

## Sitzungsvorlage 2024/117

Verfasser:  
Betriebshof Ravensburg, Siegfried Veit

Stand: 17.04.2024

Az. 771.40.011

Beteiligung:

Betriebsausschuss Betriebshof	06.05.2024	öffentlich
Gemeinderat	13.05.2024	öffentlich

### Entwicklung des Betriebsgeländes Goethestraße 28, Machbarkeitsstudie

#### Beschlussvorschlag:

1. Dem von der Verwaltung vorgestellten Raum- und Funktionsprogramm zum Neubau auf dem Grundstück Goethestraße 28 wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt für die Ausschreibung und Vergabe einen externen Planer auszuwählen, zu beauftragen und die Ausschreibung und Vergabe des Projektes vorzubereiten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Möglichkeiten einer Zwischenunterbringung zu klären und in Verhandlungen mit möglichen Vermietern einzutreten.
4. Für die Planung und Durchführung der Zwischenunterbringung soll ein Mitarbeiter als Projektleiter freigestellt werden. Zusätzlich sollen das Team Service und Kleinaufträge durch zwei Stellen verstärkt werden.
5. Die projektvorbereitenden Planungsleistungen werden über den AGM Planungstopf finanziert. Die weitere Projektfinanzierung ist im Rahmen der Haushaltsplanung 2025/26 sowie in der mittelfristigen Haushaltsplanung vollumfänglich abzubilden.

## Sachverhalt:

### 1. Beschlusslage

BABHR am 06.03.2023:

- 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.

BABHR am 06.12.2023 und GR 11.12.2023:

- Dem von der Verwaltung aufgezeigten Geschäftsmodell mit strategischer Entwicklung und dem Umbau der Organisation auf vier Abteilungen wird zugestimmt.
- Die Verwaltung wird beauftrag eine Machbarkeitsstudie zur Umsetzung des Raum- und Funktionsprogrammes auf dem Grundstück Goethestraße 28 zu erstellen.

### 2. Raum- und Funktionsprogramm

Die Aufgaben eines Betriebshofes sind keine statische Größe, sondern verändern sich im Laufe der Zeit. Auf der Grundlage des beschlossenen strategischen Geschäftsmodells wurde ein Raum- und Funktionsprogramm entwickelt welches den künftigen Bedarf abdeckt.

Folgende Kriterien sind dabei berücksichtigt:

- Der Fuhrpark wird auf den Mobilitätswandel vorbereitet.
- Alle Werkstätten (Schreiner, Schlosser, Maler) werden konsequent auf effektive Abläufe ausgerichtet. Die Werkstätten sind darauf ausgelegt Sonderanfertigungen mit hochwertigem Qualitätsanspruch zu fertigen.
- Das Zentrallager wie auch Bereichslager und Stellflächen jeder Art sind flexibel gehalten um über die Zeit notwendige Veränderungen einfach realisieren zu können.
- Die Flächen für das Personal, Fahrzeuge wie auch Lagerflächen sind mit Reserven ausgestattet, um auch künftige Entwicklungen abdecken zu können.
- Es erfolgt eine klare Trennung zwischen öffentlichen Bereichen für Besucher und Anlieferung und dem eigentlichen Betriebsgelände.
- Arbeitssicherheit und übersichtliche, leicht erkennbare Verkehrswege stehen im Vordergrund.
- Mit dem Gebäude möchte sich die Stadt als attraktiver Arbeitgeber präsentieren.

### 3. Gestaltungskriterien

Der Gebäudekomplex hat neben den rein funktionellen Aspekten die sich aus dem Raum- und Funktionsprogramm ergeben weitere gestalterische und ökologische Aspekte zu erfüllen.

- Der Baumbestand entlang der Goethestraße soll erhalten werden und soweit möglich neue Grünflächen auf dem Gelände entstehen.
- Das Gebäude wird entsprechend der Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung- PVPf-VO) großflächig mit einer PV Anlage ausgestattet.

