

## **Bauhöfe der Stadt Burgdorf - Standortvarianten**

### **Inhaltsverzeichnis**

1.	Ausgangslage .....	2
2.	Grundsätzliche Überlegungen zu den Standorten der Bauhöfe .....	5
3.	Untersuchungsgegenstand.....	5
4.	Untersuchung der Varianten .....	5
4.1.	Variante 1: Beibehaltung der jetzigen Standorte .....	6
4.1.1.	Gärtnerbauhof .....	6
4.1.2.	Schalltechnische Stellungnahme.....	6
4.1.3.	Kostenschätzung für die Ertüchtigung des Standortes Gärtnerbauhof.....	7
4.1.4.	Bauhof.....	8
4.1.5.	Fazit Standorterhaltung Gärtnerbauhof und Bauhof .....	9
4.2.	Variante 2: Umsiedlung des Gärtnerbauhofes .....	9
4.2.1	Fazit Teilumzug Gärtnerbauhof .....	10
4.3.	Variante 3: Zusammenlegung beider Bauhöfe an einem Standort.....	10
4.3.1.	Geplante Bauunterhaltung und Investitionen in bestehende Standorte .....	11
4.3.2.	Gärtnerbauhof .....	11
4.3.3.	Bauhof.....	12
4.3.4.	Fazit Komplettumzug .....	12
5.	Synergieeffekte durch die Zusammenlegung der Standorte.....	12
5.1	Stelleneinsparungen .....	12
5.2	Kfz-Bestand.....	12
5.3	Erhöhte Einsatzzeiten durch günstigere Lage .....	13
5.4	Werkstatt .....	13
5.5	Betriebskosten der Standorte.....	13
5.6	Eigene Unterhaltungskosten der Standorte .....	13
5.7	Standort für künftige Infrastruktur .....	13
5.8	Bauhof-Programm ARES.....	14
5.9	Leitung und betriebliche Abläufe .....	14
5.10	Geringere Verkehrsbelastung der Anwohner .....	14
6.	Fazit der Untersuchung der Synergieeffekte.....	14
7.	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	15

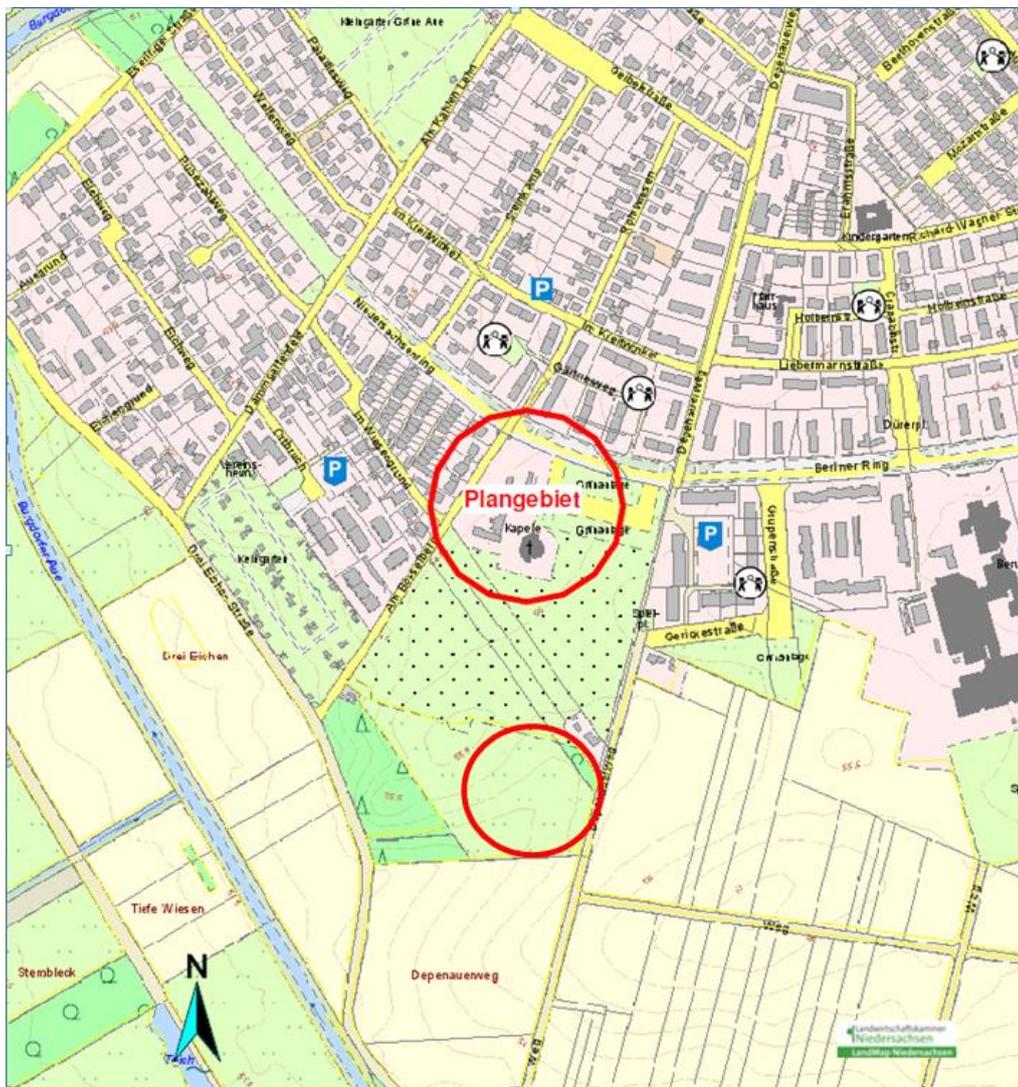
# 1. Ausgangslage

In der Stadt Burgdorf gibt es zwei Bauhöfe, die an zwei getrennten Standorten beheimatet sind:

## 1. Gärtnerbauhof (Standort: Niedersachsenring 22)

Der Gärtnerbauhof führt alle Arbeiten in den städtischen Grünanlagen, auf den Friedhöfen, dem Straßenbegleitgrün, den Außenanlagen der städtischen Gebäude etc. aus.

Der Gärtnerbauhof und ein für seine Betriebszwecke benötigter Lagerplatz (u.a. auch für die Friedhofspflege) befinden sich auf zwei Teilflächen des städtischen Friedhofs im Süden Burgdorfs.



