



Sachbearbeitung	VG/BB - Baubetriebshof		
Datum	24.09.2015		
Geschäftszeichen	VG/BB-Ell * 20		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 20.10.2015	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 075/15

---

**Betreff:** Erneuerung Baubetriebshof Kaltwässerle in Neu-Ulm  
- Raumprogrammbeschluss für den 2. BA sowie Auftrag zur weiteren Planung -

**Anlagen:** Anlage 1: Zusammenfassung fachlicher und wirtschaftlicher Begründung  
Anlage 2: Möglichkeiten der Folgenutzung des Stützpunkt "In der Wanne"  
Anlage 3: Matrix - Alternativen mit Kostenannahmen  
Anlage 4: Lageplan des zweiten und optionalen dritten Bauabschnitts  
Anlage 5: Lageplan des Standort „In der Wanne“

**Antrag:**

1. Die Fortschreibung des Gesamtnutzungskonzepts für den Stützpunkt "Kaltwässerle" des Baubetriebshofs zur Kenntnis zu nehmen.
2. Der Fortschreibung des Raumprogramms mit dem vorläufigen Kostenrahmen von 8,76 Mio. € zuzustimmen. Im Vergleich zur ursprünglichen Planung erhöhen sich die angenommenen Kosten damit von 5,6 Mio. € um 3,16 Mio. € auf 8,76 Mio. €. Verteilt ergeben sich dann für den 1.BA 3,15 Mio. €, für den 2.BA 3,87 Mio. € und für den 3.BA 1,74 Mio. €
3. Auf der Basis des fortgeschriebenen Raumprogramms das Gebäudemanagement mit der weiteren Planung des 2. BA bis zur Leistungsphase 4 zu beauftragen.
4. Der Heranziehung der noch zur Verfügung stehenden und nicht mehr benötigten restlichen Finanzmittel in Höhe von 250.000 € aus dem 1. BA für die weitere Planung des 2. BA zuzustimmen.

Feig

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
<u>BM 1, BM 3, C 3, GM, OB, ZS/F</u>	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. **Beschlüsse / Anträge**

#### 1.1 Beschlüsse

- Konzeptbeschluss Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 04.07.2006; GD 216/06: Das Konzept beinhaltet im Wesentlichen einen Neubau im Stützpunkt „Kaltwässerle“ mit Verwaltung, Sozialräumen, Werkstätten und Lagerflächen sowie Garagen.
- Beschluss Vorprojekt Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 06.12.2011; Beschluss Gemeinderat 14.12.2011; GD 422/11: Vorstellung des Gesamtkonzepts unter Einbeziehung der bisherigen Flächen der alten Stadtgärtnerei im Standort "Kaltwässerle" in Neu-Ulm mit einer stufenweisen Umsetzung in zwei Bauabschnitten. Information über die Option der weiteren Zusammenlegung von Standorten des Baubetriebshofs.
- Beschluss Raum- und Bauprogramm zum 1. BA im Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 08.05.2012; Beschluss im Gemeinderat 09.05.2012; GD 154/12
- Baubeschluss 1. BA Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt vom 07.05.2013; Beschluss Gemeinderat 15.05.2013; GD 168/13.

#### 1.2 Anträge

Unerledigte Anträge aus dem Gemeinderat liegen nicht vor.

### 2. **Sachstand**

#### 2.1 Sachstand und ursprüngliche Planung

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.05.2012 (GD 154/12) wurde ein Raum- und Bauprogramm für die Erneuerung des Baubetriebshofs im "Kaltwässerle" in Neu-Ulm verabschiedet. Dieses Programm baut auf einer beschlossenen Gesamtnutzungskonzeption aus dem Jahr 2011 auf (GD 422/11) und sieht den Ausbau des Stützpunkts "Kaltwässerle" für das Sachgebiet III "Werkstätten" des Baubetriebshofs (VGV/BB) in zwei Bauabschnitten vor.

Der sogenannte "Basisbauabschnitt" wurde als 1. BA zwischenzeitlich umgesetzt und die errichteten Räumlichkeiten (Schreinerei, Montagehalle) in Betrieb genommen. Die ursprüngliche Planung sieht nun die Umsetzung eines 2. BA vor, in dem neben der Schlosserei, auch die notwendigen Büro- und Sozialräume errichtet werden sollen.

