

Sitzungsvorlage DS 2010/286

Betriebshof Ravensburg
Bernhard Jerg
(Stand: **09.07.2010**)

Mitwirkung:
Bürgermeisterin
Hauptamt
Stadtkämmerei

Aktenzeichen:

Verwaltungsausschuss

nicht öffentlich am 12.07.2010

Technischer Ausschuss als

Betriebsausschuss Betriebshof

nicht öffentlich am 14.07.2010

Gemeinderat

öffentlich am 19.07.2010

**Vorschlag zur Haushaltskonsolidierung Verlagerung der Gärtnerei zum
Betriebshof in die Goethestraße**

Beschlussvorschlag:

1. Der räumlichen Eingliederung der Gärtnerei in den Betriebshof wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt die unter Punkt 10 dargestellten notwendigen Schritte einzuleiten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verwertung des Grundstückes der Gärtnerei am Raueneck zu prüfen und mögliche Varianten zur Entscheidung dem Verwaltungsausschuss und dem Gemeinderat vorzulegen.
3. Die Finanzierung des Neubaus eines Gewächshauses bzw. Umsetzung des bisherigen Gewächshauses wird nach Beschluss außerplanmäßig im Vermögensplan des Betriebshof vorgenommen, als Gegenfinanzierung wird die einmalig entfallende Tilgung des Gesellschafterdarlehens in Höhe von 70.000 Euro zur Abdeckung herangezogen.

1. Sachverhalt:

Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung wurde der Vorschlag, (Prüfauftrag Nr. 30)

"Machbarkeitsüberlegungen Verlagerung Stadtgärtnerei in den Hauptsitz Goethestraße 28"

eingbracht und mit Prüfauftrag Nr. 30 weiterverfolgt.

2. Ausgangslage:

Die Stadtgärtnerei mit 18 Beschäftigten (5 Friedhofsmitarbeiter sind zusätzlich am Dienstsitz Hauptfriedhof untergebracht) ist bisher am Standort Rauenegg auf der städt. Fläche (**Anlage 1**) mit Gewächshaus, Einschlagflächen und Lagerschuppen untergebracht. Die Sozial- und Aufenthaltsräume, sowie die Fahrzeuggaragen und Arbeitsbereiche sind im Untergeschoss des Parkhaus Rauenegg untergebracht.

Der Hauptsitz des Betriebshofes mit ca. 70 fest- und zeitweise Beschäftigten ist in der Goethestraße 28 – 32. **Anlage 2** und **Anlage 3** (geplante Sozialräume)

Zusätzlich zu diesen beiden Hauptbetriebsstandorten verfügt der Betriebshof über ein Außenlager Altes Klärwerk Mariatal, sowie über ein nicht ertüchtigten Lagerplatz in der Schubertstraße, **Anlage 4**.

Die Betriebsleitung hat ausgelöst durch die Mittelknappheit und die konkrete Anforderungen der Ämter nach Kosteneinsparung den Anstoß zu diesem und zwei weiteren, Konsolidierungsvorschlägen gemacht.

Man kam nach reiflicher Überlegung zu der Meinung, dass unter dem zunehmenden Kosten- und Wirtschaftlichkeitsdruck, der auf dem Betrieb und allen Teams lastet, es machbar und auch zumutbar wäre externe Betriebsteile in die Goethestraße zu verlagern.

Die Beschäftigten, alle Fahrzeuge und Gerätschaften und sowie alle Läger des Betriebshofs auf dem Hauptsitz in der Goethestraße und dem ertüchtigten Lagerplatz in der Schubertstraße und geringen Maßnahmen in Mariatal geordnet unterzubringen. Möglich wurde diese Überlegung durch das ursprünglich auf 10 Jahre angesetzte, langjährige Investitionskonzept, welches entsprechende Auswirkung auf die Rauminanspruchnahme der Teams hatte. Es wurden die für solche Überlegungen erforderlichen Freiräume geschaffen.

3. Ergebnisse Prüfauftrag:

1. Unterbringung Personal, Fahrzeuge, Lager in der Goethestraße:

Die vom Betriebshof erarbeitete Raumplanung und Flächenaufstellung vom 12.05.2010 (siehe Vortrag PPP- mündlicher Vortrag) ergibt, dass das Personal, die Fahrzeuge und Maschinen, Lagermaterial und die entsprechenden Arbeitsbereiche der Gärtnerteams angemessen und mit vertretbarem Investitionsaufwand und ohne wesentliche Qualitätseinbußen gut untergebracht werden können. Der Zusammengehörigkeit der bisher zusammenarbeitenden Teams wurde besonderer Wert beigemessen.