Grafik: Standort Gärtnerbauhof

## 2. Bauhof (Standort: Friederikenstraße 60)

Sein Aufgabengebiet umfasst alle Arbeiten im öffentlichen Verkehrsraum (Straßen- und Kanalunterhaltung, Straßenreinigung, Reparaturen, Veranstaltungen, Sperrungen, Hochbau etc.).



Grafik: Standort Bauhof

Die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau (USB) haben am 08.08.2017 den Gärtnerbauhof und am 11.09.2017 den Bauhof besichtigt.

Anlässlich der Besichtigungen wurde der allgemein schlechte Bauzustand beider Standorte verdeutlicht. Ebenso gibt es an beiden Standorten diverse Einschränkungen, so u.a. (unvollständige Aufzählung):

## Gärtnerbauhof

- Zu wenig Sanitäreinrichtungen und Umkleieräume. Weitere Mitarbeiter/innen können deshalb nicht eingestellt werden, was bei einer steigenden Anzahl von Grünflächen (z.B. durch neue Baugebiete) entweder zu einer Absenkung der Pflegestandards oder aber zu einer tendenziell teureren Vergabe der Grünpflege an Unternehmer führen wird.
- Keine Erweiterungsmöglichkeiten für Garagen und Unterstände. Fahrzeuge und Maschinen (u.a. Friedhofsbagger) können nicht untergestellt werden und dadurch schnellerer Verschleiß.
- Keine beheizbare Halle für die Winterdienstgeräte und dadurch bedingte Ausfälle der Geräte.

## Bauhof

- Es fehlt die für Spülwagenfahrer gesetzlich vorgeschriebene „Schwarz-Weiß-Trennung“. Die Mitteilungsvorlage 2017 0327 „Mitteilung - Arbeitsschutz Bauhof“ nennt eine Kostenschätzung zwischen 150.000 und 200.000 € für die Herstellung eines solchen Bereiches.
- Die vorhandenen Sanitäreinrichtungen sind nicht ausreichend. Es gibt keine Sanitäreinrichtungen für Frauen. Weibliche Mitarbeiter können deshalb nicht eingestellt werden.
- Teile der Werkstatt entsprechen nicht den gesetzlichen Unfallverhütungsvorschriften. Z. B. Absicherung der Kfz-Grube, Belüftung des Gefahrstofflagers etc. Die erforderliche Hebebühne kann aufgrund der Gebäudekonstruktion nicht eingebaut werden.

## Planungsrechtliche Absicherung der beiden Standorte (Gärtnerbauhof und Bauhof)

Der Standort des Gärtnerbauhofes ist planungsrechtlich nicht abgesichert.

Der gültige Bebauungsplan Nr. 0-09 setzt für das Gebiet eine Friedhofsnutzung fest. Daher ist der Gärtnerbauhof lediglich für die Funktion als Betriebshof für die Friedhofsarbeiten planungsrechtlich abgesichert.

Der für den Friedhofsbetrieb benötigte Lagerplatz ist planungsrechtlich abgesichert.

Es liegen Lärmbeschwerden von Nachbarn aus dem angrenzenden reinen Wohngebiet (WR) vor. Falls ein Anwohner sich entschließen sollte den Rechtsweg zu beschreiten, müsste der Standort ggfs. aufgegeben werden.

Auch der Bauhof unterliegt planungsrechtlichen Einschränkungen. Es gibt keinen B-Plan, für Erweiterungen auf dem Gelände ist ein B-Plan aufzustellen. Auch hier hat es in der Vergangenheit Beschwerden von Nachbarn gegeben. Hier liegt ebenfalls ein Standortrisiko vor bzw. könnte sich ein solches entwickeln.

Diese Ausgangslage für beide Bauhöfe hat schon in der Vergangenheit mehrfach dazu geführt, dass sich die Verwaltung mit den Standorten der Bauhöfe auseinandergesetzt hat. Zuletzt war dies im Jahre 2014 der Fall. Seinerzeit wurde dem VA in einer Präsentation die rechtliche Lage des Gärtnerbauhofes erläutert, verbunden mit der Vorstellung, wie für beide Bauhöfe eine zukunftsichere Lösung gefunden werden kann.

Die Besichtigung beider Standorte durch die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau (USB) hat nunmehr erneut die Thematik in den Fokus gerückt.

## **2. Grundsätzliche Überlegungen zu den Standorten der Bauhöfe**

Diese oben geschilderte Ausgangslage führt zu verschiedenen Überlegungen, die im Folgenden kurz skizziert werden sollen.

1. Um den jetzigen Standort des Gärtnerbauhofes planungsrechtlich absichern zu können, sind Investitionen in den Schallschutz nötig, deren Umfang zu diesem Zeitpunkt nur geschätzt werden kann. Auch mit diesen Investitionen in den Schallschutz wird es Einschränkungen im Betrieb des Gärtnerbauhofes geben, da er sich inmitten von Wohngebieten befindet.
2. Auch für den Bauhof bestehen planungsrechtliche Beschränkungen, die eine Erweiterung ohne die Aufstellung eines B-Plans unmöglich machen.
3. Die Bauhöfe verfügen über eine veraltete, dringend sanierungsbedürftige Bausubstanz. Hier sind hohe Summen in die Sanierung der Gebäude und deren Erweiterung zu investieren.
4. Durch diese Investitionen würde die bestehende räumliche und organisatorische Trennung der beiden städtischen Bauhöfe zementiert
5. Eine Vermarktung der jetzigen Bauhofgelände und damit verbundene städtebauliche Entwicklungen sind grundsätzlich nur bei einer Zusammenlegung der Bauhöfe an einem gemeinsamen Standort zu erwägen.

## **3. Untersuchungsgegenstand**

Ausgehend von den oben skizzierten Überlegungen hat eine Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung in 2014 die drei theoretisch möglichen Varianten der Bauhofstandorte in einer Voruntersuchung geprüft:

1. Beide Standorte bleiben erhalten. In den Standort Gärtnerbauhof werden Investitionen in die Substanz und in den Schallschutz getätigt. Der Bauhof wird ebenfalls ertüchtigt und erweitert.
2. Der Gärtnerbauhof wird an einen anderen Standort umgesiedelt.
3. Beide Bauhöfe werden an einen anderen Standort umgesiedelt.

Das Ziel der Voruntersuchung dieser Varianten war es, Informationen zusammenzutragen, um einschätzen zu können, welche der drei Varianten konkret weiter verfolgt werden soll.

