
Neubau einer Fahrzeughalle und Werkstatt/Waschhalle am Standort Kaiserwörthdamm 3
Maßnahmegenehmigung -

KSD 20135333

A N T R A G

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Werkausschusses vom 14.06.2013:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Der Neubau einer Fahrzeughalle und Werkstatt am Standort Kaiserwörthdamm 3, 67065
Ludwigshafen in Höhe von

Fahrzeughalle/Werkstatt	3.500.000,00 € (inkl. 19% MwSt.)
Außenanlagen	900.000,00 € (inkl. 19% MwSt.)
Zusätzliche Baumaßnahmen	350.000,00 € (inkl. 19% MwSt.)
Summe	4.750.000,00 € (inkl. 19% MwSt.)

wird genehmigt.

I. Begründung der Maßnahme

Am Standort Kaiserwörthdamm des WBL befinden sich unter anderem eine Fahrzeughalle und eine kombinierte Werkstatt-/Waschhalle (Ölwechsel- und Abschmierbereich der Werkstatt).

Die Fahrzeughalle dient als Unterstellbereich für ca. 50 – teilweise frostsensible - Lastkraftwagen, Kehrmaschinen und Streufahrzeuge. In der Werkstatt-/Waschhalle werden sämtliche Fahrzeuge hinsichtlich Ölwechsel und Abschmieren gewartet. Zwei Mitarbeiter der Werkstatt haben in dieser Halle ihren festen Arbeitsplatz. Außerdem werden hier die Abfallsammelfahrzeuge und Kehrmaschinen täglich gereinigt.

Beide Hallen stammen aus dem Jahr 1963 und sind seit 2001 abgeschrieben. Die vorhandene Bausubstanz ist stark marode:

Werkstatt-/Waschhalle:

- Sanierungsstau
- undichtes Dach/Wasserschäden
- veraltete Technik
- zu geringe Grubentiefe
- Tür und Torfunktion mangelhaft
- statische und konstruktive Mängel
(z.Zt. „Grubenholzstützen“ zur Absicherung der Arbeitsbereiche. Abplatzen der Grubenbetonrandbereiche)

Fahrzeughalle:

- Sanierungsstau
- seit mehreren Jahren stark undichtes Dach und schadhafte Dachrinnen
- dadurch geschädigte Bausubstanz beim Stahlbau, der Deckenkonstruktion und beim Bodenaufbau
- Schäden an der Elektrik
- zu geringe Einfahrtshöhe
- Ausgefachte Stahl-/Mauerwerksfassade mit Klinkerverblendung ist durch Feuchtigkeit und somit starke thermische Spannungen nur noch bedingt befestigt. Abstürzende Mauerziegel stellen eine Gefahr für Personen und Sachen dar. Ein Teil der Fassade wurde notdürftig entfernt.

(siehe auch Fotos im Anhang).

Im derzeitigen Zustand erfüllen beide Hallen ihren Zweck nur noch stark eingeschränkt. Um eine weitere Verwendung zu gewährleisten, sind in jedem Fall umfangreiche Maßnahmen erforderlich (s.o.) - insbesondere auch im Hinblick auf die Gefährdung von Mitarbeitern z.B. durch abstürzende Mauer- und Betonteile, marode Tore usw.

Gemäß Abschätzung durch das Architekturbüro Klamm ist eine wirtschaftliche Sanierung der Werkstatt-/Waschhalle nicht möglich; für die Fahrzeughalle ergäbe sich für die Sanierung ein erheblicher Aufwand – vorbehaltlich einer genaueren Prüfung der geschädigten Stahlkonstruktion.

Die geschätzten Kosten für eine Sanierung der Fahrzeughalle und Erneuerung der Waschhalle liegen bei ca. 3.445.000 €. Eine Sanierung würde jedoch eine deutliche Einschränkung an die tatsächlichen Erfordernisse auch hinsichtlich der umzusetzenden Sicherheitsaspekte der gesamten Baumaßnahme darstellen. Des Weiteren wäre eine Optimierung der Betriebsabläufe bzw. Anpassung auf heutige Anforderungen (z.B. grenzwertige Torhöhe) dabei nicht möglich.

II. Beschreibung der Maßnahme (Neubau)

Die vorliegende Konzeption sieht einen Abriss der bestehenden Hallen und einen um 90° versetzt liegenden Neubau vor. Den zwingenden Anforderungen entsprechend ist die Hallenunterbringung nur für die frostgefährdeten Fahrzeuge geplant (z.B. Kehrmaschinen, Streufahrzeuge). Für alle weiteren Fahrzeuge ist lediglich eine kostengünstigere Überdachung vorgesehen, die jedoch trotzdem eine schnelle morgendliche Einsatzbereitschaft auch bei widrigen Witterungsverhältnissen wie beispielsweise Reif und Schnee garantiert. Durch die Neuerrichtung können Betriebsabläufe optimiert (z.B. Einbahnstraßenregelung) und Betriebskosten verringert werden (z.B. erhebliche zahlenmäßige Verringerung der wartungsaufwändigen Rolltore). Des Weiteren sind aktuelle Anforderungen an die Technik und hinsichtlich des Umweltschutzes berücksichtigt (Elektrotankstellen für Fahrzeuge, Lärmschutz zu den Nachbarn, Wasseraufbereitungsanlage im Waschbereich, Dachbegrünung etc.).

