

## N i e d e r s c h r i f t

### über die 1. Sitzung des Werkausschusses der Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau vom 9. März 2017

#### ö 5: Beratungsgegenstand

#### Neubau GTL

Az.: 0430

#### Berichterstatter:

**Kai Kattau**  
Werkleiter

**Paul Kaszay**  
Nething Generalplaner GmbH

- ./ . Werkleiter **K a t t a u** führt den Tagesordnungspunkt insb. in Bezug auf den unten aufgeführten Sachverhalt und die Folien 36 - 43 der beiliegenden Präsentation ein.  
Der Berichterstatter **K a s z a y** stellt das Konzept anhand der Folien 44 - 47 ebenfalls aus der beiliegenden Präsentation vor.

#### S a c h v e r h a l t :

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 gesam-

ten 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 Terminalsicherheit 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.

Oberbürgermeister D r. E c k e r erinnert nochmals an den 2012 bei den Stadtwerken stattgefundenen Workshop, wobei man zu dem Ergebnis gekommen ist, die Betriebe „Bauhof“ und „Stadtgärtnerei“ nicht nur organisatorisch mit dem EB Stadtentwässerung (SEL) zusammenzuführen, sondern auch räumlich auf dem Gelände der SEL anzusiedeln. Nach fast fünf Jahren ist es nun so weit, dass ein erstes Konzept zur räumlichen Zusammenführung vorliegt. Er spricht den GTL-Mitarbeitern, die daran beteiligt waren, seinen Dank aus.

Die Stadträte B ü c h e l e und H o t z finden das Konzept gut und nicht zu überdimensioniert.

Stadtrat M ü l l e r erklärt, dass der Neubau aufgrund der Großprojekte, welche ebenfalls finanziert werden müssen, finanziell nicht darstellbar ist und der Standort zu dezentral ist, wodurch sich die Anfahrtswege verlängern. Außerdem findet er, dass die Gebäude der Stützpunkte „Stadtgärtnerei“ und „Bauhof“ in einem guten Zustand sind. Er sieht deshalb keine Notwendigkeit zur Zusammenführung und Verlagerung der GTL-Standorte. Bevor daher der Neubau angegangen wird, sollten zuerst alle anderen Großprojekte abgearbeitet werden.

Stadtrat M. K a i s e r sieht die zwingende Verlegung der Stützpunkte „Stadtgärtnerei“ und „Bauhof“ aufgrund der Kosten nicht. Außerdem stört ihn die Projektumsetzung mit einem Generalunternehmer, da dies beim Projekt „Neubau Hauptfeuerwache“ teurer gekommen sei. Des Weiteren sieht er das Parkhaus kritisch, da „Park and Ride“ sicherlich sinnvoll sein mag, aber dies nur auf das Wochenende zu begrenzen, sei „schwachsinnig“. Hierzu müsse ein entsprechendes Mobilitätskonzept her. Die Verlagerung der Fachbereiche Straßen- und Gewässerbau und Mobilitätsplanung sowie der Werkleitung sieht er eventuell kommen.

Die Stadträte F r e i b e r g und R u p f l i n erklären, dass die Grundsatzentscheidung verbunden mit einer Investition in Höhe von 10 Mio. € nicht aufgrund einer 3-seitigen Drucksache beschlossen werden kann.

Stadtrat R u p f l i n fährt fort, dass die Beschlussfassung verschoben und die Entscheidung über den Neubau nicht im Werkausschuss sondern im Stadtrat beschlossen werden sollte.

Stadtrat F r e i b e r g erkundigt sich, ob es gleichzeitig bedeutet, wenn die Nutzfläche um fast die Hälfte halbiert wird und somit weniger Fläche zur Verfügung steht, auch Personal abgebaut wird. Er ist der Meinung, dass es keinen Sinn macht, die Entscheidung in der heutigen Sitzung zu treffen, da es noch zu viele offene Fragen gibt. Die Fragen sollten in nächster Zeit geklärt werden und anschließend die Beschlussfassung im Stadtrat erfolgen.

