der vorhandene Raumbedarf weder im Rathaus noch am Betriebshof ausreichend ist, wurde innerhalb der Betriebsleitung die Möglichkeit erörtert, dass der SEB am Standort des Betriebshofes ein neues Verwaltungsgebäude für den SEB realisieren kann.

Die zentrale Unterbringung aller Mitarbeiter des SEB an einem Standort werden auch die interne Arbeitsorganisation und Arbeitsabläufe erleichtern.

Weiterhin würden sich durch das gewonnene Raumangebot im Rathaus ggf. Synergieeffekte für eine mögliche Rathaussanierung ergeben (etagenweise Sanierung, Vermeidung Anmietung Bürocontainer).

Seitens des SEB wurde im Rahmen der bisherigen Vorplanungen vom Planungsamt StA 61 eine planungsrechtliche Bewertung des Vorhabens eingeholt.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass gemäß den Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplanes Nr. WD 116 „Logistikpark A2“ das Vorhaben nicht zulässig wäre und auch Befreiungstatbestände nicht gegeben sind.

Um das geplante Vorhaben am angedachten Standort umzusetzen ist demnach eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. WD 116 „Logistikpark A2“ erforderlich mit dem Ziel, eine Baufläche (zweckgebundenes Sondergebiet Ver- und Entsorgung oder Gewerbegebiet) festzusetzen.

Ebenso ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesautobahn 2 (BAB 2) Kontakt zum Fernstraßen-Bundesamt und der neugegründeten Autobahn GmbH aufgenommen worden, da sich der geplante Neubau innerhalb der Anbaubeschränkungszone der BAB 2 befindet, aber außerhalb der Anbauverbotszone.

Von den vorgenannten Behörden liegt bereits eine Rückmeldung vor, dass es keine grundsätzlichen Bedenken zum angedachten Neubau gibt. Eine genaue Prüfung würde im Rahmen eines B-Plan Änderungsverfahrens stattfinden.

Innerhalb der erfolgten Machbarkeitsstudie der Architektengruppe Zingel, Hildesheim, ist bereits eine sehr detaillierte Planung des Gebäudes erfolgt. Der Entwurf sieht ein eingeschossiges Gebäude mit mindestens 13 Arbeitsplätzen vor, es steht eine Nutzfläche von ca. 330 m² zur Verfügung. (siehe Anlage)

Der Neubau ist mit einem mittleren Bau- und Ausstattungsstandard geplant, bei dem ein besonderes Augenmerk auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz gelegt wurde.

Die vorläufige Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 4,0 Mio. €.

In diesen Kosten ist sowohl eine Baukostenreserve in Höhe von 20 %, als auch die Erstausrüstung und Baunebenkosten enthalten.

Vorbehaltlich der planerischen Zulässigkeit könnte optional in der weiteren Planung auch ein zweigeschossiger Neubau betrachtet werden. Der damit gewonnene Büroraum von weiteren 13 Arbeitsplätzen und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 330 m² könnte als Reserve für die künftige Entwicklung des SEB aber auch für eine Nutzung durch andere Stadtämter vorgesehen werden.

Die Auswirkungen auf die Abwassergebührenentwicklung würden bei dem eingeschossigen Neubau eine Erhöhung von 0,04 € Cent pro Kubikmeter bei einem zweigeschossigen Neubau 0,01 € Cent pro Kubikmeter bedeuten.

Die weiteren Verfahrensschritte wären die Einleitung eines B-Plan Änderungsverfahrens in Abstimmung mit dem Planungsamt StA 61 und die Erörterung einer Zusammenarbeit mit einem Kommunal-Partner, der den SEB bei der Vergabe, Planung und während der Bauphase unterstützt.

Der weitere Zeitplan sieht vor, die Änderung des Bebauungsplanes im Ausschuss für Bauen und Verkehr am 07.06.2022 und im Rat am 08.06.2022 zu beschließen.

Für das Verfahren wird eine Dauer von 1 – 1,5 Jahren eingeplant, parallel würde die Planung vorangetrieben, so dass der Baustart direkt nach Abschluss des Verfahrens realisiert werden könnte.

Es wird davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben in 2024 abgeschlossen und in 2025 bezogen werden kann.