

Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	18.04.2012		
Geschäftszeichen	GM-wi-de		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.05.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 09.05.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 154/12

---

**Betreff:** Erneuerung Baubetriebshof Kaltwässerle in Neu-Ulm  
- Raum- und Bauprogramm sowie Auftrag zur weiteren Planung

- Anlagen:**
1. Standortvergleich vom 30.03.2012
  2. Lageplan Bestand vom 22.09.2011
  3. Baubeschreibung vom 11.11.2011
  4. Lageplan neues Gesamtkonzept vom 22.09.2011
  5. Lageplan Basisbauabschnitt vom 22.09.2011
  6. Kostenrahmen (Basisbauabschnitt) vom 22.09.2011

**Antrag:**

1. Das Raum -und Bauprogramm für die Erneuerung des Stützpunktes "Am Kaltwässerle" auf der Grundlage der Planunterlagen des Architekturbüros Hochstrasser, Ulm, vom 22.09.2011 mit einem vorläufigen Kostenrahmen von 5,6 Mio. € wird zur Kenntnis genommen.
2. Auf dieser Grundlage wird als erste Stufe für die Umsetzung der dargestellte "Basisbauabschnitt" mit dem Kostenrahmen von 2,8 Mio. € genehmigt und hierfür das Zentrale Gebäudemanagement mit der weiteren Projektplanung bis zur Leistungsphase 6 der HOAI (Entwurf-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie Vorbereitung der Ausschreibung) beauftragt.
3. Die vorgezogene Ausführung der dargestellten Erschließungsmaßnahmen mit den Ver- und Versorgungsleitungen mit Kosten von 220.000 € wird genehmigt.

---

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1,C 3,RPA,ZS/F	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

4. Deckung erfolgt im Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.11250001  
Gesamt: 2.800.000 €

Bis 2011: 329.950 € 2012: 400.000 € 2013: 1.600.000 € 2014: 470.050 €

5. Die geschätzten jährlichen Folgekosten in Höhe von 94.000 € werden zur Kenntnis genommen.

Michnick

Feig

## Sachdarstellung:

### 1. Zusammenfassende Darstellung der finanziellen Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:	ja
Auswirkungen auf den Stellenplan:	nein

MITTELBEDARF			
INVESTITIONEN / FINANZPLANUNG (Mehrjahresbetrachtung)		ERGEBNISHAUSHALT laufend	
PRC: 1125-750 Projekt / Investitionsauftrag: 7.11250001			
Einzahlungen	0 €	Ordentliche Erträge	€
Auszahlungen	2.800.000 €	Ordentlicher Aufwand	38.000 €
		<i>davon Abschreibungen</i>	38.000 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	56.000 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.800.000 €	Nettoressourcenbedarf	94.000 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2012</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	400.000 €	<b>innerhalb</b> Fach-/Bereichsbudget bei PRC 1125-750	38.000 €
Verfügbar inkl. HH Rest:	1.792.297 €		
<b>Ggf. Wenigerbedarf</b>	-1.392.297 €	<b>fremdes</b> Fach-/Bereichsbudget bei: PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus <b>Allg. Finanzmitteln</b>	56.000 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2013 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.070.050 .		
i.R. Finanzplanung veranschlag- te Auszahlungen	970.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	1.100.050 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

### 2. Beschlüsse/Anträge

- 2.1. Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 04.07.2006 - Zustimmung zur Konzeption für die bauliche Entwicklung des Stützpunktes Am Kaltwässerle 21 in Neu-Ulm mit einer vorläufigen Kostenannahme von 1.650.000 € (s. Niederschrift § 195, GD 216/06).
- 2.2. Nachdem in der Sitzung des Fachbereichsausschusses am 06.12.2011 die GD-Nr. 422/11 von der Tagesordnung abgesetzt wurde, hat ein Arbeitskreis aus Vertreterinnen/Vertreter der Gemeinderats-Fraktionen und Mitarbeiter der Verwaltung in 2 Sitzungen am 16.01. und 27.02.2012 offene Fragen und insbesondere mögliche Alternativstandorte für die Unterbringung des Baubetriebshofes beraten.