Stadtrat S t r a u ß erkundigt sich, ob eine Personalversammlung zum Thema „Neubau“ stattgefunden hat. Außerdem teilt er mit, dass das Projekt nicht billiger wird, wenn es mit einem Generalunternehmer durchgeführt wird. Er findet es auch gegenüber den Lindauer Handwerkerbetrieben nicht richtig. Zudem schlägt er eine Ortsbegehung der Stützpunkte „Stadtgärtnerei“ und „Bauhof“ mit dem Stadtrat vor.

Oberbürgermeister D r. E c k e r hält einen Ortstermin für sinnvoll und bittet um Versand der vorgetragenen Präsentation. Außerdem bittet er Werkleiter Kattau, Fragen, die er jetzt beantworten kann, jetzt auch zu beantworten.

Werkleiter K a t t a u ist davon ausgegangen, dass das Projekt „Neubau Hauptfeuerwache“ mit dem beauftragten Generalunternehmer erfolgreich umgesetzt werden konnte. Sollten für das Projekt „Neubau GTL“ Gründe gegen eine Generalunternehmerausschreibung sprechen, ist auch eine Umsetzung ohne Generalunternehmer möglich. Die vergaberechtlichen Vorgaben müssen in jedem Fall eingehalten werden.

Des Weiteren erklärt er, dass das vorliegende Konzept gemeinsam erarbeitet wurde. Auf Basis der festgelegten Aufgaben der GTL und der zu erwartenden Aufträge konnten die wesentlichen Bedarfsflächen, bezogen auf die einzelnen Fachbereiche ermittelt werden. Ein besonderer Wert wurde auf die Funktionalität in den Arbeitsabläufen und die gemeinsame Nutzung der verschiedenen Sozial- und Werkstattbereiche gelegt. Die Fachbereichsleiter haben sehr intensiv mit Ihren Meistern und Vorarbeitern am Raumprogramm mitgearbeitet. Die finale Abstimmung erfolgte durch die Werkleitung, in enger Zusammenarbeit mit dem Kaufmännischen Leiter. Die ausgewogene Konzeption stützt sich auf die Beschlüsse des Werkausschusses und des Stadtrates. Insbesondere die Betriebssatzung und die Beschlüsse zur Personalentwicklungsplanung wurden hierbei berücksichtigt. Die Umsetzung des Konzeptes ist für die GTL finanziell darstellbar und führt nach Wegfall der heutigen Mietzahlungen sofort zu einer nachhaltigen Einsparung.

Ein weiterer Vorteil der Zusammenlegung der vier GTL-Stützpunkte liegt in der städtebaulichen Entwicklung der innerstädtischen Flächen. In anderen Städten wurden die Bauhöfe und Gärtnereien bereits vor Jahren oder Jahrzehnten aus den Zentren an den Stadtrand verlagert und die frei werdenden Flächen konnten neuen Nutzungen zugeführt werden.

Selbstverständlich muss ein für die Stadtentwicklung so bedeutendes Projekt in den Fraktionen besprochen werden, um die Beschlussfassung im Stadtrat vorzubereiten. Gerne wird der Vorschlag für eine Begehung der beiden Stützpunkte „Bauhof“ und „Stadtgärtnerei“ sowie des Bauplatzes in der Robert-Bosch-Straße aufgenommen. Zu dem gemeinsamen Termin im März wird gesondert eingeladen.

Oberbürgermeister D r. E c k e r teilt nochmals mit, dass ganz deutlich gesagt wurde, dass es sich hierbei um keine Planung sondern um ein erstes Konzept handelt. Außerdem erklärt er, wenn der Werkausschuss sich zu dieser Entscheidung nicht in der Lage fühlt, dann wird der Beschluss eben im Stadtrat getroffen. Vorher findet allerdings noch eine Ortseinsicht der Stützpunkte „Stadtgärtnerei“ und „Bauhof“ statt. Damit in den Fraktionen auch noch diskutiert werden kann, wird im Nachgang der Sitzung die Präsentation verschickt.

