



BESCHLUSSVORLAGE
Fachamt/Antragsteller/in**Datum****Drucksachen-Nr.: - AZ:**

Dezernat IV	12.09.2007	0610/07 - I/245
-------------	------------	-----------------

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abst. Ergebnis
Magistrat	17.09.2007	5.2	
Bauausschuss	19.09.2007	2	
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	20.09.2007	4	
Stadtverordnetenversammlung	01.10.2007	4	
Magistrat	26.11.2007	5.1	
Bauausschuss	03.12.2007	1	
Finanz- und Wirtschaftsausschuss	04.12.2007	3	
Stadtverordnetenversammlung	11.12.2007	10	

Betreff:

**Standortverlagerung Stadtbetriebsamt
Grundsatzbeschluss**

Anlage/n:

Flächenlayout Hörnsheimer Eck

Beschluss:

Die Zusammenlegung der Betriebshöfe Nord und Süd des Stadtbetriebsamtes sowie die Integration der Straßenunterhaltungskolonne und der Schlosserei des Tiefbauamtes und die damit verbundenen Standortverlagerungen/ Zusammenführungen sowie der Neubau des Betriebsgebäudes auf dem Gelände „Hörnsheimer Eck“ (Christian-Kremp-Straße) wird beschlossen.

Wetzlar, den 12.09.2007

gez. Hauptvogel

Begründung:

Diese Beschlussvorlage nimmt Bezug auf die parallel im Geschäftsgang befindliche Grundstücks-Erwerbsvorlage Drucksache Nr. 0701/07 - II/86.

Im Zuge der Bebauung des Gewerbegebietes Spilburg II (Schanzenfeld) beabsichtigt die "Welt der Leica Immobilien GmbH" die Errichtung eines Gebäudekomplexes, der sogenannten "Leica-Welt", in den auch das städtische Areal des Stadtbetriebsamtes mit einbezogen wird. Infolge dessen wird für den Neubau der städtischen Einrichtung eine adäquate Fläche in der Größenordnung von ca. 15.000 qm benötigt. Als mögliche Standorte kommen freie Baugrundstücke im Gewerbegebiet "Hörnsheimer Eck" und im "Dillfeld" sowie eine mit Lagerhallen bebaute Fläche im Gewerbegebiet Spilburg zuzüglich einer gegenüberliegenden Freifläche des Bundes in Frage. Die Alternativstandorte stehen überwiegend im Privateigentum bzw. im Eigentum des Bundes.

Im Rahmen einer Standortanalyse hatte die Beratungsfirma PricewaterhouseCoopers (PWC), Düsseldorf, den Auftrag, zu überprüfen, ob über eine reine Verlagerung des städtischen Betriebshofes Süd hinaus durch eine Zusammenführung mit anderen betrieblichen Bereichen Synergien zu erzielen wären.

Die dabei in Frage kommenden Alternativen waren

- Variante 1: Verlagerung des Betriebshofes Süd
- Variante 2: Verlagerung des Betriebshofes Süd einschließlich der Schlosserei und der Straßenunterhaltung des Tiefbauamtes
- Variante 3: Verlagerung und Zusammenlegung der Betriebshöfe Süd und Nord
- Variante 4: Verlagerung und Zusammenlegung der Betriebshöfe Süd und Nord einschließlich der Schlosserei und der Straßenunterhaltung des Tiefbauamtes

PWC hat auf der Grundlage der Personal- und Fahrzeugausstattung unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und mit Hilfe entsprechender Erfahrungswerte den Raum- und Flächenbedarf für die einzelnen Varianten unter Berücksichtigung von Reserven ermittelt und wie folgt ausgewiesen:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Zusammenstellung Raum- und Flächenbedarf	Süd	Süd + RB 66	Süd + Nord	Süd + RB 66 + Nord
	m ²	m ²	m ²	m ²
Überbaute Flächen - Nutzflächen - 10% Zuschlag für Wände - Überdachte Abstellflächen	2731	3.676	3.451	4.396
Außenanlagen - Parkplätze - Verkehrs-/Hofflächen - Lager-, Grün-, Erweiterungsflächen	7.238	8.446	8282	9.490
Grundstücksflächen gesamt	9.969	12.122	11.733	13886

Als Voraussetzung für die Umsetzung der Verlagerungsvarianten sollte bei den drei in Frage kommenden Standorten eine Grundstücksfläche von etwa 14.000 m² bis 15.000 m² zur Verfügung stehen.

Diese Voraussetzung ist bei allen drei in Frage kommenden Standorten gegeben, so dass sich alle Planungsvarianten darauf realisieren lassen.