2.3. Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

### 3. Standortalternativen für den Baubetriebshof

Notwendige Eigenschaften für einen Betriebsstandort sind:

- Günstige Verkehrslage:  
Zentral, mit guter Verkehrsanbindung, insbesondere in den City-Bereich
- Mindestgröße: 15.000 m<sup>2</sup>  
Ausreichende Größe im zulässigen Nutzungsbereich (Baurecht/Nutzungsrecht).
- Erweiterungsmöglichkeit über Mindestgröße  
Integration weiterer bestehender Standorte ist vorgesehen.
- Finanzierbarkeit/Kosten
- planungs- / und baurechtliche Zulässigkeit muß vorhanden sein.

Die im Arbeitskreis "Baubetriebshof" untersuchten alternativen Standorte werden nachfolgend benannt und in Anlage 6 vergleichend gegenübergestellt:

1. Standort Kaltwässerle ( derzeitiger Standort )
2. Neu-Ulm Pfaffenweg
3. Jungingen Nord, Eiselauer Weg
4. Donautal, Graf Arco-Straße
5. Neu-Ulm, Öschweg in Nachbarschaft zum Freizeitbad
6. Wiblingen, ehem. FUG Pyrolyseanlage

Die Standortalternativen 5 + 6 werden in der vergleichenden Gegenüberstellung nicht aufgeführt, da

- am Öschweg in Neu-Ulm im vergleichbaren Gebiet wie der bisherige Standort liegt und
- für die ehemalige Fläche der Pyrolyseanlage in Wiblingen kein Baurecht vorliegt und von der Schaffung eines Baurechts auch nicht ausgegangen werden kann.

Auf der Grundlage der Beratungen und Ergebnisse in dem Arbeitskreis mit der Bewertung der og. Kriterien, empfiehlt die Verwaltung auch weiterhin, den bestehenden Betriebsstandort Kaltwässerle zu erneuern und zu entwickeln:

- Die Größe des Grundstücks und somit die Option der späteren Konzentration an einem Standort
- Die Lage des Grundstück mit kurzen Anfahrtswegen
- Die Realisation in mehreren Bauabschnitten
- Die sofortige Verfügbarkeit des Grundstücks
- Die deutlichen Kostenvorteile

zeigen auf, dass er die eindeutig beste Bilanz der aufgezeigten Standortmöglichkeiten aufweist .

#### 4. Gesamtkonzept Standort Kaltwässerle

- 4.1. Das ursprüngliche Konzept sah im Wesentlichen im Bestand einen Neubau vor, mit 90 m<sup>2</sup> Verwaltungsräumen, 220 m<sup>2</sup> Sozialräume, 1.000 m<sup>2</sup> Werkstätten und Lager sowie Garagen. Die Gebäude sollten auf einer hochwassersicheren Aufschüttung gebaut werden. Im Verlauf der weiteren Planung und der vergangenen Jahre haben sich die Rahmenbedingungen für das Vorhaben z. T. erheblich verändert:
- Das Nachbargrundstück der ehemaligen Stadtgärtnerei wurde zum 31.12.2011 vom jetzigen Pächter (Lebenshilfe e. V.) aufgegeben.
  - Dadurch vergrößert sich die verfügbare Fläche von bisher 12.000 m<sup>2</sup> auf 25.000 m<sup>2</sup>.
  - Die Vergrößerung der verfügbaren Grundstücksflächen eröffnet Optionen für die weitere Konzentration der auf das Stadtgebiet verteilten Einrichtungen des Baubetriebshofes an einem zentralen Standort.
  - Vom Wasserwirtschaftsamt Krumbach wird gefordert, die wasserwirtschaftlich notwendigen Retentionsflächen für den Hochwasserschutz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
  - Die bisherige örtliche Abwasserbeseitigung ist nicht mehr zulässig.
  - Nach 6 Jahren "Produktivbetrieb" des Baubetriebshofes müssen organisatorische Veränderungen sowie gewonnene betriebliche Erfahrungen und Erkenntnisse in die weitere Planung einbezogen und umgesetzt werden.

