

## Beschlussvorlage 01/2023/0221

Amt / Fachbereich	Datum
Wasserwerk	01.09.2023

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Betriebsausschuss</b>	<b>27.09.2023</b>		<b>Ö</b>

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche

### Neubau Betriebsgebäude Wasserwerk - Grundsatzbeschluss

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Betriebsausschuss spricht sich für die Fortführung der Planungen eines Neubaus für das Wasserwerk an einem neuen Standort aus.
2. Der Betriebsleiter wird ermächtigt, den Kauf eines geeigneten Grundstücks für den Neubau des Betriebsgebäudes vorzubereiten und in Verhandlungen mit Grundstückseigentümern einzusteigen. Entsprechende Mittel sind im Wirtschaftsplan darzustellen.
3. Der Betriebsleiter wird ermächtigt, notwendige Planungen für einen Neubau zu beauftragen und die Ausschreibung zur Auswahl eines geeigneten Architekturbüros zur Standortprüfung vorzunehmen. Entsprechende Mittel sind im Wirtschaftsplan darzustellen. Der Ausschuss behält sich die endgültige Entscheidung über einen Neubau vor.

<b>Strategisches Ziel</b>	Z 6: Die notwendige Infrastruktur wird stetig und planvoll entsprechend der sich wandelnden Anforderungen an Standards ausgerichtet.
<b>Handlungsschwerpunkt(e)</b>	6.1: Infrastruktur nach Prioritäten erhalten, entwickeln, ressourcenschonend und nachhaltig bewirtschaften
<b>Ergebnisse, Wirkung</b> <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Neubau des Betriebsgebäudes
<b>Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis</b> <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Politischer Grundsatzbeschluss
<b>Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen</b> <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	

## Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage

Das Betriebsgebäude des Wasserwerks weist seit vielen Jahren funktionale, vor allem aber nicht unerhebliche bauliche Mängel auf. So wurde sich bereits in den Jahren 2011/2012 durch den Betriebsausschuss mit der Frage Sanierung oder Neubau des Verwaltungsgebäudes des Wasserwerks beschäftigt. Vor dem Hintergrund der bekannten Mängel und einer sich abzeichnenden Diskussion zum Thema „Stadtwerke“ konnte jedoch keine abschließende Antwort zur Fragestellung Sanierung oder Neubau gefunden werden. Konsens war, dass vor dem beschriebenen Hintergrund nicht mehr viel Geld in das alte Gebäude investiert werden sollte.

Im Jahr 2022 wurde die Frage zum weiteren Umgang mit dem sanierungsbedürftigen Bestandsgebäude im Rahmen einer Machbarkeitsstudie erneut aufgenommen. Der Auftrag zur Erstellung der Studie wurde nach erfolgtem Vergabeverfahren an das Büro Drees & Sommer aus Münster vergeben.

Mit der Studie sollte eine Entscheidungsgrundlage für die Durchführbarkeit eines Neubaus des Betriebsgebäudes geschaffen werden. Hierbei waren organisatorische, wirtschaftliche, technische und zeitliche Aspekte zu berücksichtigen.

Neben der Prüfung eines Neubaus auf dem Bestandsgrundstück Meyer-zum-Gottesberge-Straße 96 war auch ein Neubau auf „der grünen Wiese“ zu untersuchen. Ein weiterer Prüfungsschwerpunkt lag auf der Untersuchung einer möglichen Zusammenlegung auf städtischen Flächen an der Bruchstraße (Baubetriebsdienst und Kläranlage Melle-Mitte) oder alternativ gemeinsamer Neubau auf geeigneten Flächen.

Die Machbarkeitsstudie wurde zwischen Mai und Dezember 2022 unter Beteiligung einer Arbeitsgruppe (Baubetriebsdienst, Tiefbauamt, Gebäudemanagement, Stadtplanung, Hauptamt) erarbeitet. Das Ergebnis wurde dem Ausschuss in der Sitzung am 29.06.2023 von Drees & Sommer vorgestellt.