2. Gewächshaus:

Früh wurde klar, dass der Gewächshausbetrieb der am schwierigsten darzustellende Arbeitsbereich ist. Daher wurde die Möglichkeit mit Gärtnereien der ZfP oder Liebenau geprüft. Die Gespräche mit externen Gärtnereien und den Teamleitern der Gärtnerei ergaben, dass eine Kooperation nur auf dem Gebiet der Überwinterung Sinn macht.

Bei der Aufgabe des Gewächshauses wäre die Folge die Rückgabe bzw. Rückübertragung dieser in Zusammenhang stehenden Aufgabenbereiche an das Fachamt.

Dies beträfe v.a. den Verzicht aller Arbeiten mit "Blumen", Beetbepflanzungen, Innenraumbegrünung und der Aufgabenbereich Dekorationen. Diese Leistungen die bisher von der Stadtgärtnerei im Gesamtpaket angeboten wurden, müssten dann entfallen, bzw. im Standard wesentlich zurückgefahren werden.

Die ergebenden Einsparungen würden jedoch dann durch höheren Vergabe- und Veraltungsaufwand aufgehoben. Der Rückgang des Standards im Bereich des Stadtgrüns wäre die sich ergebende Folge. Dies ist aus Sicht der Betriebsleitung und der Dezernentin nicht sinnvoll.

Das von den Gärtnern als wesentlich und unverzichtbare Mindestgewächshaus lässt sich auf dem Lagerplatz Schubertstraße (nach entsprechender Baugenehmigung mit Änderung des Bebauungsplanes - siehe auch Punkt 5) darstellen.

Bezüglich Gewächshausbetriebs sind aus den bisherigen Überlegungen heraus zwei grundsätzliche Möglichkeiten vorstellbar:

Variante 1:

Bau eines (neuen) Gewächshauses auf dem Lagerplatz Schubertstraße. Bis zum Zeitpunkt des Verkaufes des ehemaligen Geländes beim Raue-negg wäre die Weiternutzung des Glasgewächshauses denkbar.

Variante 2:

Umsetzung des bisherigen Glasgewächshauses (16 Jahre alt) incl. aller Einbauten mit entsprechender auch freiwilliger Eigenleistung durch die Betriebshofbelegschaft insgesamt.

Der Erhalt eines noch sehr gut erhaltenen Gewächshauses (Ökologie), welches noch 15 - 20 Jahre von der Gärtnerei weitergenutzt werden könnte.

Eine wichtigste Grundvoraussetzung für jede der beiden Varianten und

das angedachte Vorgehen ist, dass auf dem Lagerplatz Schubertstraße eine entsprechende Baugenehmigung für das Glasgewächshaus und die dort beabsichtigten Vorhaben (Grüngutzwischenlager und zentrale Müllannahme und -verdichter) möglichst bald erteilt werden kann. Hierzu sind noch Abstimmungen auch mit der Bahn insb. wegen der Elektrifizierung notwendig.

Hinsichtlich der Qualitätsunterschiede zwischen einem Glasgewächshaus und einem Foliengewächshaus - siehe auch Stellungnahme der Teamleitung Gärtnerei **Anlage 5**

3. Lager Schubertstraße:

Der Betriebshof hat im Zuge der 3 Vorschläge zur Haushaltskonsolidierung verschiedene Überlegungen zur Optimierung des Lagerplatzes Schubertstraße angestellt.

Der Stand der Vorplanung ist **Anlage 4**, dargestellt. Neben der zentralen Annahme des städtischen Mülls, der Einrichtung eines Platzes für die Grüngutzwischenlagerung, wäre hier die Unterbringung eines Mindestgewächshauses in Abhängigkeit von der noch zu erteilenden Baugenehmigung darstellbar.

4. Betriebserweiterung in der Schubertstraße:

Im Rahmen der Überlegungen zum Lagerplatz Schubertstraße wurde mit der unmittelbaren Nachbarin (Flur-Nr. 3247) Gespräche bzgl. der geplanten Baumaßnahmen geführt. Bei diesen Gesprächen ergab sich, dass von deren Seite die Möglichkeit bestünde das Grundstück kurz- bis mittelfristig zu erwerben.

Die Eigentümerin wäre auch bereit die unmittelbar angrenzenden Teile (mit Baurecht ca. 350 qm) des Grundstücks in westlicher Richtung kurzfristig zu verkaufen. Der restliche Teil könnte mit einem Vorkaufrecht der Stadt gesichert werden.

Nach dem Bodenrichtwert wären für bebaubare Fläche 215 €/qm und für unbebaubare Flächen 21 €/qm angemessen. Hieraus würden sich für den Lagerplatz Erweiterungsmöglichkeiten und eine verbesserte Aufteilung der Flächen und den Arbeitsablauf ergeben.