Folgende Baukonstruktionen sind vorgesehen:

Abriss und Entsorgung gemäß technischen Vorschriften (LKW-Halle mit Bremsprüfstand; LKW-Werkstatt; marode Garagen für Parkplätze in Nähe der Allzweck-Werkstatt).

LKW-Halle:

Stahlbetonskelettbau mit angeformten Fundamenten

Frostschürzen

Mineralbeton/Perimeterdämmung

Stahlbetonboden, Oberflächen behandelt

Gasbeton-Außenwände

Trapezblech-Pulldach isoliert und extensiv begrünt

Alu-Oberlichtfenster am hohen Pult zur Belichtung, Belüftung und RWA

Stahlblech-Schiebetore, elektrisch

Heizung mit Deckenstrahlern (frostfrei temperiert)

Abführung Regenwasser über vorhandene Kanalisation (außen)

Elektro-Installation nach DIN; inkl. E-Tankstellen-Option

LKW-Werkstatt mit Bremsenprüfstand:

Stahlbetonkeller, gedämmt
Mineralbeton/Perimeterdämmung
Stahlbetonboden, Oberflächen behandelt
Stahlbetondecke mit Grubenausbildung
Stahlbetonstützen
Gasbeton-Außenwände
Oberlichtelemente zur Belichtung, Belüftung und RWA
Stahlblech-Sektionaltore, elektrisch
Trapezblech-Dach isoliert und extensiv begrünt
Elektro-Installation nach DIN
Heizung: Gebläse und stationäre Heizflächen (Anschluss an vorhandene Blockheizung und Rohrleitungssystem)
Sanitär-, Öl- und Schmieranlagen-Installation gemäß Werkstattbedarf

Überdachte Stellplätze I:

Stahlbetonfundamente/Zerrbalken
Boden mit Verbundsteinen und Unterbau
Stahlkonstruktion in flacher Y-Konstruktion
Trapezblech-Dach isoliert und extensiv begrünt (Vermeidung von Kondensat)
Elektro-Installation nach DIN; inkl. E-Tankstellen-Option

Waschplatz:

Ausführung gemäß Wasserhaushaltsgesetz
Wasseraufbereitungsanlage

Optionale überdachte Stellplätze:

Stahlbetonfundamente/Zerrbalken
Pflaster mit Unterbau
Stahlkonstruktion als Kragarmkonstruktion
Trapezblech-Dach mit Anti-Kondensat-Beschichtung

Die im Einzelnen geplanten Maßnahmen sind im Anhang und in der Kostenaufstellung (Kapitel VII) ersichtlich.

III. Kosten der Maßnahme

Die Kosten der Maßnahme gehen aus der Aufstellung in Kapitel VII hervor.
Im Wesentlichen sind dies:

200	Erschließung	€
300	Baukonstruktion	3.022.000 €
400	Haustechnik	350.000 €
500	Außenanlagen	904.000 €
600	Ausstattung	100.000 €
700	Nebenkosten aus KG 300-500 ca.	474.000 €
<u>Gesamtbaukosten brutto (inkl. 19 % MwSt.)</u>		<u>4.850.000 €</u>

Im Vergleich zu den Sanierungskosten unter I. sind dabei eine Reihe von Maßnahmen berücksichtigt, die sich in den Folgejahren kostensenkend und umweltschonend auswirken:

- Wasseraufbereitung
- Dachbegrünung
- Heizkostensenkung
- Weniger Tore (Wärmeverlust, Wartungs-/Reparaturkosten) etc.

Darüber hinaus wird den aktuellen technischen Erfordernissen Rechnung getragen:

- Anpassung Torhöhen
- Anpassung Grubentiefen
- Vorsehen von Elektroladestationen
- Unterkellerung des Werkstattbereiches etc.

IV. Durchführung und Finanzierung

Die Planung und Objektüberwachung erfolgt durch das Architekturbüro Günter Klamm. Eine Betreuung durch 4-13 ist aufgrund der personellen Kapazitäten nicht möglich. 4-22 verfügt nicht über Mitarbeiter, welche zur Durchführung einer derartigen Aufgabe qualifiziert sind.

V. Mittelbedarf

2013: ca.	350.000,00 €
2014: ca.	3.000.000,00 €
2015: ca.	1.300.000,00 €
2016: ca.	200.000,00 €
Summe:	4.850.000,00 €

VI. Verfügbare Mittel

In den Wirtschaftsplänen 2013 – 2016 wurden die entsprechenden Mittel für die Maßnahme eingestellt.

