

Sitzungsvorlage DS 2007/143

Betriebshof Ravensburg
Bernhard Jerg
(Stand: 27.03.2007)

Mitwirkung:
Hochbauamt
Stadtkämmerei

Aktenzeichen:

Technischer Ausschuss als Betriebsausschuss Betriebshof
nicht öffentlich am 28.03.2007
Gemeinderat
öffentlich am 07.05.2007

**Betriebshof Ravensburg
- mehrjähriges Bauinvestitionsprogramm Betriebshof 2007/2008**

Beschlussvorschlag:

1. Innerhalb des mehrjährigen Bauinvestitionsprogramm wird den Einzelmaßnahmen für die Jahre 2007+2008 zugestimmt. Grundlage für die Durchführung der nachfolgend aufgeführten Baumaßnahmen ist das im November 2006 beschlossene Nutzungskonzept. Die ausgearbeitete Vorentwurfsplanung des Hochbauamtes gibt im Rahmen der Kostenschätzung ein Finanzierungsvolumen in Höhe von Brutto 870.000 Euro einschließlich Baunebenkosten vor.

Die Umsetzung der nachfolgend aufgeführten, dringenden Einzelmaßnahmen wird in den Jahren 2007/2008 vorgenommen:

Pos. 01 – Kombinierte Lager-/Fahrzeughalle:	535.000 €
Pos. 02 - Sanierung Hallendach kleine Fahrzeughalle:	90.000 €
Pos. 03 – Carports und Grundstückseinfriedung:	125.000 €
Pos. 04 - Umbaumaßnahmen (Umnutzung im Bestand):	35.000 €
Pos. 05 – Sanierung Hallendach Mariatal:	45.000 €
Pos. 06 - Sanierung Lagerschuppen und Duschen Gärtnerei:	40.000 €

2. Die Maßnahmen gehen zu Lasten der städtischen Haushalts Finanzposition: 2.7711.9400.000/1010. Zur Wirtschafts- bzw. Haushaltsplanaufstellung 2007 waren die grundsätzlichen Beratungen noch nicht abgeschlossen. Die Finanzierung der Maßnahmen muss über den Nachtragsplan 2007 geregelt werden,

evtl. über eine notwendige Verpflichtungsermächtigung. Nach Fertigstellung und Abrechnung der Maßnahmen werden die Bauten (ähnlich der Handhabung bei der Gebäudeaufstockung) auf den Eigenbetrieb übertragen und dort in der Bilanz aktiviert. Zur Finanzierung wird des Gesellschafterdarlehen der Stadt aufgestockt und zu den bislang festgelegten Konditionen vom Betriebshof verzinst.

3. Das Gesellschafterdarlehen der Stadt wird nach Fertigstellung dieser Maßnahmen, ab 2007 durch den Eigenbetrieb teilweise getilgt. Die Tilgungsrate für die nächsten Jahre beträgt 70.000 Euro im Jahr. Es ist geplant, die Tilgung so lange vorzunehmen, bis das Darlehen den Stand zur Eigenbetriebsgründung (Stand 1.1.2001 - 4.264.980 €) erreicht hat.
4. Das städtische Hochbauamt wird die Betreuung dieser Baumaßnahme vornehmen.

1. **Beschlusslage:**

TA am 20.09.06: Neueindeckung der Fahrzeughalle Goethestraße 26 aufgrund statischer Mängel.

Der Technische Ausschuss vertagt die Entscheidung und wünscht eine konzeptionelle Untersuchung (Nutzungskonzept) der mittelfristigen baulichen Investitionen aller Betriebshofgebäude.

GR am 23.10.06: Der provisorischen Notunterstützung der kleinen Fahrzeughalle wird zugestimmt.

TABA am 15.11.06: Beratung Nutzungskonzeption und Ortsbesichtigung.

GR am 27.11.06: Dem Nutzungskonzept für bauliche Investitionen im Betriebshof wird zugestimmt, es dient als Richtschnur für die Haushaltsplanungen der nächsten 3 Jahre. Den vorgeschlagenen Baumaßnahmen im Jahr 2007 + 2008 wird grundsätzlich zugestimmt. Über die Finanzierung und Abwicklung dieser Bauinvestition wird mit dem Sachbeschluss entschieden.

