



Sachbearbeitung	GM - Zentrales Gebäudemanagement		
Datum	09.11.2011		
Geschäftszeichen	GM-jb		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 06.12.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 14.12.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 422/11

Betreff: Erneuerung Baubetriebshof Kaltwässerle
- Beschluss über Vorprojekt und Auftrag zur weiteren Planung

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

Antrag:

1. Das Gesamtnutzungs- und Baukonzept 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 4 der HOAI (Entwurf- und Genehmigungsplanung) beauftragt.
3. Die vorgezogene Ausführung der dargestellten Erschließungsmaßnahmen mit den Ver- und Entsorgungsleitungen mit Kosten von 220.000 € wird genehmigt.
4. Finanzierung: Finanzhaushalt bei Projekt-Nr. 7.11250001
Bis 2011: 329.950 € 2012: 1.500.000 € 2013: 970.000 €

Michnick

Feig

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

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	- 7.000 €
		<i>Abschreibungen</i>	+ 38.250 €
		Kalkulatorische Zinsen (netto)	+ 58.100 €
Saldo aus Investitionstätigkeit	2.800.000 €	Nettoressourcenbedarf	89.350 €
MITTELBEREITSTELLUNG			
<u>1. Finanzhaushalt 2011</u>		<u>2011</u>	
Auszahlungen (Bedarf):	329.950 €	innerhalb Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Verfügbar inkl. HH Rest:	529.950 €		
Ggf. Wenigerbedarf	-200.000 €	fremdes Fach-/Bereichsbudget bei PRC	€
Deckung Mehrbedarf bei PRC			
PS-Projekt 7	€	Mittelbedarf aus Allg. Finanzmitteln	89.350 €
bzw. Investitionsauftrag 7	€		
<u>2. Finanzplanung 2012 ff</u>			
Auszahlungen (Bedarf):	2.470.000€		
i.R. Finanzplanung veranschlagte Auszahlungen	1.320.000 €		
Mehrbedarf Auszahlungen über Finanzplanung hinaus	1.150.000 €		
Deckung erfolgt i.R. Fortschreibung Finanzplanung			

2. Beschlüsse/aktueller Sachstand

- 2.1. Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt hat am 04.07.2006 der Konzeption für die bauliche Entwicklung des Stützpunktes Am Kaltwässerle 21 in Neu-Ulm mit einer vorläufigen Kostenannahme von 1.650.000 € zugestimmt (s. Niederschrift § 195, GD 216/06).
- 2.2. Das Konzept sah im Wesentlichen im Bestand einen Neubau vor, mit 90 m² Verwaltungsräumen, 220 m² Sozialräume, 1.000 m² Werkstätten und Lager sowie Garagen. Die Gebäude sollten auf einer hochwassersicheren Aufschüttung gebaut werden.
- 2.3. Im Verlauf der weiteren Planung und der vergangenen Jahre haben sich die Rahmenbedingungen für das Vorhaben z. T. erheblich verändert:

- a) Das Nachbargrundstück der ehemaligen Stadtgärtnerei wird zum 31.12.2011 vom jetzigen Pächter (Lebenshilfe e. V.) aufgegeben.
- b) Dadurch vergrößert sich die verfügbare Fläche von bisher 12.000 m² auf 25.000 m².
- c) Die Vergrößerung der verfügbaren Grundstücksflächen eröffnet Optionen für die Konzentration der Einrichtungen des Baubetriebshofes an diesem Standort.
- d) Vom Wasserwirtschaftsamt Krumbach wird gefordert, die wasserwirtschaftlich notwendigen Retentionsflächen für den Hochwasserschutz auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.
- e) Die bisherige örtliche Abwasserbeseitigung ist nicht mehr zulässig.
- f) Nach 5 Jahren "Produktivbetrieb" des Baubetriebshofes müssen organisatorische Veränderungen sowie gewonnene betriebliche Erfahrungen und Erkenntnisse in die weitere Planung einbezogen und umgesetzt werden.

3. Neues Gesamtkonzept

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

- 3.1. 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 ²	115 m ²	125 m ²
Sozialräume	210 m ²	165 m ²	179 m ²
Werkstattflächen	1.223 m ²	1.108 m ²	1.204 m ²
Lagerflächen	829 m ²	1.224 m ²	1.330 m ²
Fahrzeughalle/Vormontagehalle	---	455 m ²	495 m ²
gesamt	2.362 m ²	3.067 m ²	3.333 m ²

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:

Hier besteht die Möglichkeit einer Anpassung an den Bedarf. Beim heutigen 40 Jahre alten Verwaltungsbau gibt es Spielraum, der vor Ort nicht anders nutzbar ist. Trotzdem benötigen die derzeit rund 30 Mitarbeiter neben Ihrer Tätigkeit auch schon allein aufgrund der Lage der Liegenschaft, eine entsprechende Infrastruktur vor Ort.