## **4. Untersuchung der Varianten**

Um der Politik eine sachgerechte Entscheidung zu ermöglichen, wurden die theoretisch möglichen Varianten unabhängig von den zu erwartenden Kosten und der Wahrscheinlichkeit der Realisierung geprüft. Es sollten im Vorfeld keine Varianten ausgeblendet werden.

Für alle Varianten gilt, dass deren Kosten und Erträge geschätzt wurden.

Trotz aller Sorgfalt bei deren Erstellung sind diese Schätzungen naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet.

#### 4.1. Variante 1: Beibehaltung der jetzigen Standorte

Beide Standorte werden ertüchtigt und planungsrechtlich abgesichert.

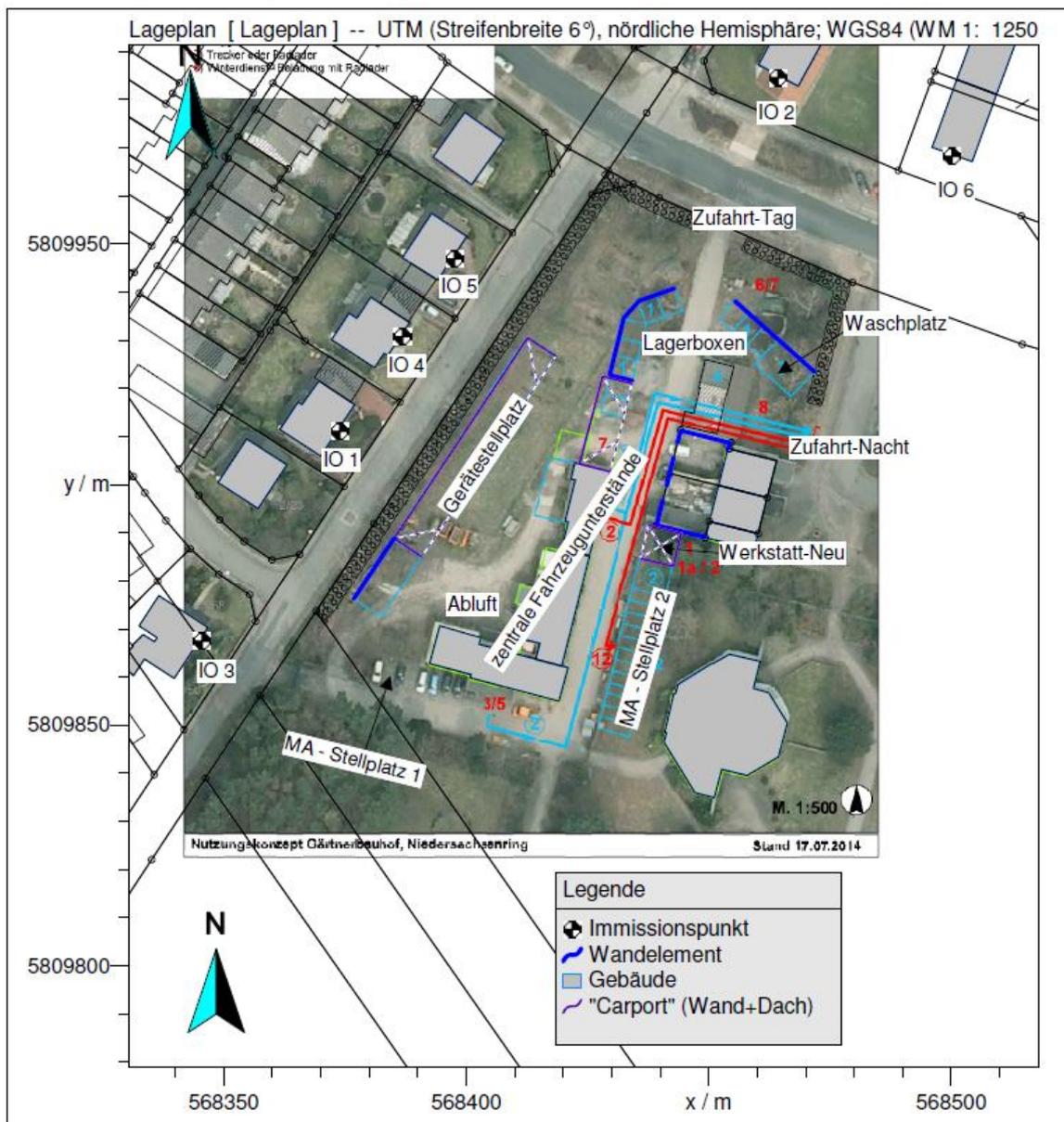
##### 4.1.1. Gärtnerbauhof

Grundvoraussetzung für die Investitionen in die Ertüchtigung des Gärtnerbauhofes ist dessen planungsrechtliche Absicherung durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes. Hierfür ist wiederum Voraussetzung, dass dessen Geräuschemissionen auf ein für eine benachbarte Wohnnutzung zulässiges Maß verringert werden können.

##### 4.1.2. Schalltechnische Stellungnahme

Um sich über Art und Umfang der Geräuschemissionen ein Bild machen zu können, wurde im Jahre 2014 ein Gutachten vom TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG eingeholt.

Dieses Gutachten ergab, dass bauliche und organisatorische Veränderungen erforderlich sind, um die Geräuschemissionen auf das zulässige Maß verringern zu können. Diese sind im nachfolgenden Lageplan dargestellt.



Auf der Westseite sind Gerätestellplätze vorgesehen, die gleichzeitig als Lärmschutzwand dienen. Nach Süden hin wird diese Lärmschutzwand noch verlängert. Im nördlichen Bereich befindet sich die Zufahrt für den Tagesbetrieb. Die Lagerboxen sind so anzulegen, dass von den Verladetätigkeiten und von dem nach dorthin zu verlegenden Waschplatz möglichst geringe Geräuschemissionen nach außen dringen.

Nach Osten hin ist eine neue Zufahrt für den Nachtbetrieb (vor 6:00 Uhr) anzulegen. Daran angrenzend ist ein neues Werkstattgebäude geplant, welches durch ein Dach und ein Tor wegen der Geräuschemissionen abzuschirmen ist (s. Karte Seite 6 „Zufahrt-Nacht“ und „Werkstatt-Neu“).

Das Gelände sollte beginnend nördlich der geplanten neuen Nachtzufahrt in nördlicher und westlicher Richtung eingegrünt werden.