#### 2.2 Fortschreibung des Nutzungskonzepts

Gegenstand der erarbeiteten Gesamtkonzeption war bisher lediglich das Sachgebiet 3 "Werkstätten". Die Verwaltung schlägt nun vor, die Gesamtkonzeption zu überarbeiten und dabei die Möglichkeit der Integration des Sachgebiets II "Verkehrsflächen" am Stützpunkt "Kaltwässerle" zu untersuchen.

Gegenwärtig ist das Sachgebiet II "Verkehrsflächen" mit seinen aktuell 32 Vollzeitstellen und dem dazugehörigen Fuhrpark, Maschinen und Ausrüstung am Eselsberg untergebracht (In der Wanne 38, 89077 Ulm). Die Räumlichkeiten sind 50 Jahre alt und wurden mit der Neuorganisation des Baubetriebshofs 2005 von der EBU übernommen. Darüber hinaus existieren an der Kastbrücke und im Örlinger Tal jeweils Außenmateriallager. Am Stützpunkt "Kaltwässerle" würden grundsätzlich insgesamt ausreichend Flächen zur Verfügung stehen, um das komplette Sachgebiet II inklusive der beiden Außenlager zu integrieren.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Integration des Sachgebiets II "Verkehrsflächen" unter folgenden Bedingungen sinnvoll:

1. Die fachlichen und wirtschaftlichen Vorteile müssen mittel- bis langfristig die sich ergebenden Kosten überwiegen.
2. Im Zusammenhang mit der Aufgabe des Stützpunkts "In der Wanne 38" muss eine Konzeption zur wirtschaftlichen Folgenutzung der freiwerdenden Flächen erarbeitet und vom zuständigen Gremium beschlossen werden.

In der Anlage 1 werden die fachlichen und wirtschaftlichen Gründe, die aus Sicht der Verwaltung für eine Integration des Sachgebiets II in den Stützpunkt "Kaltwässerle" sprechen, dargestellt. Aufgrund der nicht ausgelasteten vorhandenen Innenflächen und Räumlichkeiten am Stützpunkt "In der Wanne", der unzureichenden Außenfläche sowie dem Umfang des Sanierungsbedarfs ist es aus Sicht der Verwaltung nicht sinnvoll, einen Betrag von mindestens 1,2 Mio. € in die Instandsetzung dieser Liegenschaft zu investieren. Unter Berücksichtigung der weiteren Vorteile, die eine Konzentration des Baubetriebshofs an zwei Stützpunkten mit sich bringt, ist eine Fortschreibung der Gesamtkonzeption - und damit auch des Raumprogramms - aus Sicht der Verwaltung grundsätzlich sinnvoll.

Vor Aufgabe des Standorts "In der Wanne" sollte aber die Folgenutzung der Liegenschaft geklärt sein. Aus diesem Grund untersucht die Hauptabteilung Stadtplanung (SUB) in enger Abstimmung mit der Abteilung Liegenschaften (LI) deren zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Areals. Eine erste grobe Bestandsaufnahme ergab, dass die Flächen grundsätzlich einer Folgenutzung zugeführt werden können. Belastbare Aussagen sind aktuell aber noch nicht möglich (vgl. Anlage 2).

Die Integration des Sachgebiets II "Verkehrsflächen" in den Stützpunkt "Kaltwässerle" hätte zur Folge, dass die ursprünglich im 2. BA vorgesehenen Sozialraum- und Büroflächen nicht für beide Sachgebiete ausreichen würden. Grundsätzlich bestehen für das weitere Vorgehen drei Alternativen:

**Alternative 1:** Auf die Integration des Sachgebiets II am Stützpunkt Kaltwässerle wird verzichtet.

**Alternative 2:** Die Integration des Sachgebiets II wird bei der Umsetzung der Büro- und Sozialräume im 2. BA bereits berücksichtigt.

**Alternative 3:** Die Integration des Sachgebiets II erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Während die Alternative 1 der aktuellen Beschlusslage entspricht, ist für eine tiefere Untersuchung der Alternativen 2 und 3 eine Fortschreibung der Grundkonzeption und des Raumprogramms notwendig.

