



Amt / Abt.: 62  
Az.:  
Datum: 15.05.2017  
Drucksache: 1-035/2017  
TOP: Ö13

Vorlage für:  
Stadtrat

am:  
24.05.2017

öffentliche Sitzung

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

einmalig

laufend

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle

Unterschrift

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

Amt 62  
Ka

Dem  
**Stadtrat**  
in **öffentlicher** Sitzung  
vorgelegt

## **Neubau GTL**

### **SACHVERHALT**

Die Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau (GTL) sind derzeit auf vier größere Stützpunkte im Stadtgebiet verteilt. Die Werkleitung, der Fachbereich Mobilitätsplanung und Teile des Fachbereichs Straßen- und Gewässerbau arbeiten in Räumlichkeiten der Kernverwaltung in der Bregenzer Straße. Der Fachbereich Betriebswirtschaft/ Verwaltung und der Fachbereich Abwasserwirtschaft sitzen im Stützpunkt Klärwerk. Der Fachbereich Stadtgärtnerei hat seine Betriebsstätten in der Ludwig-Kick-Straße und die Fachbereiche Stadtreinigung, Werkstattdienste und Teile des Fachbereichs Straßen- und Gewässerbau sind im Stützpunkt Bauhof im Bleichweg untergebracht.

Ein Teilziel der strategischen Ausrichtung der GTL ist daher die „räumliche Zusammenlegung aller Fachbereiche 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.

In der Werkausschusssitzung vom 09.03. wurde das Konzept für den Neubau der GTL vorgestellt. In der Beratung wurden eine gesamtstädtische Darstellung der Projektvorteile und die finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt angeregt. Auf Vorschlag aus dem Werkausschuss konnten interessierte Stadträte, bei einem gemeinsamen Ortstermin am 31.03.2017, die GTL-Stützpunkte „Stadtgärtnerei“ und „Bauhof“ sowie den vorgesehenen Bauplatz besichtigen. Bei der Begehung waren neben dem Oberbürgermeister und der Werkleitung auch Vertreter aus den betroffenen Fachbereichen der GTL, des Personalrats sowie der Stadtverwaltung anwesend. Offene Fragen konnten angesprochen und diskutiert werden. Ein wesentlicher Punkt hierbei war, dass auch der Fachbereich Stadtgärtnerei inkl. der Gewächshäuser sowie die Lehrlingsausbildung im Zierpflanzenbau in einem Zug mit am gemeinsamen Standort eingerichtet werden sollen.

#### **Neubaukonzept**

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 Stadtratssitzung 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 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. 13.000 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 können, 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.

Die Projektkosten für den Gesamtbetrieb inkl. Büro- und Sozialbereiche, Werkstätten, Gewächshäuser, Lager und Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und Geräte liegen nach einer Grobkostenschätzung des Büros NGP bei ca. 12 Mio. €.

Dieses Investitionsvolumen führt bei einer Nutzungsdauer von 40 Jahren und einem kalkulatorischen Zinssatz von 2 % zu jährlichen Kosten von durchschnittlich ca. 420.000,-€ für die GTL.

Dem gegenüber erspart sich die GTL an den Standorten Bauhof, Stadtgärtnerei, Toskana und Klärwerk (Bürocontainer) Kaltmieten von 484.800,-€.

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

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. Bei einer gemeinsamen Nutzung der vorhandenen Flächen würde zudem dem Grundprinzip der sparsamen Flächeninanspruchnahme Rechnung getragen.

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

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

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. Im Gegensatz zu einer konventionellen Planung und Ausschreibung werden bei

der vorgesehenen Funktionalausschreibung die Planungsleistungen ab der Ausführungsplanung und der Bau sowie die Bauüberwachung an einen Generalunternehmer vergeben. Dies erfordert in den anstehenden und vorab durchzuführenden Planungsphasen Vorentwurf, Entwurf und Genehmigungsplanung eine möglichst präzise Ausarbeitung und Beschreibung der angestrebten Funktion des Gebäudes.

Auf Basis des Grundsatzbeschlusses durch den Stadtrat soll ein geeignetes Fachbüro (Architekt mit Tragwerks- und Fachplanern) für diese Planungsaufgabe gefunden und beauftragt werden. Nach jetzigem Kenntnisstand gehen die GTL davon aus, dass die dazu erforderliche Architekten- und Fachplanerleistung als „Vergabe unter dem Schwellenwert“ nach dem Haushaltsrecht ausgeschrieben und vergeben werden kann und die Bauleistung an einen Generalunternehmer auf der Grundlage einer funktionalen Ausschreibung europaweit vergeben werden muss.