Die Gesamtkonzeption für die Erneuerung des Stützpunktes wurde deshalb nochmals grundlegend überprüft und überarbeitet.

Grundlage hierfür war die Entwicklung eines **Raum- und Funktionsprogrammes** für das Sachgebiet 3 - Werkstätten:

Funktion	Flächen		
	Bestand netto	Neu Netto	Neu Brutto (Pläne)
Büroflächen	100 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
Sozialräume	210 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	179 m <sup>2</sup>
Werkstattflächen	1.223 m <sup>2</sup>	1.108 m <sup>2</sup>	1.204 m <sup>2</sup>
Lagerflächen	829 m <sup>2</sup>	1.224 m <sup>2</sup>	1.330 m <sup>2</sup>
Fahrzeughalle/Vormontagehalle	---	455 m <sup>2</sup>	495 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>2.362 m<sup>2</sup></b>	<b>3.067 m<sup>2</sup></b>	<b>3.333 m<sup>2</sup></b>

Der nachgewiesene Mehrflächenbedarf ist vor allem begründet durch:

##### Büroflächen:

Hier besteht der Mehrbedarf durch den bisher nicht vorhandenen separaten Arbeitsplatz des Lageristen und des bisher nicht vorhandenen Besprechungsraumes. Platzbedarf besteht für derzeit 5 Mitarbeiter. Bisher erfolgten Besprechungen mit Mitarbeitern, Kunden und Lieferanten im frei zugänglichen Sozialraum.

##### Sozialräume:

Die Sozialräume können reduziert werden. Sie orientieren sich an den Vorgaben der Betriebsstättenverordnung und dem tatsächlichen Bedarf.

Werkstattflächen:

Die Werkstattflächen verbleiben in der bisherigen Größe. Aufgrund der geringen Lagerkapazität vor Ort ergeben sich durch die Erhöhung der Lagerflächen und den Neubau des Vormontagebereichs entsprechende Flächenverbesserungen. Diese werden aufgrund der Vielseitigkeit der Aufgaben und Gewerke benötigt. Bereits in den letzten Jahren wurde in die heute notwendige technische und zeitgemäße Ausstattung investiert. Hier bestehen im derzeitigen Raumangebot keine weiteren Möglichkeiten für weitere sinnvolle und wirtschaftliche Ergänzungen bzw. Neuanschaffungen mehr.

Lagerflächen:

Hier besteht derzeit insbesondere im Winterhalbjahr, bereits ein erheblicher Mehrbedarf vor Ort. Die meisten Vorräte und Verbrauchsmaterialien werden in größeren Mengen gekauft und bis zur weiteren Verarbeitung bzw. Verkauf zwischengelagert. Zudem werden in den Wintermonaten bereits Bestellungen und bereits absehbarer Ersatzbedarf erstellt und vormontiert. Hierfür wird mehr überdachte und verschleißbare Fläche benötigt. Die bisherige Lagerung erfolgt je nach aktuellen Platzverhältnissen vor Ort und ist nicht immer in der Nähe des Verarbeitungsbereichs möglich. Durch den Neubau besteht die Möglichkeit, den Arbeitsablauf bzw. die Arbeitsvorbereitung zu optimieren und den Suchaufwand und damit Rüstzeiten zu vermindern.

Fahrzeughalle :

Derzeit ist kein überdachter Bereich zum Ein- und Ausladen und zur Arbeitsvorbereitung für die Mitarbeiter vorhanden. Das Beladen von Kundenfahrzeugen bzw. das Entladen von Lieferanten wird zudem wesentlich verbessert. Die Fläche ist zusätzlich für den Ganzjahresbetrieb eines Baubetriebshofs sinnvoll und notwendig. Ebenso besteht ein zusätzlicher Nutzen bei Vormontagen größerer Produkte.