Auf der Basis des Flächenbedarfs und des erforderlichen Raumprogramms kalkuliert PWC den Kostenrahmen für die Kosten des Bauwerks (nach DIN 276) und der Außenanlagen anhand von Kostenkennwerten (Stand 2007) wie folgt:

Zusammenstellung Baukosten	Variante 1		Variante 2		Variante 3		Variante 4	
	Süd		Süd + RB 66		Süd + Nord		Süd + RB 66 + Nord	
	m ²	€	m ²	€	m ²	€	m ²	€
Überbaute Flächen	2.731	1.892.400	3.676	2511000	3.451	2.310.600	4.396	2.929.200
Außenanlagen	7.238	300.420	8.446	366.180	8.282	352.980	9.490	418.740
Baukosten		2.192.820		2.877.180		2.663.580		3.347.940
Baunebenkosten, 14 %		306.995		402.805		372.901		468.712
Gesamtbaukosten		2.499.815		3.279.985		3.036.481		3.816.652

PWC stellt im Bericht fest, dass die räumliche Zersplitterung und dezentrale Vorhaltung von Personal und Sachmitteln an einer Vielzahl von Standorten zu wesentlichen negativen Faktoren führt:

- Kapazitätsanpassungsprobleme an ständig wechselnde Aufgabensituationen (fachliche Qualifikationen der Mitarbeiter, Anzahl der Mitarbeiter)
- Erhebliche finanzielle Belastung bei der Unterhaltung einer Vielzahl von teilweise doppelten Betriebsstandorten (z.B. Schlosserei)
- Zersplitterung personeller und sächlicher Kapazitäten (Fahrzeuge, Geräte, Material)
- Planung und Überwachung der Arbeitseinsätze sowie Steuerung der Wirtschaftlichkeit durch die Betriebsleitung sind nur eingeschränkt möglich
- Personal- und Fahrzeugaustausch findet nur in geringem Maße statt.

Die räumliche Dezentralität der betrieblichen Bereiche ist angesichts der Größe der Stadt Wetzlar bei den von den betrieblichen Bereichen des Stadtbetriebsamtes sowie der Schlosserei und der Straßenunterhaltung des Tiefbauamtes zu erledigenden Aufgaben wirtschaftlich ungünstig.

Die Steuerung der Arbeitsprozesse, Einsatzplanung und Arbeitskontrolle durch die Leitungskräfte wird erschwert, die Kapazitätsauslastung wird eingeschränkt und es fallen zusätzliche Kosten für die Vorhaltung von Fahrzeugen, Geräten und Anlagen an.

PWC empfiehlt, die betrieblichen Bereiche des Stadtbetriebsamtes (Bauhöfe Nord und Süd) sowie die Schlosserei und die Straßenunterhaltung des Tiefbauamtes an einem gemeinsamen Betriebsstandort unterzubringen. Dadurch wird die

Wirtschaftlichkeit durch zentrale Steuerung und Kontrolle sowie verbesserte Auslastung von Personal, Fahrzeugen und Räumen erhöht.

PWC erwartet bei einer Zusammenführung der Betriebshöfe sowie der Schlosserei und der Straßenunterhaltung des Tiefbauamtes Synergieeffekte in Höhe von bis zu 330.000,-- €/Jahr, die in den folgenden Jahren, frühestens ab 2009, realisiert werden können.

Hinsichtlich der Standortfrage spricht sich PWC aus den folgenden Gründen für den Standort Hörnsheimer Eck aus:

- Die Grundstückspreise sind im Vergleich der drei Standorte in diesem Gebiet am Niedrigsten
- Von diesem Standort aus lässt sich das Stadtgebiet über zwei Hauptverkehrsadern andienen (Bergstraße/Frankfurter Straße und Stoppelberger Hohl)
- Es bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich der Befahrbarkeit dieser Straßen im Gegensatz zum Dillfeld. Die Bundesstraße B 277 darf mit Fahrzeugen, die nicht für die Schnellstraße zugelassen sind (z.B. reine Zugmaschinen bzw. Kommunalschlepper etc) nicht befahren werden.
- Am Standort werden insgesamt 48 Fahrzeuge, davon 15 mit Beschränkung 25 Km/h, sowie 28 Anbaugeräte/Anhänger vorgehalten. Der einem Betriebshof zu- bzw. abfließende Verkehr muss über die Altenberger- und die Hermannsteiner Straße erfolgen. Beide Straßen sind einspurig und stadteinwärts exakt zu den Zeiten durch die Berufspendler äußerst stark belastet, wenn morgens die Mitarbeiter/Innen des Stadtbetriebsamtes zu ihren Einsatzorten fahren. Am Nachmittag erfolgt der Rückverkehr ebenfalls in der Spitzenfrequenz.
- Es bestehen keine Einschränkungen durch Wartezeiten aufgrund von Bahnübergängen
- Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist aufgrund der kurzen Entfernung zur Haltestelle und zweier Buslinien für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Besten.
- Es bedarf keines weiteren Salz-Silo-Standortes im südlichen Bereich des Stadtgebietes.

Gemeinsam mit dem Architekturbüro ARC Pfaffhausen und Staudte wurden die für jeden der drei Standorte zu erwartenden Aufwendungen (bei Realisierung der Variante 4) für das Herrichten/Freimachen der Baufelder, wie z.B. die Geländeregulierung, Bodenverbesserung, Abbrüche, Stützkonstruktionen usw. für die einzelnen Varianten aus heutiger Sicht ermittelt und gegenübergestellt.