**Der Werkausschuss hat keinen Beschluss gefasst. Die Beschlussfassung wurde auf eine der kommenden Stadtratssitzungen vertagt.**

II. An die Fraktionen

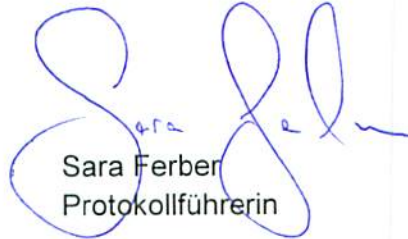
III. Amt 10, Amt 14, Amt 20, Amt 60, Amt 62/620-626, Amt 64 z.K.

IV. Amt 62 z.A.

Lindau (B), den 23.03.2017



Dr. Gerhard Ecker  
Oberbürgermeister



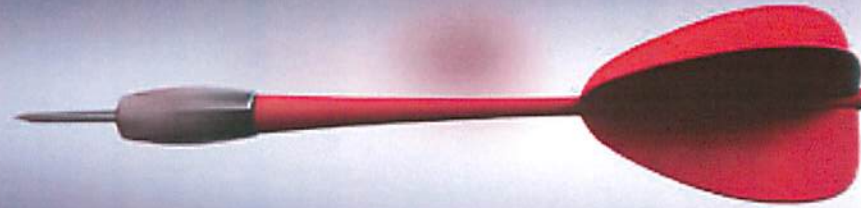
Sara Ferber  
Protokollführerin

# Tagesordnung

- TOP 1 Tagesordnung
- TOP 2 Bekanntgaben
  - Beseitigung BÜ Langenweg - Vergabe
  - Straßenbauarbeiten - Vergabe
  - Darlehensaufnahme 2016 - Vergabe
- TOP 3 Rechengebäude Klärwerk - Baubeschluss
- TOP 4 Beschilderung der öffentlichen Grünanlagen in Lindau
- TOP 5 Neubau GTL**
- TOP 6 Verschiedenes und Anfragen



Stadtratssitzung vom 22.02.2017



Ziel 3 Die GTL nutzt mögliche Synergien durch zeitgemäße und umweltfreundliche Betriebsmittel.



- ⊙ Die GTL ist umweltfreundlich ausgerichtet.
- ⊙ Eine einheitliche, zeitgemäße, vernetzte EDV-Infrastruktur.
- ⊙ Die räumliche Zusammenlegung aller Bereiche der GTL auf einem Gelände ist anzustreben.

Maßnahme:

3.3.1

Planung und Bau eines gem. Standorts der GTL



## TOP 5 Neubau GTL

### Ausgangslage

- Entwicklung und Optimierung des Raumprogramms
  - Wirtschaftlichkeit
- Beauftragung: Architekturbüro Nething Generalplaner GmbH, Neu-Ulm
  - Empfehlung der GWG
- Konzepterstellung aus Raumprogramm und GTL-Flächen nördlich der KA
  - flächensparende Unterbringung der GTL auf betriebseigenen Flächen
  - Grobkostenschätzung
- Erfassung der Bestandsflächen aufgeteilt nach Nutzungsarten
- Gegenüberstellung Bestandsflächen/ Bedarfsflächen
  - Basis: Aufgabenspektrum
- Beachtung betriebsnotwendiger Belange
- Ziel: Ausnutzung räumlicher Synergien
- deutliche Reduzierung der einzelnen Flächen
  - Bestand      21.500 m<sup>2</sup>
  - Neubau      11.000 m<sup>2</sup>



## TOP 5 Neubau GTL

### Grobzeitenplan

- Ausschreibung 2017
- Baubeginn 2018

### Vorschlag der Werkleitung

- Planung eines gemeinsamen Standorts für alle Fachbereich der GTL
- Ansiedlung des überwiegenden Teils der Betriebsstätten in einem Zuge
- Vergabe auf Grundlage des Konzeptentwurfs an Generalunternehmer