### 2.3 Gegenüberstellung der verschiedenen Alternativen

In Anlage 3 werden die unterschiedlichen Alternativen in einer Matrix gegenübergestellt. Die dort angeführten Flächen beziehen sich dabei lediglich auf die notwendigen Gebäudeflächen, die Außenanlage bleibt bei dieser Betrachtung außen vor. Dagegen umfassen die angeführten Kostenangaben auch die Sanierung bzw. Reparatur der Verkehrsflächen sowie die Herrichtung der Lagerflächen, sodass die angegebenen Gesamtkosten als Kostenannahme für die vollständige Umsetzung der jeweiligen Alternative anzusehen ist.

Im Folgenden werden die einzelnen Alternativen kurz zusammengefasst dargestellt:

### **2.3.1 Alternative 1: Keine Integration des Sachgebiets II**

Diese Variante dient der Umsetzung des beschlossenen Gesamtnutzungskonzepts. Dazu ist das Raumprogramm für den 2. BA zu fassen, welches die noch fehlenden Räumlichkeiten für die Unterbringung des Sachgebiets III "Werkstätten" umfasst. Im 1. BA sind bereits 1.683 m<sup>2</sup> realisiert. Die zweite Stufe beinhaltet die Erweiterung des 1.BA mit den Werkstätten und Lagerräumen für die Schlosserei, Maurer, Elektriker und Maler sowie die Büro- und Sozialräumen für die Mitarbeiter des Sachgebiets mit einer Fläche von 1.584 m<sup>2</sup>. Der Werkstattbereich und das Verwaltungsgebäude soll auf der vorhandenen Aufschüttung vom 1. Bauabschnitt realisiert werden. Die vorhandenen Verkehrsflächen im Bestand sind in einen verkehrssicheren Zustand zu bringen bzw. entsprechend notwendige Maßnahmen durchzuführen. Die 2013 gebaute Ver- und Entsorgungstrasse ist im Betrieb und deckt den künftigen Bedarf.

Am Standort "Kaltwässerle" werden für den zweiten Bauabschnitt keine zusätzlichen Flächen benötigt, der Bedarf des Sachgebietes Werkstätten SG<sub>3</sub> wäre erfüllt. Die bisherig genutzten Bestandsflächen des Sachgebiets werden im Bedarfsfall als überdachte Lagerflächen genutzt. Weitere Verwendungsmöglichkeiten bestehen für den Baubetriebshof nicht.

Für die Umsetzung dieser Variante sind Kosten von 3,41 Mio. € anzunehmen, Die Gesamtkosten am Stützpunkt "Kaltwässerle" würden sich dann auf rund 6,56 Mio. € belaufen. Für den Stützpunkt Wanne wäre in diesem Fall die Erarbeitung einer eigenen Konzeption notwendig. Eine erste sehr grobe Kostenannahme ergibt hier einen Finanzbedarf für die aktuellen Schäden von mindestens 1,2 Mio. €. Eine Konzeption für eine weiter dauerhafte Nutzung des Stützpunktes würde entsprechend zu weiteren Kosten insbesondere in der energetischen Sanierung führen.

### **2.3.2 Alternative 2: Berücksichtigung der Integration des SG II im Rahmen des 2. BA**

Diese Variante berücksichtigt die für die Integration des Sachgebiets "Verkehrsflächen" erforderlichen Maßnahmen an den bestehenden Gebäuden sowie Verkehrs- und Außenflächen. Im Rahmen des 2. BA, der im Wesentlichen dem der Alternative 1 entspricht, werden bereits die zusätzlich notwendigen Flächen für Büro- und Sozialräume berücksichtigt. In einem späteren 3. BA ist dann die Anpassung der Verkehrs- und Außenflächen vorgesehen. Damit wären eine Fortschreibung der beschlossenen Gesamtkonzeption und der Beschluss eines entsprechenden Raumprogramms notwendig.

