

Sitzungsvorlage DS 2011/167

Betriebshof Ravensburg
Bernhard Jerg
(Stand: 15.04.2011)

Mitwirkung:
Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Stadtkämmerei
Wirtschaftsförderung

**Technischer Ausschuss als
Betriebsausschuss Betriebshof**
öffentlich am 11.05.2011

Aktenzeichen:

**Betriebshof Ravensburg - Verlagerung der Gärtnerei in die Goethestraße
- Bericht der Betriebsleitung zum Umsetzungsstand
- Anschaffung eines neuen Glasgewächshauses**

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Betriebsleitung und die aktuelle Terminplanung werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Ersatzbeschaffung eines Glasgewächshauses in der maximalen Grundfläche des bisherigen, 17 Jahre alten Gewächshauses zum Anschaffungspreis von bis maximal 105.000 Euro (Brutto, incl. MwSt.) für 2011 wird zugestimmt.
3. Im städtischen Vermögenshaushalt (Bau über Fipo 2.7711.9400.000-1010) und im Vermögensplan des Betriebshofs 2011 (Erhöhung Gesellschafterdarlehen) sind für die bisherige Umsetzungsvariante anteilig 75.000 € eingeplant. Die Abdeckung des voraussichtlichen Mehrbedarfs von bis zu 30.000 € erfolgt durch Umschichtungen innerhalb der Gesamtmaßnahme (Gewächshaus, Umbau Gebäude, Lager Schubertstraße) – insgesamt sind 205.000 € (Seite 309 Vermögenshaushalt Stadt, Brutto incl. MwSt.) bereitgestellt.
4. Im Vermögensplan des Betriebshofs des Jahres 2011 wurden für die bisherige Umsetzungsvariante bereits 75.000 Euro eingeplant. Die Abdeckung der darüber hinaus erforderlichen Investitionsmittel in Höhe von bis zu maximal 105.000 Euro wird innerhalb des insgesamt bereitgestellten Betrages von 205.000 Euro (Seite 452 Vermögensplanes Betriebshof Ziffer B 1, Brutto incl. MwSt.) vorgenommen.
5. Die weiterhin gut verwendbaren Einrichtungsgegenstände werden im Jahr 2012 in Eigenregie und ohne Zufinanzierung der Stadt entsprechend der derzeitigen Terminplanung im ersten Halbjahr 2012 umgesetzt.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

VA am 12.07.2010	Vorberatung
TABA am 14.07.2010	Vorberatung
GR am 19.07.2010	Verlagerung der Gärtnerei zum Betriebshof in die Goethestraße; DS-Nr. 2010/286
TABA am 10.11.2010	mündlicher Bericht zum Sachstand

2. Sachverhalt

Noch vor der Sommerpause 2010 wurde der Eingliederung der Gärtnerei in den Betriebshof nach intensiver Vorberatung durch den GR zugestimmt. Die Verwaltung wurde beauftragt die hierfür notwendigen und nachfolgend aufgeführten Schritte einzuleiten. Von der in o.g. Sitzung als Alternative aufgezeigten Neubauvariante eines Foliengewächshauses wurde Abstand genommen. Anstatt der Variante Folienhaus, wurde vom Gemeinderat ein Glasgewächshaus festgelegt.

Notwendige Schritte:

1. Damit die Unterbringung der ca. 20 Gärtnereibesetzten gewährleistet werden kann, müssen Umbauten im Gebäudebestand in der Goethestraße 26-28 vorgenommen werden. Eine anderweitige Unterbringung auf dem Gelände ist nicht möglich.
2. Zur Unterbringung von Fahrzeugen, Klein – und Großgeräten, sowie einer kleinen Reparaturwerkstatt (für Kleingeräte der Gärtner) und Lagerflächen müssen Änderungen in der bisherigen Raumnutzung, sowie Umbauten und zusätzliche Verbesserungen im Gebäudebestand der Goethestraße und Außenlager Mariatal vorgenommen werden.
3. Notwendige Ertüchtigung des Lagerplatzes Schubertstraße zur Unterbringung des Glasgewächshauses und der Schaffung verschiedener Lagerflächen für die Zwischenlagerung der auf BHR Baustellen anfallenden Materialien und Schüttgüter.
4. Grundstücksverhandlungen mit Fam. Grün in der Schubertstraße, sowie Prüfung der Verwertbarkeit des bisherigen Gärtnereiareals beim Parkhaus Raueneegg durch die Wirtschaftsförderung der Stadt.

