



pbs architekten
Gerlach Wolf Böhning

Städtesservice Raunheim Rüsselsheim

Neubau Betriebshof

Untersuchungen zu den Standorten



Warum Neubau?

Müllfahrzeughalle: Schmale Ein-/Ausfahrt



Müllfahrzeughalle: Verkehrsführung!



Müllfahrzeughalle: Wand drückt nach Außen



Müllfahrzeughalle: Standsicherheit der Stahlkonstruktion gefährdet



Müllfahrzeughalle: Standsicherheit der Halle gefährdet



Werkstatt Spielplätze: Feuchtigkeit im Bereich elektrischer Bauteile



Werkstatt Spielplätze: Feuchtigkeit im Bereich elektrischer Bauteile



Binderaum ehemalige Gärtnerei: Keine Überfahrmöglichkeit



Binderraum: Feuchtigkeit im Bereich elektrischer Bauteile



Binderraum: Sanierungsbedarf Standsicherheit



Binderaum: Sanierungsbedarf Standsicherheit



Sanitärräume: Geringe Deckenhöhen, schlechte Belüftung und beengte Verhältnisse



Altes Werkstattgebäude: Brandschaden und Standsicherheitsprobleme



Kellerraum: Aufgrund von Schimmelbefall gesperrt



Betreten Verboten!!!