Basierend auf den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie und den präsentierten Ergebnissen im Ausschuss ergeben sich die nachfolgenden Erkenntnisse zu den einzelnen Varianten:

1. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass ein zeitgemäßer Neubau auf dem Bestandsgrundstück an der Meyer-zum-Gottesberge-Straße nicht darstellbar ist (Variante 1). Zuschnitt, Bauvorgaben, Funktionalität und Größe der Fläche sind nicht ausreichend. Die Empfehlung lautet, diese Variante nicht weiter zu betrachten. Das Grundstück lässt sich nach entsprechender Verlagerung des Wasserwerks sehr gut nachnutzen bzw. in eine neue Nutzung überführen.
2. Eine Zusammenlegung von Wasserwerk, Kläranlage und Baubetriebsdienst auf den derzeit im städtischen Eigentum befindlichen Flächen ist nicht möglich (Variante 2a). Das Raum- und Funktionsprogramm für die drei Nutzungen kann bereits ohne entsprechende Erweiterungsgedanken der Kläranlage nicht erfüllt werden. Darüber hinaus ist erkennbar, dass der räumliche Druck auf den Baubetriebsdienst auf Grund der anstehenden Erweiterung der Kläranlage zunehmen wird.
3. Eine Verlagerung des Wasserwerks an die Bruchstraße wäre nur durch einen Grundstücksankauf von Externen möglich. Unter Ankauf angrenzender Flächen ließe sich das gesamte Raumprogramm und Nutzungsclusters des Wasserwerks konzentriert abbilden (Variante 2b).
4. Der Neubau auf „grüner Wiese“ lässt sich problemlos abbilden. Auch kann ein gemeinsamer Neubau unter Zusammenlegung mit dem Baubetriebsdienst auf „grüner Wiese“ abgebildet werden (Varianten 3a und 3b)
5. Die unterschiedlichen Neubauvarianten unterscheiden sich insbesondere bezogen auf die geltenden Rahmenbedingungen möglicher Standorte (Planungsrecht, Entwicklungsperspektiven, Flächenpotentiale).

### Zusammenfassung und Empfehlung:

Eine Sanierung des Bestandsgebäudes wird nicht in Betracht gezogen, da das Raum- und Funktionsprogramm selbst bei optimaler Anordnung im Rahmen einer Neubauplanung auf dem Grundstück u. a. auf Grund des Zuschnitts etc. nicht abgebildet werden kann. Somit bleibt zur Verbesserung der Situation der Mitarbeiter\*innen des Wasserwerks lediglich die Variante eines Neubaus oder gemäß Diskussionsverlauf der Ankauf geeigneter Bestandsimmobilien. Das jetzige Grundstück wird nicht weiter in die Betrachtungen und künftigen Prüfungen einbezogen.

Mit dem Grundsatzbeschluss soll der Betriebsleiter ermächtigt werden, entsprechende Planungen und Grundstücksverhandlungen voranzutreiben. Weiterhin soll damit die Grundlage für die Einplanung entsprechender Finanzmittel in den Wirtschaftsplänen der nächsten Jahre ermöglicht werden. Die finale Entscheidung über Grundstücksankauf und den Neubau wird der Betriebsausschuss zu einem späteren Zeitpunkt zu treffen haben.

Sollten innerhalb der Flächensuche und Flächenakquise geeignete externe Bestandsimmobilien zum Kauf angeboten werden, so werden diese ebenfalls in eine spätere Entscheidungsvorlage zur Festlegung des endgültigen Standorts unter Nutzung der aus der Machbarkeitsstudie bekannten Standortbewertung aufgenommen.

## Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
81	Wasserwerk
HSP 6.1	Infrastruktur nach Prioritäten erhalten, entwickeln, ressourcenschonend und nachhaltig bewirtschaften
LB 6	Wir sorgen für eine gute Infrastruktur
Z 6	Die notwendige Infrastruktur wird stetig und planvoll entsprechend der sich wandelnden Anforderungen an Standards ausgerichtet
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	-