



Beschlussvorlage

Amt: 603 Kabisch	Datum: 25.09.2019	Az.: 60/603TGM- Ka/JB	Drucksache Nr.: 264/2019
---------------------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	02.11.2020	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig
Technischer Ausschuss	04.11.2020	vorberatend	nichtöffentlich	13 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimmen
Gemeinderat	16.11.2020	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Eigenbetrieb Bau- und Gartenbetrieb Lahr
– Umbau und Ausbau auf dem Betriebsgelände – Grundsatzentscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der BGL verbleibt an seinem bisherigen Standort und das Gelände (Gutleutstraße 23, Flurstück Nr. 4290) wird den zukünftigen Anforderungen angepasst.
2. Der BGL wird beauftragt, das Gebäude auf dem Flurstück Nr. 4290/7 von der Wohnbau Stadt Lahr GmbH zu erwerben.
3. Auf Basis der Konzeptuntersuchung wird die Planungsleistung ausgeschrieben und fortgeführt.
4. Die weitere Planung erfolgt 2021 und wird dem Gemeinderat zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.

Anlage(n):

Projektbeschreibung_Lageplan2
Anlage 0

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:				Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)					Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Sachdarstellung:

Der Bau- und Gartenbetrieb Lahr hat seinen Hauptsitz in der Gutleutstraße 23 in Lahr (Flurstück Nr. 4290). Auf dem Gelände befinden sich mehrere Hallen, Werkstätten sowie Sozialräume. Die Büroräume der Verwaltung werden derzeit bei der Wohnbau Stadt Lahr GmbH angemietet.

Die einzelnen Fahrzeug- und Gerätehallen wurden in den 1960er Jahren errichtet und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Standard und Bedarf.

Das Leistungsspektrum des BGL ist seitdem enorm gewachsen und somit auch der Fuhrpark. Die Unterstellplätze der Fahrzeuge reichen nicht mehr aus und weitere, gut geeignete Büroräume werden benötigt.

Die vorhandenen Lagerräume und Garagen befinden sich überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand. Die beheizte Fahrzeughalle entspricht in keiner Weise den energetischen Anforderungen. Ein erhebliches Gefahrenpotential und lange Wartezeiten sind durch die Organisation des Geländes und dessen engen Sackgassen, in denen oft rangiert werden muss, gegeben.

Aufgrund der teilweise kleinen Einzelgaragen müssen die Fahrzeuganhänger allabendlich abgehängt und anderweitig aufgestellt werden und am Folgetag wieder angehängt werden. Dadurch entsteht ein erheblicher Mehraufwand an Zeit. Ein Vorrichten der Fahrzeuge mit Material und Maschinen für den nächsten Arbeitstag ist ebenfalls, auch durch das hohe Diebstahlrisiko, nicht möglich.

Der Personalbereich mit Kleingerätewerkstatt und Lager, der im Jahr 2001 errichtet wurde, funktioniert hingegen bis heute sehr gut. An diesem Gebäude sollten im Zuge des Umbaus jedoch Sanierungsarbeiten, wie Erneuerung des Anstrichs, vorgenommen werden.

Konzeptvorstellung:

Das Architekturbüro Meurer aus Lahr wurde mit einer Konzeptstudie beauftragt. Insbesondere sollte geprüft werden, ob ein sinnvoller Betrieb unter den heutigen Anforderungen am jetzigen Standort möglich ist.

Durch den Erwerb des Grundstücks Flurstück Nr. 4290/7 und einer Neustrukturierung des Geländes bzw. der Gebäude würden die jetzt vorhandenen Sackgassen weichen. Eine Befahrung im Ringverkehr wäre möglich.

Auf dem Betriebshof sollen neue, witterungsgeschützte Abstellflächen für die Fahrzeuge geschaffen werden. Das schwierige und gefahrvolle Rangieren soll bestmöglich vermieden werden und Fahrzeuge mit Anhänger als Ganzes parken können.

Ein Vorrichten der Fahrzeuge am Vorabend mit Material und Werkzeug und ein sicheres Abstellen dieser sollen möglich sein.

Das Konzept sieht vor, auf dem Betriebshof zwei neue Gebäude zu errichten, eine Kalthalle mittig im Hof sowie ein Büro- und Werkstattgebäude entlang der Gutleutstraße.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, das Anwesen Gutleutstr.25/27 sowie die kleinteiligen Garagegebäude im Zentrum des BGL Grundstückes dafür abzurechnen.

Geplant ist ein Umbau in zwei Bauabschnitten. Im ersten Bauabschnitt wird das Büro- und Werkstattgebäude geschaffen, im zweiten folgt dann die neue Kalthalle.

Ein neues Bürogebäude wird geplant, in dem nicht nur Platz für mehr Büroräume, sondern auch eine neue KFZ-Werkstatt und eine „warme“ Garage für Großfahrzeuge, zu finden sind. Das Quartier wird zukünftig klar gegliedert in die straßenbegleitenden Gebäude für Personal, Büro und Werkstatt und in die südlichen Flächen für das Parken der Betriebsfahrzeuge, Material-, Werkzeug- und Maschinenlager.