**Gesundheitsgefahr durch
Schimmelbefall**

Zugang nur für autorisiertes Personal



Welche Grundstücke stehen zur Verfügung

Grundstück Mainzer Straße



Grundstück Johann-Sebastian-Bach-Straße





Räumliche Einbindung

Räumliche Einbindung



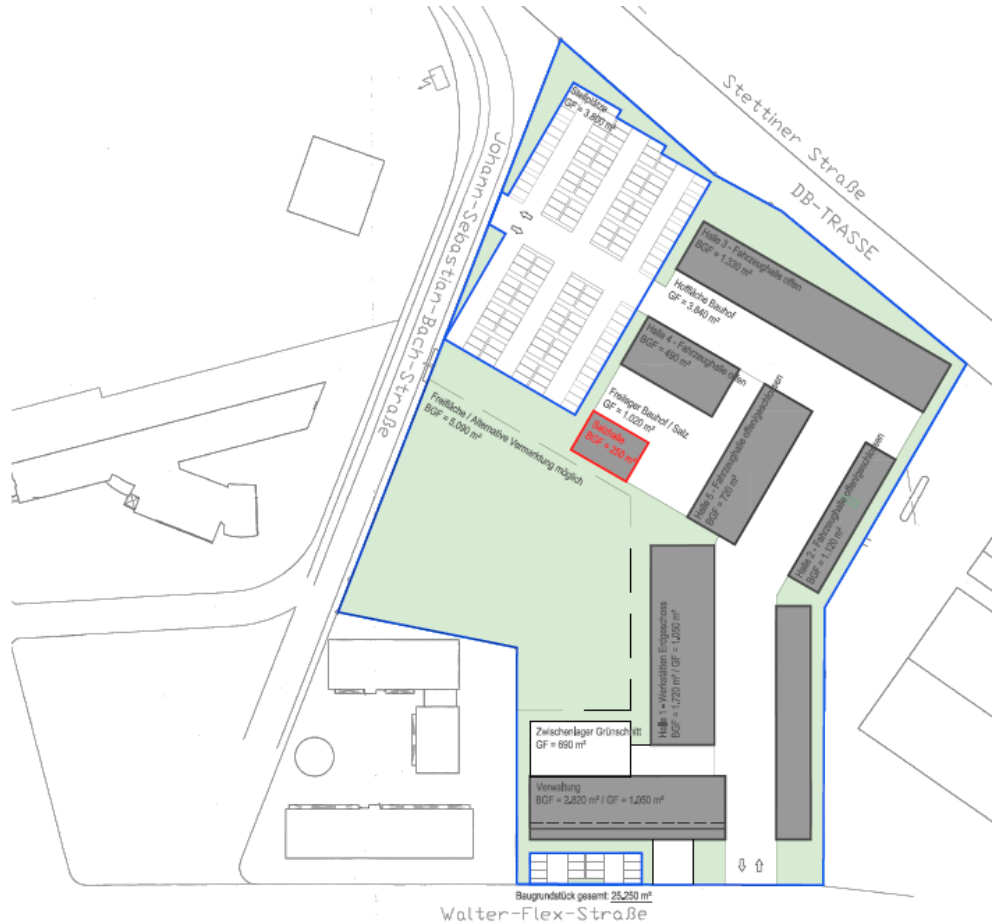