- Als Ausgleichsfläche und Ersatzlebensraum soll die gesamte Dachfläche des Verwaltungsbaukörpers als Biodiversitätsdach ausgebildet werden. Das Biodiversitätsdach leistet einen wichtigen Beitrag zum Raumklima im Gebäude und stellt gegenüber ebenerdigen Biotopen einen geschützten und hochwertigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar. Diese Dachfläche wird zusätzlich noch als Retentionsdach mit erhöhtem Wasserspeichervolumen konzipiert.
- Die Wahl der Materialien für die Konstruktion und der Energieverbrauch im Betrieb sollen das Selbstverständnis der Stadt hinsichtlich des Umweltschutzes widerspiegeln.

#### **4. Zwischenunterbringung**

Das Grundstück in der Goethestraße ist von der Fläche sehr stark begrenzt und lässt es nicht zu, gleichzeitig darauf einen Neubau zu realisieren und den Betriebshof aufrecht zu erhalten. Für die Bauzeit ist es daher unumgänglich eine Zwischenunterbringung zu organisieren.

Verlagert werden müssen alle Bereiche des Betriebshofes. Dazu gehören die Verwaltung, die Sozialräume, die Werkstätten, das Zentrallager, die Bereichslager und Fahrzeugabstellflächen. Mit zu berücksichtigen ist auch, dass für 90 Mitarbeiter Parkplätze und eine vernünftige Verkehrsanbindung benötigt wird. Eine besondere Herausforderung sind die Technischen Einrichtungen die ebenfalls umgezogen werden müssen, wie z.B. die IT, Maschinen und die zugehörigen Absaugungen der Werkstätten. Fest mit den Gebäuden verbundene Einrichtungen wie Hebebühnen, Abscheideanlagen oder Fahrzeuggruben lassen sich zudem nicht umziehen und müssen für die Zwischenunterbringung neu beschafft und eingebaut werden.

Der Betriebshof ist von seinem Leistungsspektrum sehr breit aufgestellt. Es wird daher nicht ohne weiteres möglich sein "den" einen richtigen Standort zu finden. Vielmehr muss zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass das Unternehmen für die Dauer der Bauzeit auf mehrere Standorte verteilt werden muss.

Die Planung, Betreuung und Durchführung eines Standortwechsels in dieser Größenordnung verlangt eine gute Betreuung, entsprechende Ressourcen im Unternehmen und ausreichend Vorlauf.

Es ist vorgesehen, im Betriebshof einen Mitarbeiter als Projektleiter für die Zwischenunterbringung freizustellen. Die Aufgaben sind die Planung, Organisation und Durchführung der Umzüge wie auch ggf. notwendiger baulicher Anpassungen an den Übergangstandorten.

Die vorbereitenden Maßnahmen und Umzüge werden sich nicht ohne Eigenleistungen durch den BHR realisieren lassen. Die Arbeitsstunden die dafür aufgewendet werden müssen, fehlen für produktive Arbeiten in der Stadt. Das Team Service und Kleinaufträge soll als Ausgleich dazu um zwei Stellen aufgestockt werden.

#### **Kosten und Finanzierung:**

Die Baumaßnahme wird in jedem Fall finanzielle Auswirkungen haben. Die Gesamtkosten des Projektes hängen nicht alleine von den Baukosten ab. Einen wesentlichen Beitrag zu den Projektkosten haben auch der Abbruch und die Entsorgung der Bestandsgebäude und Zwischenunterbringung. Die Untersuchung auf Altlasten wurde beauftragt, es liegen allerdings noch keine Ergebnisse dazu vor. Auch eine Lösung für die Zwischenunterbringung steht noch nicht fest. Daher ist eine verlässliche Aussage zu den Kosten noch nicht möglich.

## Klimawirkungsprüfung:

### Einschätzung der CO<sub>2</sub>-Relevanz



Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz der Stadt Ravensburg?

Ja

positiv  
 negativ

Nein

### 1. Menge der CO<sub>2</sub>-Emissionen

- gering** → bis ca. 3 t CO<sub>2</sub> / Jahr (entspricht < 6,3 MWh<sub>el</sub> / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km)
- mittel** → bis ca. 130 t CO<sub>2</sub> / Jahr (entspricht < 270 MWh<sub>el</sub> / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
- erheblich** → über ca. 130 t CO<sub>2</sub> / Jahr (entspricht > 270 MWh<sub>el</sub> / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)

### 2. Dauer der CO<sub>2</sub>-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.

### Anlage/n:

Anlage 1: Machbarkeitsstudie