#### möglicher zeitlicher Rahmen:

- |   |                |
|---|----------------|
| 1. Auswahl und Vergabe an geeignetes Fachbüro                   | bis 30.09.2017 |
| 2. Planung und Erstellen der Funktionalausschreibungsunterlagen | bis 31.01.2018 |
| 3. Vergabe an leistungsfähigen Generalunternehmer               | bis 30.09.2018 |
| 4. Fertigstellung Neubau GTL                                    | bis 30.11.2019 |

#### **Bedeutung der Flächen für die Stadtentwicklung**

Die Flächen der Stadtgärtnerei und des Bauhofs sind aus städtebaulicher Sicht hervorragende Konversionsflächen, die insbesondere für Wohnnutzung geeignet sind und auch ihr jeweiliges Umfeld deutlich aufwerten können. Ein großer Vorteil beider Flächen ist auch, dass sie sich bereits im Eigentum der Stadt Lindau (B) befinden.

#### Grundstück der Stadtgärtnerei

Die Stadtgärtnerei wird aus zwei Teilbereichen gebildet. Der westliche Teilbereich besteht aus großen zusammenhängenden Grünflächen, die hangaufwärts in die Parkanlage der Aeschacher Christuskirche übergehen. Der östliche Teilbereich ist überwiegend voll versiegelt und mit Gebäuden, Hofflächen und Anzuchtbeeten bestanden. Nur dieser Teilbereich soll bei einer Verlagerung der Stadtgärtnerei bebaut werden. Die westlichen Grünflächen bleiben unbebaut.

Der bebaubare Bereich umfasst etwa 9.000 m<sup>2</sup>. Hier ist eine Wohnbebauung, insbesondere mit Geschosswohnungsbau denkbar. Der hintere Teilbereich kann optional auch mit Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern ergänzt werden. Zur Klärung der künftigen Bebauungsstruktur ist ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb notwendig. Zur rechtlichen Umsetzung bedarf es eines Bebauungsplanverfahrens, bei dem auch die SoBoN-Grundsätze zu berücksichtigen sein werden. Es wird damit auch sozial geförderter Wohnraum entstehen.

Das Potenzial der Fläche liegt - neben ihrer Größe - insbesondere in ihrer zentralen Lage. Das Zentrum von Aeschach liegt unmittelbar westlich davon und bietet die Möglichkeit, sich fußläufig oder mit dem Fahrrad und ohne Notwendigkeit von PKW-Fahrten voll mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen. Auch Ärzte und Apotheken sowie Kindergärten und mehrere Schulen sind dort bzw. im Umfeld vorhanden. Die verkehrliche Anbindung ans weitere Stadtgebiet ist durch den nahe gelegenen ZUP gegeben. Der Standort bietet also die Möglichkeit, ein zentral gelegenes Quartier zu schaffen und die Abhängigkeit der Bewohner vom Automobil zu verringern. Gleichzeitig sind die künftigen Bewohner auch die Kunden der

vorhandenen Geschäfte und Dienstleister, so dass auch das Aeschacher Zentrum zusätzlich gestärkt werden kann und dauerhaft attraktiv bleibt.

Im Zuge der Schaffung eines neuen Quartiers können auch die Grünflächen des westlichen Teilbereichs aufgewertet werden. Bislang sind diese durch den Gärtnereibetrieb für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Mit Schaffung des neuen Quartiers können diese Flächen als attraktive Parkanlage revitalisiert werden. Dies führt zu einem qualitativ hochattraktiven Wohnumfeld für die Bewohner des künftigen Quartiers wie auch für die Bewohner der umliegenden Wohngebiete, so dass insgesamt ein Mehrwert entsteht.

Aus Sicht der Stadtplanung ist eine Konversion der Flächen der Stadtgärtnerei in ein Wohnquartier sinnvoll und wird zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und zur Stärkung des Aeschacher Zentrums klar empfohlen.

### Grundstück des Bauhofes

Der Bauhof befindet sich auf einer etwa 1 ha großen und fast vollständig versiegelten Fläche. Diese ist im Westen von Wohngebieten, im Süden vom Landratsamt und der Sparkasse, im Osten von der Jugendherberge und im Norden von Grünflächen umgeben. Der Lindaupark und das Reutiner Zentrum sind in Sichtweite gelegen und fußläufig erreichbar.