**Was kann auf dem Grundstück
Johann-Sebastian-Bach-Straße realisiert werden?**

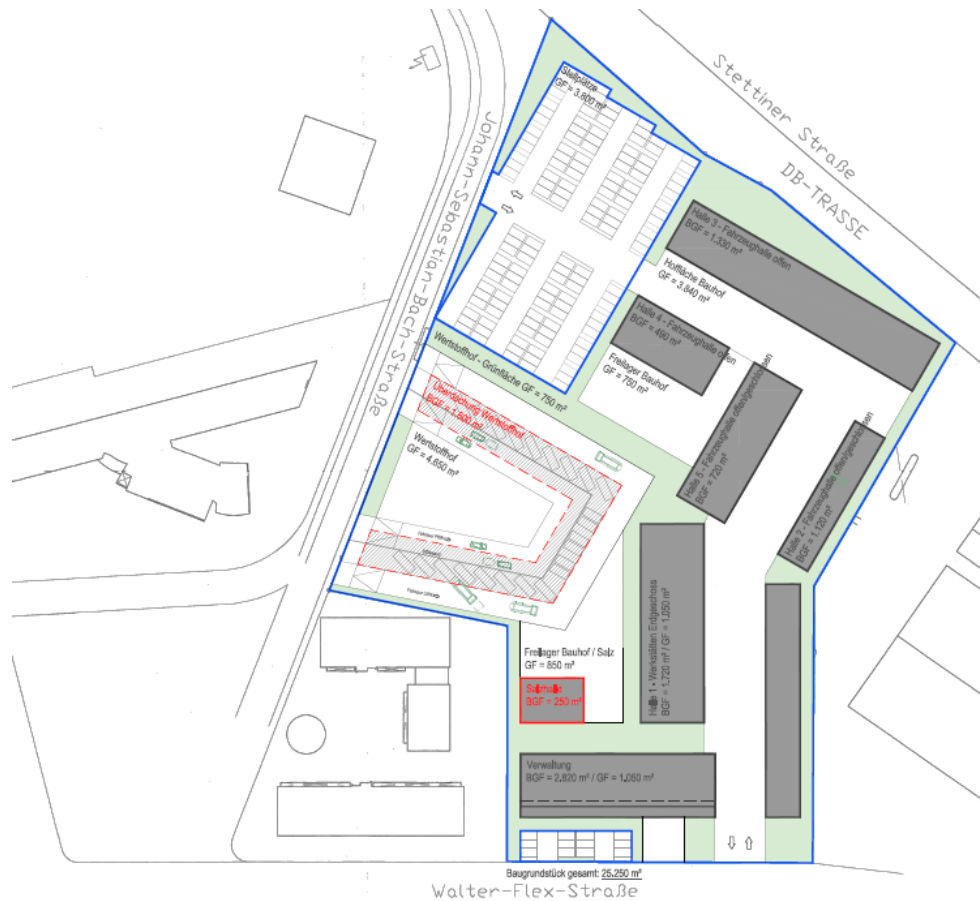
Johann-Sebastian-Bach-Straße – Lageplan



Johann-Sebastian-Bach-Straße – Bau- und Betriebshof ohne Wertstoffhof



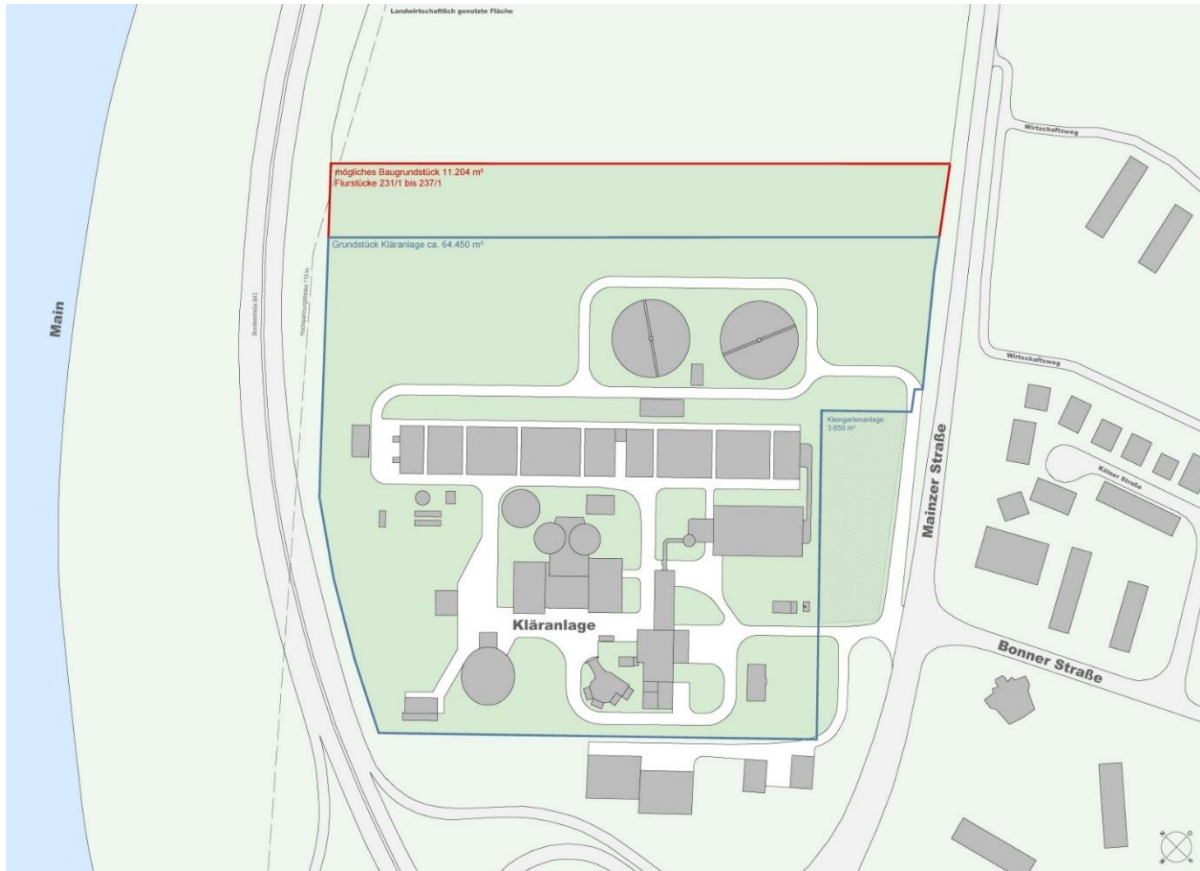
Johann-Sebastian-Bach-Straße – Bau- und Betriebshof mit Wertstoffhof



