

Tank- und Rastanlage Neumünster

Optimierung der Projektierung und Antrag auf eine Vertragsanpassung

**K & F Rastanlagen GmbH & Co. KG
Nachtredder 70
24537 Neumünster**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen einer Ausschreibung und mit Beschluss der Ratsversammlung hat die K & F Rastanlagen GmbH & Co. KG von der Stadt Neumünster ein Grundstück im Gewerbegebiet Eichhof an der Autobahn A7 erworben.

Ziel ist es, dort eine Tank- und Rastanlage zu bauen und zu betreiben.

Im Rahmen der Ausschreibung und nach Erwerb des Grundstückes haben wir die Planungen vorangetrieben. Mietverträge mit Gastronomen waren unterschriftsreif verhandelt und die Baugenehmigung für die Anlage wurde fristgerecht eingereicht und auch erteilt. Bis zum heutigen Tag sind große finanzielle Mittel investiert und unzählige Stunden Arbeit in die Planungen eingeflossen.

Kurz vor dem Baubeginn begann die Corona-Pandemie. Hotels, Gastronomie und Rastanlagen wurden ebenso wie der Großteil anderer Unternehmen vorübergehend geschlossen oder in einen Notbetrieb versetzt.

Weder uns noch unseren Partnern war es daher möglich, den Bau zu beginnen oder Verträge abzuschließen. Zu groß waren die Risiken, zu wenig wusste man eine lange Zeit über das Virus, die Folgen und vor allem die wirtschaftliche Bedeutung und Ausmaße in der kurz- und mittelfristigen Zukunft. Die meisten Unternehmen betrieben einen strikten Expansions-Stopp und warteten ab bis wieder ein wirtschaftliches Handeln möglich erschien.

Wie allen bekannt ist, begann zum Ende der Pandemie der schreckliche Krieg in der Ukraine, verbunden mit einer hohen Inflation und enormen Baukostensteigerungen. Genau zu diesem Zeitpunkt fand ebenso ein in dieser Schnelligkeit und Intensität nicht zu erwartender Wandel im Bereich der Energiewende statt.

Wir haben die Zeit genutzt und haben unser Projekt an die aktuellen Erfordernisse angepasst. Im Besonderen im Bereich der Nachhaltigkeit, der Ladeinfrastruktur und der Flächenversiegelung haben wir Optimierungen vorgenommen.

So sehen die optimierten Planungen neben einer deutlichen Erweiterung der Ladeinfrastruktur auch eine großflächige Photovoltaik-Anlage und die Schaffung einer Fläche für (BIO-) LNG für den Schwerlastverkehr vor. Ebenso ist für das Thema Wasserstoff eine potenzielle Erweiterungsfläche vorgesehen.

Das Gebäude ist in der Optimierung in seinen Ausmaßen etwas kleiner geplant um die Flächenversiegelung zu verringern und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Ein Hotel ist nicht mehr Bestandteil der Planungen.

Trotz der Optimierungen ist der Großteil des Projektes weiterhin so vorhanden, wie in der ursprünglichen Ausschreibung vorgestellt. Einen Überblick dazu haben wir den Unterlagen hinzugefügt.

Gemäß dem Grundstückskaufvertrag mit der Stadt Neumünster hat der Baustart und die Fertigstellung des Projektes innerhalb von zwei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung zu erfolgen.

Aufgrund der oben genannten Schwierigkeiten war uns ein Baustart oder die Fertigstellung bisher nicht möglich. Da das Projekt weiterhin realisiert werden soll, bitten wir um eine Verlängerung dieser Frist um zwei Jahre. Nach vertrauensvollen und intensiven Gesprächen mit der Verwaltung der Stadt Neumünster haben wir diese Unterlagen erstellt und eingereicht.

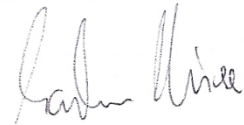
Wir möchten schnellstmöglich die Optimierungen, die wir Ihnen mit diesen Unterlagen präsentieren, finalisieren, den Bauantrag aktualisieren und mit der Realisierung der Anlage beginnen. Neumünster wird, sofern wir die Möglichkeit erhalten, dann eine der modernsten und zukunftsweisendsten Standorte erhalten. Dafür benötigen wir allerdings etwas mehr Zeit und vor allem die Sicherheit im Sinne des Kaufvertrages.

Wir bitten daher um eine positive Antwort zu unserem Antrag und zu den Optimierungen und stehen für Rückfragen natürlich jederzeit zur Verfügung.

Neumünster, den 22.02.2023



Wolf Rüdiger Fehrs



Martin Kriese

K & F Rastanlagen GmbH & Co. KG

Entwurf 04 stand 17.02.2023.png



AUTODESK Viewer

AUTODESK

Übersichtsplan der Tank- und Rastanlage Neumünster

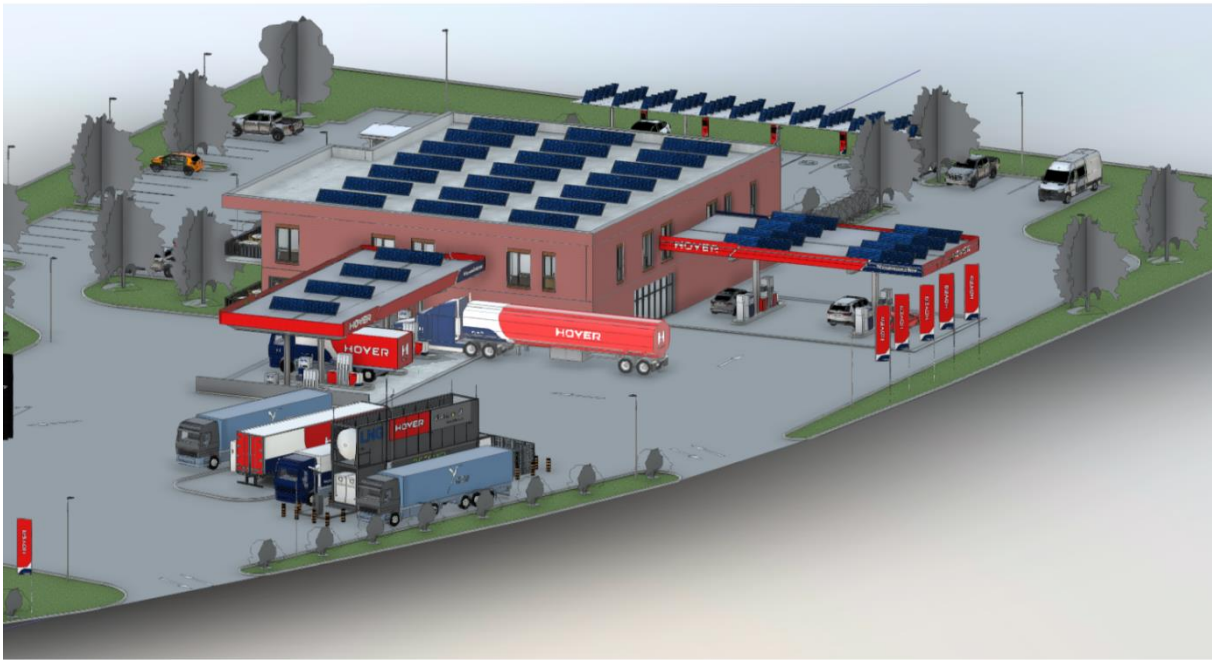
Entwurf 04 stand 17.02.2023.png



AUTODESK Viewer

AUTODESK

Entwurf 04 stand 17.02.2023.png



AUTODESK Viewer

AUTODESK

Entwurf 04 stand 17.02.2023.png



AUTODESK Viewer

AUTODESK

Vergleich der Ausstattungsdetails der „Tank- und Rastanlage Neumünster Nord“ zwischen Ausschreibung 2016 und Stand Februar 2022.

<u>Zusammenfassung „Allgemein“</u>	
Viele sozialversicherungspflichtige Arbeits- und Ausbildungsplätze	Ja, wie bisher
Barrierefrei	Ja, wie bisher
Ganzjährig/ganztägig geöffnet	Ja, wie bisher
Pfandautomat mit Spendenoption	Ja, wie bisher
Flottenkarten/Kreditkarten-Akzeptanz	Ja, wie bisher
Vermittlung PKW/LKW Dienstleistungen	Ja, wie bisher
Taxiruf aus NMS	Ja, wie bisher
Dienstleistungen sollen in der Stadt bleiben	Ja, sofern im Ablauf integrierbar
Devisenannahme	Ja, wie bisher
Office Servicebereich	Ja, wie bisher
Wireless LAN Hotspot	Ja, wie bisher
AdBlue Verkauf	Ja, sogar via Säulen
Webcam A7	Ja, falls weiterhin gewünscht
Zweiter Bauabschnitt („Kiosk“)	Wenn möglich durch (Bio-) LNG und Wasserstoff-Potentialfläche zu ersetzen (Ziel: Zusammen mit der Elektromobilität → Dekarbonisierung der Mobilität)
<u>Zusammenfassung „Außenanlagen“</u>	
Separate PKW/LKW Führung	Ja, wie bisher
Ca. 100 PKW, 30 LKW, 5 Busparkplätze	Ja, aber aufgrund der detaillierteren Planung weniger (auch schon in der Baugenehmigung so beantragt & genehmigt)
6 PKW Säulen	Ja, siehe Planungsdetails
2 LKW Hochleistungssäulen	Ja, siehe Planungsdetails
2 LPG Autogassäulen, Erdgassäulen	Fällt weg – wird nicht im Markt Bestand haben
2 Elektro Ladeplätze	Ja, deutliche Erhöhung auf ca. 12 Ladeplätze
AdBlue Säule	Ja, wie bisher
Parkplätze für Menschen mit Behinderungen, Mutter-Kind- und Frauen	Ja, wie bisher
Motorrad Servicebereich	Ja, wie bisher
Wohnmobil Servicebereich	Wegfall aufgrund Umplanung
Eingezäunter Hundeplatz	Ja, wie bisher
Teilüberdachter Kinderspielplatz	Ja, wie bisher, Teilüberdachung aufgrund geänderter Position nicht möglich
Picknickbereich mit Bänken/Tischen	Ja, wie bisher, aber vergrößert – geänderter Standort
Cut-Off-Leuchten	Ja, wie bisher

