



Betriebsausschuss 30.03.2022

Öffentlicher Teil - TOP 5 –

**Neubau eines Verwaltungsgebäudes für
den Stadtbetrieb Entwässerung Bergkamen**

Neubau Verwaltungsgebäude am SEB Betriebsgelände im Logistikpark A2

Vorhandenes SEB Betriebsgebäude und Fahrzeughalle



Neubau Verwaltungsgebäude am SEB Betriebsgelände im Logistikpark A2

Sachstand der Vorplanungen

- Erstellung einer Machbarkeitsstudie in Zusammenarbeit mit dem Planungsamt, ob eine Erweiterung / Neubau am vorhandenen Standort möglich ist.
- Erstellung erster Entwürfe zum möglichen Erweiterung / Neubau

– Grundstücksdaten, Luftbildaufnahme



Luftbildaufnahme – Quelle: google earth

Das ausgewählte Baugrundstück für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes der Stadt Bergkamen - Stadtbetrieb Entwässerung befindet sich im nord-westlichen Teil des Gewerbegebietes Logistikpark A2, Ernst-von-Bodelschwingh-Straße



Neubau Verwaltungsgebäude am SEB Betriebsgelände im Logistikpark A2

Sachstand der Vorplanungen

- Änderung des Bebauungsplan WD 116 „Logistikpark A2“ notwendig
- Abstimmung mit dem Fernstraßen-Bundesamt, aufgrund der Nähe zur Autobahn A2
- Erstellung Lärmschutzgutachten

01 Grundlagenermittlung



01.1 Städtebauliches Grundkonzept Bebauungsplan Nr. WD116 „Logistikpark A2“

agz architekturbüro ZINGEL
GmbH

Klärung planungsrechtlicher Fragen:

- Flurstück 403 nach B-Plan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.
Es ist eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen. Eine Übertragung des angegebenen Maßes der baulichen Nutzung aus anderen Bereichen ist nicht möglich. Die Befreiung wird in Aussicht gestellt für die Errichtung eines Gebäudes im bereits versiegelten Bereich. Als Nutzung kommt nur ein betriebsgebundenes Verwaltungsgebäude in Frage, das im engen Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsgebäuden steht. Die Büroflächen können nicht von Dritten/ für weitere Zwecke genutzt werden.
- Auf dem Flurstück 403 befindet sich tlw. die Anbauverbotszone an der BAB 2 mit 40m und die Anbaubeschränkungszone an der BAB 2 mit 100m. Damit bedarf es - nach FStrG §9 - für eine bauliche Anlage längs der BAB in einer Entfernung bis zu 100 Meter der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde.
Anbaubeschränkungszone muss im Zuge eines Baugenehmigungsverfahrens mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW (Regionalniederlassung Ruhr) abgehandelt werden. (Straßenbaulastträger)
- Nach textlichen Festsetzungen des B-Planes sind für das Baugebiet nur Betriebe und Anlagen für die Unterbringung von Logistiknutzungen zulässig!
Aufgrund der Nähe zur Autobahn sind für die geplante Büronutzung ggf. Vorkehrungen im Hinblick auf den Immissionsschutz zu treffen. Zuständig ist der Kreis Unna, Abt. Gesundheit und Verbraucherschutz.
- Welche Faktoren werden maßgebend, da im Grünflächenbereich geplant wird, auch in Zusammenhang mit einer Eingriffsbilanzierung?
Für die bereits versiegelte Fläche ist ein Ausgleich im Rahmen des damaligen Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Sollte das Verwaltungsgebäude außerhalb der derzeit versiegelten Fläche errichtet werden, ist grundsätzlich ein Ausgleich erforderlich. Der Umfang des erforderlichen Ausgleichs ist abhängig von der Größe des Eingriffs. Dazu ist eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Bauantragsverfahrens einzureichen. Diese sowie die Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Unna abzustimmen.
- Bergbauliche Einwirkungen müssen geprüft werden, Kontakt mit RAG deutsche Steinkohle AG Herne über Anpassung- und Sicherungsmaßnahmen.

