



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Michaela Maurer (E-Mail: Telefon: 6620)

Standortoptimierung der Baubetriebshöfe des Bereiches Stadtgrün und Verkehr (5.660)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.09.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.09.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.09.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
29.09.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- a) der Bürgermeister wird beauftragt, die Variante I als Mietkauf weiter zu verfolgen,
- b) die erzielten Verkaufserlöse werden für die Optimierung der Baubetriebshöfe verwendet
- c) die für die jeweilige Variante notwendigen Haushaltsmittel werden in 2017 ff bereitgestellt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.201 - Haushalt und Steuerung
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung
5.651 - Gebäudemanagement

Ergebnis: Zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

☐ Ja
☒ Nein
Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist nicht notwendig, weil deren Belange durch diese Maßnahme nicht berührt werden.

Die Maßnahme ist:

☒ neu
☐ freiwillig
☒ vorgeschrieben durch die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)

Finanzielle Auswirkungen:

☐ Nein
☒ Ja (Anlage 1)
☐

Begründung:

1. Planungs- und Standortuntersuchung

Mit der Zusammenlegung der Bereiche „Stadtgrün und Friedhöfe“ sowie „Verkehr“ wurde eine neue Abteilung Flächenmanagement gegründet, in der ein Großteil der Unterhaltungsarbeiten gebündelt wurde. Mit der Zusammenführung soll eine Optimierung der wirtschaftlichen Betriebsführung und eine Verbesserung der qualitativen Leistungserbringung erreicht werden. Das Bauhofkonzept ist ein Bestandteil des Gesamtkonzeptes Flächenmanagement. Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung wurde die Vorgabe formuliert, Bauhofsstandorte aufzugeben.

In der Abteilung Flächenmanagement waren im Jahr 2012 23 Unterkünfte sowie 7 Lagerplätze vorhanden. Zwei Unterkünfte in Travemünde wurden inzwischen bereits aufgegeben und stattdessen ein Objekt bei der LVG angemietet. Zwei weitere Objekte wurden ebenfalls aus der Bewirtschaftung genommen. Bis auf einen Standort (Ratekauer Weg) entspricht kein Baubetriebshof der Arbeitsstättenverordnung. Die Bausubstanz ist vielfach marode. Größe, Ausstattung und Zweckmäßigkeit sind nicht ausreichend, so sind z.B. die sanitären Anlagen in einem schlechten Zustand. Vielfach sind nicht genügend Hallenflächen vorhanden bzw. zu niedrig, so dass Maschinen und Fahrzeuge draußen stehen müssen und dementsprechend Schaden nehmen.

Aufgabe der Abteilung Flächenmanagement ist es, die Standorte zu optimieren. Als Projektantrag wurde die Planung verschiedener Varianten formuliert. Im Rahmen einer Projektgruppe aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der verschiedenen Sachgebiete und dem Personalrat wurden die Kriterien für einen potenziellen Standort definiert. Zu beachten war die Lage, damit Vorteile wie flexibler Arbeitseinsatz, bessere Auslastung von Maschinen, Kommunikation auf kurzem Wege nicht durch eine längere Wegezeit konterkariert werden. Zwingendes Kriterium war daher die Einhaltung der maximalen Wegezeit. Jede der zu unterhaltenden Grün- und Verkehrsflächen muss vom jeweiligen Standort in max. 20 Minuten erreicht werden, die Fahrtzeiten zur Werkstatt dürfen 30 Minuten nicht überschreiten. Daraus ergab sich, dass die Standorte Alt-Herrenwyk in Kücknitz (Bauhof Straßenunterhaltung Bezirk Ost) sowie Travemünde (Bauhof Grünflächenunterhaltung Bezirk 1) beibehalten werden müssen, da die Wegestrecken vom zentralen Bauhof zum Einsatzgebiet zu lang und damit nicht wirtschaftlich wären. Ebenso erfordern der Bestattungsbetrieb sowie die Beratung der Angehörigen eine Beibehaltung der Standorte auf den Friedhöfen.

Es wurden zwei Varianten erarbeitet: ein Neubau eines zentralen Baubetriebshofs sowie eine Reduzierung auf drei bestehenden Standorte; Jeweils ergänzt um zwei Satelliten in Travemünde und Kücknitz, sowie die Beibehaltung bzw. Erweiterung der drei Friedhofsstandorte und des Bauhofs Ratekauer Weg.