Das Parken der Mitarbeiter wird weiterhin vom Betriebshof ferngehalten, sodass hier keine Gefährdung besteht. Die Hauptverkehrsströme werden zukünftig weitestgehend im Einbahnverkehr organisiert und bieten dadurch größtmögliche verkehrliche Sicherheit. Aufgrund der nahezu kompletten Versiegelung des Areals wird vorgeschlagen, die Flachdächer zu begrünen und zur regenerativen Energiegewinnung zu nutzen.

Büro- und Werkstattgebäude:

Das Bestandsgebäude, das momentan im Besitz der Wohnbau Stadt Lahr GmbH ist, soll gekauft und abgebrochen werden. Der neue Bau wird, im Sinne einer guten städtebaulichen Ausformung, als straßenbegleitender Bau vorgeschlagen.

In der Gestalt soll dieser klar mit dem bereits bestehenden Personal- und Werkstattgebäude eine einheitliche Präsenz bilden.

Das neue Gebäude ist um Stellplatztiefe von der Straße abgerückt, um neue Parkmöglichkeiten, ohne Überkreuzung mit dem Betriebsverkehr, anbieten zu können.

Im Erdgeschoss sind Warmhalle, Werkstatt- und Lagerbereiche angeordnet.

Die vertikale Erschließung der Büroräume ist am Dreh- und Angelpunkt des Bauhofs angeordnet. Die Büros sind auf einer Ebene im Obergeschoss vorgesehen, mit optimaler Übersicht über den Hof. Flachdachflächen werden für Regenwasserrückhaltung und begrünt.

Kalthalle:

Die neue Fahrzeughalle wird mit den bestehenden Lagergebäuden verbunden. Von bisher 46 Toren werden bei dieser Lösung nur noch drei Tore benötigt. Die neue Durchfahrtslösung sorgt für eine sichere und einfachere Verkehrsführung und durch die Schaffung vieler großer Abstellflächen im Trockenen ist das tägliche An- und Abhängen der Anhänger nicht mehr nötig. Die sichere Verwahrung von für den Folgetag gerichteten Fahrzeugen, ist gewährleistet. Durch eine Sheddachlösung wird für eine optimale Lüftung und viel Tageslicht in der Kalthalle gesorgt. Die Neigung dieser Dächer ist günstig für eine optimal ausgerichtete PV-Montage. Die vorhandenen begrünteren Flachdachflächen sorgen für Regenwasserrückhaltung und ferner für ein gutes Klima.

Kostenschätzung Baumaßnahmen:

Neubau Büro- und Werkstattgebäude:

Baukosten-Index 2019 – Betriebs- u. Werkstatt./Mehrgesch./gering. Hallenteil

Kostengruppe 100 – Grundstück	674.000 €
Kostengruppe 200 – Öffentl. Erschließung	229.000 €
Kostengruppe 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	1.689.000 €
Kostengruppe 400 – Bauwerk – Techn. Anlagen	
Kostengruppe 500 – Außenanlage u. Freiflächen	138.000 €
Kostengruppe 600 – Ausstattung u. Kunstwerke	26.000 €
Kostengruppe 700 – Baunebenkosten	380.000 €
Kostengruppe 800 – Finanzierung	0 €
Gesamt 2019 (netto)	ca. 3.136.000 €
Gesamt 2019 (brutto)	ca. 3.732.000 €
Kostensteigerung 2020-2022 um 3% p.a.	ca. 346.000 €
KG 700 – Kosten Technisches Gebäudemanagement	ca. 25.000 €
Projektkosten gesamt	ca. 4.103.000 €

Neubau KalthalleBaukosten-Index 2019 – Öffentl. Bereitschaftsdienste/Garagen/Lagergebäude

Kostengruppe 100 – Grundstück	0 €
Kostengruppe 200 – Öffentl. Erschließung	180.000 €
Kostengruppe 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	2.362.000 €
Kostengruppe 400 – Bauwerk – Techn. Anlagen	
Kostengruppe 500 – Außenanlage u. Freiflächen	138.000 €
Kostengruppe 600 – Ausstattung u. Kunstwerke	67.000 €
Kostengruppe 700 – Baunebenkosten	429.000 €
Kostengruppe 800 – Finanzierung	0 €
Gesamt netto 2019	ca. 3.176.000 €
Gesamt brutto 2019	ca. 3.780.000 €
Kostensteigerung 2020-2023 um 3% p.a.	ca. 475.000 €
KG 700 – Kosten Techn. Gebäudemanagement	ca. 35.000 €
Projektkosten gesamt	ca. 4.290.000 €

Sanierungskosten Personalbereich mit Kleingerätewerkstatt und Lager:

Kostengruppe 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	ca. 346.000 €
Kostensteigerung 2020-2024 um ca. 3% p.a.	ca. 55.000 €
Projektkosten gesamt	ca. 401.000 €

Notwendige Sanierungskosten ohne Umbau-/Erweiterungsbaumaßnahmen:Sanierungskosten Personalbereich mit Kleingerätewerkstatt und Lager:

Kostengruppe 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	ca. 346.000 €
Kostensteigerung 2020-2024 um ca. 3% p.a.	ca. 55.000 €
Projektkosten gesamt	ca. 401.000 €

Sanierungskosten Hallen/Lager-/Garagengebäude:

Kostengruppe 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	ca. 686.000 €
Kostengruppe 400 – Bauwerk – Techn. Anlagen 1.400m ² x 490,- €/m ²	
Kostengruppe 700 – Baunebenkosten (20% aus 300/400)	ca. 137.000 €
Projektkosten gesamt	ca. 823.000 €

Sanierungskosten Überdachungen/Lagerflächen:

Kostengruppe 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	ca. 195.000 €
Kostengruppe 400 – Bauwerk – Techn. Anlagen 1.300m ² x 150,- €/m ²	
Kostengruppe 700 – Baunebenkosten (20% aus 300/400)	ca. 39.000 €
Projektkosten gesamt	ca. 234.000 €

Installation Heizungsanlage 1 Halle und Lager:

Kostengruppe 400 – Bauwerk – Techn. Anlagen Incl. regenerativer Anteil über PV	ca. 30.000 €
Kostengruppe 700 – Baunebenkosten (20% aus 400)	ca. 6.000 €
Projektkosten gesamt	ca. 36.000 €

Die notwendigen Sanierungen der Bestandsgebäude würden in den nächsten Jahren Kosten in Höhe von rund 1,5 Mio. Euro verursachen. Diese Investitionen würden weder zur Verbesserung der Arbeitsabläufe noch zur Minderung der Unfallgefahr beitragen.

Die Miete für das Bürogebäude wäre weiterhin einzukalkulieren.

Wirkung auf das Jahresergebnis und die Liquidität des Bau- und Gartenbetriebs Lahr:

Bereits im Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 wurden im Investitionsprogram insgesamt 7.500.000 € für Umbaumaßnahmen angesetzt. Diese Ansätze wurden durch die konkrete Kostenschätzung im Wirtschaftsplan 2020 auf 8.000.000 € angepasst.

Der Erwerb des Grundstücks, der Umbau und die Sanierung der Bestandsgebäude wird in mehreren Teilbeträgen, den Bauabschnitten entsprechend über mehrere Jahre verteilt, fremdfinanziert. In den Jahren 2021 – 2024 fallen vier ältere Darlehen weg, so dass die Liquidität des BGL durch die Neuaufnahme von Darlehen nicht gefährdet ist.

Ab Erwerb des Grundstücks Flurstück Nr. 4290/7 mit dem Bestandsgebäude entfällt der Mietaufwand für die Verwaltungsräume in Höhe von 35.184,- € pro Jahr.

Die bisherige Absetzung für Abnutzung (Afa) für die vorhandenen Gebäude beträgt lediglich 71.000,- €. Des Weiteren wurden in den letzten 20 Jahren kaum Instandhaltungsmaßnahmen ergriffen. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass bereits bei den Baumaßnahmen im Jahr 2001 ein Umbau der älteren Bauten angedacht war jedoch nie umgesetzt wurde. Die jährliche AfA würde ab Fertigstellung der Umbaumaßnahmen ca. 285.000,- € betragen.

Ein Vorrichten der Fahrzeuge am Vorabend mit Material und Werkzeug und ein sicheres Abstellen dieser sollen möglich sein. Dies ermöglicht ein erhebliches Reduzieren der Rüstzeiten und einen teilweisen Verzicht auf Umrüstungen der Fahrzeuge, was eine Steigerung der effektiven Arbeitsleistung nach sich zieht, die im Folgenden nicht monetär berücksichtigt wird, faktisch aber wirksam ist.

Auswirkung auf den städtischen Haushalt

Die Aufwendungen des BGL werden durch den Stundenverrechnungssatz an die Auftraggeber weiterberechnet. Somit spiegelt sich eine Stundensatzerhöhung im städtischen Haushalt wieder.

Es ist eine indizierte Erhöhung des Stundenverrechnungssatzes um 2,- € zum 1.1.2021 notwendig. Seit der letzten Erhöhung des Stundenverrechnungssatzes wurden Tarifierhöhungen um 6,62% nicht berücksichtigt, die sich auf den überwiegenden Anteil des Stundenverrechnungssatzes auswirken. In dieser Erhöhung sind auch die Mittel für den beschriebenen Umbau, für den Grunderwerb und für die zukünftige Unterhaltung der dann überarbeiteten Gesamtanlage enthalten.

Nicht absehbar ist die Auswirkung der Gesetzesänderung des § 2b Umsatzsteuergesetz, durch die der Bau- und Gartenbetrieb Lahr mehrwertsteuerpflichtig werden könnte.

Fazit:

Die Konzeptuntersuchung hat ergeben, dass ein Um- und Ausbau, im Hinblick auf die heutigen Anforderungen und auch unter Berücksichtigung eines zukünftigen sinnvollen Betriebs, am jetzigen Standort möglich ist. Auf dieser Basis sollen die Planungen fortgeführt werden.

Tilman Petters
Bürgermeister

Herbert Schneider
Betriebsleiter

Silke Kabisch
Abteilungsleitung