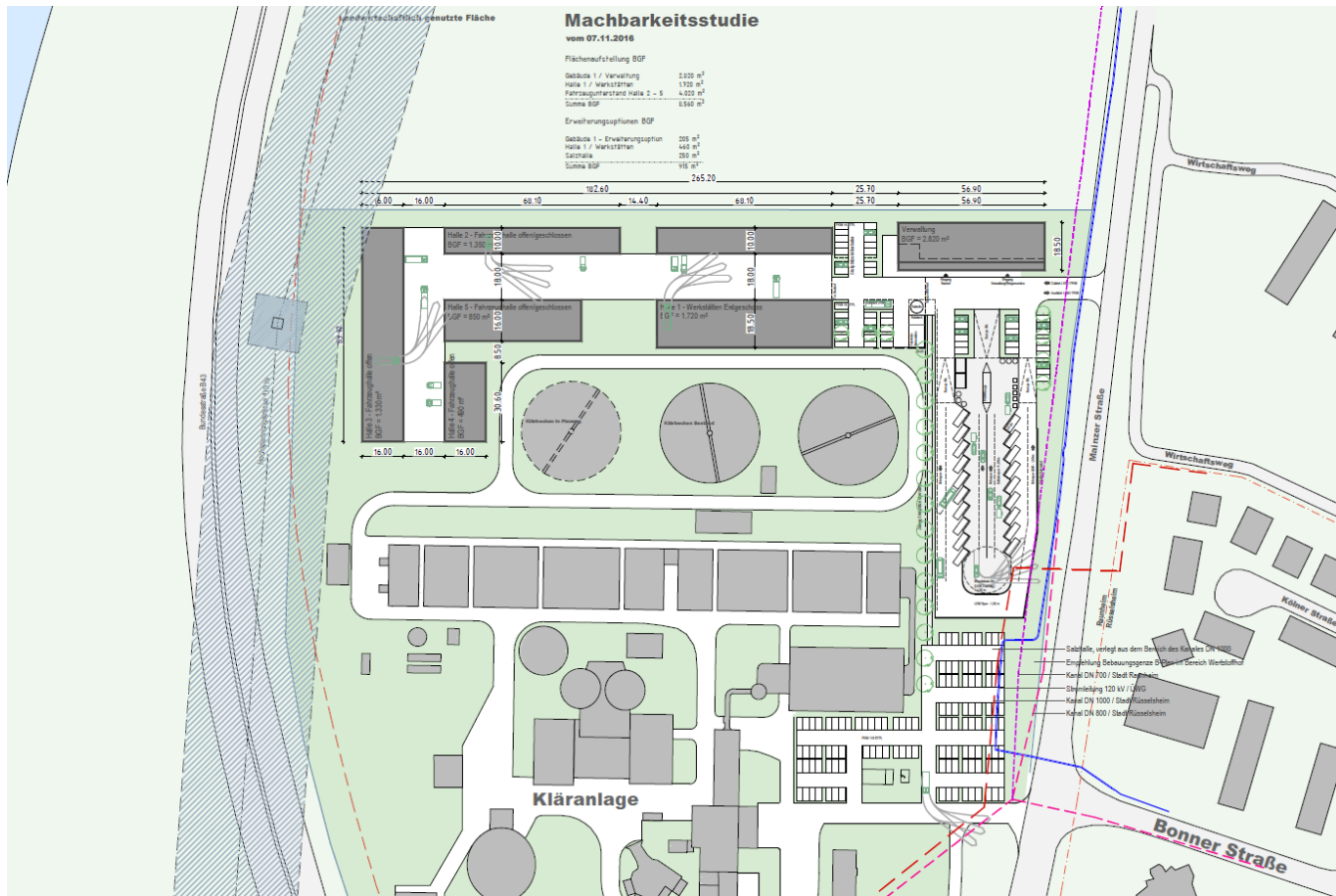


**Was kann auf dem Grundstück
Mainzer Straße realisiert werden?**

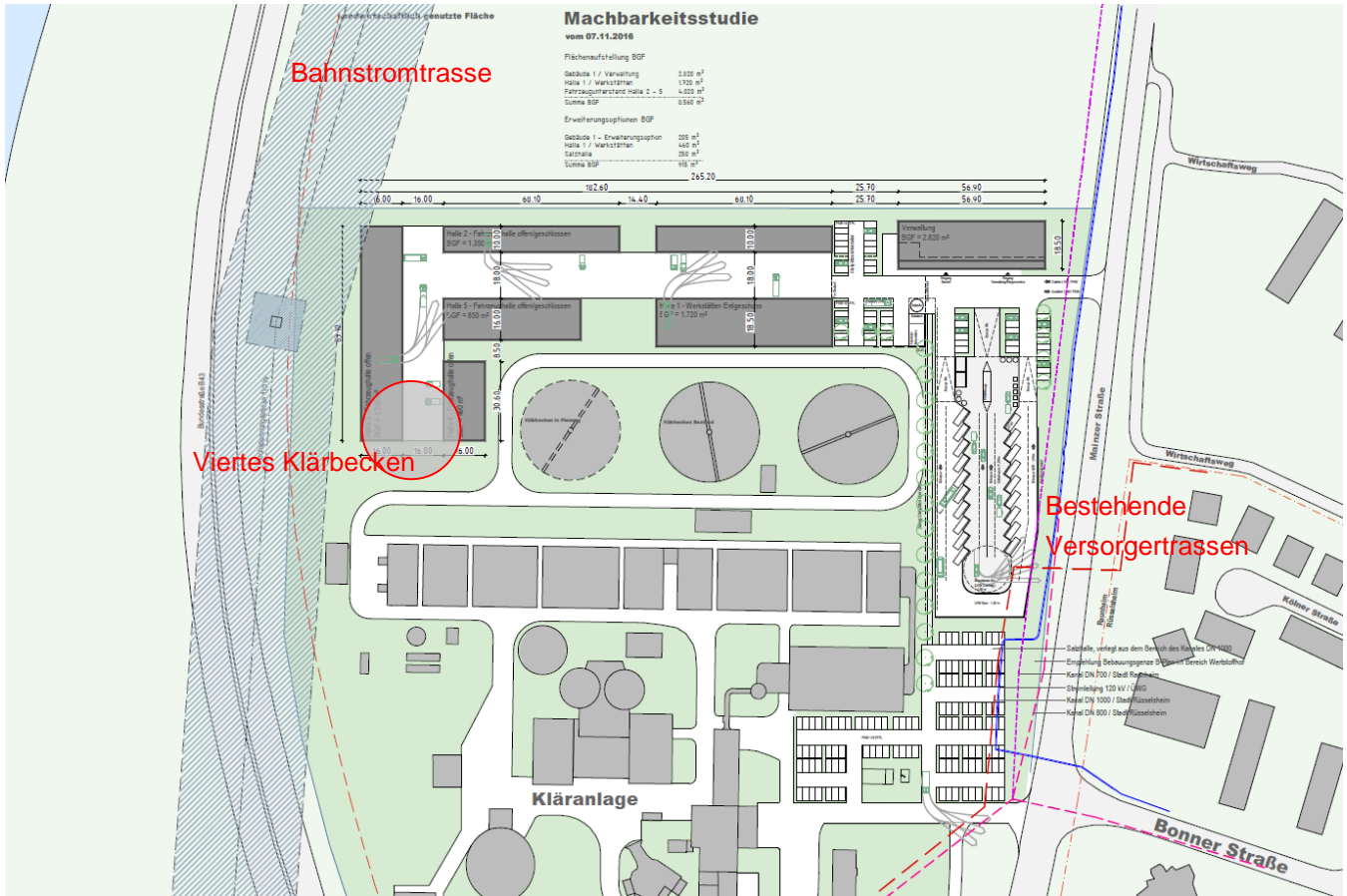
Mainzer Straße - Lageplan Bestand