Am Standort Kaltwässerle werden für den zweiten und den dann angestrebten dritten Bauabschnitt keine zusätzlichen Flächen benötigt, der Bedarf der Sachgebiete ist erfüllt. Die benötigten Flächen für die Verlagerung des Standorts Wanne mit dem Sachgebiet Verkehrsflächen ins Kaltwässerle stehen flächenmäßig auf dem Grundstück zur Verfügung.

Für die Umsetzung dieser Variante sind Kosten von 3,87 Mio. € für den 2. BA und 1,74 Mio. € für den 3. BA anzunehmen. Die Gesamtkosten am Kaltwässerle würden sich dann auf rund 8,76 Mio. € belaufen. In

dieser Umsetzungsvariante erhöhen sich gegenüber der Variante I die Gesamtkosten damit um 2,2 Mio. €. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kosten für die Instandsetzung und Sanierung des Stützpunkts "In der Wanne" in Höhe von mindestens 1,2 Mio. € nicht anfallen würden. Zusätzliche finanzielle Vorteile ergeben sich durch die Reduktion der lfd. Folgekosten für den Gebäudeunterhalt mit 0,02 Mio. € pro Jahr. Zudem ergeben sich Synergieeffekte aus Effizienzgewinnen in den Bereichen Fuhrpark, Material und Produktivstunden. Hier können bei einem Effekt von 1% pro Kalenderjahr 0,05 Mio. € erzielt werden. Hochgerechnet auf einen absehbaren Nutzungszeitraum von 15 Jahren und auf den aktuellen Sanierungsbedarf im Stützpunkt „Wanne“ ergibt dies die Refinanzierung der zusätzlich notwendigen investiven Mittel von 2,2 Mio. €. Finanzielle Details und darüber hinaus bestehende Begründungen für diese Alternative sind Anlage 1 bzw. 3 zu entnehmen.

### 2.3.3 Alternative 3: Integration des SG II zu einem späteren Zeitpunkt

Diese Variante sieht die Integration des Sachgebiets II "Verkehrsflächen" am Stützpunkt "Kaltwässerle" als unabhängige Maßnahme. Zunächst wird dabei in einem 2. BA die Alternative 1 umgesetzt. Zu einem späteren Zeitpunkt kann dann das Sachgebiet II in einem 3. BA integriert werden. In diesem Zusammenhang sollen dann die dafür notwendigen Büro- und Sozialräume durch Ausbau der vorhandenen Räumlichkeiten geschaffen sowie die notwendigen Verkehrs- und Außenanlagen geschaffen werden. Damit wären eine Fortschreibung der beschlossenen Gesamtkonzeption und der Beschluss eines entsprechenden Raumprogramms notwendig.

Für die Umsetzung dieser Variante sind Kosten von 3,48 Mio. € für den 2. BA und 2,41 Mio. € für den 3. BA anzunehmen. Die Gesamtkosten am Standort "Kaltwässerle" würden sich dann auf rund 9,04 Mio. € belaufen. Die Mehrkosten gegenüber der Variante 2 entstehen dadurch, dass bei einer getrennten Herstellung der Maßnahmen keine baustellenbedingten Synergien erarbeitet werden können. Die Vorteile aus den Bereichen Folgekosten Gebäudeunterhalt und Effizienzgewinne aus 2.3.2. verbleiben aber wie bei Variante 2 bei.