- **Variante I: zentrale Lösung**
 - Neubau eines zentralen Baubetriebshofs
 - Beibehaltung Unterkunft Travemünde (Mietobjekt LVG).
 - Beibehaltung des Standortes Alt-Herrenwyk (Kücknitz)
 - Beibehaltung der Friedhofsstandorte Waldhusen
 - Sanierung des Friedhofsstandortes Burgtor
 - Erweiterung des Bauhof Ratekauer Weg für Friedhofsunterkunft Vorwerk

Als potenzieller Standort für den Neubau ist der Henschelplatz angedacht. Der Henschelplatz ist bereits im Eigentum der Hansestadt Lübeck und wird zurzeit in Teilbereichen als Lagerplatz genutzt.

- **Variante II: Reduzierung auf drei bestehende Standorte**

- Sanierung und Erweiterung des Standortes Buniamshof
- Sanierung und Erweiterung des Standortes Heiweg
- Sanierung und Erweiterung des Standortes Klipperstraße
- Beibehaltung Unterkunft Travemünde (Mietobjekt LVG).
- Beibehaltung des Standortes Alt-Herrenwyk (Kücknitz)
- Beibehaltung der Friedhofsstandorte Waldhusen
- Sanierung des Friedhofsstandortes Burgtor
- Erweiterung des Bauhof Ratekauer Weg für Friedhofsunterkunft Vorwerk.

21 Baubetriebshöfe werden auf insgesamt sechs (Variante I) bzw. acht (Variante II) aufgeteilt. Ersatzlos aufgegeben werden die Standorte Brandenbaumer Landstraße, Ostpreußenring 2a, Salzlager Baggersand, Cambrai Kaserne und das Spielhaus Hundestraße.

Eine Gegenfinanzierung muss mindestens teilweise durch Verkauf von Grundstücken sowie Einsparung von Betriebskosten erreicht werden. Die Standorte wurden hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung geprüft.

Standorte		Nachnutzung	Erläuterung
Innenstadt	Buniamshof, Wallstr. 38	Erweiterung Sportplatzgelände, Freizeitnutzung	LSG
	An der Mauer 25 – 27	Grünfläche, evtl. Erweiterung Spielplatzfläche	Erhaltungssatzung Altstadt
	Hüxtertorallee 22	Lagerplatz	Bestandteil der Grünanlage
	An der Falkenwiese 9c	Erweiterung Sportplatzgelände	Bestandteil der Sportanlage
St. Lorenz	Friedhofsallee 142	Weitere Prüfung für Umnutzung zu einer Wohnbaufläche erforderlich	B-Planänderung notwendig, Vermarktung der Fläche schwierig (isolierte Lage, Umfeld durch Straße und Parkplatz vorbelastet)
Moisling	Klipperstraße 24	Weitere Prüfung für Umnutzung zu einer Wohnbaufläche erforderlich	B-Planänderung notwendig, schwer zu entwickelnder Standort, ggf. Gesamtentwicklung im Zusammenhang mit Aufgabe des angrenzenden Spielplatzes anstreben. Vermarktung der Fläche schwierig (Umfeld durch Hochhaus geprägt und Bahntrasse (Lärmschutz vorhanden) vorbelastet).
Buntekuh	Hansestr. 147a	Weitere Prüfung für Umnutzung zu einer Wohnbaufläche erforderlich	Änderung B-Plan für Nachverdichtung im Blockinnenbereich notwendig, evtl. Aufgabe des angrenzenden Spielplatzes
	Willy-Brand-Allee 11	Evtl. Nutzung als Busparkplatz oder Wohnmobilstellplatz	Fläche für eine Bebauung schlecht geschnitten, nicht ausreichend groß
St. Jürgen	Hinter den Kirschkatzen	Gewerbliche Baufläche	Verkauf wird zurzeit vorbereitet.
	Peter-Monnik-Weg 1	Flächennutzung durch EBL	Erhalt
St. Gertrud	Heiweg 111	Gewerbefläche	Entwicklung ggf. im Zusammenhang mit angrenzender Fläche möglich
	Knud-Rasmussen-Str. 78a	Evtl. Erweiterung der Kleingartenanlage	Außenbereich (Grünzug)
	Parkstraße 20a	Verpachtung	Fläche wird zurzeit ebenfalls

Standorte		Nachnutzung	Erläuterung
	Rübenkoppel 12	---	von den EBL benutzt
			Außenbereich
Travemünde	Lotsenberg	Parkplatz	In Vorbereitung
Friedhöfe	Vorwerker Friedhof	Wohnbaufläche	Teilfläche ehemalige Stadtgärtnerei, B-Plan in Aufstellung
	Burgtor Friedhof	Friedhofsfläche	Erhalt
	Waldhusener Friedhof	Friedhofsfläche	Erhalt
Lagerplätze / Geräteunterstand	Brandenbaumer Landstraße	öffentliche Grünfläche	FNP: Grünfläche, Parkanlage Kein B-Plan (Außenbereich) Landschaftsplan: Teil eines Grünzuges / Grünverbindung
	Ostpreußenring 2a	öffentliche Grünfläche	Kein Bedarf in Kücknitz, B-Planänderung wäre notwendig. Fläche ist nicht erschlossen, Arrondierung der Grünfläche
	Streugutlager Auf dem Baggersand 28a	Wohnbaufläche	B-Plan in Aufstellung
	Andersenring 91	Grünfläche (Zurzeit verpachtet)	Außenbereich
	Gartenhaus Cambrai Kaserne	Keine Nachnutzung	Kleinstfläche

Tabelle 1: Nachnutzungsoptionen

Vier Standorte stehen vor der Aufgabe. Die Betriebsflächen des Vorwerker Friedhofes werden in Wohnbaufläche umgewandelt. Der B-Plan befindet sich in der Aufstellung. Der Satzungsbeschluss ist für Herbst 2017 geplant. Die Betriebsstätte Falkenwiese muss der Erweiterung der Sportstätte Falkenwiese weichen. Die Fläche „Hinter den Kirschkatzen“ wird verkauft. Für diese drei Standorte müssen unabhängig davon, welche Variante zum Tragen kommt, Alternativstandorte geschaffen werden. Weiterhin wird auch die Fläche Am Baggersand 28 a aufgegeben, hier ist der Satzungsbeschluss des B-Plans für 11/2016 anvisiert.

2. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die erarbeiteten Ergebnisse wurden an das Büro Krümmel Architekten übergeben, mit dem Auftrag einen Flächenbedarf zu ermitteln sowie eine erste Kostenschätzung für beide Varianten zu erstellen. Weiterhin sollte ein Sanierungsbedarf der bestehenden Baubetriebshöfe geschätzt werden (Variante III), falls Variante I oder II nicht zum Tragen kommen, da die bestehenden Baubetriebshöfe aufgrund der Bausubstanz und Nichterfüllung der Arbeitsstättenverordnung, usw. saniert werden müssen.

Auf Basis der örtlichen Begehungen, des Personal- und Maschinenbestandes sowie benötigten Lagerflächen wurde eine erste Planung der zur Verfügung stehenden Flächen erstellt. Weiterhin wurde eine Kostenschätzung auf Basis der Kostenkennwerte des Bauinformationszentrums der Deutschen Architektenkammer vorgenommen (Planungs- und Standortuntersuchung s. Anlage2).

Die Variante III „Beibehaltung der bestehenden Standorte und deren Sanierung“ konnte nur sehr grob geschätzt werden. Um hier belastbare Aussagen zu tätigen, muss jeder Bauhof gesondert auf Bauzustand und Anforderungen an Arbeits- und Sozialräume untersucht werden. Es wird von Sanierungskosten von 950,- €/m² ausgegangen. Bei einer Nettogrundfläche von 11.941,71 m² ergeben sich Sanierungskosten in Höhe von 11.762.584 €.

Zuzüglich zu den Planungs- und Baukosten wurden durchschnittliche Abrisskosten sowie die Erlöse durch Verkauf bzw. Verpachtung ermittelt. Die prognostizierten Verkaufserlöse beru-

hen auf den aktuellen Bodenrichtwerten. Zu- bzw. Abschläge bzgl. Lagegunst können zum jetzigen Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden.

