

Integration des Sachgebiets II "Verkehrsflächen" am Stützpunkt "Kaltwässerle"
Fachliche und wirtschaftliche Gründe

1) Unterhaltsrückstand und notwendige Maßnahmen am Stützpunkt "In der Wanne"

Am Stützpunkt "In der Wanne" sind umfangreiche Unterhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig. Diese ergeben sich teilweise auch aus vorliegenden Gefährdungsbeurteilungen und versicherungsrechtlichen Erfordernissen. Nach einer Schätzung des GMs sind insgesamt 1,2 Mio. € notwendig, um den Stützpunkt "In der Wanne", entsprechend der geltenden arbeitsschutzrechtlichen Standards an einen solchen Bereich und zur Aufrechterhaltung der Nutzbarkeit der vorhandenen Anlagen, instand zu setzen.

Darüber hinaus besteht ein großer Sanierungsbedarf am Salzlager auf dem Gelände sowie bei der Treppenanlage. In beiden Fällen liegt gegenwärtig keine belastbare Kostenschätzung vor. Bei einer Generalsanierung des Außenbereichs des Stützpunkts kann aber sicherlich von zusätzlichen Kosten im hohen sechsstelligen Bereich ausgegangen werden.

2) Überdimensionierung des Stützpunkts "In der Wanne"

Die vorhandene Liegenschaft "In der Wanne" entspricht nicht dem Nutzungsbedarf des Baubetriebshofs. Zum einen sind die vorhandenen Flächen bezogen auf den Bedarf zu groß. Zum anderen ist die Aufteilung bezogen auf die Nutzerabteilung nicht optimal. Der damalige Bau wurde für die Stadtreinigung und die Kanalabteilung der Entsorgungsbetriebe entwickelt. Somit stehen Räumlichkeiten und Außenflächen für zwei Tätigkeitsfelder auf zwei Ebenen im Stützpunkt zur Verfügung. Der Baubetriebshof nutzt aktuell das Untergeschoss nur im geringen Ausmaß als Lager und die Verkehrsflächen im oberen Bereich hauptsächlich als Parkplatz für die Mitarbeiter und Dienstfahrzeuge.

3) Bedarf an stadtnahen gewerblichen Flächen

Nach den Ausführungen der Fachabteilung Stadtplanung und Liegenschaft gibt es aktuell einen Bedarf an Betriebsflächen für kleinere Gewerbetriebe insbesondere im handwerklichen Bereich. Hier könnte die Liegenschaft sowohl von der Lage als auch von der Größe eine Lösung darstellen. Entsprechende Planungen durch SUB in Abstimmung mit LI sind vorgesehen.

4) Vorliegende Baugenehmigung und Nutzung der Gesamtliegenschaft „Kaltwässerle“

Für den 2. BA im Stützpunkt „Kaltwässerle“ liegt bereits durch die Genehmigung der Gesamtaufschüttung Baurecht vor. Weitere zeitliche Verzögerungen in der Planung bzw. spätere Neuplanungen in der Bestandsliegenschaft könnten im Bereich Hochbau und Wasserwirtschaft genehmigungsrechtlich noch höhere Anforderungen ergeben.

Mit fast 40.000 m² Gesamtflächen in der Liegenschaft und der sehr guten Anbindung an die Innenstadt ist nach erfolgtem Abgleich der Standortalternativen diese Liegenschaft der zentrale Standort für einen Baubetriebshof. Eine optimale Ausnutzung der Fläche ist daher anzustreben.

5) Aktuelle Arbeitsplatzanforderungen

Auflagen aus den aktuellen Gefährdungsbeurteilungen und versicherungsrechtliche Erfordernisse in den Bestandsflächen beider Stützpunkte, insbesondere im Metall- und Malerbereich im „Kaltwässerle“ und Werkstattbereich „Wanne“, könnten fachgerecht, zukunftsorientiert und mitarbeiterorientiert umgesetzt werden. Der Standort Kaltwässerle erfüllt nach den jeweiligen Bauabschnitten dann insgesamt den aktuellen Stand der Technik und die aktuellen arbeits-

schutzrechtlichen Standards. Zusätzlich wäre die problematische gebäudeversicherungsrechtliche Situation im Bestand im „Kaltwässerle“ geklärt.