2. **Sachverhalt:**

Der Gebäudebestand des Betriebshofes der Stadt Ravensburg an der Goethestraße, in der Stadtgärtnerei und im Außenlager Altes Klärwerk Mariatal wurde entsprechend dem Auftrages des Betriebsausschusses vom 20.09.2006, auf seine Bausubstanz hin untersucht. Zusätzlich wurden die inneren Betriebsabläufe und die dafür notwendigen bauliche Ausstattung auf einen wirtschaftlich ausgelegten Arbeitsablauf bewertet.

Das Ergebnis der Untersuchungen und Überlegungen wurde in der Sitzung des Betriebsausschusses am 15.11.2006 vorberaten und in der Sitzung des Gemeinderates am 27.11.2006 grundsätzlich zugestimmt.

Aus Gründen der Abwicklung und v.a. der Finanzierbarkeit wurde großes Augenmerk auf die Einordnung der Maßnahmen in Dringlichkeitsstufen gesetzt, somit wurden die anstehenden Maßnahmen in Prioritäten eingereiht. Für die Gesamtanierung wurde ein Zeitraum von ca. 10 Jahren angenommen.

Die nachfolgend aufgeführten 6 Einzelmaßnahmen sind in der obersten Priorität. Der Zustand der Bausubstanz erfordert Handlungsbedarf. Die Ausführung ist in Abhängigkeit vom Verfahrensablauf im Jahr 2007 geplant. Restarbeiten können sich jedoch, je nach Baustellen- /Witterungsverlaufes bis in das Jahr 2008 hinziehen. Aus diesem Grund ist eine anteilige Verpflichtungsermächtigung erforderlich (geschätzte VE auf 2008 ca. 220.000 Euro, siehe geplante Aufteilung in Anlage 3).

Mit diesen Baumaßnahmen wird eine leistungsfähige Infrastruktur für die Zukunft geschaffen und die Bausubstanz des städtischen Gebäude bleibt erhalten.

3. Änderung in der Gewichtung Fahrzeugparkierung - Lagerwirtschaft

Im Betriebshof wurde ein Projektteam eingerichtet, um die vielschichtigen Anforderungen der einzelnen Nutzer zu erfassen und mit den inneren, übergeordneten Betriebsabläufe abzustimmen.

Zur Überprüfung der im Projektteam entwickelten Überlegungen wurden verschiedene Baubetriebshöfe besichtigt. In Konstanz, Friedrichshafen und bei der TeWS konnten diese Ideen auf die praktische Umsetzbarkeit hin überprüft werden.

Im Anschluss an den Erfahrungsaustausch mit den dortigen Verantwortlichen, entwickelte sich ein Konzept, das neben der Parkierung der Fahrzeuge vor allem der Lager- und Materialwirtschaft eine hohe Bedeutung schenkt.

Auf dem Areal verstreute Sattelitenlager ermöglicht bisher nicht eine geordnete und EDV-gestützte Lager- und Materialwirtschaft mit klar geregelten Zuständigkeiten. Die an einem Ort zusammengeführte zentrale Lagerwirtschaft, lässt eine weitere Optimierung der Betriebsabläufe zu und Rationalisierungs- und Entlastungseffekte bei den Teamleitern und Mitarbeitern werden sich einstellen.

Die Planung sieht ein kombiniertes Zentrallager mit Parkierung vor und führt in den Bestandsgebäuden Organisationseinheiten zusammen. Dies führt zu einer weiteren Optimierung bei der Ausnutzung des Areals, **Anlage 1** – Grundrissplanung Hochbauamt.

4. Darstellung der Baumaßnahmen 2007/2008

Bezugnehmend auf die Bestandsanalyse (vorgestellt im TABA am 15.11.2006, GR 27.11.2006) und dem Bestandsplan (**Anlage 2**) werden einzelne Gebäudeteile abgerissen und einzelne Funktionseinheiten verlagert.

Pos. 01 - Zentrallager mit Unterstellmöglichkeit Fahrzeuge/Baumaschinen:

Die bisherige große Fahrzeug- und Lagerhalle (Gebäudeteil 07+08 der Anlage 2) wird abgerissen, da der Bauzustand nur als „befriedigend“ bezeichnet werden kann. Nach Aussage des Prüfamtes für Baustatik vom 21.08.06 ist das einfach konstruierte Hallendach ohne erkennbaren Windverband und Betonunterzüge ausgeführt. d.h. die hier statischen "Unregelmäßigkeiten" bergen eine Gefahr in sich und müssen saniert werden.