Trotz der baulichen Maßnahmen stellen folgende Bedingungen jedoch Restriktionen dar, die den Betriebsablauf mehr oder weniger negativ beeinflussen:

- Maximal 50 LKW-Umfahrungen auf dem Gelände pro Tag.
- Maximal 50 PKW-Umfahrungen auf dem Gelände pro Tag.
- Maximal 10 Lärmüberschreitungen / Seltene Ereignisse pro Jahr.
- Verlegung der Werkstatt für Holzarbeiten inkl. Überdachung und Tor.
- Verlegung des Waschplatzes für Fahrzeuge und Geräte.
- Bei Nachtverladung von Streugut ist auf den Radlader zu verzichten und die Verladung von Hand durchzuführen.
- Vor 6:00 Uhr ist die neu zu schaffende östliche Zufahrt zu nutzen.
- Zusätzlich zu den westlich gelegenen Unterstellplätzen ist eine Verlängerung der Lärmschutzwand erforderlich.
- Eingrünung des Geländes aus optischen und psychologischen Gründen.
- Der Friedhofsbetrieb ist zu beachten (keine lärmintensiven Tätigkeiten bei Trauerfeiern und Bestattungen).
- Beim Immissionsort 2 ist eine Abwägung vorzunehmen. Jetzt gelten die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet.

Der Friedhofsbetrieb wird auch heute schon beachtet.

Trotz Investitionen in den Schallschutz sind daher weiterhin Einschränkungen im Betrieb und in den Arbeitsabläufen gegeben.

#### 4.1.3. Kostenschätzung für die Ertüchtigung des Standortes Gärtnerbauhof

Die Kosten (s. folgende Aufstellung) für die erforderlichen Baumaßnahmen (Hoch- und Tiefbau, Erschließung, Planungskosten) wurden im Jahre 2014 auf insgesamt rd. 895.000 € geschätzt.

Von den Maßnahmen ist bisher lediglich Punkt 8 (Heizungsanlage) umgesetzt worden. Somit sind die in 2014 errechneten 895.000 € um 30.000 € zu vermindern (= 865.000 €).

Geht man von einer jährlichen 2 %igen Kostensteigerung aus, belaufen sich diese Schätzkosten in 2018 auf knapp rd. 960.000 €.

Teilweise würden neue Gebäude errichtet, teilweise bestehende Gebäude ertüchtigt.

	Menge	€/ m <sup>2</sup>	Summen	Bemerkung:	
1 benötigte Unterstellfläche „beheizt, netto 60,77 m <sup>2</sup> + 95% (Bewegungsraum u. Baukonstruktion)	60,77	118,50	562,00	66.597,84 €	Wert entspricht 7700-0064, Seite 646 geschätzt
2 Abriss der Holzschuppen (7-10)		93,00	100,00	9.300,00 €	
3 Pos. 7 -10, 28 der o.g. Aufstellung Abt. 66, Maßnahme laut Anmeldung für Haushalt 2014				28.000,00 €	
4 + 95% Neubau Unterstellmöglichkeiten, geschlossen, unbeheizt	91,23	177,90	467,00	83.078,60 €	Mittelwert, Seite 643
5 Neubau Lagerfläche, geschlossen, unbeheizt	50,00	50,00	467,00	23.350,00 €	
6 Neubau Unterstellmöglichkeiten, offen + 60 %	63,45	101,52	330,00	33.500,02 €	Wert entspricht 7400-0001, Seite 649
7 Kragarmregal, überdacht für Holzlagerung, 15,00 x 2,00 m, Fundamente		30,00	930,00	27.900,00 €	aus Maßnahme 2013 geschätzt
8 Heizungsanlage und -verteilung, nötige kW?		?	?	30.000,00 €	aus BKI Altbau 2010, Seite 462 + 15 %
9 Fenster und Türen Sozialtrakt teilweise erneuern, Kunststoff		35,00	471,50	16.502,50 €	aus BKI Altbau 2010, Seite 382 + 15 %
10 Demontage der o.g. Elemente		35,00	39,10	1.368,50 €	aus BKI Altbau 2010, Seite 464 + 15 %
11 Wärmedämmfassade des Sozialtrakts, teilweise, abhängig von Baugenehmigung		170,00	81,65	13.880,50 €	Seite 464 + 15 %
12 Fenster Werkstatt erneuern, Aluminium		4,50	1.000,00	4.500,00 €	Erfahrungswert geschätzt
13 Lüftungsanlage für Werkstatt				20.000,00 €	geschätzt
14 überdachte Bucht für Lava-Salz-Gemisch				12.000,00 €	geschätzt
15 Buchten für Materiallagerung erneuern	4,00	2.500,00		10.000,00 €	geschätzt
16 Umkleideraum Herren erweitern durch weitere Garage				20.000,00 €	geschätzt
17 Sanitärcontainer für Bereich Damen				15.000,00 €	geschätzt
18 Waschplatz Anbaugeräte und Fahrzeuge				45.000,00 €	geschätzt
19 Erschließung Elektro (Erdkabel), Schotterwege				45.000,00 €	geschätzt
20 Einrichtung zweite Zufahrt über Parkplatz				20.000,00 €	geschätzt
21 Lärmschutzwand West				90.000,00 €	aus Vermerk 61-Brd vom 23.04.2014
22 ggfls. Lärmschutzwand Süd				45.000,00 €	ebd.
23 ggfls. Lärmschutzwand Nord				25.000,00 €	ebd.
24 Unvorhergesehenes				40.000,00 €	
25 Planung (inkl. Statik und Fachingenieur Heiztechnik) 20% der Summen aus 1-24				144.995,59 €	724.977,96 €
26 Genehmigungspannung für vorhandene Gebäude				25.000,00 €	geschätzt
<b>Baukosten brutto</b>				<b>894.973,55 €</b>	
			gerundet	<b>895.000,00 €</b>	

Aufstellung der notwendigen Maßnahmen: Kostenschätzung aus dem Jahre 2014. Die Berechnung einer Kostensteigerung von 2 % p.a. ergibt Kosten i.H.v. rd. 960.000 € für 2018.

Im ISEK wurde 2010 die Fläche Gärtnerbauhof im Hinblick auf eine mögliche Wohnbebauung untersucht und als geeignet eingestuft (S. 128). An die Fläche des Gärtnerbauhofes schließt sich südlich eine weitere Fläche Am Bösselberg an, die Waldcharakter hat und ggf. ebenfalls vermarktet werden kann (in der genannten Einnahmeposition ist dies noch nicht berücksichtigt).