Daraus ergeben sich folgende Investitionen:

Investitionen / Erlöse	Variante I	Variante II	Variante III
Abrisskosten	1.397.515 €	1.124.599 €	
Bau- bzw. Sanierungskosten	8.759.352 €	8.701.758 €	11.762.584 €
Prognostizierte Verkaufserlöse gerundet	4.287.000 €	3.628.000 €	0 €
Investitionen	5.869.867 €	6.198.357 €	11.762.584 €

Tabelle 2: Investitionen

Neben den Investitionen sind noch **Prozessoptimierungspotentiale** zu betrachten. Die Standortoptimierung der Varianten I und II führen zu einer deutlichen Prozessoptimierung, die jedoch nicht unmittelbar monetarisiert werden kann. Je konzentrierter die Standorte, desto größer ist der Optimierungseffekt. Die größten Optimierungspotenziale werden in folgenden Bereichen gesehen

- **Fuhrparkmanagement**
In der Grünflächen- und Straßenunterhaltung wird eine Vielzahl von Spezialmaschinen benötigt. Durch eine Reduzierung der Standorte können diese von den unterschiedlichen Kolonnen und Gewerken gemeinsam genutzt werden. Neben einer besseren Auslastung der Fahrzeuge und Geräte kann auch die Anzahl reduziert werden.
- **Flexibilität im Arbeitsablauf**
Die Konzentration der Standorte ermöglicht einen flexiblen Einsatz der Beschäftigten. So können bei Sonderprojekten oder personalintensiven Arbeiten die MitarbeiterInnen konzentriert oder Krankheitsausfälle leichter kompensiert werden. Eine weitere Reduzierung des ohnehin nicht ausreichenden Personalkörpers kann mit der Standortoptimierung nicht erreicht werden, allein die Ausgestaltung des Leistungsspektrums kann verbessert werden.
- **Information- und Kommunikation**
Die Information und Kommunikation zwischen den Führungskräften und den Beschäftigten sowie untereinander gestaltet sich zurzeit aufgrund der dezentralen Struktur sehr aufwändig. Bei beiden Varianten I und II sind die Meister bzw. Techniker mit den Ihnen zugeordneten Beschäftigten an einem Standort. Dies führt zu einer deutliche Verbesserung der Steuerung der Bezirke.
- **Werkstätten / zentrale Dienste**
Die Werkstätten/ Zentrale Dienste sind zurzeit auf 2 Standorte verteilt, die von den Kolonnen der Grünflächenunterhaltung regelmäßig angefahren werden müssen. Allein diese Wege – und Rüstzeiten betragen schätzungsweise im Jahr 400 Stunden und verursachen jährliche Kosten von etwa 22.800 €, die bei der Variante I zukünftig entfallen würden.

Neben der Kosten- und Prozessoptimierung werden eine energetische Verbesserung der Gebäude und damit eine Reduzierung der CO₂-Emission erreicht.

Variante I ist nicht nur die wirtschaftlichste Lösung, die Standortkonzentration führt zu einer deutlichen Prozessoptimierung. Daher wird diese Variante weiter betrachtet.

3. Finanzierung

Für die Finanzierung der Variante I kann eine Förderung im Rahmen des KFW-Programms „Energieeffizientes Bauen und Sanieren“ beantragt werden. Die Förderung beinhaltet Darlehen mit einem Zinssatz von 0,05 % sowie einen Tilgungszuschuss, der zu einem zinslosen Darlehen führt.

Als Kalkulationsgrundlage für die Ermittlung der Betriebskosten wurden Durchschnittswerte der KGSt für Neubauten bzw. Grundsanierungen angenommen. Die Bauunterhaltungskosten basieren auf einem Erhaltungswert von 1,2 % des Gebäudeneubauwertes. Als Nutzungsdauer der Gebäude werden 80 Jahre angesetzt.

Daraus ergeben sich folgende jährliche Kosten:

	Variante I
Afa	126.961 €
Zinsen	0 €
Bauunterhaltung, Betriebs- und Verwaltungskosten- Plan	203.414 €
Jährliche Kosten	330.375 €

Tabelle 3: Darstellung der jährlichen Kosten

Stellt man diesen jährlichen Kosten die momentanen Bauunterhaltung, Betriebs- und Verwaltungskosten in der Höhe von 390.800 € (Stand 2013) gegenüber, so ergibt sich eine **Einsparung von 60.425 €**. Zusätzlich zu den jährlichen Kosten fallen bei einer Finanzierung über 30 Jahre noch Auszahlungen zur Tilgung von jährlich 197.182 € an.