VII. Kostenaufstellung/Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

VII 1. Kostenaufstellung:

Bezeichnung	Gesamt	inkl. MwSt.
01 Abbrucharbeiten	171.000	203.490
02 Erd- und Rohbauarbeiten	1.406.000	1.673.140
03 Gerüste	15.000	17.850
04 Porenbetonfassade	120.000	142.800

05 Dachabdichtung	423.000	503.370
06 Metallbau/Tore	61.000	72.590
07 Metallbau – Verglasungsarbeiten	40.000	47.600
08 Maler	46.000	54.740
09 Heizung	36.500	43.435
10 Sanitär- und Lüftungsanlage	155.000	184.450
11 Feuerlöscheinrichtung	16.000	19.040
12 Elektro	88.000	104.720
13 Aussenanlagen	700.000	833.000
14 Nebenkosten	360.000	428.400
15 Zusätzliche Baumaßnahmen	343.000	408.170
16 Werkstattseinrichtungen	80.000	95.200
Gesamtsummen	4.060.500	4.831.995

Hinweis: Im Punkt 15 „Zusätzliche Baumaßnahmen“ sind ebenfalls ca. 60.000,00 € für Außenanlagen enthalten.

VII 2. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung wurden die üblichen Abschreibungszeiträume für Gebäude der Stadt Ludwigshafen sowie der vom Architekturbüro Klamm bestätigten Nutzungsdauer (Lebenszyklus Gebäude, technische Erhaltungszeitraum von Gebäuden) zugrunde gelegt. Die anfallenden Kosten wurden nach Gebäudenutzung und hier entsprechend der Zuordnung des aktuellen Fahrzeugbestandes nach derzeitigem Kenntnis- und Planungsstand errechnet. Grundlage der Berechnung ist der notwendige Parkraum für ein Fahrzeug der Größe eines Müllwagens bzw. Großstreuers.

Neubau

Im Falle des Neubaus würde mit insgesamt rund 137.000 € an jährlichen Abschreibungskosten zu rechnen sein, die sich wie folgt auf die Betriebszweige verteilen:

Aufteilung der Abschreibungskosten bei Neubau:

Abfallentsorgung:	49.000
DSD:	4.000
Straßenreinigung:	36.000
Winterdienst:	16.000
Verkehrs-/Signaltechnik:	6.000
Kfz-Werkstatt:	26.000
Summe:	137.000

Sanierung

Die jährlichen Abschreibungskosten bei Neubau der Waschhalle und Sanierung der Fahrzeuggaragen betragen rund 84.000 €. Bei der Kostenverteilung wird von einer Garagennutzung wie bisher ausgegangen.

Aufteilung der Abschreibungskosten bei Sanierung Garagen und Neubau Waschhalle:

Abfallentsorgung:	38.000
DSD:	2.000
Straßenreinigung:	12.000
Winterdienst:	10.000
Verkehrs-/Signaltechnik:	1.000
Kfz-Werkstatt:	21.000
Summe:	84.000

In der Gegenüberstellung sind die Unterschiede einer eingeschränkten Sanierung und der beantragten Baumaßnahme zu ersehen.

Nach derzeitigem Stand hat die beantragte Maßnahme keine Auswirkung auf die Gebühren der Straßenreinigung oder Abfallentsorgung. Für den Bereich Werkstatt können sich hinsichtlich der Kostensätze minimale Veränderungen ergeben.

Vor dem Hintergrund einer zukunftsweisenden, optimierten und umweltgerechten Lösung und im Hinblick auf Investitionssicherheit empfiehlt der Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik den kompletten Neubau von Waschhalle und Garagen.

VIII. Anhang

VIII 1. Fotos:



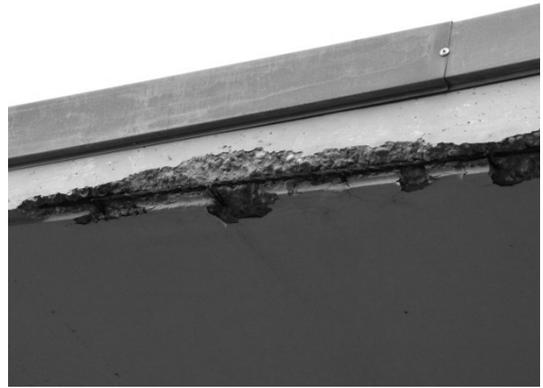
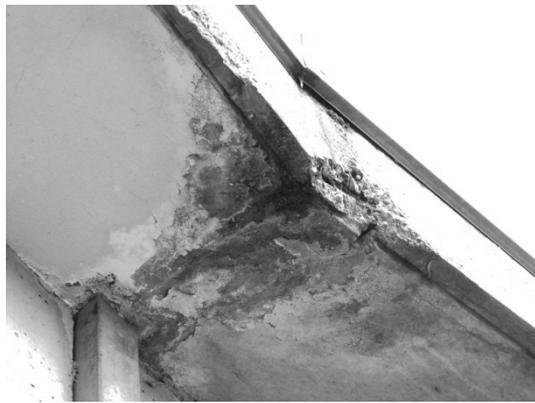
abstürzende Fassade Fahrzeughalle



undichte Dächer



einbrechender Grubenrand



marode Betonsubstanz



marode Installationen

VIII 2. Planauszüge/Ansichten:





