

Sitzungsvorlage 2023/059

Verfasser:
Betriebshof Ravensburg, Siegfried Veit

Stand: 28.02.2023

Beteiligung:

Az.

Betriebsausschuss Betriebshof	08.03.2023	öffentlich
Gemeinderat	27.03.2023	öffentlich

Standortentwicklung Betriebshof Ravensburg
- Grundsatzbeschluss zur baulichen Weiterentwicklung
- Beauftragung weiterer Prozessschritte zur Bereitstellung neuer Funktionsgebäude
am Standort Goethestraße 28

Beschlussvorschlag:

1. Der baulichen Weiterentwicklung des Betriebshofes in Form eines Neubaus/ Umbaus am Standort Georgstraße 28 wird im Grundsatz zugestimmt. Die Zustimmung erfolgt unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit des Projektes.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bedarfsermittlung konzeptionell voranzutreiben und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorzulegen.
3. Der Betriebshof wird beauftragt, die konzeptionellen Grundlagen für ein geeignetes Beschaffungsverfahren für den Neubau und Umbau bestehender Betriebshofgebäude zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur weiteren Entscheidung vorzulegen. Dabei ist im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (Kosten-/ Nutzenanalyse) zu prüfen, ob eine Umsetzung als PPP-Projekt vorteilhaft gegenüber einer Umsetzung in Eigenbeschaffung ist. Die dafür notwendigen externer Planer- und Beratungsleistungen sind zu beauftragen.

Sachverhalt:

1. Aktuelle Situation

Der Betriebshof ist seit Anfang der 80er Jahre auf dem ehemaligen Firmengelände der Bau-firma Rauscher untergebracht. Die ersten Jahre in Miete, später wurde das Gelände über-nommen.

Die Baufirma Rauscher hat ihren Geschäftsbetrieb bereits vor der Übergabe an den Be-triebshof eingestellt. Entsprechend schlecht war der Zustand der Gebäude bei der Übergabe an den Betriebshof.

Seit der Übernahme des Geländes wurden über die Jahre verteilt einzelne Baumaßnahmen auf dem Betriebsgelände in der Goethestraße durchgeführt. Die letzte nennenswerte Maß-nahme war die Sanierung der Hofflächen in 2011.

Maßnahme	Jahr	Summe
Neubau Fuhrpark als Ersatz Standort Ziegelstraße	1996	551 T€
Vollwärmeschutz Werkstätten Gottlieb Daimler Straße	1998/99	100 T€
Sozialraum Team Kanal	2004	18 T€
Aufstockung Verwaltung Goethestraße	2006	389 T€
Neubau Lager und Carport	2008	854 T€
Umzug Gärtnerei in die Goethestraße	2011/12	29 T€
Sanierung der Hofflächen.	2011	120 T€



Neben diesen Baumaßnahmen wurde praktisch kein Geld für den laufenden Unterhalt des Betriebsgeländes aufgewendet. Durchschnitt belief sich der Bauunterhalt in den letzten sieben Jahren auf ca. 11.860 €/a. Bei einer Nutzfläche von 6.564 m² wurde damit gerade 2,10 €/m²a für Reparaturen verwendet. Zum Vergleich, die II. Berechnungsverordnung geht von einem Bedarf zwischen 7,10 – 11,50 €/m²a aus.

Die für den Betriebshof zuständigen Aufsichtsbehörden haben in den letzten 3 Jahren Bege-hungen auf dem Gelände durchgeführt:

- Die Gewerbeaufsicht des Landrastamtes am 20.11.2019
- das für den Brandschutz zuständige Bauordnungsamt der Stadt am 05.05.2022
- der TÜV Süd am 24.08.2020 für die Elektroinstallation
- Unfallkasse Baden-Württemberg am 19.09.2022

Alle Ämter haben unabhängig voneinander ernstliche Mängel in der Betriebssicherheit, im Arbeitsschutz und im Brandschutz festgestellt.

Neben den von den Ämtern festgestellten Mängeln besteht allgemein ein gravierender Instandhaltungsrückstau, die Gebäude entsprechen nicht mehr den Anforderungen eines modernen Betriebshofes und können vom Energieverbrauch als Klimakiller bezeichnet werden.

Die Beseitigung der Mängel wurde von den Aufsichtsbehörden zwischenzeitlich angemahnt und Busgeldverfahren angedroht.