Neubau Verwaltungsgebäude am SEB Betriebsgelände im Logistikpark A2

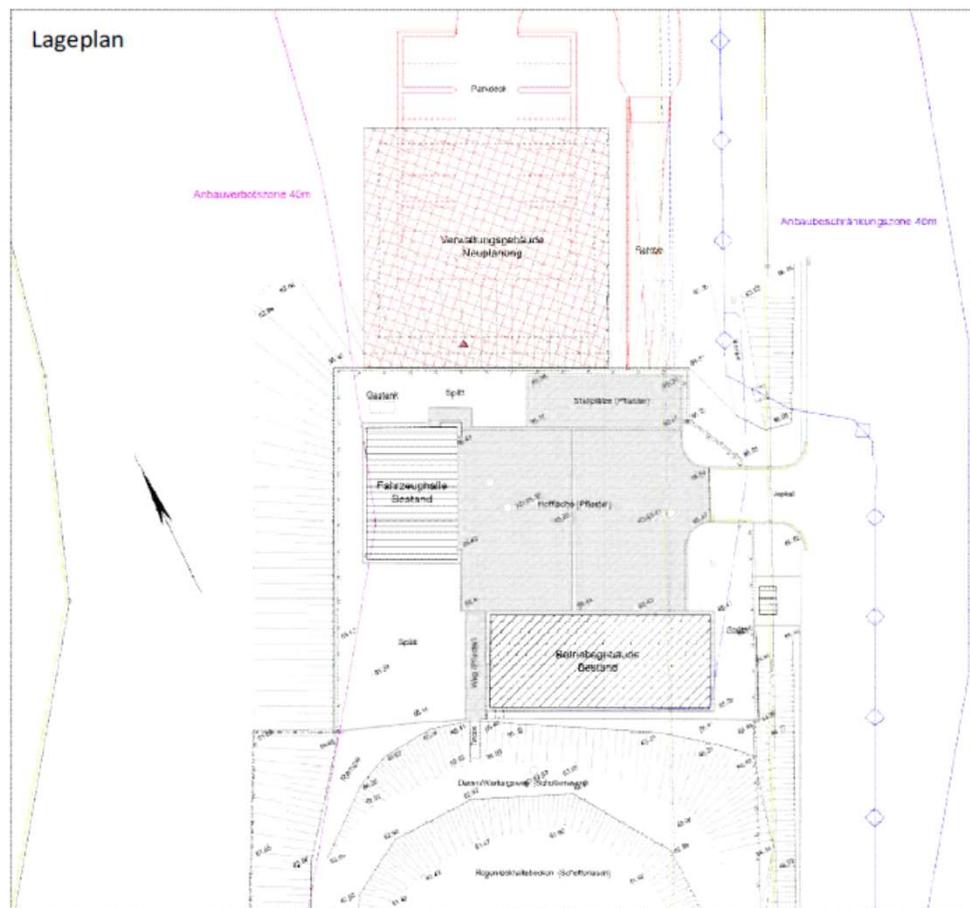
Sachstand der Vorplanungen - Ergebnisse

- **Bebauungsplan WD 116 „Logistikpark A2“**
 - Einleitung eines B-Plan Änderungsverfahrens mit externem Planungsbüro, in enger Abstimmung mit dem Planungsamt ab 2. Quartal 2022 möglich, Dauer des Verfahrens ca. 1 – 1,5 Jahre
- **Abstimmung mit dem Fernstraßen-Bundesamt**
 - Vom Fernstraßen-Bundesamt liegt eine Rückmeldung vor, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Genaue Prüfung im Rahmen des o.g. B-Plan Änderungsverfahrens im Rahmen der Träger öffentlicher Belange.
- **Erstellung Lärmschutzgutachten**
 - Erstellung Gutachten ab 2. Quartal 2022 möglich
- **Entwürfe zum möglichen Erweiterung / Neubau**
 - Entwürfe liegen vor, siehe nächste Folien

Neubau Verwaltungsgebäude am SEB Betriebsgelände im Logistikpark A2

Sachstand der Vorplanungen - Ergebnisse

- Aufgeständerter eingeschossiger Neubau, nördlich des vorhandenen Betriebsgebäude