Erläuterungen zu den einzuleitenden Schritten:

1. Eine Grundvoraussetzung ist die Räumung der ehemaligen Hausmeisterwohnung im 1. OG der Goethestraße zum 30.06.2011. Zusammen mit der über 100 Quadratmeter großen Wohnung und weiteren in die Planung mit einbezogenen geeigneten Räumen, stehen den Gärtnern dann ca. 130 qm Fläche zur Verfügung, siehe Grundrissplan **Anlage 1**. Dies entspricht den bisherigen Platzverhältnissen am alten Standort. Erst mit tatsächlicher Räumung kann mit dem Umbau entsprechend der Planung begonnen werden. Neben ansprechenden und

zeitgemäßen Sozialräumen, werden 1-2 Büroräume für die Führungskräfte der Gärtnerei und entsprechender IT geschaffen.

2. Die für die Fahrzeuge und Technische Ausstattung der Gärtnerei vorgesehenen Räume und Lagerplätze, werden derzeit durch innerbetriebliche Umorganisation noch freigemacht. Zusätzliche Stellplätze für Fahrzeuge sind durch Verlängerung des neuen Carports ebenso geschaffen worden, als auch ausreichend Lagerfläche durch Herstellung einer zusätzlichen (in der Ursprungsplanung bereits vorgesehenen) Lagerempore in der 2008 neu erstellen zentralen Fahrzeug- und Lagerhalle.
3. Der in städtischem Besitz befindliche Lagerplatz in der Schubertstraße wird wegen der günstigen Lage zum Betriebshof seit einigen Jahrzehnten vom Betriebshof als Lagerfläche für Schüttgüter, Humus und Kies und als Abstellfläche benutzt. Positive Stellungnahmen zum Baugesuch von Seiten der Deutschen Bahn, vom Landrats- und Gewerbeaufsichtsamt liegen bereits vor, sodass mit der Baugenehmigung gerechnet werden kann. Die bisherige, dem Baugesuch zugrundegelegte Planung (auf dem bisherigen Planungsstand und Bestandsgewächshaus) entsprechend der **Anlage 2** beigefügt. Anmerkung: Die Veränderung in der Planung bedingt durch den Neubau und evtl. anderen Abmaßen (bei gleicher Grundfläche) wird alsbald nach diesem Beschluss vorgenommen und mit dem Bauordnungsamt abgestimmt.
4. Mündliche Ausführungen zum Stand.

3. Sachbeschluss zum Bau eines neuen Glasgewächshauses:

Im Zuge der Überprüfung der Realisierbarkeit eine Umsetzung des bisherigen Gewächshauses vom alten Standort beim Parkhaus Raueneck zum neuen Lagerplatz in der Schubertstraße wurden verschiedene Untersuchungen vorgenommen. Hierbei wurde festgestellt, dass unter Beachtung von Gewächshausalter, ökologischen Gesichtspunkten, Arbeitssicherheit der Beschäftigten und der Wirtschaftlichkeit, von einer Umsetzung mittlerweile abgeraten werden sollte. Einem Neubau ist daher der Vorzug zu gegeben, siehe ausführliche Fachunternehmererklärung **Anlage 3**. Die Umsetzungskosten des bisherigen Glasgewächshauses an den neuen Standort wurden ursprünglich mit 30.000 Euro angesetzt. Nach den aktuellen Erkenntnissen würde sich der Aufwand für Abbau, Einlagerung und Wiederaufbau auf ca. 70.000 – 80.000 Euro belaufen, was auch mit der Einschätzung der Fachfirma übereinstimmt.