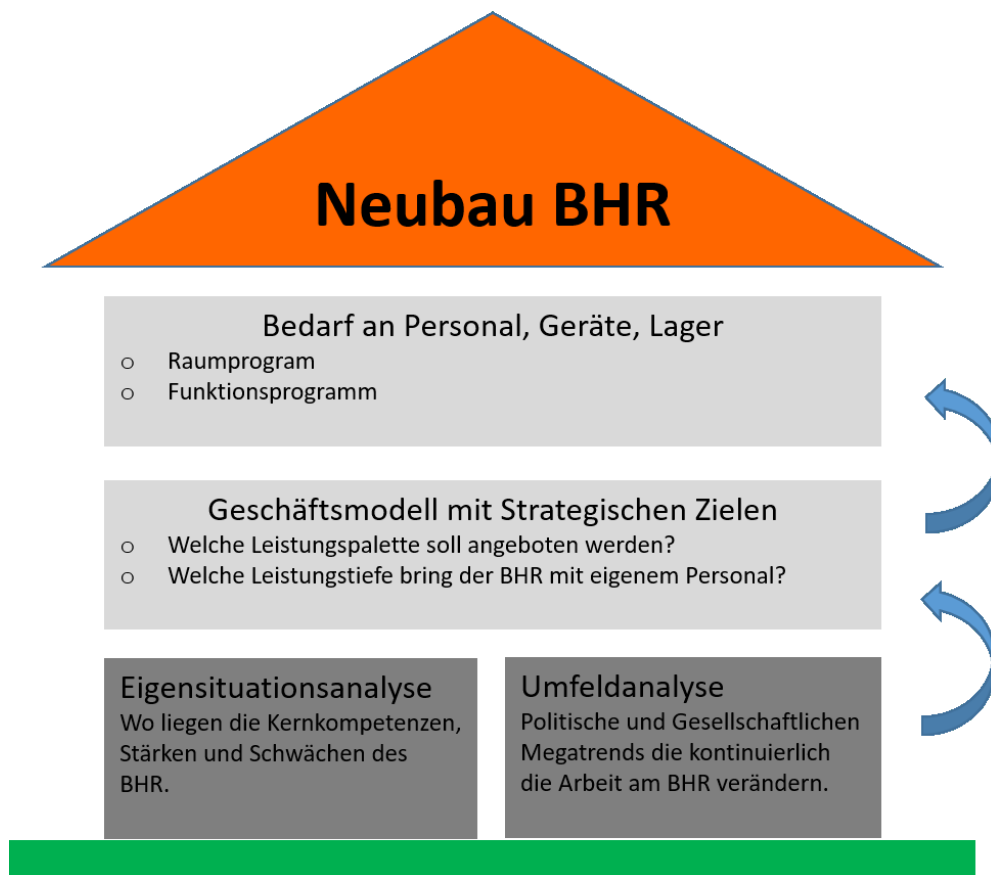
Aufgrund der insgesamt maroden Bausubstanz, zu geringe Raumhöhen und eines völlig unpassenden Raumzuschnittes lassen sich die Forderungen der Aufsichtsbehörden im Bestand nicht mehr erfüllen. Ein Ersatzbau ist daher die einzige verbleibende Alternative.

2. Aufgabenkritik und Projektvorbereitung

Das Projekt befindet sich ganz am Anfang. In den ersten Schritten soll geklärt werden, welcher konkrete Bedarf an Fläche und deren Ausstattung besteht. Dazu ist eine umfassende Aufgabenkritik nötig.

Die Aufgaben eines Betriebshofes sind keine statische Größe, sondern verändern sich im Laufe der Zeit. Einen wesentlichen Einfluss darauf haben politische und gesellschaftliche Entwicklungen. Ebenfalls entwickelt sich die Art wie gearbeitet wird und welche Geräte dabei zum Einsatz kommen kontinuierlich weiter.

Diese Komponenten müssen betrachtet und zu einem Geschäftsmodell mit strategischen Zielen für den Betriebshof formuliert werden.



3. Projektrealisierung

Parallel dazu muss geklärt werden in welcher Form die Maßnahme finanziert und umgesetzt werden soll.

Neben der klassischen Realisierung in Eigenregie haben sich auch Kooperationen zwischen der öffentlichen Hand und der privaten Bauwirtschaft bewährt. Das Public Privat Partnership ist eine dieser besonderen Formen. Die Zusammenarbeit kann den gesamten Lebenszyklus – von der Planung über den Bau bis hin zum Betrieb - eines Gebäudes umfassen. Kennzeichnend für PPP ist, dass der private Partner über die gesamte Vertragszeit die Funktionsfähigkeit des Gebäudes schuldet. Er hat daher nicht nur ein Interesse möglichst günstig, sondern auch werthaltig zu bauen.

Um diese Vorteile zu nutzen ist vorgesehen, neben einer Realisierung in Eigenregie auch eine mögliche Realisierung über ein PPP Projekt zu prüfen.

Zur Konzeptionierung und Strukturierung eines PPP Projektes ist in der Regel ein externer Berater notwendig. Der Berater unterstützt dabei:

- Den Bedarf festzustellen und die Projektziele zu definieren
- Die Eignung als PPP Projekt zu prüfen und festzustellen
- Eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung auszuarbeiten.

Im Fall, dass sich das PPP Projekt als vorteilhaft gegenüber der Eigenbeschaffung herausstellt, begleitet der Berater auch die Vorbereitung der Vergabe und das Vergabeverfahren.

Kosten und Finanzierung:

Die Baumaßnahme wird in jedem Fall finanzielle Auswirkungen haben. Da zum jetzigen Zeitpunkt weder das Bauprogramm noch die Art der Finanzierung – Eigenbeschaffung oder als PPP/ÖPP – geklärt ist, ist eine verlässliche Aussage zu den Auswirkungen noch nicht möglich.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO₂-Relevanz



Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO₂-Bilanz der Stadt Ravensburg?

Ja

positiv
 negativ

Nein

1. Menge der CO₂-Emissionen

- gering** → bis ca. 3 t CO₂ / Jahr (entspricht < 6,3 MWh_{el} / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km)
- mittel** → bis ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht < 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
- erheblich** → über ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht > 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)

2. Dauer der CO₂-Emissionen

- kurz** → max. 1 Jahr
- mittel** → 1 Jahr bis 10 Jahre
- langfristig** → 10 und mehr Jahre

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Die vorhandene Bausubstanz stammt teilweise noch aus den 60er Jahren. Die Gebäude sind entsprechend schlecht bis gar nicht gedämmt. Die Heiz- und Gebäudetechnik ist veraltet. Entsprechend hoch ist der Energieverbrauch. Durch den Neubau/Sanierung sind deutliche Energieeinsparungen möglich.

Folgende Maßnahmen wurden getroffen, um die CO₂-relevanten Auswirkungen zu optimieren:

Text Sachverhalt

Weitere Alternativen wurden geprüft / werden zur Prüfung empfohlen:

Text Sachverhalt

Klimawirkungsprüfung entfällt

- Beschlussgegenstand wurde bereits im Gremium am Datum bewertet.

Anlage/n:

Keine