## TOP 5 Neubau GTL

### Kostenvergleich

Miete p.a in € am Stützpunkt	Warm- miete	davon Nebenkosten (20%)	Kaltmiete
Bauhof	300.000	60.000	240.000
Stadtgärtnerei	198.000	39.600	158.400
Toskana	60.000	12.000	48.000
Klärwerk (Bürocontainer)	n/a	n/a	38.400
<b>Gesamt</b>			<b>484.800</b>

Neubau 10.500.000 €	Nutzungs- dauer: 40 Jahre	Kalk. Zinssatz auf das durchschnittlich gebundene Kapital: 3 %	€
Abschreibungen			262.500
Kalk. Zinsen			157.500
<b>Gesamt</b>			<b>420.000</b>

→ Kostenvorteil für die Variante Neubau: ca. 60.000 € jährlich



## Stützpunkt „Bauhof“



10.000 m<sup>2</sup>

## Stützpunkt „Bauhof“ und „Stadtgärtnerei“

- Zuführung einer anderen Nutzung
  - Ziele der Stadtentwicklung
- Einnahmen: 100 % städtischer Haushalt

## Stadtbauamt

- Nutzung der freiwerdenden Räume für modernen „Bürgerservice Bauen“

## Bürocontainer

- Einsparung von ca. 40.000,00 € p.a.

## Stützpunkt „Stadtgärtnerei“



11.500 m<sup>2</sup>



Stützpunkt Stadtgärtnerei

Palmhaus

Zierpflanzenbau

Gewächshaus

- Erhalt strategisch sinnvoller Stützpunkte (z.B. Friedhofsgärtnerei)
- vorerst Erhalt folgender Bereiche:
  - erhebliche Investitionen
- Nachweis der Wirtschaftlichkeit der Zierpflanzengärtnerei
  - Basis: Kosten- und Leistungsrechnung
- Hilfe für Entscheidung über Größe der neu zu bauenden Gewächshäuser und der Lehrlingsausbildung im Zierpflanzenbau
- 2. Bauabschnitt
  - Einplanung eines entsprechenden Areals auf GTL-Gelände



Nutzungskategorie	Nutzungsart	Bestand (Netto)		Neubau				
		Gesamt	Nutzfläche (NF, Netto)	Abweichung		Nebenflächen		(Brutto)
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%	% von NF	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Innenraum	Bürobereich	536	695	159	29,7	30%	209	904
	Sozialbereich	510	300	-210	-41,2	30%	90	390
		1.046	995	-51	-4,9		299	1.294
Werkstätten	Holz	245	200	-45	-18,4	10%	20	220
	Metallbau / Installation	162	70	-92	-56,8	10%	7	77
	Elektrik (Verfahrenstechnik)	34	0	-34	-100,0	10%	0	0
	Mechanik (Kfz + Geräte)	320	200	-120	-37,5	10%	20	220
	Waschhalle (Enteisung)	106	100	-6	-5,7	10%	10	110
	Verkehrszeichen / Maler	50	50	0	0,0	10%	5	55
	Feinmechanik (Automaten)	57	50	-7	-12,3	10%	5	55
	974	670	-304	-31,2		67	737	
Halle, warm	Fahrzeughalle, warm	523	500	-23	-4,4	10%	50	550
	Magazin, warm	60	60	0	0,0	10%	6	66
	Lagerhalle, warm	535	190	-345	-64,5	10%	19	209
	1.118	750	-368	-32,9		75	825	
Halle, kalt	Magazin, kalt	1.166	700	-466	-40,0	10%	70	770
	Fahrzeughalle, kalt	490	0	-490	-100,0	10%	0	0
	Lagerhalle, kalt	1.694	480	-1.214	-71,7	10%	48	528
	3.350	1.180	-2.170	-64,8		118	1.298	
Flächen, überdacht	Stellplätze, überdacht	487	900	413	84,8	0%	0	900
	Lagerflächen, überdacht	975	1.340	365	37,4	10%	134	1.474
	1.462	2.240	778	53,2		134	2.374	
Gewächshäuser	Palmhaus	100	0	-100	-100,0	0%	0	0
	Zierpflanzen	1.034	0	-1.034	-100,0	0%	0	0
	1.134	0	-1.134	-100,0		0	0	
Nutzflächen	Stellplätze, außen, Fuhrpark	283	100	-183	-64,7	0%	0	100
	Stellplätze, außen, Mitarbeiter	1.365	500	-865	-63,4	0%	0	500
	Palmenstellfläche	350	0	-350	-100,0	0%	0	0
	Lagerflächen, außen	1.250	900	-350	-28,0	0%	0	900
	Niedrigbeete	1.948	1.350	-598	-30,7	0%	0	1.350
	5.196	2.850	-2.346	-45,2		0	2.850	
Außenanlage	Verkehrsflächen	7.318	7.400	82	1,1	0%	0	7.400
		7.318	7.400	82	1,1		0	7.400
GTL	Gesamt	21.598	16.085	-5.513	-25,5		693	16.778