#### 4.1.4. Bauhof

Ausweislich der oben bereits erwähnten Mitteilungsvorlage 2017 0327 „Mitteilung - Arbeitsschutz Bauhof“ sind ebenfalls Investitionen in den Standort des Bauhofes vorzunehmen.

Dieses gilt sowohl für die Herstellung der gesetzlich vorgeschriebenen „Schwarz-Weiß-Trennung“ als auch für notwendige Maßnahmen der Bauunterhaltung. Die Vorlage nennt folgende Maßnahmen und Beträge.

HH	Maßnahme	HHmittel	Bemerkungen
2017/18	Elektrosanierung	50.000	Zusammen mit der Sanierung Sanitär
2017	Fenster austausch	6.000	aus bauliche Unterhaltung
2018	Tore Außenbereich und weitere Fenster	75.000	Mittel beantragt
2018	Sanierung Sanitärbereich und Anlage „Schwarz-Weiß-Trennung“	200.000	alternativ
2018	Containeranlage für Auslagerung Sanitärbereich	150.000	Alternativ, bei Miete geringfügig günstiger (140.000 €)
2019	Tore Außenbereich und weitere Fenster	36.000	Mittel beantragt

#### 4.1.5. Fazit Standorterhaltung Gärtnerbauhof und Bauhof

Für beide Standorte ergeben sich Investitionen i.H. von (mindestens) rd. 1.300.000 €, die in eine alte Bausubstanz fließen. Aufgrund der überalterten Bausubstanz und Maschinenteknik sind aller Wahrscheinlichkeit nach weitere Haushaltsmittel für die Bauunterhaltung und für Investitionen erforderlich (über die genannten Werte hinaus).

Es ist fraglich, ob die Erstellung von B-Plänen für beide Standorte reibungslos erfolgen kann. Anwohnerproteste sind nicht auszuschließen.

Trotz der Investitionen in den Schallschutz würde es für den Standort Gärtnerbauhof weiterhin Restriktionen geben, die den laufenden Betrieb beeinträchtigen. Der Standort Gärtnerbauhof bliebe nach wie vor beengt.

Die organisatorische und räumliche Trennung beider Bauhöfe würde auf Dauer zementiert.

Aufgrund der genannten Punkte ist eine Ertüchtigung der bestehenden Standorte nicht empfehlenswert und sollte daher auch nicht weiter verfolgt werden.

#### 4.2. Variante 2: Umsiedlung des Gärtnerbauhofes

Der Gärtnerbauhof wird an einen anderen Standort umgesiedelt.

Diese Variante wurde in die Untersuchungen aufgenommen, da ein Komplettumzug beider Bauhöfe zum selben Zeitpunkt teurer – und somit schwerer zu finanzieren – ist als ein Teilumzug.

Sie ist als eine Art Zwischenlösung anzusehen, da weiterhin eine Trennung der Bauhöfe auf zwei Standorte bestehen bliebe. Sie würde aber perspektivisch die Zusammenlegung beider Bauhöfe ermöglichen.

Die geschätzten Kosten belaufen sich auf rd. 3,085 Mio. €, wobei die Grundstückskosten bereits die Fläche beinhalten, die bei einer Zusammenlegung beider Bauhöfe benötigt wird.

<b>Tabelle 2 – Geschätzte Kosten und Erlöse Verlagerung Gärtnerbauhof</b>			
<b>Kostengruppe</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Kosten 2014</b>	<b>Kosten 2020</b>
100	Grundstück	335.000 €	335.000 €
200	Herrichten und Erschließen	75.500 €	100.000 €
300/400	Bauwerk, Baukonstruktion	1.280.000 €	1.500.000 €
500	Außenanlagen	488.000 €	600.000 €
600	Ausstattung	58.000 €	100.000 €
700	Baunebenkosten	394.000 €	450.000 €
<b>Summe</b>		<b>2.630.500 €</b>	<b>3.085.000 €</b>
Grundstücksverkauf		-900.000 €	-900.000 €
<b>Ergebnis</b>		<b>1.730.500 €</b>	<b>2.185.000 €</b>

Grundstückskauf: Der Betrag von 335.000 € ist bereits im Haushalt enthalten.  
Grundstücksverkauf: Gelände des Gärtnerbauhofes (ca. 5.600 qm vermarktbare Baufläche zu ca. 162 €/qm). Bei 5.600 qm rd. 900.000 € brutto, inkl. Erschließung.

Als Ergebnis aus Grundstücksverkäufen für die Fläche des Gärtnerbauhofes werden 900.000 € angesetzt.

Somit ergibt die Kostenschätzung für diese Variante rd. 2,185 Mio. €.

Die Planungen werden so angelegt, dass eine spätere Zusammenlegung beider Bauhöfe möglich ist. In den Planungskosten sind bereits z.T. entsprechende Kosten berücksichtigt.

Aufgrund der Bausubstanz des bestehenden Standortes sind – wie oben dargelegt – umfangreiche Unterhaltungsaufwendungen und Investitionen zu tätigen. Ohne Umzug müssten u.a. diverse Fenster und die Lüftungsanlage in der Werkstatt erneuert werden (Schätzkosten hierfür aus dem Jahre 2014 = rd. 72.000 €).

Wenn allerdings eine konkrete Perspektive für eine Standortverlagerung besteht, würde der Fachbereich 3.2 den jetzigen Gebäudezustand bis zum Umzug mittragen.

Benötigt wird allerdings dringend die Erneuerung eines Garagendaches, das undicht ist. Ein Angebot liegt hierfür noch nicht vor.

#### 4.2.1 Fazit Teilumzug Gärtnerbauhof

Der Teilumzug des Gärtnerbauhofes ist auf den ersten Blick günstiger als der zeitgleiche Umzug beider Bauhöfe. Hierbei ist zu beachten, dass keine gesonderte Kostenschätzung für den Fall des zeitversetzten Umzugs des Bauhofes erstellt wurde. Hier ist aber mit nicht unerheblichen Mehrkosten zu rechnen (Planungs- und Baukosten sowie Verwaltungsaufwand).

Zudem würde es bei einem zeitverzögerten Umzug zu Behinderungen auf dem neuen Standort kommen, die durch die Bautätigkeiten für den „Bauhof-Teil“ entstehen.

Auch sind (mindestens) die o.g. Unterhaltungsaufwendungen und Investitionen in den Bauhofstandort zu tätigen.

Positiv ist zu werten, dass bei einem Teilumzug des Gärtnerbauhofes dessen Gelände frei würde, welches nach erfolgter B-Plan-Aufstellung dann vermarktbare ist. Außerdem könnten Unterhaltungs- und Investitionsmittel insbesondere für den Gärtnerbauhof eingespart werden.

Die Einsparung von Unterhaltungs- und Investitionsmitteln ist kein originärer Vorteil dieser Variante, sondern diese ist auch bei einem Komplettumzug realisierbar.

Auch diese Variante ist daher nur mit Einschränkungen zu empfehlen.

#### 4.3. Variante 3: Zusammenlegung beider Bauhöfe an einem Standort

Beide Bauhöfe werden an einen anderen Standort umgesiedelt.

Die Schätzung der Kosten der Gesamtverlagerung beläuft sich auf rd. 5,635 Mio. €. Hiervon sind Erlöse i.H.v. 900.000 € für den Verkauf der Fläche des Gärtnerbauhofes in Abzug zu bringen (s.o.).

<b>Tabelle 3 – Geschätzte Kosten und Erlöse Verlagerung beider Bauhöfe</b>			
<b>Kostengruppe</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Kosten 2014</b>	<b>Kosten 2020</b>
100	Grundstück	335.000 €	335.000 €
200	Herrichten und Erschließen	75.500 €	100.000 €
300/400	Bauwerk, Baukonstruktion	2.820.000 €	3.300.000 €
500	Außenanlagen	690.000 €	800.000 €
600	Ausstattung	250.000 €	300.000 €
700	Baunebenkosten	680.000 €	800.000 €
<b>Summe</b>		<b>4.850.500 €</b>	<b>5.635.000 €</b>
Grundstücksverkauf		-900.000 €	-900.000 €
<b>Ergebnis</b>		<b>3.950.000 €</b>	<b>4.735.000 €</b>

Grundstückskauf: Der Betrag von 335.000 € ist bereits im Haushalt enthalten.  
Grundstücksverkauf: Gelände des Gärtnerbauhofes (ca. 5.600 qm vermarktbare Bauland zu ca. 162 €/qm). Bei 5.600 qm rd. 900.000 € brutto, inkl. Erschließung.  
Der Verkauf des Bauhofgeländes an der Friederikenstraße wird zunächst nicht berücksichtigt, weil die Vermarktung vsl. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird (s.u.).  
Den Erlösen aus Grundstücksverkäufen müssen Kosten für die Erschließung und Vermarktung gegen-gerechnet werden.

Das frei werdende Gelände des Bauhofes an der Friederikenstraße lässt sich o.W. nicht vermarkten. Die Liegenschaftsabteilung und auch angesprochene externe Entwickler halten die Vermarktung nur dieser Fläche für nicht wirtschaftlich.

Für eine Vermarktung müsste die nördliche Aueniederung insgesamt einschließlich des Reitplatzes mit einbezogen werden. Somit ist eine kurzfristige Vermarktung ausgeschlossen, so dass eine (Teil-)Finanzierung des Bauhofumzugs durch den Grundstücksverkauf unrealistisch ist.

Die Bodenqualität ist zudem aufgrund von Altlasten schlecht. Um auf diesem Gelände eine Wohnbebauung realisieren zu können, ist ein umfangreicher Bodenaustausch vorzunehmen (ca. 10.000 cbm).

Somit liegt die Kostenschätzung abzgl. der Erlöse unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen bei rd. 4,735 Mio. €.

#### 4.3.1. Geplante Bauunterhaltung und Investitionen in bestehende Standorte

Aufgrund des allgemein schlechten Bauzustandes beider Standorte sind Unterhaltungsarbeiten und Investitionen dringend notwendig. Auch mit der Perspektive eines Komplettumzuges sind einige Unterhaltungsarbeiten unabdingbar. Dieses gilt insbesondere für den Bauhof.

#### 4.3.2. Gärtnerbauhof

Für den Gärtnerbauhof sind keine Haushaltsmittel im Haushalt 2018 eingeplant. Ohne Umzug müssten u.a. diverse Fenster und die Lüftungsanlage in der Werkstatt erneuert werden (Schätzkosten hierfür aus dem Jahre 2014 = rd. 72.000 €). Diese Arbeiten könnten nach Ansicht der Fachbereiches 3.2 unterbleiben.

Benötigt wird allerdings dringend die Erneuerung eines Garagendaches, das undicht ist. Ein Angebot liegt hierfür noch nicht vor.

#### 4.3.3. Bauhof

Für die Haushalte 2018f. sind für den Bauhof diverse Unterhaltungsarbeiten und Investitionsmaßnahmen angemeldet.

- Elektrosanierung	50.000 €
- Fenster, Türen, Garagentore 1. BA	75.000 €
- Sanitärbereich, Duschen	30.000 €
- <u>Fenster, Türen, Garagentore 2. BA</u>	<u>36.000 €</u>
Summe	191.000 €

Eine kurzfristig anberaumte Begehung mit der Fachkraft für Arbeitssicherheit und der Gebäudewirtschaftsabteilung ergab, dass von den o.g. Maßnahmen die Unterhaltungsarbeiten im Sanitärbereich und den Duschen aufgeschoben werden können. Die übrigen Maßnahmen (Schätzkosten hierfür 161.000 €) sind auch mit der Perspektive eines Umzugs umzusetzen. Die Schwarz-Weiß-Trennung könnte provisorisch hergestellt werden.

Für Friedhofsarbeiten ist die Lagerfläche südlich des jetzigen Gärtnerbauhofes zunächst weiterhin erforderlich. Die benötigte Fläche ist planungsrechtlich für den Friedhofsbetrieb abgesichert.

#### 4.3.4. Fazit Komplettumzug

Obwohl die Investitionssumme erheblich ist, erscheint nach kritischer Würdigung aller Details der Komplettumzug als die zu bevorzugende Variante:

- Absicherung durch B-Plan.
- Keine Einschränkungen im laufenden Betrieb wg. Schallemissionen.
- Im Falle der Zusammenlegung der Bauhöfe können die u.g. Synergieeffekte realisiert werden.

### **5. Synergieeffekte durch die Zusammenlegung der Standorte**

Eine Zusammenlegung beider Bauhöfe wurde in der Vergangenheit verschiedentlich betrachtet. Insbesondere wurde geprüft, ob sich Synergieeffekte erzielen lassen. Zuletzt wurden diese im Jahr 2016 und davor in 2014 untersucht:

#### 5.1 Stelleneinsparungen

Da beide Bauhöfe ein unterschiedliches Aufgabenspektrum haben, ist ein Einsparpotential von einer halben Stelle realistisch.