Die für die Baumaßnahme notwendigen Mittel müssen im Investitionshaushalt bereitgestellt werden. Fördermittel können nicht generiert werden. Die Bereitstellung der investiven Haushaltsmittel könnte sich aufgrund der restriktiven Vorgaben bei der Haushaltsaufstellung schwierig gestalten. Bereits in den Vorjahren konnten nicht ausreichend investive Mittel bereitgestellt werden, um den Sanierungsstau der städtischen Infrastruktur zu begegnen.

Als Alternative könnte eine Mischfinanzierung aus eigenen Investitionen und **Mietkauf** zur Finanzierung gewählt werden. Dies bedeutet, dass ein Investor den zentralen Bauhof plant, baut und finanziert und nach Ablauf eines vereinbarten Zeitraum unter Anrechnung der bis dahin gezahlten Mieten in das Eigentum der Hansestadt übergeht.

Immobilien-Leasinggeschäfte wie auch ein Mietkauf werden laut Erlass des Landes zur Kreditwirtschaft der Gemeinden einem Kreditgeschäft gleichgestellt wird, d.h. auch diese Mittel müssen in den städtischen Kreditrahmen eingepasst werden. Die Investition verteilt sich jedoch dann über mehrere Jahre.

Der Neubau des Alternativstandortes Vorwerker Friedhof sowie die Sanierung des Burgtorfriedhofes sowie die Abrisskosten der aufzugebenden Standorte sind durch die Hansestadt Lübeck zu finanzieren. Zuschüsse aus Fördermitteln sind nicht zu generieren. Für Abriss-, Bau- und Sanierungskosten werden 3.832.017 € veranschlagt. Abzgl. der prognostizierten Verkaufserlöse von 4.287.000 € ergibt sich ein Plus von 454.983 €

Die Baukosten des zentralen Bauhofes betragen ohne Baunebenkosten 5.638.339 €. Bei einem Eigenanteil von 454.983 € (restliche Erlöse s. o) beträgt die durch Mietkauf zu finanzierende Summe 5.183.356 €.

Die konkreten Konditionen sind vertraglich mit dem potentiellen Investor zu vereinbaren. Geht man von den üblichen Sätzen 15 % Projektentwicklungskosten, 12 % Baunebenkosten, 1,5 % Erhaltungskosten, 5,5 % Rendite bei einer Laufzeit von 15 Jahren aus, errechnet sich eine jährliche Miete von 468.463 € zzgl. Betriebs- und Verwaltungskosten.

Zum Vergleich Mietkauf und städtische Investition des zentralen Bauhofes werden die jährlichen Aufwendungen beider Varianten dargestellt:

	Mietkauf	Investition HL
Zinsen		0 €
Tilgung (Laufzeit 15 Jahre)		366.874 €
Mietkauf	468.463 €	
Bauunterhaltung		75.898 €
Betriebs- und Verwaltungskosten – Planung	59.544,00	59.544 €
Jährlicher Aufwand	528.007 €	502.317 €

Tabelle 4 Darstellung der jährlichen Aufwendungen bei verschiedenen Finanzierungsmodellen

Betrachtet man beide Varianten im Überblick, verursacht der Mietkauf zwar höhere jährliche Aufwendungen als die eigene Finanzierung, jedoch wird eine Finanzierung aus eigenen investiven Mitteln als schwierig erachtet. Im Vergleich zu Variante III ist der Mietkauf jedoch eine attraktivere Variante, da zu berücksichtigen ist, dass nach Ablauf der 15 Jahre die Immobilie zu Gunsten der Hansestadt Lübeck mit einem geschätzten Restbuchwert von 4.000.000 € in das Anlagevermögen übergehen würde.

Der Bereich Stadtgrün und Verkehr befürwortet die Variante I - Mietkauf.

Anlagen:

Anlage 1 - Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 - Planungs- und Standortuntersuchung

Senator F. - P. Boden