Die Nutzung innerhalb des Betriebsablauf ist als „mangelhaft“ zu bewerten, da sich die Nutzungsdurchmischung Parken und Lagern gegenseitig behindert. In der jetzt vorgesehenen, neuen kombinierten Lager- und Fahrzeughalle, sind diese Funktionseinheiten klar getrennt. Der Schwerpunkt der Hallennutzung liegt auf einer modernen Lagerwirtschaft.

Die Kostenschätzung für das kombinierte Zentrallager mit Fahrzeughalle, beläuft sich auf brutto 535.000.- EUR inkl. Baunebenkosten.

Pos. 02 - Sanierung Hallendach „kleine Fahrzeughalle“:

Das Hallendach der kleinen Fahrzeughalle (Gebäudeteil 05 der Anlage 2) soll saniert werden, da bei der Überprüfung des Hallendaches durch das Hochbauamt erhebliche Verschiebungen des Tragwerkes festgestellt wurden. Zur notwendigen Nutzung der Halle über die Wintermonate wurde die Konstruktion provisorisch unterfangen. Diese kleine Fahrzeughalle kann innerhalb des Betriebsablaufes gut integriert werden und soll zukünftig einen Teil der Winterdienstfahrzeuge aufnehmen.

Die Kosten für die Sanierung belaufen sich nach Kostenschätzung auf brutto 90.000.- EUR inkl. Baunebenkosten.

Pos. 03 – Unterstellmöglichkeiten (Carports) für Kombifahrzeuge:

Die bisherige Lagergarage (Gebäudeteil 06 der Anlage 2) wird abgerissen, da der Bauzustand als „mangelhaft“ bezeichnet werden kann

In der Projektgruppe kam man zum Schluss, dass die Kombi- und Einsatzfahrzeuge in sogenannten Carports entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Einfriedung des Areals untergebracht werden könnten. Diese wirtschaftliche Lösung schafft einen Parkierungshof.

Die Kosten für die Carports und die Grundstückseinfriedung belaufen sich entsprechend der Kostenschätzung des Hochbauamtes auf insgesamt 125.000 Euro incl. Baunebenkosten.

Pos. 04 – Umbaumaßnahmen (Umnutzung im Bestand):

Der nord-westliche Teil des bisherigen Lager- und Werkstatttrakt (Gebäudeteil 02 der Anlage 2) wird umgenutzt und nimmt die Kleinfahrzeuge auf.

Die geänderte Nutzung erfordert Maßnahmen zum vorbeugenden Brandschutz sowie Versetzung von bisher eingebauten Werkstatteinrichtungen.

Die Kostenschätzung des Hochbauamtes beläuft sich auf 35.000 Euro.

Pos. 05 - Dachsanierung Halle Mariatal (altes Klärwerk Mariatal):

Der Bauzustand eines der beiden Hallendächer ist altersbedingt mangelhaft. Die Dacheindeckung ist undicht und die darunterliegende Holzkonstruktion (Leimbinder) ist somit dem Regen ausgesetzt. Nach Aussage des Prüfamtes für Baustatik vom 21.08. ist die Standsicherheit gefährdet, falls nicht kurzfristig die Halle neu eingedeckt wird.

Die Kosten für die Neueindeckung der „alten“ Halle beläuft sich auf brutto 45.000.- EUR inkl. Baunebenkosten.

Pos. 06 - Sanierung Lagerschuppen und Duschen der Gärtnerei (beim Parkhaus Raueneegg):

Der bauliche Zustand der Sozial- und Büroräume und der Gewächshäuser kann als „befriedigend“ bezeichnet werden.

Der Lagerschuppen entlang der Grenzbebauung zur Schreinerei Huschle ist jedoch mittlerweile so baufällig, dass eine latente Unfallgefahr für die Mitarbeiter der Gärtnerei besteht. Dieser Schuppenanbau ist zeitnah zu ersetzen.

Die sanitären Anlagen im Sozialtrakt müssen wegen Vorgaben der Arbeitstättenverordnung modernisiert werden.

Die Kosten belaufen sich für den neuen Lagerschuppen auf brutto 30.000.- EUR und für die Modernisierung der Duschen auf brutto 10.000 Euro inkl. Baunebenkosten.