#### 5.2 Kfz-Bestand

Bei den bisherigen Überlegungen wurde davon ausgegangen, dass ein Werkstatt-PKW eingespart werden kann, der durch die Zusammenlegung der Werkstätten nicht mehr benötigt wird. Im mehrjährigen Durchschnitt belaufen sich die Kosten auf ca. 3.000 €.

Zusätzlich kann von der Einsparung eines der beiden Vorarbeiter-Kfz ausgegangen werden. Pro Jahr entstehen durch ein Vorarbeiter-Kfz ca. Kosten i.H.v. 2.300 €.

Im Ergebnis ist eine Einsparung im Kfz-Bereich von rd. 5.000 € pro Jahr anzunehmen.

### 5.3 Erhöhte Einsatzzeiten durch günstigere Lage

Unter der Annahme, dass der neue Standort verkehrsgünstig liegt, können die Fahrtzeiten vom Bauhof zum Einsatzort und zurück verkürzt werden. Dies bedeutet, dass die Mitarbeiter/innen länger am Einsatzort bleiben können und die Produktivität steigen würde.

Das Einsparpotential kann jedoch nicht konkret ermittelt werden, bevor der neue Standort feststeht.

### 5.4 Werkstatt

Diese Fahrten fallen bei einem gemeinsamen Standort weg. Wesentliche Einsparpotentiale (in Form einer Stelleneinsparung) sind von dem Wegfall dieser Fahrten allerdings nicht zu erwarten. Die eingesparte Arbeitszeit kann ebenfalls für die Pflege der städtischen Grünflächen bzw. für Bauhofaufgaben eingesetzt werden.

### 5.5 Betriebskosten der Standorte

Da beide aktuellen Standorte eine alte Bausubstanz aufweisen und nicht in energiesparender Bauweise erstellt wurden, ist fest davon auszugehen, dass die Betriebskosten eines neuen Standortes (deutlich) unter den jetzigen liegen.

Im 4-Jahresdurchschnitt 2011 – 2014 lagen die Kosten für Strom und Heizung bei ca. 24.400 € pro Jahr.

Konkrete Einsparungen als €-Betrag können allerdings nur nach einer konkreteren Planung genannt werden.

### 5.6 Eigene Unterhaltungskosten der Standorte

Für den Betrieb ist es unerlässlich, dass die Bauhöfe Arbeiten für ihre Betriebsstätten ausführen (z.B. Reinigungsarbeiten, kleinere Ausbesserungen an Gebäuden und Ausstattung, eigener Winterdienst, Laubbeseitigung etc.).

Ausweislich der Auswertungen wurden hierfür in 2015 ca. 20.000 € von beiden Bauhöfen aufgewendet (eigenes Personal und eigene Fahrzeuge / Maschinen).

Auf einem zusammengelegten Standort dürfte dieser Aufwand geringer sein, da schon in der Planungsphase darauf geachtet würde, dass sich der neue Standort leichter unterhalten lässt (mit Maschineneinsatz) und ein Neubau insgesamt weniger Unterhaltungsaufwand benötigt.

Hierfür ist aber zum gegenwärtigen Zeitpunkt ebenfalls kein konkreter €-Wert zu benennen.

### 5.7 Standort für künftige Infrastruktur

Beide aktuellen Standorte verfügen über keinen zukunftsfähigen baulichen Zustand und haben aufgrund der räumlichen Enge keine Entwicklungsmöglichkeiten. Über kurz oder lang müssten entweder beträchtliche Summen in die Ertüchtigung der Standorte fließen oder aber die Standorte sind aufzugeben.

Vor diesem Hintergrund ist es sinnvoll, wie schon zuvor beschrieben, die erforderlichen Investitionen auf den Bauhöfen, soweit dies möglich ist, zurückzustellen und die dadurch eingesparten Summen in den Neubau fließen zu lassen.

## 5.8 Bauhof-Programm ARES

Die Trennung der Bauhöfe führt dazu, dass im hierfür eingesetzten EDV-Programm ARES zwei Mandanten angelegt sind. Bislang sind die erforderlichen Stammdaten für jeden Bauhof getrennt in der Software erfasst und müssen bei regelmäßig vorkommenden Änderungen und Ergänzungen jeweils doppelt gepflegt werden.

Eine Zusammenlegung würde es ermöglichen, das System auf einen Mandanten zu reduzieren. Hierdurch fällt Administrationsaufwand weg. Gleichzeitig sinkt die Zahl potentieller Fehlerquellen, die sich aus dem Betrieb mit zwei Mandaten ergibt (doppelte Stammdaten, Abweichungen in den Stammdaten, etc.). Zudem führt die Zusammenlegung der Bauhöfe dazu, dass nur einmal Betreuungskosten an den Softwareersteller zu zahlen sind. Z.Zt. sind für jeden Bauhof 1.500 € für die Softwarebetreuung im Haushalt eingestellt.

## 5.9 Leitung und betriebliche Abläufe

Durch die Zusammenlegung der Bauhöfe können die Leitung und die betrieblichen Abläufe optimiert werden. Bedingt durch die gegenwärtige Trennung der Bauhöfe gibt es unvermeidliche Doppelstrukturen und einen erhöhten Abstimmungsaufwand. Durch die Zusammenlegung können diese Strukturen im Zeitverlauf optimiert werden.

## 5.10 Geringere Verkehrsbelastung der Anwohner

Durch einen Umzug der Bauhöfe würde sich eine geringere Belastung der Anwohner durch die Bauhofverkehre in Wohngebieten ergeben.

## **6. Fazit der Untersuchung der Synergieeffekte**

Es konnten konkrete Einsparpotentiale i.H.v. rd. 33.700 € pro Jahr ermittelt werden. Hier ist zu bedenken, dass Gebäude über Jahrzehnte genutzt werden und sich die Beträge entsprechend aufsummieren.

Hinsichtlich der Einsparung einer halben Personalstelle ist darauf hinzuweisen, dass diese Arbeitszeit für andere Aufgaben der Bauhöfe dringend benötigt wird.

Es sind aber auch weitere Einsparpotentiale identifiziert worden, die sich mit einiger Wahrscheinlichkeit ebenfalls im Laufe der Jahre zu erheblichen Summen addieren.

Hier sind insbesondere die Betriebskosten der Standorte und auch eine Verringerung der eigenen Unterhaltungskosten zu nennen, die zudem auch Mitarbeiterkapazität binden (Eigene Unterhaltungskosten der Standorte).