- 4.2. Auf der dargestellten Grundlage wurde das **bauliche Konzept** weiterentwickelt. Es beinhaltet:
- a) Die bestehenden Einrichtungen der ehemaligen Stadtgärtnerei (Gewächshäuser und Betriebsgebäude) sowie die beiden vorhandenen Wohnhäuser Baujahr 1964 mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> werden abgebrochen.
  - b) Im Bereich der bisherigen Lebenshilfe wird das Gelände auf ca. 7.300 m<sup>2</sup> für den Hochwasserschutz um ca. 1 Meter aufgeschüttet.
  - c) Auf dem aufgeschütteten Bereich wird der **hochwassersichere Neubau** für das o.g. Raumprogramm mit insgesamt 3.333 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche geplant.
  - d) Die Flächen des südlich benachbarten Außenlagers (FL.St. 618/1) werden künftig als notwendige Retentionsflächen für den Hochwasserschutz genutzt. Der Ersatz der entfallenden Lagerflächen erfolgt innerhalb des übrigen Betriebsgeländes.
  - e) Die Ver- und Entsorgung des Betriebsgrundstücks erfolgt über eine neue Leitungstrasse entlang der bestehenden Erschließungstraße - sie beinhaltet Trinkwasser, Gas, Abwasserentsorgung und die EDV-Glasfaseranbindung mit Anschluss an die öffentlichen Netze.
  - f) Während der Bauphase für den Neubau kann der laufende Betrieb der Werkstätten ungehindert fortgesetzt werden.

Die ausführliche Beschreibung des Bauprogramms ist in den Anlagen 2 und 3 dargestellt.

Für das Gesamtkonzept wurde der vorläufige **Kostenrahmen von 5,6 Mio. €** ermittelt.

- 4.3. Die **Umsetzung des Gesamtkonzeptes** ist bei den o.g. Kosten sowohl bei der Finanzierung der Investitionskosten als auch im Hinblick auf die kalkulatorischen Folgekosten für den Ergebnishaushalt in einem Zug derzeit **finanziell nicht möglich**.

Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, die Umsetzung stufenweise durchzuführen. Die **erste Stufe** dient der:

- a) Sicherung der Funktionsfähigkeit des Stützpunktes.
- b) Verbesserung der Arbeitssituation/-platz für die Beschäftigten vor Ort.
- c) Wiederherstellung des Versicherungsschutzes. Derzeit besteht nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz. Die Selbstbeteiligung der Stadt bei Überschwemmungsschäden beträgt 100.000 € je Gebäude.
- d) Einarbeitung der strukturellen Entwicklungen im Baubetriebshof der letzten Jahre.

Weitere Stufen sollten in einem sinnvollen Zeitabstand bei Verbesserung der finanziellen Rahmenbedingungen zeitnah geplant und umgesetzt werden.

## 5. Stufe 1 - "Basis-Bauabschnitt" (s. Anlage 4)

- 5.1. Die erste Stufe als "Basisbauabschnitt" umfasst im Wesentlichen:

- Die Herstellung der neuen Erschließungs-Trasse,
- Abbruch der Gärtnerei-Betriebsgebäude und der Wohngebäude,
- Herstellung der Retentionsfläche,
- Komplette Aufschüttung (Hochwasserschutz) von ca. 7.300 m<sup>2</sup> nach Ziffer 3.2 b) für spätere Option einer weiteren Bebauung,
- ersten Bauabschnitt für die Gewerke Schreinerei und Zimmerei mit den am meisten gefährdeten Teile des Maschinen- und Fahrzeugparks und des Lagers- mit Grundfläche von 1.683 m<sup>2</sup> und den Außenmaßen 33m auf 51 m.