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.

3.2. 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 werden abgebrochen.
- b) Im Bereich der bisherigen Lebenshilfe wird das Gelände auf ca. 7.300 m² 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 m² 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 Erschließungsstraße - 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.

3.3. 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 können zu einem späteren Zeitpunkt bei Verbesserung der finanziellen Rahmenbedingungen geplant und umgesetzt werden.

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

4.1. 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 m² 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 m² 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 m² 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 m². Alle Räumlichkeiten sind von außen befahrbar und bezogen auf den Produktionsprozess sinnvoll miteinander verbunden.

Zusammenfassung Neubaufächen Basisbauabschnitt:

Montagehalle und Werkstätten	ca.	1.143 m ²
Lager	ca.	540 m ²
Gesamtfläche	ca.	1.683 m²

4.2. Energiestandard

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

4.3. Weitere Abwicklung

Sofern der Gemeinderat dem Vorprojekt zustimmt, wird vom Zentralen Gebäudemanagement die weitere Projektplanung (Entwurfs-/Genehmigungsplanung) beauftragt und der notwendige Projektbeschluss im 1. Quartal 2012 beantragt. Der Baubeschluss ist noch vor den Sommerferien 2012 vorgesehen. Mit den Baumaßnahmen soll im 4. Quartal 2012 begonnen werden. Die Bauzeit wird mit 15 - 18 Monaten veranschlagt.

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

5. Kosten und Finanzierung

- 5.1. 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 August 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 m³ umbauter Raum/BRI: rd. 293 €/m³
- Kosten je m²/Bruttogeschossfläche: rd. 1.664 €/m².

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.

5.2. Finanzierung

Für das Projekt sind bisher im Finanzhaushalt und in der Finanzplanung bei dem Projekt-Nr. 7.11250001 Finanzmittel von 1.650.000 € veranschlagt. Aufgrund der Fortentwicklung der Planung schlägt die Verwaltung im Rahmen der anstehenden Haushaltsberatung die Fortschreibung der mittelfristigen Finanzplanung 2011-2015 vor:

Gesamtkosten		bis 2011	2012	2013
bisher	1.650.000	529.950	650.000	470.000
neu	2.800.000	329.950	1.500.000	970.000
+ / -	+ 1.150.000	- 200.000	+ 850.000	+ 500.000

5.3. 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	31.750
	Kostengr. 400 techn. Anlagen	260.000	40 Jahre	6.500
Summe Abschreibung				38.250
Durchschnittl. Verzinsung	Gesamtkosten	<u>2.800.000</u>	4,15 %	58.100
		2		
Summe Kalkulatorische Kosten				96.350

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.

6. 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.

7. Standortalternativen

Notwendige Eigenschaften des Grundstückes im Betracht alternativer Standorte

- Günstige Verkehrslage:
Zentral, mit guter Verkehrsanbindung.

- Mindestgröße: 15.000 m²
Ausreichende Größe im zulässigen Nutzungsbereich (Baurecht/Nutzungsrecht).
- Erweiterungsmöglichkeit
Integration weiterer bestehender Standorte
- Finanzierbarkeit/Kosten
15.000 m² Fläche x 80 €/m² = Gesamtkosten von ca. **1.200.000 €**
↳ Mindestgröße für Ersatzgrundstück

Intensive Recherchen in Zusammenarbeit mit der Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung ergaben, dass es weder ein geeignetes Grundstück im Besitz der Stadt, noch auf dem freien Markt ein Angebot gibt.

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 € |

Gesamtkosten der notwendigen Ertüchtigungsmaßnahmen **ca. 650.000 €.**

Der überschlägige Vergleich zeigt, dass die Kosten für ein alternatives Grundstück mit nur 15.000 m² ca. doppelt so hoch sind, wie die Ertüchtigung des vorhandenen Grundstücks. Wesentlich deutlicher wird der finanzielle Vorteil für den bestehenden Standort, wenn eine Grundstücksgröße von 25.000 m² vorausgesetzt wird.

Zudem wird mit den beabsichtigten Maßnahmen der Baubetriebshof auf dem Bestandsgrundstück dauerhaft gesichert.