<b>Tabelle 4 - Einsparpotentiale</b>	
<b>Konkrete Einsparpotentiale</b>	
Eine halbe Personalstelle	20.000 €
1 Vorarbeiter-Kfz, 1 Werkstatt-Kfz	5.000 €
ARES-Lizenz	1.500 €
Miete Büroräume für den Gärtnerbauhof (Jahresmiete)	7.200 €
<b>Zwischensumme</b>	<b>33.700 €</b>
<b>Weitere Einsparpotentiale</b>	
Erhöhte Einsatzzeiten durch günstigere Lage	
Werkstatt: Wegfall der Fahrzeugüberführung	
Betriebskosten der Standorte (Heizung und Strom)	
Eigene Unterhaltungskosten der Standorte	
Leitung und betriebliche Abläufe	
Gemeinsamer Kfz-Waschplatz	

## 7. Zusammenfassung der Ergebnisse

Bleiben die bisherigen Standorte erhalten, sind beträchtliche Haushaltsmittel in deren Ertüchtigung zu investieren, was aufgrund der schlechten Bausubstanz nicht wirtschaftlich ist und die beim Gärtnerbauhof ohnehin „keine uneingeschränkte Bewegungsfreiheit“ mit sich brächte (betriebliche Einschränkungen auch mit Investitionen in den Schallschutz).

Der Bauhof kann nur nach der Aufstellung eines Bebauungsplanes erweitert werden.

Somit sind beide aktuellen Standorte nicht zukunftsfähig.

Durch den „Komplettumzug beider Bauhöfe“ könnte ein moderner und bedarfsgerechter Standort an einer verkehrsgünstigen Lage entstehen, wobei die Variante „Komplettumzug“ gleichzeitig auch noch die Möglichkeit bietet, endlich beide Bauhöfe organisatorisch zusammen zu legen und somit Optimierungspotentiale bei deren Leitung und den organisatorischen Abläufen der Bauhöfe realisiert werden können.

Für 2018 stehen 80.000 € für erste Vorüberlegungen / Vorplanungen für den Neubau insgesamt 141.000 € für Sanierungen gegenüber, die aus Sicht der Fachabteilung unterbleiben können, wenn ein Umzug Anfang der 2020er Jahre realisiert wird.

Der Beschlussvorschlag geht davon aus, dass für 80.000 € in 2018 erste Vorüberlegungen / Vorplanungen beauftragt werden können, um den Flächenbedarf und die weiteren Schritte konkretisieren zu können.

Im Folgejahr sollen die 160.000€ für die Vorplanung und die genaue Kostenermittlung umgesetzt werden.

Der weitere Mittelbedarf ist in zeitlicher Sicht abhängig von der Fertigstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Läge dieser im 1. Halbjahr 2020 vor, so würden in 2020 rd. 260.000 €, in 2021 rd. 2,65 Mio. € und in 2022 dann nochmals 2,15 Mio. € benötigt werden.

Im weiteren Verfahren ist ebenfalls zu prüfen, ob die Realisierung des Vorhabens durch bzw. mit Unterstützung von Dritten erfolgen kann.

Die Untersuchung der drei Varianten ergibt folgende Ergebnisse.

<b>Tabelle 5 – Gegenüberstellung der Varianten</b>			
	<b>Beide Standorte bleiben bestehen</b>	<b>Teilumzug Gärtnerbauhof</b>	<b>Komplettumzug beider Bauhöfe</b>
<b>Kosten<sup>1</sup></b>	1.300.000 €	3.085.000 €	5.635.000 €
<b>Erlöse<sup>1</sup></b>	--	900.000 €	900.000 €
<b>Kosten ./ Erlöse<sup>1</sup></b>	1.300.000 €	2.185.700 €	4.725.000 €
<b>Wegfall von Investition- onen in alte Bausub- stanz</b>		- 960.000 €	ggf. - 990.000 €
<b>Restriktionen</b>	GBH: Geräuschemissionen, dadurch betriebl. Einschränkungen, beengte Platzverhältnisse Bauhof: Schlechte Bausubstanz, beengte Platzverhältnisse	GBH: nein; Bauhof: Schlechte Bausubstanz, beengte Platzverhältnisse	Nein
<b>Bausubstanz</b>	Alt, schlecht bis sehr schlecht	GBH: neu Bauhof: alt, (sehr) schlecht	Neu
<b>Altlasten</b>	GBH: möglich Bauhof: ja	GBH: nein Bauhof: ja	Nein
<b>Bauliche Erweiterung möglich</b>	Nur mit B-Plan	Nur mit B-Plan	--
<b>Städtebauliche Entwicklung<sup>2</sup></b>	Nein <sup>3</sup>	Theoretisch möglich (GBH-Gelände) <sup>4</sup>	Theoretisch möglich (an beiden Standorten)
<b>Standortsicherheit</b>	GBH: ohne gültigen B-Plan gefährdet Bauhof: planungsrechtlich nur im Bestand abgesichert	Bauhof: planungsrechtlich nur im Bestand abgesichert	Sicher
<b>Einsparpotentiale</b>	Nein	Nein	Im geringen Umfang
<b>Zeitperspektive</b>	Kurz- bis mittelfristig	Mittel- bis langfristig	Mittel- bis langfristig

#### **Erläuterungen:**

GBH: Gärtnerbauhof

1)

Die Kosten sind konservativ geschätzt. Eine genaue Berechnung kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Daher können die tatsächlichen Kosten abweichen!

Als Erlös wurde lediglich der Verkauf der Fläche des jetzigen Gärtnerbauhofes berücksichtigt, da sich das Gelände des Bauhofes nur in einem erweiterten Umfeld vermarkten lässt. Kosten für Er-

schließung und Vermarktung sind nicht geschätzt / berücksichtigt. Dies gilt auch für die Kosten der Aufstellung des B-Planes etc..

2)

Eine städtebauliche Entwicklung ist möglich, wenn einer oder beide Standorte vermarktet werden können. Ein Zeitfenster kann hierfür nicht genannt werden.

3)

Die Entwicklung des südlich an den Gärtnerbauhof angrenzenden Waldes als Bauland ist eingeschränkt, so lange der Gärtnerbauhof an diesem Standort verbleibt.

4)

Eine städtebauliche Entwicklung ist bei dieser Variante möglich für das Gelände des Gärtnerbauhofes und des südlich angrenzenden Waldstücks.