Die Fläche ist aus stadtplanerischer Sicht mit einer Wohnbebauung entwickelbar. Auf Grund der Lage und des Grundstückszuschnitts sind auch ergänzende Nutzungen wie Ladengeschäfte, die der Versorgung des Gebietes dienen (Bäckerei, Imbiss) oder Gastronomie denkbar. Durch die fast vollständige Versiegelung kann hier ein dichter Geschosswohnungsbau mit viel Wohnraum entstehen, ohne bislang unbebaute Flächen in Anspruch zu nehmen. Zur Entwicklung der Fläche ist ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb notwendig, auf dessen Ergebnis ein Bebauungsplan erarbeitet werden muss. Wie bei der Stadtgärtnerei sind auch bei der Konversion des Bauhofs die Grundsätze der SoBoN anzuwenden, so dass hier ein beachtlicher Anteil sozial geförderten Wohnraums entstehen kann.

Das Potenzial der Konversion des Bauhof-Areals liegt in seiner ausgezeichneten Lage. Das nahe gelegene Reutiner Zentrum mit dem Lindaupark und den umliegenden Geschäften machen eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu Fuß oder mit dem Fahrrad möglich. Darüber hinaus besteht dort auch ein großes Angebot an anderen Verbrauchsgütern wie Bekleidung oder Elektronik. Ein Blick in die Zukunft zeigt zudem die kommenden Veränderungen im Reutiner Zentrum. Mit dem ehemaligen Cofely-Areal und einer möglichen Erweiterung des Lindauparks sowie dem geplanten Quartier südlich des verbleibenden Gleiskörpers wird das Reutiner Zentrum in seiner gesamtstädtischen Bedeutung, auch hinsichtlich seines Waren- und Dienstleistungsangebotes, bedeutend gestärkt.

Der künftige Fernbahnhof Lindaus südlich des Berliner Platzes ermöglicht einen unmittelbaren Anschluss des geplanten Quartiers an das regionale wie überregionale Bahn- und Fernbusnetz sowie den Stadtbus. Die Abhängigkeit der Bewohner vom Automobil kann damit gesenkt werden. Weiterhin ist es möglich, die trennende Wirkung des Bauhofs aufzulösen und neue Wegebeziehungen durch das geplante Quartier zu schaffen.

Die Stadtplanung empfiehlt, die Flächen des Bauhofs in Reutin in ein Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen zu konvertieren. Die bauliche Entwicklung des Bauhof-Areals kann hier als ein Baustein der gesamten Entwicklung des Reutiner Zentrums betrachtet werden und diesen Transformationsprozess zusätzlich stärken.

## Wohnungsbau

Die GWG hat bis 2022 vorrangig das Grundstück „Bauhof“, aber auch den westlichen Grundstücksteil „Stadtgärtnerei“ zur Deckung des benötigten Wohnraumes eingeplant. Von Seiten der GWG sind diese innerstädtischen Flächen optimal für die Herstellung von dringend benötigtem Geschosswohnungsbau. Ziel ist, dass hier gemäß der Lindauer SoBoN ein hoher Anteil an gefördertem Wohnraum entstehen kann. Denkbar ist ein Wohnungsmix, der von Single-Appartements bis hin zu 4-Zimmer-Wohnungen reicht. Zugleich können insbesondere auf dem Areal des Bauhofs auch ergänzende Nutzungen wie Ladengeschäfte oder sonstige Dienstleistungen etabliert werden, die im Gebiet bislang fehlen. Die Stellplätze sollen insbesondere unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden, damit eine ansprechende Freiraumgestaltung der Quartiere möglich ist. Da die bebaubaren Grundstücke bereits versiegelt sind, sind auch die Eingriffe in Natur und Landschaft gering, so dass hier keine umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

## Finanzielle Darstellung aus gesamtstädtischer Sicht

Die Zusammenlegung der Betriebsstätten Bauhof und Stadtgärtnerei in einem gemeinsamen Neubau in der Robert-Bosch-Straße ist aus finanzieller Sicht zu befürworten.

### Erfolgsplan der GTL

Effekt	Betriebsjahr 0	Betriebsjahr nach Vollzug der Zusammenlegung
Kapitaldienst (Tilgung u. Zinsen) ersetzt Kaltmiete	-41 TEUR	-65 TEUR
Gebäudenebenkosten (bisher/ neu)	-39 TEUR	-35 TEUR
Synergieeffekt der Zusammenlegung	-50 TEUR	-243 TEUR
Auswirkung auf die Betriebskostenpauschale	-130 TEUR	-343 TEUR

Im ersten Betriebsjahr wird somit die Betriebskostenpauschale, welche von der Stadt an den Eigenbetrieb gezahlt wird um 130 TEUR reduziert. Der Prozess der Zusammenlegung wird voraussichtlich vier Jahre benötigen, dann sind deutliche Verbesserungen im sechsstelligen Bereich zu erwarten, dies zeigt die zweite Spalte.