Es wird daher vorgeschlagen, auf Basis der Richtwerte die Verhandlungen fortzuführen und dem Betriebsausschuss zu berichten.

5. Planungsrecht Ertüchtigung Schubertstraße:

Der Bereich der Schubertstraße wie auch der restliche Teil des Gewerbegebietes wird derzeit mittels eines Bebauungsplanverfahren überarbeitet. Nach bisherigem Recht ist auf dem geplanten Lagerplatz eine Grünfläche festgesetzt.

Zur Unterbringung eines Gewächshauses ist hier die Änderung des Bebauungsplanes notwendig und auch möglich. Danach kann die Genehmigung des notwendigen Bauantrages erfolgen.

Desweiteren müssen noch Verhandlungen mit der Bahn bezüglich des Flächenanspruches zur Elektrifizierung geführt werden. Erst danach ist die zur Verfügung stehende Fläche für ein Gewächshaus klar definierbar.

6. Investitionsvolumen und Finanzierung:

Für Personal, Fahrzeuge und Lagerbereiche:

Ca. 50.000 Euro für Umnutzung von Gebäuden in der Goethestraße, sowie ca. 80.000 Euro für die Aufwertung und Ertüchtigung des Lagerplatzes Schubertstraße, die vor allem in Zusammenhang mit den beiden weiteren Konsolidierungsvorschlägen Zentrale Müllannahme und Grüngutzwischenlager stehen. Diese Investitionen in Höhe von ca. 130.000 Euro können im Vermögensplan des Betriebshofs durch Mittelumschichtung ohne städtische Zufinanzierung abgedeckt werden.

Für Gewächshausbau, bzw. –Umsiedlung:

Hierfür wird ein hochgerechnetes Investitionsvolumen von ca. 75.000 Euro erforderlich. Hinsichtlich der Kalkulationssicherheit werden bei beiden vorgenannten Varianten des Gewächshausbetriebes als Kostenobergrenze 75.000 Euro angesetzt.

Die Finanzierung des Aufwandes für einen Gewächshausneubau (Foliengewächshaus) bzw. Umsetzung (Glasgewächshaus) wird nach Beschluss und Erteilung der Baugenehmigung außerplanmäßig im Vermögensplan des Betriebshofs vorgenommen. Als Gegenfinanzierung wird die einmalig entfallende Tilgungsrate des Gesellschafterdarlehens in Höhe von 70.000 Euro veranschlagt.

7. Einsparvolumen:

Das ermittelte und belegbare Einsparvolumen welches sich bei der Betriebszusammenlegung pro Jahr ergibt, liegt zwischen 50.000 und 60.000 Euro. Hauptsächlich ergeben sich diese Wirtschaftlichkeitseffekte durch eingesparte Fix- und Betriebskosten, entsprechende Berechnungen liegen dieser Aussage zu Grunde.

Die Berechnungen gehen von der Annahme aus, dass sich Einspareffekte auch durch Synergien im technischen Fahrzeug- und Gerätebereich Einspareffekte ergeben, 10 – 15 % sind hier durchaus übliche Größen.

Weitere Synergien, die sich durch die durch die Betriebszusammenlegung erst mögliche Abschaffung von Doppelstrukturen ergeben, sind in dieser Berechnung nicht eingeflossen. Diese sind im Bereich der Büroarbeiten, Lagerhaltung und im Werkstattbetrieb erkennbar. Auch die entfallenden Wegestrecken, geringerer Abstimmungsaufwand bei der Einteilung sind hier nicht angesetzt worden, da diese seriös nicht berechnet werden können.

Zusätzliche Einsparvolumen ergeben sich aus den vorgenannten beiden weiteren und bereits auf den Weg gebrachten Konsolidierungsvorschlägen (zentrale Müllannahme und Grüngutzwischenlager) in der Summe von 35.000 – 40.000 Euro pro Jahr. Die Einsparungen wirken sich insbesondere auf die Budgets der Auftraggeber aus!

8. Ergebnisauswirkung der Betriebsverlagerung:

Unabhängig von der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung insgesamt muss die Rückgabe der bisher von der Gärtnerei genutzten Flächen und Einrichtungen beim und im Parkhaus Raueneegg in der Bilanz- und GuV ergebnisneutral dargestellt werden.

Eine ergebnisverschlechternde Verbuchung u.a. Positionen nach Anla-

genabgang als sog. Sonderabschreibung sind in den Betriebshofbüchern nicht darstellbar. Dieser wäre durch die übernehmende Einrichtung oder den Verkauf abzudecken. Über die Berichtigung der Bilanz (Sonderabschreibung, Grundstücke, Sachanlagen, Gesellschafterdarlehen) wäre noch gesondert zu beschließen, siehe GR 24.11.2008 Korrektur Anlagenbuchhaltung durch Wertgutachten Bausubstanz.