Eine eingehende fachliche Überprüfung und somit verlässliche Kostenberechnung der Umsetzungsvariante konnte in der damaligen zügigen Erstellung der Vorlage zum Juli 2010 leider nicht vorgenommen werden. Die Kosten für die Neubauvariante Foliengewächshaus wurden mit Angebot erhoben.

Nach Abwägung aller Punkte, der Langfristigkeit dieser Entscheidung der Eingliederung der Stadtgärtnerei und auch wegen der zeitlichen Entzerrung des Umzugs, schlägt die Betriebsleitung dem Betriebsausschuss vor, sich der Empfehlung einer Fachfirma anzuschließen und dem Neubau vor der Umsetzvariante den Vorzug zu geben.

Nach Zustimmung des Betriebsausschuss soll eine Ausschreibung nach VOB über ein neues Glasgewächshaus in der identischen Grundfläche (wie Bestand), sowie auch in einer kleineren Variante, bei den in Frage kommenden Fachfirmen vorgenommen werden. Eine aktuelle Kostenschätzung einer kompetenten Fachfirma als Grundlage für diese Kostenprognose liegt in der **Anlage 4** bei. Wir gehen davon aus, dass diese Kalkulation verlässlich ist.

Nach Umsetzung aller noch verwendbaren Einrichtungsgegenstände (Tische, Heizung und Verrohrung) aus dem bisherigen Glasgewächshaus in die Schubertstraße, kann Veräußerung des Altgewächshauses angegangen werden. Die Fachfirma geht von einem Veräußerungserlös von 5. – 10.000 Euro, mindestens jedoch von einem kostenneutralen Rückbau aus.

4. Finanzierung:

Die Finanzierung erfolgt analog dem Vorgehen bei dem mehrjährigen Sanierungsprogramm der Betriebs-, Verwaltungs- und Außenanlagen an der Goethestraße, welches 2010 abgeschlossen wurde. Die Arbeiten werden über den städtischen Vermögenshaushalt (Fipo 2.7711.9400.000-1010) abgewickelt und nach Fertigstellung beim Betriebshof aktiviert. Im Gegenzug wird das städtische Gesellschafterdarlehen (verzinslich) entsprechend erhöht. Im Vermögenshaushalt der Stadt und im Vermögensplan des Eigenbetriebes sind 2011 jeweils 205.000 € für die Gesamtmaßnahme Verlagerung Gärtnerei eingeplant – Gewächshaus, Umbau Gebäude, Lager Schubertstraße). Die Mehrkosten von 30.000 € sollen durch Umschichtungen aufgefangen werden.

5. Terminablauf, Terminplanung:

19.07.2010	GR – Beschluss Gärtnereiintegration
30.07.2010	Kündigung Mietwohnung Goethestraße
September 2010	Baugesuch Lagerplatz Schubertstraße
09.09.2010	Klärungsgespräch mit Gärtnern (moderiert durch Personalvertretung)
Dezember 2010	Antrag auf Nutzungsänderung Wohnung zu Sozialräumen
16.12.2010	Einreichung Klageschrift AG RV, Räumungsklage
24.02.2011	Räumungsklage vor AG RV mit Fristsetzung der Räumung zum 30.06.11
11.05.2011	Betriebsausschuss, Bericht und Sachbeschluss zur Ersatzbeschaffung Glasgewächshaus
Juli bis Sept. 2011	Umbauphase Wohnung mit anschließendem Umzug der Gärtnerei in die Goethestraße
in 2011	Ausschreibung, Errichtung eines Glasgewächshauses in der Schubertstraße
bis 30.06.2012	Aus- und Umbaut der Einrichtungsgegenstände des bisherigen Glasgewächshaus in die Schubertstraße mit anschließender Veräußerungsmöglichkeit des alten Glasgewächshauses und des Areals.

Anlagen:

- 6.** Anlage 1 – Sozialräume Goethestraße (Nutzungsänderung Stand 7.12.2010)
Anlage 2 – Lagerplatz Schubertstraße (Baugesuchsplanung 9.2.2011)
Anlage 3 – Fachunternehmererklärung (vom 8.3.2011)
Anlage 4 – Angebot Glasgewächshaus (vom 8.3.2011)