### 2.4 Bewertung der verschiedenen Alternativen und weiteres Vorgehen

Alternative 1:	Alternative 2:	Alternative 3:
<b>Gesamtkosten:</b> 6,56 Mio. € gesamt mit bereits durchgeführtem und abgerechnetem BA 1	<b>Gesamtkosten:</b> 8,76 Mio. € gesamt mit bereits durchgeführtem und abgerechnetem BA 1	<b>Gesamtkosten:</b> 9,04 Mio. € gesamt mit bereits durchgeführtem und abgerechnetem BA 1
<b>Kosten BA 2:</b> 3.41 Mio. € <b>Kosten BA 3:</b> -/-	<b>Kosten BA 2:</b> 3.87 Mio. € <b>Kosten BA 3:</b> 1,74 Mio. €	<b>Kosten BA 2:</b> 3,48 Mio. € <b>Kosten BA 3:</b> 2,41 Mio. €
<b>Betriebskosten:</b> --> 4.000 € Mehrkosten pro Jahr Diese entstehen aus dem Neubau „Kaltwässerle“. Flächen und Kosten Stützpunkt „Wanne“ verbleiben bei aktuell 27.000 €/Jahr	<b>Betriebskosten:</b> --> 16.000 € Minderkosten gesamt pro Jahr. Es entstehen 11.000 € Mehrkosten aus dem Neubau „Kaltwässerle“ ggü. Wegfall der aktuellen Kosten aus Schließung Stützpunkt „Wanne“ mit 27.000 €/Jahr	<b>Betriebskosten:</b> -> zuletzt 16.000 € Minderkosten gesamt pro Jahr. Es entstehen 11.000 € Mehrkosten aus dem Neubau „Kaltwässerle“ ggü. Wegfall der aktuellen Kosten aus Schließung Stützpunkt „Wanne“ mit 27.000 €/Jahr
<b>Kalk. Kosten:</b> 91.000 € Mehrkosten pro Jahr einem maximal 0,89 € erhöhten	<b>Kalk. Kosten:</b> 162.000 € Mehrkosten pro Jahr einem maximal 1,48 € erhöhten	<b>Kalk. Kosten:</b> 170.000 € Mehrkosten pro Jahr einem maximal 1,55 € erhöhten

<p>Stundenverrechnungssatz (SVS) zur Gegenfinanzierung ohne Beachtung von bestehenden Synergieeffekte und aktuellem Sanierungsbedarf in den Stützpunkten. Ein markt-gerechter und konkurrenzfähiger SVS ist weiterhin sichergestellt.</p>	<p>Stundenverrechnungssatz (SVS) zur Gegenfinanzierung ohne Beachtung von bestehenden Synergieeffekte und aktuellem Sanierungsbedarf in den Stützpunkten. Ein markt-gerechter und konkurrenzfähiger SVS ist weiterhin sichergestellt.</p>	<p>Stundenverrechnungssatz (SVS) zur Gegenfinanzierung ohne Beachtung von bestehenden Synergieeffekte und aktuellem Sanierungsbedarf in den Stützpunkten. Ein markt-gerechter und konkurrenzfähiger SVS ist weiterhin sichergestellt.</p>
<p><b>Erlöse:</b> keine</p>	<p><b>Erlöse:</b> Erlöse der Stadt Ulm durch mögliche Veräußerung der Liegenschaft „Wanne“</p>	<p><b>Erlöse:</b> Erlöse der Stadt Ulm durch mögliche Veräußerung der Liegenschaft „Wanne“</p>
<p><b>Baurecht:</b> Liegt für die Gesamtnutzung der Liegenschaft „Kaltwässerle“ vor.</p>	<p><b>Baurecht:</b> Liegt für die Gesamtnutzung der Liegenschaft „Kaltwässerle“ vor. Keine baurechtlichen Einschränkungen für die Vermarktung der Liegenschaft „Wanne“</p>	<p><b>Baurecht:</b> Liegt für die Gesamtnutzung der Liegenschaft „Kaltwässerle“ vor. Keine baurechtlichen Einschränkungen für die Vermarktung der Liegenschaft „Wanne“</p>