Das Gewerk Schlosserei verbleibt in Ihrem bisherigen Gebäude. Hier bestehen geeignete Sicherungsmaßnahmen im Maschinenpark. Zudem sind im Lagerbereich der Schlosserei nur geringe Schäden im Hochwasserfall zu befürchten. Die restlichen Gewerke verbleiben ebenfalls im bisherigen Werkstattbereich. Diese sind vom Umfang her kleiner, mobil und können im Bedarf auf die Restflächen der Geländeaufschüttung verlegt werden. Die Verwaltung und die Sanitär- und Sozialräume verbleiben vorerst ebenfalls im bisherigen Objekt. Aufgrund von durchgeführten Sicherungsmaßnahmen ist dort ggf. mit nur geringen Schäden zu rechnen

Der erste Bauabschnitt setzt im Bestand rund 300 m<sup>2</sup> frei. Die von der aktuellen Raumproblematik vor Ort am meisten betroffenen Gewerke Maler, Markierung und Installateur werden die freiwerdende Fläche dann übergangsweise nutzen. Aus diesem Parallelbetrieb ergibt sich eine Erhöhung des Raumbestandes um 1.683 m<sup>2</sup>. Alle Räumlichkeiten sind von außen befahrbar und bezogen auf den Produktionsprozess sinnvoll miteinander verbunden.

Zusammenfassung Neubaufächen Basisbauabschnitt:

Montagehalle und Werkstätten	ca.	1.143 m <sup>2</sup>
Lager	ca.	540 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>1.683 m<sup>2</sup></b>

5.2. Energiestandard

Bei der weiteren baulichen Planung wird der vom Gemeinderat beschlossene städtische Energiestandard mit berücksichtigt. Über die Ergebnisse wird bei den weiteren Projektphasen berichtet.

**6. Kosten und Finanzierung**

6.1. Entsprechend der beigefügten Kostenermittlung wird für den "Basis-Bauabschnitt" ein Kostenrahmen von 2.800.000 € veranschlagt (siehe Anlage 5). Die ermittelten Baukosten beziehen sich auf den Baupreisindex vom November 2011. Eine allgemeine Baupreissteigerung kann eine Erhöhung der Baukosten zur Folge haben. Zum Zeitpunkt der vorliegenden Planung sind Planungs- und Mengenermittlungsrisiken sowie konjunkturbedingte Abweichungen möglich.

Die Kostenkennwerte für das Vorhaben betragen:

- Kosten je m<sup>3</sup> umbauter Raum/BRI: rd. 293 €/m<sup>3</sup>
- Kosten je m<sup>2</sup>/Bruttogeschossfläche: rd. 1.664 €/m<sup>2</sup>.

Gegenüber der ursprünglichen Kostenannahme von 2006 werden damit 1.150.000 € höhere Kosten ermittelt. Aufgrund der tiefgreifenden Fortentwicklung der Planung sind die wesentlichen Gründe hierfür:

- Angepasste Bauflächen aufgrund Raum-/Funktionsprogramm
- Änderung der baulichen Anforderungen an Brandschutz-/Arbeitsschutz, städtischer Energiestandard u. a.
- Zusätzliche Hochwasserschutzmaßnahmen (Retentionsfläche)
- Zusätzliche Abbruchkosten
- Neue Erschließungs-Trasse
- Steigerung Baupreis-Index.

6.2. Finanzierung

Für das Projekt sind bisher im Finanzhaushalt und in der Finanzplanung bei dem Projekt-Nr. 7.11250001 Finanzmittel von 2.800.000 € veranschlagt. Aufgrund der Fortentwicklung der Planung schlägt die Verwaltung im Rahmen der anstehenden Haushaltsberatung die Fortschreibung der mittelfristigen Finanzplanung 2011-2015 vor:

	<b>Gesamtkosten</b>	<b>bis 2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
bisher	2.800.000 €	329.950 €	1.500.000 €	970.000 €	
neu	2.800.000 €	329.950 €	400.000 €	1.600.000 €	470.050 €
+ / -		0 €	-1.100.000 €	+630.000 €	+470.050 €

### 6.3. Folgekosten

Durch das neue Bauvorhaben entstehen folgende **zusätzliche** Folgekosten durch die höheren kalkulatorischen Kosten