Luftbild



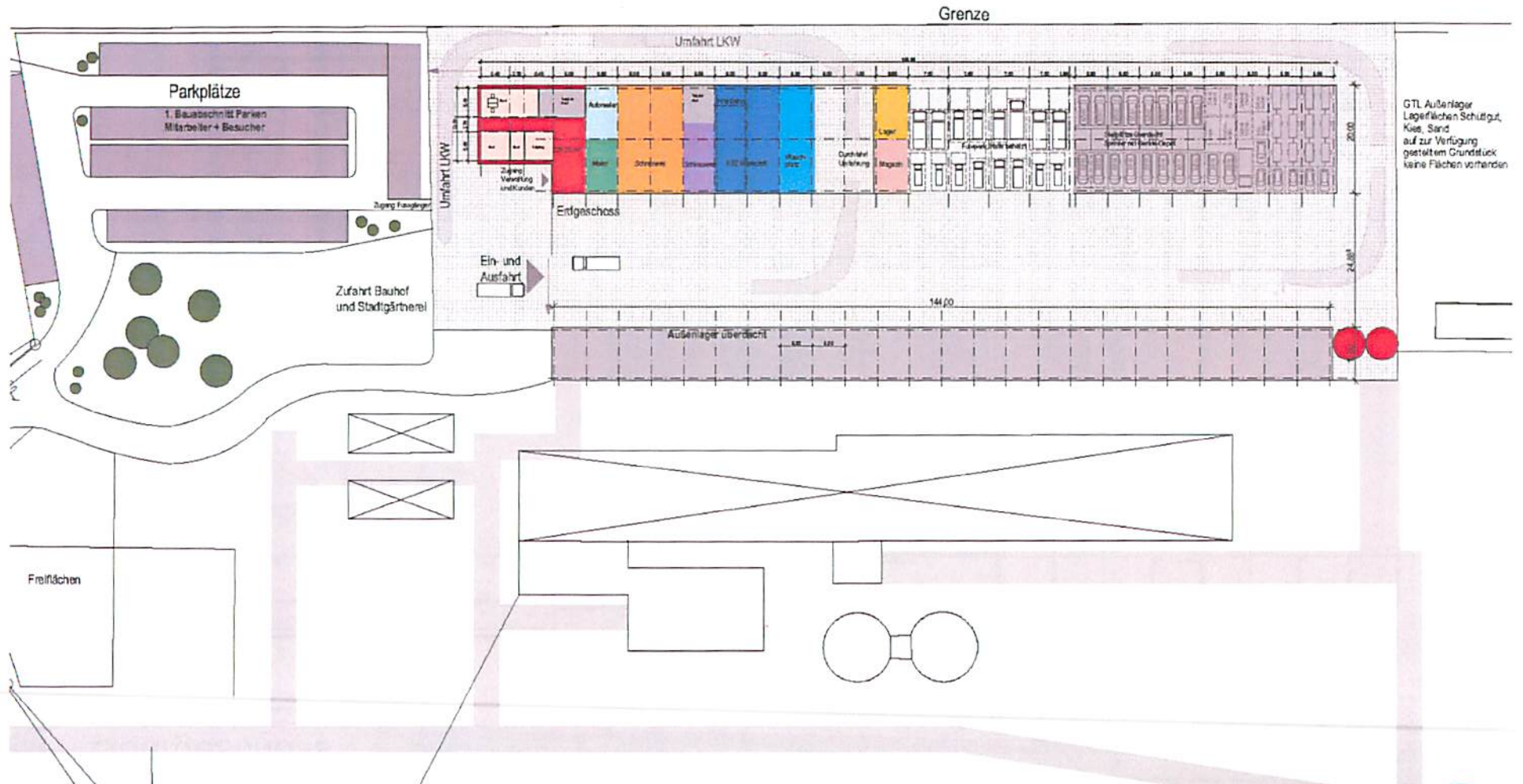


# Luftbild



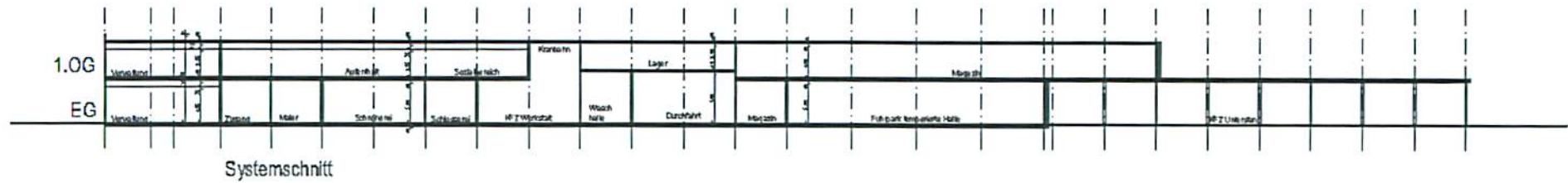


# Erdgeschoss

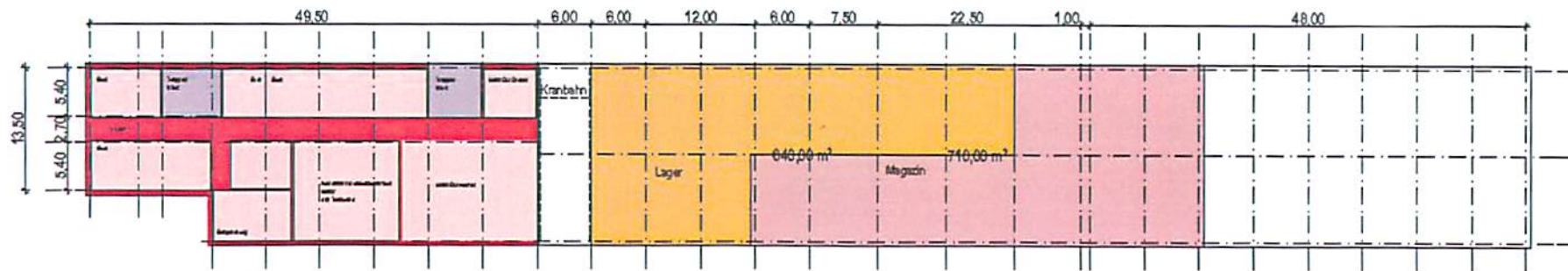