<p><b>Innenflächen Kaltwässerle:</b> 3.267 m<sup>2</sup> BA 1 u. 2 Neubau plus Bestandsflächen Altgebäude gesamt 7.427 m<sup>2</sup>; Weiterer Bedarf Lagerhalle Nord mit 2.410 m<sup>2</sup>; Abrissflächen 1.750 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Innenflächen Kaltwässerle:</b> 3.663 m<sup>2</sup> BA 1 u. 2 mit Bestand Lagerhalle Nord 6.083 m<sup>2</sup> Gesamtfläche mit einem 3. BA zusammen 6.999 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Innenflächen Kaltwässerle:</b> 3.663 m<sup>2</sup> BA 1 u. 2 mit Bestand Lagerhalle Nord 6.083 m<sup>2</sup> Gesamtfläche mit einem 3. BA zusammen 6.999 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Innenflächen Wanne</b> Wegfall: -/-</p>	<p><b>Innenflächen Wanne</b> Wegfall: 520 m<sup>2</sup> Verwaltung und Sozialraumflächen; 800 m<sup>2</sup> Garagen und verschlossene Lagerflächen für Maschinen und Geräte</p>	<p><b>Innenflächen Wanne</b> Wegfall: 520 m<sup>2</sup> Verwaltung und Sozialraumflächen; 800 m<sup>2</sup> Garagen und verschlossene Lagerflächen für Maschinen und Geräte</p>
<p><b>Außenflächen Kaltwässerle:</b> 4.000 m<sup>2</sup> BA 1 u. 2; Altbestand unbebaut rd. 8.000 m<sup>2</sup> verbleibt. Andere Nutzung der anderen Altbestands-flächen nicht möglich. Teile werden zudem als Verkehrs-flächen weiterhin benötigt.</p>	<p><b>Außenflächen Kaltwässerle:</b> 12.000 m<sup>2</sup> BA 1 u. 2 mit BA 3 zusammen; davon 50 % als Verkehrs-flächen notwendig; Grundstücksfläche BA 1- 3 lt. Berechnung 22.04.2015 insgesamt 24.985 m<sup>2</sup></p>	<p><b>Außenflächen Kaltwässerle:</b> 12.000 m<sup>2</sup> BA 1 u. 2 mit BA 3 zusammen; davon 50 % als Verkehrs-flächen notwendig; Grundstücksfläche BA 1- 3 lt. Berechnung 22.04.2015 insgesamt 24.985 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Außenflächen Wanne:</b> Wegfall: -/-</p>	<p><b>Außenflächen Wanne:</b> Wegfall: rd. 4.000 m<sup>2</sup> einschließlich Verkehrsflächen</p>	<p><b>Außenflächen Wanne:</b> Wegfall: rd. 4.000 m<sup>2</sup> einschließlich Verkehrsflächen</p>
<p><b>Flächennutzung gesamt:</b> Der Baubetriebshof verbleibt bei 3 Standorten mit den zugehörigen Außenlagern. In den Stützpunkten „Kaltwässerle“ und „Wanne“ verbleiben die Probleme sowohl der Nutzung als auch der kommenden Sanierungskosten</p>	<p><b>Flächennutzung gesamt:</b> Die bestehenden Flächen im Standort „Kaltwässerle“ werden komplett und effektiv genutzt. Der bestehende Sanierungsstau in den Bereichen Hochbau und Außenflächen in den Bestandsliegenschaften würde nahezu aufgelöst. Die</p>	<p><b>Flächennutzung gesamt:</b> Die bestehenden Flächen im Standort „Kaltwässerle“ werden komplett und effektiv genutzt. Der bestehende Sanierungsstau in den Bereichen Hochbau und Außenflächen in den Bestandsliegenschaften würde nahezu aufgelöst. Die</p>