Hörnsheimer Eck:

Wenn man den Höhenunterschied des Geländes durch eine Bebauung in zwei Ebenen optimal nutzt, belaufen sich die Kosten für Erdbewegungen auf ca. 480.000,-- €.

Spilburg:

Um eine optimale funktionale Nutzung des Geländes zu erreichen, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Abriss der beiden Hallen, mindestens jedoch ein Teilabriss der Hallen
- umfangreicher Geländeauftrag im hinteren Teils des Geländes
- Endwidmen der Henri-Duffaut-Straße als öffentliche Straße
- Schaffen von zwei Wendepunkten, um den Anliegern eine uneingeschränkte Nutzung ihrer Grundstücke zu gewährleisten

Dadurch entstehen Kosten in Höhe von ca. 980.000,-- €.

Dillfeld:

Im Dillfeld ist eine Bebauung in der Baubeschränkungszone unterhalb des Hochspannungsmasten nur unter Auflagen möglich. Weiterhin ist auch hier ein Höhenunterschied auszugleichen. Zur Aufrechterhaltung der gegenwärtigen Versorgungsqualität im Winterdienst entstehen zusätzliche Erwerbs- und Errichtungskosten für einen zweiten Winterdienststandort im Süden. Insgesamt entstehen dadurch Kosten von ca. 350.000,-- €

Kosten

Die im Zusammenhang mit dieser Überprüfung festgestellten Kosten für die Geländeregulierung, die Baukosten sowie die durch das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften ermittelten Kosten für den Grundstücksankauf werden in der folgenden Übersicht dargestellt:

Standort	Hörnshheimer Eck	Spilburg	Dillfeld
Gesamtbaukosten	3.816.652,00 €	3.542.000,00 €	3.816.652,00 €
Grunderwerb	804.190,00 €	1.255.125,00 €	920.205,00 €
Geländeregulierung	480.000,00 €	806.820,00 €	170.000,00 €
Neubau zweier Wendekreise		175.000,00 €	
Erwerbs- und Errichtungskosten für zusätzlichen Winterdienststandort im Bereich Süd			180.000,00 €
Gesamt:	5.100.842,00 €	5.778.945,00 €	5.086.857,00 €

Verkaufserlös Altenberger Str. 55 (Standort Schlosserei und Straßenunterhaltung Tiefbauamt)	148.500,00 €	148.500,00 €	148.500,00 €
Verkaufserlös Plank 2 - 4	1.667.000,00 €	1.667.000,00 €	1.667.000,00 €

Gesamt Neu:	3.285.342,00 €	3.963.445,00 €	3.271.357,00 €
--------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

(alle Angaben inkl. Mehrwertsteuer)

Aufgrund der höheren Kosten von ca. 700.000,-- € wird die Spilburg im Folgenden nicht weiter betrachtet. Zwischen Dillfeld und Hörnshheimer Eck besteht nach dieser Kostenbetrachtung eine Differenz von ca. 14.000,-- €.

Die anfänglichen jährlichen Kapitalkosten durch den Neubau des Stadtbetriebsamtes betragen bei einem Zinssatz von 5 % und einem Abschreibungssatz AfA von 2% ca. 250.200,-- €.

Nach Würdigung aller Standortfaktoren und der Wirtschaftlichkeitsberechnungen empfehlen PricewaterhouseCoopers sowie das Architekturbüro ARC Pfaffhausen und Staudte eine Umsetzung der Neubaumaßnahme am Standort Hörnshheimer Eck.

Diese Maßnahme stellt im Übrigen die konsequente Fortführung des im Jahre 1998 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Konzeptes zur „Neuordnung der Betriebshöfe“ dar.

Grundlage dieses Konzeptes waren die Untersuchungen der Firma Zündel & Partner in den Jahren 1995 - 1997, die bereits damals eine weitgehende Zentralisierung der beim
- Hauptamt

- Sportamt
- Tiefbauamt
- Grünflächenamt und
- Stadtreinigungsamt

angesiedelten betrieblichen Bereiche vorgeschlagen hatten.

Mit dem o.a. Konzept wurde den vorgeschlagenen Zentralisierungsmaßnahmen im Rahmen der zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten Rechnung getragen. Die betrieblichen Bereiche wurden an den Standorten Betriebshof Süd und Nord zusammengeführt.

Die Einbindung der Schlosserei und der Straßenunterhaltung des Tiefbauamtes wurden zurückgestellt.

Mit der jetzt anstehenden Standortverlagerung bietet sich somit die Chance diese bereits in 1997 durch Zündel & Partner und jetzt aktuell durch PWC benannte Wirtschaftlichkeitssteigerung durch zentrale Steuerung und Kontrolle sowie verbesserte Auslastung von Personal, Fahrzeugen und Räumen an einem zentralen Standort zu erreichen.