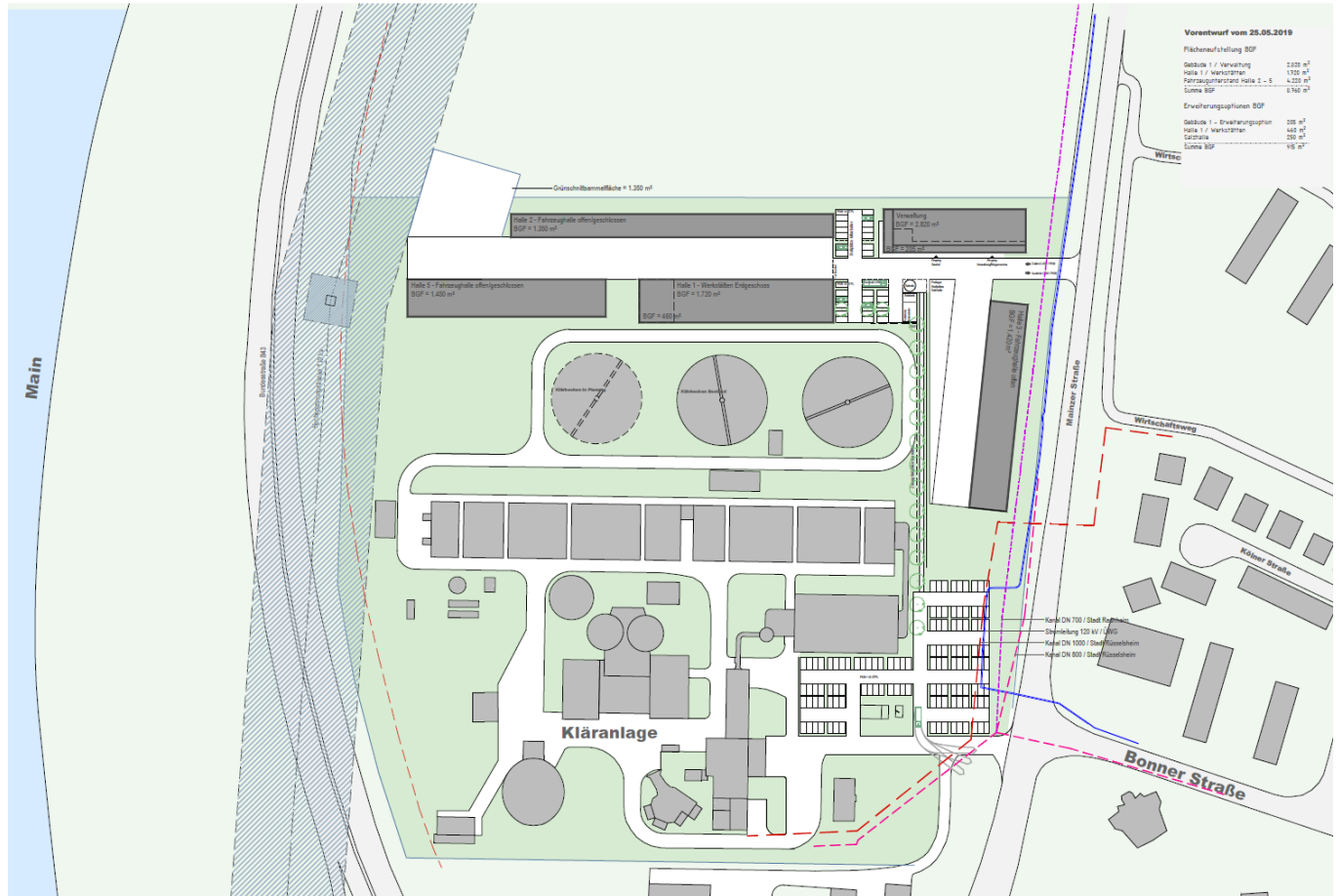
Mainzer Straße - Erste Überlegungen



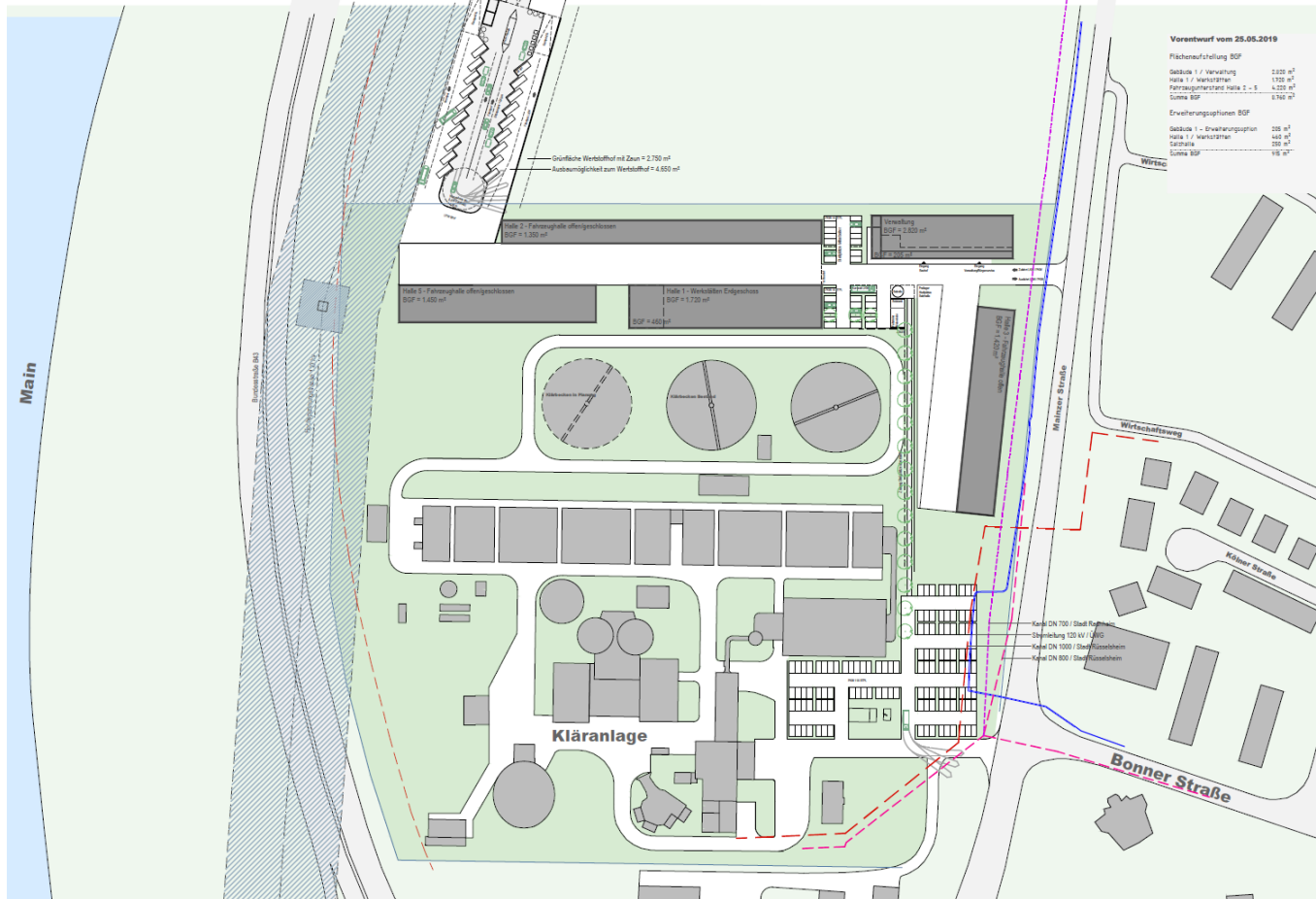
Problemlage



Mainzer Straße - Bau- und Betriebshof ohne Wertstoffhof



Mainzer Straße - Bau- und Betriebshof mit Wertstoffhof





Baukosten

Baukosten

Grundstück **Mainzer Straße**

- Neubau Betriebshof
mit Wertstoffhof Raunheim und Rüsselsheim
 - Erstplanung mit Lärmschutz ca. 18.900.000 €
 - Variante Wertstoffhof Richtung B43 ca. 18.700.000 €
- Neubau Betriebshof ohne Wertstoffhof ca. 17.300.000 €