<p>der Bestandimmobilien bzw. Außenflächen. Eine alternative Nutzung der Bestandsflächen besteht nicht.</p>	<p>Neuorganisation des Baubetriebshofs seit 2005, mit ehemals 13 Standorten zusammengefasst auf nun zwei sanierte, zentrale und räumlich sinnvolle Standorte, wäre abgeschlossen.</p>	<p>Neuorganisation des Baubetriebshofs seit 2005, mit ehemals 13 Standorten zusammengefasst auf nun zwei sanierte, zentrale und räumlich sinnvolle Standorte, wäre abgeschlossen.</p>
<p><b>Arbeitsplatzanforderung:</b> Aktueller Stand der Arbeitsplatz- und Betriebssicherheit im Neubau „Kaltwässerle“. Verbleibende Bestandimmobilien und Außenflächen im Stützpunkt „Kaltwässerle“ nicht nutzbar bzw. weiter bestehender Sanierungsbedarf.</p>	<p><b>Arbeitsplatzanforderungen:</b> Aktueller Stand der Arbeitsplatz- und Betriebssicherheit im Gesamtbestand aller Flächen und Standorte des Baubetriebshofes.</p>	<p><b>Arbeitsplatzanforderungen:</b> Aktueller Stand der Arbeits- und Betriebssicherheit im Gesamtbestand aller Flächen und Standorte des Baubetriebshofes mit der zeitlichen Verzögerung zwischen Bauabschnitt 2 und 3.</p>
<p><b>Einsparpotenzial:</b> Der bisherige Standort „Kaltwässerle“ wird im Bereich Werkstätten, Sozial- und Verwaltungsbereich auf den aktuellen Stand gebracht und der dort bestehende Sanierungsbedarf abgearbeitet. Betriebskosten, Flächenreduktionen oder andere Einsparmöglichkeiten bestehen nicht.</p>	<p><b>Einsparpotenzial:</b> Der bestehende erhebliche Sanierungsrückstand in den vom Baubetriebshof genutzten Liegenschaften wäre abgebaut. Dieser liegt, grob geschätzt, für beide Sachgebiete jeweils im siebenstelligen Bereich. Es wird eine vermarktbare Liegenschaft einschließlich Lager- und Verkehrsflächen mit rd. 4.000 m<sup>2</sup> komplett geräumt. Im Bereich der Betriebskosten ergeben sich Einsparungen, insbesondere durch die gemeinsame Nutzung der Flächen, Fuhrparks, Material und anderer Sachkosten der beiden Sachgebiete. Ebenso ergeben sich Effektivitätsgewinne durch gemeinsames Handeln und geringeren Fahrtzeiten der beiden Sachgebiete.</p>	<p><b>Einsparpotenzial:</b> Im Übergang zwischen den beiden Bauabschnitten bestehen keine Einsparpotenziale. Im Gegenteil ergeben sich sogar Mehrkosten im 3. BA wie ausgeführt. Nach dem ausgeführten dritten Bauabschnitt ergeben sich die gleichen Vorteile wie bei Alternative 2.</p>
<p><b>Zukunft Baubetriebshof:</b> Alternative 1 verbessert wesentlich den aktuellen Status Quo der Abteilung Baubetriebshofs. Er hinterlässt aber auch weiterhin ungenutztes bzw. unsaniertes Flächen – und Organisationpotenzial in den Stützpunkten und der Abteilung.</p>	<p><b>Zukunft Baubetriebshof:</b> Alternative 2 schließt die 2005 beschlossene Neuorganisation und Neustruktur der Abteilung Baubetriebshof ab. Bestandsflächen und –bedarf sind dann sowohl technisch als auch räumlich auf dem aktuellen Stand.</p>	<p><b>Zukunft Baubetriebshof:</b> Alternative 3 schließt mit der zeitlichen Verzögerung des dritten Bauabschnittes die 2005 beschlossene Neuorganisation und Neustruktur der Abteilung Baubetriebshof ab. Bestandsflächen und –bedarf sind dann sowohl technisch als auch räumlich auf dem aktuellen Stand.</p>