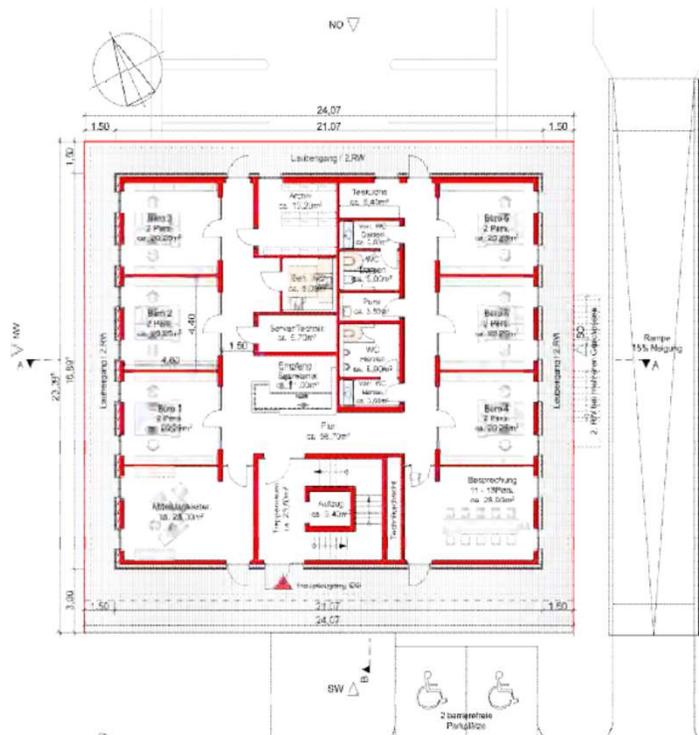


Neubau Verwaltungsgebäude am SEB Betriebsgelände im Logistikpark A2

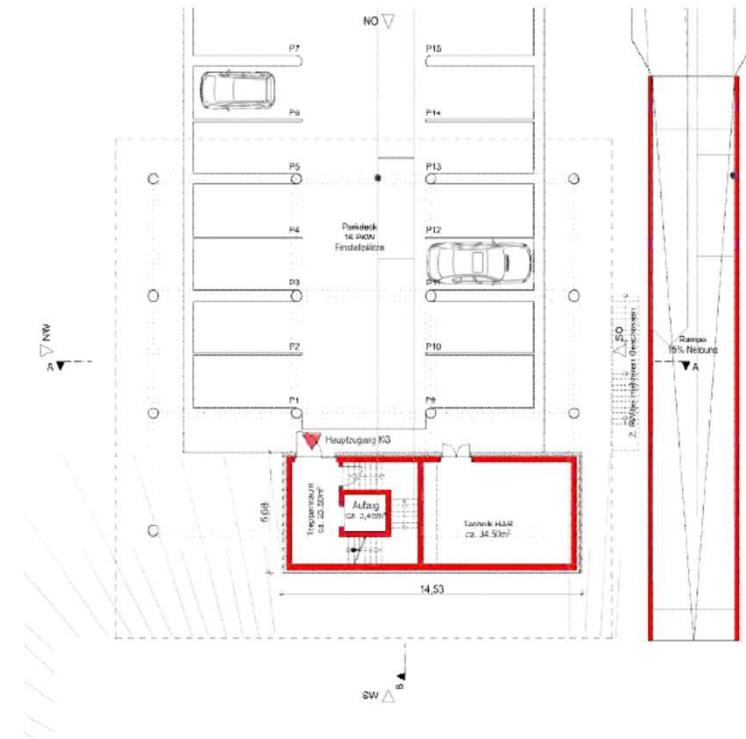
Sachstand der Vorplanungen - Ergebnisse

- Platzangebot für 13 Mitarbeiter
- Parkplätze/Tiefgarage im UG = möglich wenig Flächenversiegelung
- Gründach mit Photovoltaikanlage
- Beheizung mit Wärmepumpe / regenerative Energien

Grundriss EG



Grundriss UG



Neubau Verwaltungsgebäude am SEB Betriebsgelände im Logistikpark A2

Sachstand der Vorplanungen – Ergebnisse - Kostenschätzung

<u>Freistehendes Gebäude eingeschossig mit 13MA</u>			
<u>KG</u>	<u>Kurztext</u>	<u>Kosten netto</u>	<u>Kosten brutto 16% Mwst.</u>
100	Grundstück	vorhanden	
200	Herrichten und Erschließen	vorhanden	
300	Bauwerk – Baukonstruktion	1.379.299,00 €	1.599.985,00 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen optional PV-Anlage	756.462,00 € 25.000,00 €	877.496,00 € 29.000,00 €
Summe Bauwerkskosten KG 300 und KG 400 o.PV		2.135.761,00 €	2.477.481,00 €
500	Außenanlagen	177.789,00 €	206.235,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	96.080,00 €	111.452,00 €
700	Baunebenkosten NUR Teilbereiche Objekt- und Fachplanung	560.000,00 €	649.600,00 €
800	Finanzierung	bauseits / Bauherr	
Gesamtsumme brutto			3.444.768,00 €
Reserve 20% der KG 300+400+500			536.700,00 €
Gesamtsumme inkl. 20% Reserve			<u>ca. 3.981.468,00 €</u>