Die aktuellen Restbuchwerte im Anlagebestand betragen:

- Gärtnereigrundstück:	284.406 €
- UG Parkhaus Raueneegg:	63.169 € (RBW 31.12.10)
- Lagerschuppen:	ca. 50.000 € (RBW 31.12.10)
- <u>Gesamtsumme:</u>	<u>ca. 400.000 € (RBW 31.12.10)</u>

9. Integration – Klimaauswirkung für das Gärtnerteam:

Das Gärtnereiteam begleitete diesen Konsolidierungsvorschlag bisher kritisch. Befürchtungen wie, Personalreduzierungen oder Einschränkungen in der Eigenverantwortung sind menschlich verständlich und müssen in diesem Zusammenhang ausgeräumt werden.

Die Erfahrung jedoch zeigt, dass jede sinnvolle Eingliederung nach anfänglichen Übergangs- und Angewöhnungsschwierigkeiten eine positive Auswirkung auf Zusammenarbeit, Einheitlichkeit im Betrieb, Handhabungen und den Abläufen hatte. Entsprechende Erläuterungen und Versuch des Abbaus von Ängsten wurden in einer Teilbetriebsversammlung in der Gärtnerei am 19.05.2010 gegeben. Die Personalvertretung wurde frühzeitig in das Vorhaben mit Informationen eingebunden.

10. Zeitplan:

- a) 19.07.2010 - Beschlüsse durch den Gemeinderat
- b) Jahreswechsel 2010 - Umsiedlung der wichtigsten Ressourcen Personal, Fahrzeuge, Maschinen, Lagergüter. Voraussetzung: Verfügbarkeit der ehemaligen Hausmeisterwohnung (Sozialräume GÄ) und notwendige Umbauten im Bestand.
- c) 2011 - Neubau eines Gewächshauses bzw. Versetzen des Glasgewächshauses in die Schubertstraße. Voraussetzung Baugenehmigung. Beide Varianten, ob das alte Glasgewächshaus umgesetzt oder ein neues Foliengewächshaus erstellt werden soll, ist von der Betriebsleitung zusammen mit der Gärtnereileitung und Frau Bürgermeisterin Utz zu entscheiden.
- d) Bis zur Sommerpause - Bewertung des Grundstücks am Raueneegg durch den Gutachterausschuss. Das Ergebnis kann vermutlich zum Gemeinderat am 19.07.2010 noch nicht vorgelegt werden.
- e) 2011 ff - Verwertungsmöglichkeiten des Grundstücks. Mehrere Möglichkeiten in Betracht, jedoch muss die die Topographie (teilweise starke Hanglage mit waldartigem Bewuchs), die relativ schlechte verkehrliche Erschließung und auch die Schreinerei in unmittelbarer Nachbarschaft einschränkend berücksichtigt werden. Über das Ergebnis soll im Verwaltungsausschuss/Gemeinderat berichtet werden.

11. Folgende Schritte sollen eingeleitet werden:

- a) Kündigung der ehemaligen Hausmeisterwohnung im BHR und Herstellung der Aufenthalts-/Sozialräume für das Gärtnerpersonal.
- b) Ertüchtigung der Räumlichkeiten für die Gerätschaften, Fahrzeuge und Materialien in der Goethestraße, entsprechend der vom Betriebshof erstellten Prioritätenliste.
- c) Erstellung eines Bauantrages zur Baugenehmigung und Herstellung der entsprechenden Lagerflächen (**Anlage 4**) in der Schubertstraße als wichtige Voraussetzungen für die beiden Vorschläge zur Haushaltskonsolidierung (Grüngutzwischenlager und Zentraler Müllannahmestelle und für die Unterbringung eines Mindestgewächshauses,
- d) Die Grundstücksverhandlungen für einen möglichen Ankauf der Nachbargrundstücke werden weitergeführt.
- e) Umsetzung bzw. Neubau eines Gewächshauses auf dem Lagerplatz Schubertstraße,
- f) Aufarbeitung und Klärung der Abbildung in der Bilanz und Auswirkungen unter Einbeziehung des städtischen Gesellschafterdarlehens.

Anlagen:

- Anlage 1 a) – c): Gärtnerigelände Areal Raueneck
- Anlage 2: Gesamtareal Goethestraße
- Anlage 3: Entwicklung Aufenthalts- und Sozialräume für MA
- Anlage 4: Planungsvariante LP Schubertstraße
- Anlage 5: Stellungnahme Gärtnerei zum Gewächshausbetrieb