5. Kosten und Finanzierung:

Entsprechend der Kostenschätzung des Hochbauamtes betragen die Gesamtkosten der genannten 6 Einzelbaumaßnahmen brutto 870.000 €

Pos. 01 – Kombinierte Lager-/Fahrzeughalle:	535.000 €
Pos. 02 - Sanierung Hallendach kleine Fahrzeughalle:	90.000 €
Pos. 03 – Carports und Grundstückseinfriedung:	125.000 €
Pos. 04 - Umbaumaßnahmen (durch Umnutzung):	35.000 €
Pos. 05 – Sanierung Hallendach Mariatal:	45.000 €
Pos. 06 - Sanierung Lagerschuppen u. Duschen Gärtnerei:	40.000 €

Im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs und im Haushaltsplan der Stadt sind bisher für 2007 keine Finanzmittel eingestellt.

In der Sitzung des GR am 27.11.2006 wurde dem vorgelegten Konzept grundsätzlich zugestimmt. Die Maßnahmen werden über den städt. Haushalt abgewickelt und nach Fertigstellung auf den Betriebshof übertragen. Nach Abschluss der Maßnahmen erfolgt parallel zur Übergabe und Bilanzierung (Aktivierung) der Bauwerke, die Erhöhung des verzinslichen städtischen Gesellschafterdarlehens.

Diese Vorgehensweise wurde bereits bei der Sanierung und Aufstockung des Sozial- und Verwaltungsgebäudes so gehandhabt.

Mit dem Nachtragsplan 2007 sind für die Realisierung der 6 Einzelbaumaßnahmen Anpassungen des Haushaltsplanes und ggf. Wirtschaftsplanes vorzunehmen.

Erste Planungs- und Vorlaufkosten (z.B. Planungskosten, vorab notwendige Abbrucharbeiten) können vom Eigenbetrieb innerhalb des Vermögensplanes

2007 durch Verschiebungen bei den Fahrzeugbeschaffungen vorfinanziert werden.

6. Vorgabe Tilgung Stadtdarlehen:

Im Rahmen der Erarbeitung und Vorstellung der Nutzungskonzeption (notwendige Bauinvestitionen), siehe Vorlage DS-Nr. 2006/372 / TABA 15.11.2006, GR 27.11.2006 wurde vorgestellt, dass ab dem Jahr 2007 durch Einsparung bei den Ersatzbeschaffungen von Fahrzeugen und Geräten, eine jährliche Tilgungsrate vom Eigenbetrieb zur konstanten Tilgung des Gesellschafterdarlehens eingebracht wird.

Diese Tilgung soll grundsätzlich so lange vorgenommen werden, bis das Gesellschafterdarlehen wieder den Stand bei der Eigenbetriebsgründung erreicht hat. Der positive Begleiteffekt der Tilgung ist, dass die höheren Abschreibungsbeträge durch die tilgungsbedingt ersparten Darlehenszinsen aufgefangen werden. Somit sind aus dem Investitionsprogramm mittelfristig keine höheren Verrechnungssätze zu erwarten.

Nach internen Überlegungen sieht sich der Betriebshof in der Lage, die Ersatzbeschaffungen für Fahrzeuge und Geräte zeitlich so „zu strecken“, dass eine Tilgungsrate in Höhe von 70.000 Euro pro Jahr realistisch ist. Das Gesellschafterdarlehen wird vom Eigenbetrieb aktuell mit 5 % p.a. verzinst, siehe **Anlage 3** -Finanzierungs- und Tilgungsplan.

Die Finanzierbarkeit und somit Machbarkeit der in der Nutzungskonzeption vorgeschlagen, weiteren Maßnahmen (der nachrangigen Priorität), wird mit den jährlichen Haushalts- und Wirtschaftsplänen entschieden.

7. Terminplanung

Zeitraum	Gremium	Beschluss
28.03.07	TABA	Vorberatung Sachbeschluss Maßnahmen 2007/2008
07.05.07	GR	Sachbeschluss Maßnahmen 2007/2008
April - Juni 07		Planungsphase
11.07.07	TA/TABA	Vorstellung Baugesuchsplanung
16.07.07	GR	Nachtrag + VE zur Finanzierung der Maßnahmen
Juli 07 ff.		Einreichung Baugesuch, Werkplanung, Ausschreibung
12.09.07	TA	Arbeitsvergaben
Okt 07		Baubeginn

Anlagen:

Anlage 1 – Entwurfsplanung Nutzung Areal Goethestraße

Anlage 2 - Bestandsplan

Anlage 3 – Finanzierungs- und Tilgungsplan 2007 – 2021ff