Grundstück **Johann-Sebastian-Bach-Straße**

- Neubau Betriebshof
mit Wertstoffhof Rüsselsheim ca. 18.100.000 €
- Neubau Betriebshof ohne Wertstoffhof ca. 17.200.000 €

Aspekte der Betrachtung

- Ein drittes und ein viertes Becken der Abwasserreinigungsanlage kann bei allen 4 Varianten ohne Einschränkungen gebaut werden.
- Beim Grundstück Mainzer Straße bestehen Synergieeffekte zwischen dem Bauhof und dem Abwasserzweckverband, da hier Bereiche (z. B. Sanitärräume oder Büroräume) gemeinsam genutzt werden können.
- Verkehrliche Belastungen für die Wohngebiete durch Anlieferungen.
- Es sind keine Einschränkungen für den Betrieb des Bauhofes aufgrund von Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da die Fahrzeughalle an der Mainzer Straße als Schallschutzwand ausgebaut werden kann und die übrigen Hallen weit von den Wohngebäuden entfernt sind.
- Durch Nutzung vorhandener Freiflächen deutlich geringerer Flächenverbrauch bei Neubau an der Mainzer Straße.

Aspekte der Betrachtung

- Der Neubau des Bau- und Wertstoffhofes an der Mainzer Straße kann errichtet werden, ohne dass der laufende Betrieb in der Johann-Sebastian-Bach Straße unterbrochen werden muss. Wenn der Neubau des Bauhofes fertig ist, erfolgt der Umzug von der Johann-Sebastian-Bach Straße an die Mainzer Straße.
- Genehmigungsrechtlich gibt es zum Thema Immissionsschutz offene Fragen, die genauer zu betrachten sind.
- Belastung der umliegenden Wohnbebauung durch Betriebsverkehr.
- Belastung (Lärm, Staub etc.) der Mitarbeiter und Anwohner durch Neubau
- Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige Aufgaben.

Aspekte der Betrachtung

- Verkehrliche Gefahren, z. B. für Schulwege am Altstandort durch Betriebs- und Anlieferverkehr.
- Längere Bauzeiten und Mehraufwand bei Neubau am Altstandort durch Bauen im Bestand und Betrieb.
- Planungsrechtliche offene Fragen bei Neubau.
- Verkehrliche Anbindung
- Baukosten
- Betriebskosten
- Arbeitswege

Gegenüberstellung Mainzer Straße und Johann-Sebastian-Bach-Straße

	Neubau Johann-Sebastian-Bach-Straße		Neubau Mainzer Straße	
	mit Wertstoffhof	ohne Wertstoffhof	mit Wertstoffhof	ohne Wertstoffhof
Erweiterung neue Klärbecken	+	+	+	+
Synergie gemeinsame Nutzung mit AZV	0	0	+	+
Belastung durch Anlieferverkehr	-	0	0	0
Aufwand für Lärmschutz	-	+	-	+
Flächenverbrauch	-	0	+	+
Betriebliche Störung durch Neubau	-	-	+	+
Abfallwirtschaftliche Fragen (z. B. Immissionsschutz)	-	0	-	0
Belastung durch Betriebsverkehr	-	-	+	+
Belastung durch Bauen im Betrieb	-	-	0	0
Erweiterungsmöglichkeiten	-	0	0	+
Verkehrssicherheit	-	-	0	0
Bauzeit	-	0	+	+
Bauplanungsrechtliche Fragen	-	0	-	0
Verkehrliche Anbindung	+	+	-	-
Baukosten	-	0	-	0
Betriebskosten	0	0	0	0
Arbeitswege	+	+	0	0

pbs architekten Gerlach Wolf Böhning

Planungsgesellschaft mbH
Krefelder Straße 199
52070 Aachen

Dipl. Ing. Jörg Böhning

Telefon 0241 94 32 38 71
boehning@pbs-architekten.de

10.12.2019