<u>Zusammenfassung „Innenbereich“</u>	
2000m ² Innenbereich	In der Optimierung verkleinert, siehe Visualisierung
100 Sitzplätze Gastro	Ja, wie bisher
Terrasse mit Balkon	Ja, wie bisher
Mix aus frischer Küche und FastFood	Ja, wie bisher
Konferenzzentrum im OG	Nein, wie bisher (Wurde im Rahmen des Prozesses der Baugenehmigung abgelehnt)
Hotelzimmer	Wegfall aufgrund der Optimierung
Neumünster/SH Infopunkt	Ja, wie bisher
Geldautomat	Ja, wie bisher
Abgabe von Maut-/Umweltplaketten	Nein, wurde durch das bundesweite Maut System ersetzt
Abgabe von Postsendungen	Ja, wie bisher
Behindertengerechte Toiletten	Ja, wie bisher
Waschmaschine und Trockner für Kunden	Ja, wie bisher
Baby Wickelraum	Ja, wie bisher
Damen/Herrenduschen	Ja, wie bisher
Eingangsbereich mit Ausstellungsflächen, Kooperation mit lokalen Unternehmen/Verbänden/Vereinen	Ja, wie bisher

Über Hoyer

Sollten Sie unseren Antrag zustimmen können, planen wir den Standort mit der Unternehmensgruppe Hoyer zu realisieren. Die Unternehmensgruppe Hoyer ist mit knapp 2.200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und einem Jahresumsatz von mehr als 5 Milliarden Euro eines der größten familiengeführten, mittelständischen und konzernunabhängigen Unternehmen der Mineralölbranche in Deutschland.

Mit mehr als 100 Verkaufsstandorten und über 200 eigenen Tankstellen ist Hoyer in Niedersachsen, Bremen, Hamburg, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen, Thüringen, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Brandenburg, Berlin und Mecklenburg-Vorpommern vertreten. Der Stammsitz liegt seit der Gründung 1924 in Visselhövede in Niedersachsen. Von dort steuert die Familie Hoyer die Unternehmensgruppe mit ihren verschiedenen Firmen.

Das Tankstellennetz ist explizit auf die Logistikbranche zugeschnitten. Es umfasst unbemannte Automaten-Stationen, Tankstellen und Autohöfe. Über die Jahre haben die Hoyer-Autohöfe in der Fahrerszene einen ausgesprochen guten Ruf erlangt, der sich durch regelmäßige Platzierungen in den Top-Ten verschiedenster Bewertungen durch die Fahrer widerspiegelt.

In Neumünster soll die erste „Tankstelle der Zukunft“ der Fa. Hoyer in modular Bauweise errichtet werden. Hier eine kurze Zusammenfassung der Kernpunkte:

Wir werden 365 Tage im Jahr und 24 Stunden am Tag geöffnet haben. Die Anlage wird barrierefrei errichtet werden. Des Weiteren wird der Standort sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten einen Arbeitsplatz bieten. Wie gehabt halten wir an der bereits geplanten Trennung der Bereiche für PKW und LKW fest. Die Sicherheit der Gäste steht bei Hoyer an erster Stelle.

Die Lkw-Parkplätze (16 Stellplätze) sowie PKW-Parkplätze (60 Stellplätze) sollen unbeschränkt als Stellfläche für die Kunden vorgehalten werden und kostenlos zu nutzen sein. Das Hoyer-Team sorgt auf dem gesamten Gelände für ansprechende Sauberkeit. Da das Grundstück für alle o.g. Kraftstoffe platzmäßig an die Grenzen kommt, planen wir ein Flachdach, da wir dort die Fläche für eine PV-Anlage nutzen wollen.

An acht PKW- und neun LKW-Zapfpunkten besteht die Möglichkeit Kraftstoffe und AdBlue® zu tanken. Ein intelligentes Lade- und Lastenkonzept für Elektrofahrzeuge (PKW/LKW soll durch die Powertrust GmbH geplant und realisiert werden). Auch eine potenzielle Fläche für Wasserstoff wird für den Markthochlauf eingeplant, hier befinden wir uns bereits in Gesprächen mit unterschiedlichen Akteuren. Für kurzfristige CO2-Einsparung im Schwerlastverkehr, setzen wir auf BIO-LNG, welches bereits 2024 verfügbar ist. Hierzu soll auch eine LNG-Tankstelle errichtet werden.

Kraftstoffe

Folgende Kraftstoffe sind am Standort Neumünster geplant:

- Diesel
- Benzin
- LNG/Bio-LNG
- Wasserstoff
- Strom