**Aus Sicht der Verwaltung stellt die Alternative 2 den richtigen Lösungsansatz dar.** Sie schlägt daher die Fortschreibung der Gesamtnutzungskonzeption aus GD 422/11 um die Integration des Sachgebiets II "Verkehrsflächen" von VGV/BB vor.

Das folgende Raumprogramm baut auf dieser fortgeschriebenen Variante auf.

### 3. Fortschreibung des Raumprogramms

Im Rahmen des 2. BA sollen die in der Gesamtnutzungskonzeption dargestellten, im Rahmen des 1. BA aber noch nicht umgesetzten, notwendigen Räumlichkeiten und Anlagen für das Sachgebiet III "Werkstätten" erstellt werden. Dabei sind bei den Büro- und Sozialraumflächen die Bedarfe des Sachgebiets II "verkehrsflächen" entsprechend der oben dargestellten Alternative 2 für eine spätere Integration zu berücksichtigen.

Den einzelnen Bedarfsflächen des 2. BA liegen folgende Begründungen zugrunde:

- **Werkstatt und Materialräume:**  
Die bestehenden Werkstatt- und Schweißräume in beiden Standorten erfüllen in ihrer Größe und Art nicht den technischen Anforderungen. Die Montage von einzelnen Teilen kann nicht in der Werkstatt stattfinden. Die Räume sind nicht geeignet, der Vielseitigkeit der Aufgaben und Gewerke und dem technischen Maschinenbedarf gerecht zu werden. Die Lagerung und Bearbeitung der Halbzeuge findet teilweise in einem Raum statt, dies erschwert einen durchgehenden Herstellungsprozess. Von Nachteil ist auch, dass größere Gebinde nicht in der Nähe der Werkstatt gelagert werden können. Der Arbeits- und Gesundheitsschutz an den Arbeitsplätzen im Werkstattbereich muss nachhaltig verbessert werden. Durch den 1. Bauabschnitt und die Flächen im 2. Bauabschnitt werden der Arbeitsablauf bzw. die Arbeitsvorbereitung, der Materialfluss und die Rüstzeit optimiert. Ebenfalls ergeben sich hier durch die Zusammenlegung der Stützpunkte Synergieeffekte im Flächenbedarf.
- **Montagehalle:**  
Die bereits im ersten Bauabschnitt realisierte Montagehalle kann von den Werkstätten des 2. Bauabschnittes direkt genutzt werden.
- **Büroflächen:**  
Platzbedarf besteht für derzeit 5 bzw. 16 Mitarbeiter einschließlich der Büroarbeitsplätze des Straßenkontrolldienstes. Er beinhaltet den zusätzlichen Arbeitsplatz des Lageristen und eines Besprechungsraumes. Besprechungen mit Mitarbeitern, Kunden und Lieferanten in beiden Sachgebieten erfolgten bisher jeweils in den frei zugänglichen Sozialräumen.
- **Sozialräume:**  
Auf Grund der Zusammenlegung werden für bis zu 35 bzw. 70 Mitarbeiter Sozialräume wie z.B. Umkleide-, Wasch- und Aufenthaltsräume benötigt.
- **Technikräume und Materiallager:**  
Die Größe der Räume richtet sich nach dem Betriebsbedarf. Notwendiges technisches Material und Arbeits- und Schutzkleidung müssen separat gelagert werden.
- **Geschlossene Lagerflächen:**  
Im 2. Bauabschnitt besteht kein zusätzlicher Flächenbedarf im Vergleich zur bisherigen Gesamtfläche in den beiden Standorten. Der vorhandene nördliche Lagerbereich soll erhalten bleiben.



- Parkflächen:  
Es besteht ein Bedarf von mindestens 30 bzw. 40 Parkplätzen für Fahrzeuge der Mitarbeiter, Besucher, etc.

Die detaillierte Ausarbeitung ist im Rahmen der weiteren Planungen vorgesehen. Über die zeitliche Abwicklung der Maßnahme kann zum aktuellen Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden. Wegen der Unvollständigkeit im Stützpunkt "Kaltwässerle" ist ein Baubeginn im Jahr 2016 anzustreben.

#### **4. Kosten und Finanzierung**

##### **4.1 Kosten**

Gemäß der beiliegenden Kostenannahme in Anlage 3 betragen die Herstellungskosten für den 2. BA insgesamt 3.870.000 €. Unter Berücksichtigung des 1. u. 3. BA ergeben sich damit voraussichtliche Gesamtkosten in Höhe von 8.760.000 €.

##### **4.2 Finanzierung**

In der Finanzplanung sind aktuell keine Finanzmittel für die weiteren Bauabschnitte eingeplant. Zunächst ist die weitere Planung bis zur Planungsphase 4 der HOAI vorgesehen. Die dazu benötigten Finanzmittel können aus den nicht mehr benötigten Restmitteln des 1. BA bereitgestellt werden.

Der bestehende Kostenrahmen ist von 5.600.000 € um 3.160.000 € auf 8.760.000 € fortzuschreiben. Fördermöglichkeiten bestehen für diese Maßnahme nicht.

##### **4.3 Folgekosten**

Die voraussichtlichen Folgekosten wurden bereits unter Punkt 2.4 dargestellt. Zu beachten ist, dass eine Erhöhung der Stundensätze bei VGV/BB aufgrund dieser Folgekosten von der Fachbereichsleitung nicht akzeptiert wird. Die erhöhten kalkulatorischen Kosten sind durch entsprechende Effizienzgewinne und Umstrukturierungen abzufangen.