



Amt / Abt.: 62  
Az.:  
Datum: 21.02.2017  
Drucksache: 8-005/2017  
TOP: Ö05  
öffentliche Sitzung

Vorlage für:  
Werkausschuss GTL  
---

am:  
09.03.2017

<b>Betreff:</b>	<b>Sachverhalt in der Anlage</b>
Neubau GTL	
<b>Beschluss-Vorschlag:</b>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Der Werkausschuss beschließt die Zusammenlegung aller Fachbereiche auf dem betriebseigenen Grundstück beim Klärwerk.</li><li>2. Der Werkausschuss beauftragt die Werkleitung, die Parkhauslösung zu prüfen.</li><li>3. Der Werkausschuss beauftragt die Werkleitung, die Generalunternehmerausschreibung vorzubereiten.</li></ol>	

einmalig

laufend

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle

Unterschrift

**1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)**

Amt 62  
Ka

Dem  
**Werkausschuss GTL**  
in **öffentlicher Sitzung**  
vorgelegt

## **Neubau GTL**

### **SACHVERHALT**

Ein Teilziel der GTL ist die „räumliche Zusammenlegung aller Bereiche der GTL auf einem Gelände“ (TZ 3.3 der strategischen Ausrichtung der GTL). Wie zuletzt in der Stadtratssitzung am 22.02.2017 berichtet, sieht die Werkleitung die größten Potenziale zur Hebung weiterer Synergien durch die Umsetzung dieses Teilziels. Entsprechend der zugeordneten und vom Werkausschuss grundsätzlich beschlossenen Maßnahmen der GTL-Strategie schlägt die Werkleitung vor, in die Planung eines gemeinsamen Standorts für alle Fachbereiche der GTL einzusteigen. Aufbauend auf den durch die Betriebssatzung zugeordneten Aufgaben und den Beschlüssen zur Personalentwicklung haben wir ein Raumprogramm für die GTL entwickelt. In mehreren Anpassungsschritten konnte das Raumprogramm so optimiert werden, dass der Neubau für die GTL wirtschaftlich möglich ist. Aus unserem Raumprogramm und den zur Verfügung stehenden Flächen nördlich der Kläranlage wurde eine Konzeption für den Neubau der GTL erarbeitet. Das mit der Konzepterstellung beauftragte Architekturbüro Nething Generalplaner GmbH (NGP), Neu-Ulm wird das Projekt in der Werkausschusssitzung vorstellen. Das Konzept zeigt auf, wie eine flächensparende Unterbringung der gesamten GTL auf den betriebseigenen Flächen aussehen könnte. Das Büro NGP hat auf der Konzeption eine Grobkostenschätzung erstellt. Das Büro wurde der GTL von der GWG aufgrund der positiven Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich Kosten- und Terminsicherheit empfohlen.

Aufgeteilt nach Nutzungsarten wurden die Bestandsflächen erfasst und auf Basis unseres Aufgabenspektrums den Bedarfsflächen gegenübergestellt. Neben den betriebsnotwendigen Belangen war hierbei oberstes Ziel, auch räumliche Synergien auszunutzen. Im Vergleich zum Bestand können bei der Zusammenführung der Betriebsteile die einzelnen Flächen deutlich reduziert und somit die Kosten begrenzt werden. Gegenüber der aktuellen Grundstücksinanspruchnahme von 21.500 m<sup>2</sup> benötigt der Neubau auf dem GTL-Gelände lediglich ca. 11.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

Damit mittelfristig die angestrebten innerbetrieblichen Synergien und die Verzahnung der einzelnen Nutzungen (z.B. Sozialräume, Werkstätten, Lagerflächen, Fuhrpark) erreicht werden kann, schlägt die Werkleitung vor, den überwiegenden Teil der Betriebsstätten in einem Zug auf dem GTL-Gelände anzusiedeln. Nur kleine strategisch sinnvolle Stützpunkte (z.B.

Friedhofsgärtner) sollen erhalten bleiben. Aufgrund der erheblichen Investitionen soll vorerst auch die Zierpflanzengärtnerei mit den Gewächshäusern und dem denkmalgeschützten Palmhaus am bestehenden Standort in der Ludwig-Kick-Straße bestehen bleiben. Auf Basis der Zahlen der Kosten- und Leistungsrechnung und der Erfahrungen der nächsten Jahre soll die Wirtschaftlichkeit der Zierpflanzengärtnerei nachgewiesen werden. Mit Hilfe dieser Berechnung kann dann mittelfristig über die Größe der neu zu bauenden Gewächshäuser und die Lehrlingsausbildung im Zierpflanzenbau entschieden werden. Damit die Integration auf dem GTL-Gelände in einem zweiten Bauabschnitt möglich ist, wird in der Neubauplanung ein entsprechendes Areal für die Gewächshäuser eingeplant.

Die Projektkosten für den Gesamtbetrieb incl. Büro- und Sozialbereiche, Werkstätten, Lager und Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und Geräte liegen nach einer Grobkostenschätzung des Büros NGP bei ca. 10,5 Mio. €.

Dieses Investitionsvolumen führt bei einer Nutzungsdauer von 40 Jahren und einem kalkulatorischen Zinssatz von 3 % zu jährlichen Kosten von ca. 420.000,-€.

Dem gegenüber erspart sich die GTL an den Standorten Bauhof, Stadtgärtnerei, Toskana und Klärwerk (Bürocontainer) Kaltmieten von ca. 480.000,-€.

Die Investition führt demnach zu einem Kostenvorteil von etwa 60.000,-€.

Dieser Betrag wird zum überwiegenden Teil über gesunkene Betriebskostenpauschalen den Verwaltungshaushalt der Stadt entlasten.

Eine weitere Kostenoptimierung ist gegebenenfalls im Zusammenhang mit dem Bau eines privaten Parkhauses möglich.

Die freiwerdenden Grundstücke des Bauhofs und der Stadtgärtnerei können entsprechend der Ziele der Stadtentwicklung einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Einnahmen aus dieser zukünftigen Verwendung kommen zu 100 % dem städtischen Haushalt zugute.

Die freiwerdenden Räume im Gebäude des Stadtbauamtes sollen insbesondere für einen modernen „Bürgerservice Bauen“ genutzt werden.

Die Kündigung des Mietvertrages für den Bürocontainer führt umgehend zu einer jährlichen Einsparung von knapp 40.000,-€.

Die Werkleitung schlägt vor, auf Grundlage des Konzeptentwurfs die Projektumsetzung an einen Generalunternehmer zu vergeben. Das vergleichbare Projekt „Hauptfeuerwache“ hat gezeigt, dass diese Art der Projektumsetzung ein Höchstmaß an Kosten- und Terminalsicherheit bietet.

Der Grobzeitenplan sieht vor, auf Basis des Grundsatzbeschlusses durch den Werkausschuss, im Jahr 2017 die Ausschreibung des Projektes durchzuführen und ab dem Jahr 2018 den Neubau der GTL zu erstellen.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Werkausschuss beschließt die Zusammenlegung aller Fachbereiche auf dem betriebseigenen Grundstück beim Klärwerk.
2. Der Werkausschuss beauftragt die Werkleitung, die Parkhauslösung zu prüfen.
3. Der Werkausschuss beauftragt die Werkleitung, die Generalunternehmeraus-schreibung vorzubereiten.

Lindau, den 21.02.2017



Kai Kattau  
Werkleiter