Folgekosten				
Kalkulatorische Kosten		€	Afa/kalk. Zins	€
Abschreibung	Kostengr. 300 Baukonstruktion Sonstige Kostengr. 500,700...	2.540.000	80 Jahre	32.000
	Kostengr. 400 techn. Anlagen	260.000	40 Jahre	6.000
Summe Abschreibung				38.000
Durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten	<u>2.800.000</u> 2	3,97 %	56.000
<b>Summe Kalkulatorische Kosten</b>				<b>94.000</b>

Der Baubetriebshof verrechnet seine betrieblichen Aufwände als kostenrechnender Regiebetrieb an seine Leistungsempfänger weiter. Die o. g. zusätzlichen Kosten führen deshalb zu diesen erhöhten Aufwendungen. Dies hat damit auch insbesondere Auswirkungen auf den künftigen Finanzbedarf für den Unterhalt der öffentlichen Infrastrukturf lächen insbesondere Straßen- und Grünflächen. Diesem ist in den künftigen Haushalten ab 2014 Rechnung zu tragen.

### 7. Weitere Abwicklung

Sofern der Gemeinderat dem Raum- und Bauprogramm zustimmt, wird vom Zentralen Gebäudemanagement die weitere Projektplanung vorbereitet. Aufgrund der langen und intensiven Vorbereitung auch im Fachbereichsausschuss hält es die Verwaltung für angemessen und sachgerecht, dass für das Projekt in der nächsten Planungsphase die Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung erstellt sowie die Ausschreibungsunterlagen vorbereitet. Auf dieser Grundlage und der hierzu erstellten vertieften Kostenberechnung kann dann der Projekt- und Baubeschluss zusammengefasst erfolgen. Sollte sich bei der Entwurfsplanung mit der dazugehörigen Kostenberechnung ergeben, dass die bisher ermittelten vorläufigen Baukosten (= Kostenschätzung) von 2,8 Mio. € voraussichtlich um mindestens 10 % überschritten werden, wird die Verwaltung hierüber berichten und eine Entscheidung zum weiteren Vorgehen beantragen.

Der Projekt- und Baubeschluss kann dann bis Ende dieses Jahres im Gemeinderat beantragt werden. Mit den Baumaßnahmen wird im I. Quartal 2013 begonnen werden. Die Bauzeit wird mit 15 - 18 Monaten veranschlagt.

Der Bauablauf wird so organisiert, dass der Betrieb des Baubetriebshofes reibungslos weitergeführt werden kann.

## 8. Erschließung des Grundstücks mit Ver- und Entsorgungsleitungen als Sofortmaßnahme

Ausgelegt für den Basisbauabschnitt und weitere Entwicklung mit folgenden Medien:

- Wasser, Abwasser, Gas, EDV
- Lage: entlang der Straße zum Freizeitbad und Grünstreifen Parkplatz (Bad)
- Der Trassenverlauf ist mit der Stadt Neu-Ulm sowie den Grundstückseigentümern abgestimmt.

Auf Grund der zwingenden Verbesserung der Abwasserreinigung soll mit dem Bau der Ver- und Entsorgungstrasse sobald wie möglich begonnen werden. Die Bauzeit beträgt ca. 6 bis 8 Wochen. Die Baugenehmigung der Stadt Neu-Ulm liegt vor.

Hierfür entstehen Kosten in einer Höhe von ca. 220.000 €. Der Betrag ist in den Kosten des Basisbauabschnittes enthalten.

Kosten zur Ertüchtigung des bisherigen Standortes

• Hochwasserschutz mit	ca. 160.000 €
• Abbruch bestehender Gebäude mit	ca. 140.000 €
• Retentionsfläche durch Rückbau des benachbarten Außenlagers mit	ca. 130.000 €
• Erschließung mit	ca. 220.000 €
<b>Gesamtkosten der notwendigen Ertüchtigungsmaßnahmen</b>	<b>ca. 650.000 €.</b>