6) Unterhaltsrückstand Standort "Am Kaltwässerle"

Im Bestand am Standort "Am Kaltwässerle" wäre der Unterhaltsrückstand mit den geplanten Maßnahmen der weiteren Bauabschnitte im Wesentlichen aufgeholt. Dieser beläuft sich nach Kostenschätzung auf 300.000 € für die Gebäude und auf 700.000 € im Außenbereich.

7) Einsparpotentiale der Zusammenlegung

VG/BB geht bei einer Zusammenlegung von Einsparpotentialen bei den laufenden gebäudewirtschaftlichen Kosten insbesondere im energetischen Bereich aus. Nach einer Hochrechnung des Gebäudemanagements liegen diese bei bis zu 20.000 jährlich.

Darüber hinaus ergeben sich Synergien bei der Nutzung der am "Kaltwässerle" zur Verfügung stehenden Werkstätten, Lagerflächen und Maschinen. Vorhandene und neue Werkstätten, Lager und Maschinen werden besser ausgelastet werden. Die Anzahl der notwendigen Werkzeuge und Maschinen verringert sich in vielen Arbeitsfeldern. Der Materialbedarf und der Materialfluss werden optimiert. Effizienzgewinne entstehen auch in den Bereichen Fahrt-, Fuhrpark- und Lagerkosten. Die Bereiche „Verkehrsflächen“ und insbesondere der Bereich „Stadtmobiliar einschließlich Beschilderung“ haben eine große fachliche und sachliche Schnittmenge. Ein Effizienzgewinn von nur 2,5% im Bereich der Sachmittelausgaben ergäbe bereits 50.000 € jährlich. Über 85 % allein der Sachmittel im Baubetriebshof entstehen in den Sachgebieten Verkehrsflächen und Werkstätten. Beispielhaft wäre die gemeinsam benötigte Palette von Schütt- und Verbrauchsgütern im Bereich der öffentlichen Flächen. Höhere Auslastung entsteht im Maschinen- und Fuhrpark mit der Möglichkeit mittelfristig Fahrzeuge z.B. Radlader einzusparen. Der Effizienzgewinn über eine verbesserte Baustellenkoordination und Verringerung der Fahrwege würde dann durch Mehrleistung im öffentlichen Raum und bessere Baustellenkoordination verwendet.

Ein Einsparpotential, neben den gebäudewirtschaftlichen Zielen der Stadt Ulm, im knappen 6-stelligen Bereich jährlich ist daher insbesondere bei Integration des Sachgebiets 2 als realistisch einzuschätzen. Dies kann den hochgerechneten Folgekosten, aus Abschreibung und Verzinsung des Neubaus bis zu 160.000 € pro Jahr ergeben, gegengerechnet werden.

8) Konzentration und Reduzierung der Standorte des Baubetriebshofs

Bei der Einführung des Baubetriebshofs in seiner jetzigen Form waren die unterschiedlichen Sachgebiete auf insgesamt 13 Stützpunkte verteilt. Durch eine Integration des Sachgebiets II "Verkehrsflächen" in den Stützpunkt "Kaltwässerle" und die damit verbundene Aufgabe des Stützpunkts "In der Wanne" sowie der Außenlager könnte der Baubetriebshof auf dann noch insgesamt zwei Standorte ("Kaltwässerle" für SG II + III, "Gutenbergstraße" für SG I) reduziert werden. Dies stellt dann den Abschluss des Strukturprozesses Baubetriebshof seit 2005 mit ehemals 13 Standorten im Stadtgebiet dar.

Im Ergebnis würde der Stützpunkt "Kaltwässerle" bei einer Zusammenlegung besser ausgelastet. Dem stehen im Alternativfall zwei weniger ausgelastete - und damit ineffizient genutzte - Liegenschaften der Stadt gegenüber.