# Obergeschoss



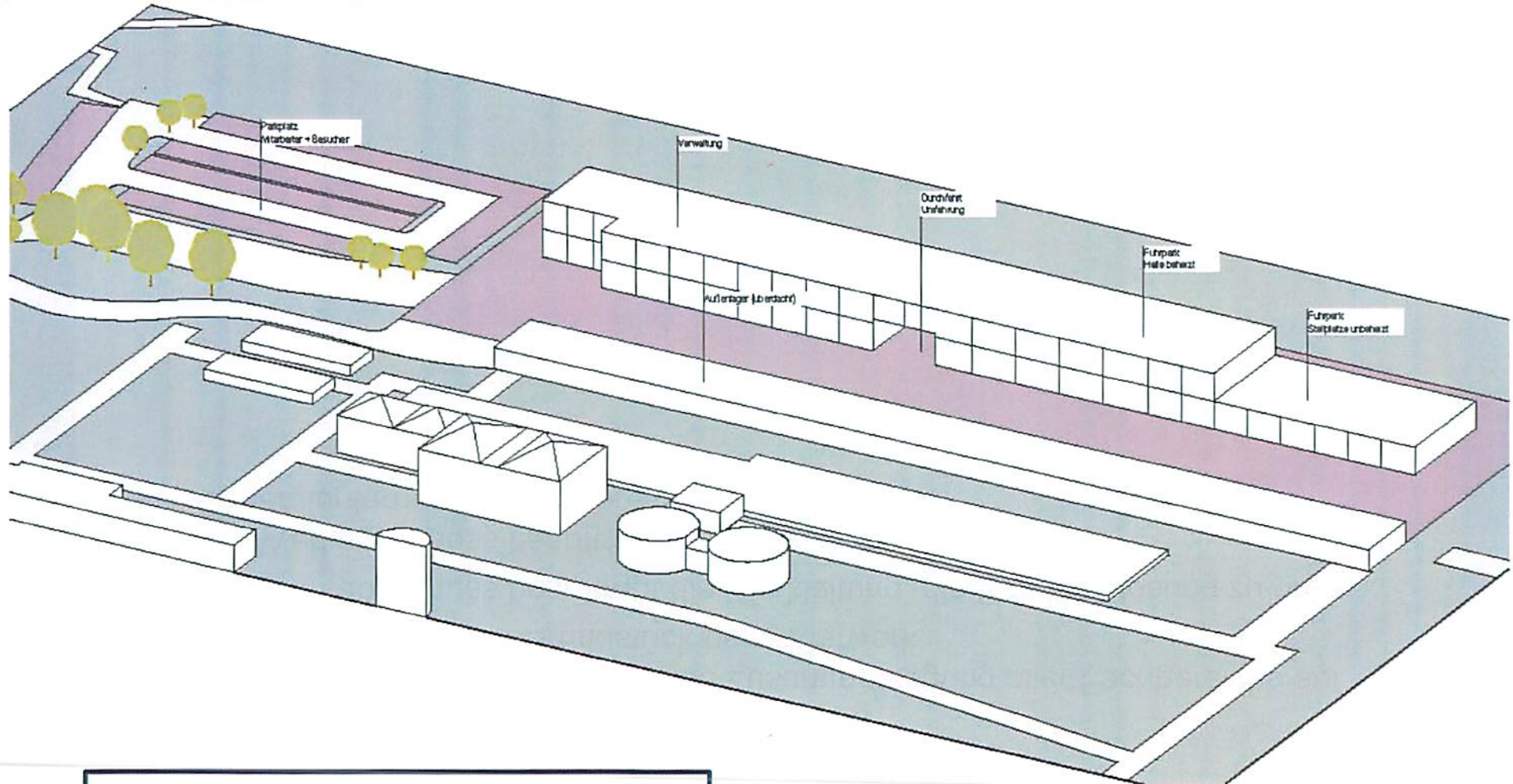
Systemschnitt



1. Obergeschoss



## Perspektive



- o ggf. Bau eines privaten Parkhauses
  - weitere Kostenoptimierung



## TOP 5 Neubau GTL

### 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 Generalunternehmerausschreibung vorzubereiten.