### Städtischer Haushalt

Die freiwerdenden Flächen der Betriebsstätten Bauhof und Stadtgärtnerei sollen verkauft werden und die Veräußerungserlöse sind für die Tilgung bestehender städtischer Darlehen eingeplant, dies reduziert den Kapitaldienst sowie den Schuldenstand der Stadt. Hier wird mit rund 10 Mio. EUR an Verwertungserlösen gerechnet.

In der nachstehenden Aufstellung werden die Effekte aus der Zusammenlegung mit Auswirkung auf den städtischen Haushalt dargestellt.

Effekt + Positiv / - Negativ	Betriebsjahr 0	Betriebsjahr nach Vollzug der Zu- sammenlegung
Wegfall Kaltmiete	-543 TEUR	-543 TEUR
Reduzierung Kapitaldienst durch Sondertilgung	540 TEUR	540 TEUR
Reduzierung Betriebskostenpauschale	130 TEUR	343 TEUR
Auswirkung auf den städtischen Haushalt	127 TEUR	340 TEUR

Eckpunkte für diese Planung sind:

Die Investitionskosten des Neubaus belaufen sich auf 12 Mio. EUR brutto.

Die Einsparungen durch die Zusammenlegung reduzieren die Betriebskostenpauschale.

Die Verkaufserlöse aus den Grundstücken werden zur Sondertilgung städtischer Darlehen verwendet.

Die angestrebten Synergieeffekte werden durchgesetzt.

### **Raumbedarf für die städtische Altregistratur**

Die bislang in den Verwaltungsgebäuden in der Bregenzer Straße und im ehem. Hauptzollamt genutzten Registraturräume (Dachböden, Keller, 1.OG) sind absolut ungeeignet für die Lagerung von Akten. Gründe sind erhebliche Mängel in den Bereichen Statik, Datenschutz, Klima, Hochwasser- und Brandschutz.

Die Notwendigkeit einer Auslagerung hat das Gutachten des Registraturfachmanns, Dr. Robert Zink vom Juni 2016 eindeutig ergeben. Er fasst in seinem Gutachten den Sachstand wie folgt zusammen: „Insgesamt bieten sämtliche aktuelle Registraturräume ein ziemlich desolates Bild. Es ist aus rechtlichen, sicherheitstechnischen und konservatorischen Gründen dringend erforderlich, die Verwaltungsunterlagen aus den derzeit als (Alt-) Registraturen verwendeten Räumen zu entfernen.“

Für eine entsprechende Auslagerung der Altregistraturen wird nach heutigem Kenntnisstand eine Gesamtfläche von ca. 330 m<sup>2</sup> benötigt. Eine Eingliederung neben dem Magazin der GTL würde gewisse Synergieeffekte durch die gemeinsame Nutzung von Infrastruktur bieten. Zudem ermöglicht ein Neubau die bedarfsgerechte Planung der Registraturräumlichkeit bei optimaler Ressourcennutzung.

### **Bürgerservice Bauen**

Die freiwerdenden Räume im Gebäude des Stadtbauamtes sollen insbesondere für einen modernen „Bürgerservice Bauen“ genutzt werden. Es soll eine barrierefreie zentrale Anlaufstelle für Bürger, Bauherren und Architekten etc. geschaffen werden. Ziel ist eine Erstinformation zu den Themen „Bauleitplanung“, „Genehmigungsverfahren“, „Stadtentwicklung“, „Denkmalschutz“ und „Hochbau“. Die Bürger bekommen hier bei einfacheren Fragen sofort eine abschließende Auskunft oder werden bei komplexeren Sachverhalten zum zuständigen Sachbearbeiter gebracht. Aufgrund der hohen Bautätigkeit in den nächsten Jahren schafft der Bürgerservice Bauen einen bürgerfreundlicheren Umgang im Stadtbauamt.

**Beschlussvorschlag:**

1. **Der Stadtrat beschließt die Zusammenlegung aller Fachbereiche der GTL auf dem betriebseigenen Grundstück beim Klärwerk.**
2. **Der Stadtrat beauftragt die Werkleitung, die Generalunternehmerausschreibung vorzubereiten und die hierfür notwendigen Planungsleistungen durchzuführen.**
3. **Der Stadtrat beauftragt die Werkleitung, die Parkhauslösung zu prüfen und dem Werkausschuss zur Entscheidung vorzulegen.**

Lindau, den 15.05.2017



Kai Kattau  
Werkleiter der GTL



Christian Herrling  
Leiter Abt. Stadtplanung und Bauordnung



Felix Eisenbach  
Leiter der Stadtkämmerei