

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0508/13	Datum 20.12.2013
Dezernat: II	FB 02	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	14.01.2014	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	13.02.2014	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	26.02.2014	öffentlich	Beratung
Stadtrat	20.03.2014	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 66, FB 01, VI	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		x
	KFP		x
	BFP		x

Kurztitel

Grundsatzbeschluss zur Zentralisierung der städtischen Bauhöfe

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt:

1. ...die Errichtung eines zentralen Bauhofs am Standort „Allerstraße“.
2. ...die Umsetzung des Standorts Mitte (Am Winterhafen) an den Standort „Allerstraße“ im Rahmen der Effizienzvariante. Die Umsetzung erfolgt schrittweise bis zum 30.06.2015. Dem Stadtrat ist jährlich über die Umsetzung zu berichten (IV. Quartal).
3. ...die für die Umsetzung notwendigen konsumtiven und investiven finanziellen Mittel in Höhe von 1.305.500 € sind in den kommenden Haushaltsjahren entsprechend zu berücksichtigen.
4. ...die Auflösung des Standortes Sudenburger Wuhne bis spätestens 31.12.2017.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit	2101	Pflichtaufgabe	x	ja		nein
----------------------	------	----------------	---	----	--	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
2014	JA	x	NEIN		

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführender Fachbereich 02	Sachbearbeiter	Unterschrift FBL
	Herr Gebhardt, Tobias	Herr Dr. Hartung

Verantwortlicher Beigeordneter II	Unterschrift	Herr Zimmermann
--------------------------------------	--------------	-----------------

Termin für die Beschlusskontrolle	31.12.2017
-----------------------------------	------------

Begründung:

Das Dezernat für Vermögen und Finanzen sowie das Dezernat für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr untersuchten im Rahmen eines gemeinsamen Projekts die haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen, die sich aus der Zusammenlegung der Bauhöfe des Tiefbauamtes ergeben würden. Hierbei galt es zu berücksichtigen, dass die Qualität der Leistungserbringung erhalten bzw. verbessert und der städtische Haushalt langfristig entlastet wird. Im Rahmen dessen konnte als Analyseergebnis festgestellt werden, dass eine Zentralisierung der städtischen Bauhöfe grundsätzlich vorteilhaft ist, wobei sich der Standort Allerstraße als optimaler Bauhofstandort herauskristallisiert hat.

Die der Abteilung Straßenbau im Tiefbauamt zugeordneten gewerblichen Bauhöfe sind derzeit auf drei Standorte innerhalb des Stadtgebietes verteilt. Auf dem Gelände des Bauhofs Nord (Allerstraße) befindet sich zudem die Brückenmeisterei. Das Sachgebiet Straßenbeleuchtung, Lichtsignalanlagen und Verkehrsleiteinrichtungen ist wie der Bauhof Mitte im Stadtpark (Am Winterhafen) auf einem gemeinsamen Gelände angesiedelt. Die derzeitige dezentrale örtliche Anordnung der Bauhöfe des Tiefbauamts im Stadtgebiet, bedingt ein unvorteilhaftes Vorhalten von Doppelstrukturen.

Im Rahmen des Projekts wurde eine mögliche Umsetzung an den Standort Nord bzw. Süd unter verschiedenen Blickwinkeln betrachtet. Berücksichtigt wurde dabei die im Oktober 2009 an das Architekturbüro Masterplan Architekten Heine + Pietzsch PartG in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie zur Zentralisierung der Bauhöfe des Tiefbauamtes. Diese Machbarkeitsstudie stellt zugleich das Anforderungsprofil des Tiefbauamtes an einen Zentralen Bauhof dar. Die darin enthaltene Kostenschätzung prognostiziert Gesamtkosten von ca. 7 Mio. €

Des Weiteren erfolgte im Dezember 2012 eine schriftliche Befragung von 28 Kommunen durch den Fachbereich Finanzservice, zur Organisation städtischer Bauhöfe in kreisfreien Städten. Insgesamt wurden 13 Fragebögen zurückgesandt, was einer Rücklaufquote von 46,4 % entspricht. Diese Befragung diente als Grundlage für die Konzeption einer Effizienzvariante.

Im Ergebnis derer wurde u.a. deutlich, dass die LHS Magdeburg hinsichtlich der Flächenkapazitäten sowohl für Lagerflächen als auch für Verwaltungs- und Sozialräume überproportional ausgestattet ist. Die befragten Kommunen halten in Summe ca. 170.000 m² Lagerfläche vor. Allein die LHS Magdeburg weist derzeit Lagerflächen von ca. 90.000 m² auf. Dies entspricht einer Fläche von 88 m² je zu bewirtschaftendem Straßenkilometer (Höchstwert - ø Umfrage: 17 m²/Straßenkilometer). Bei den Flächen für Verwaltungs- und Sozialräume beträgt der Umfragedurchschnittswert 11 m² je Mitarbeiter. Die LHS Magdeburg hält bislang ca. 18 m² Verwaltungs- und Sozialraumfläche je Mitarbeiter vor. Dies entspricht dem zweithöchsten Umfragewert (s. *Anhang/Präsentation/Folie 4*).

1. Allgemeine Untersuchung der Liegenschaften

Auf den derzeitigen drei Standorten werden momentan folgende Flächenkapazitäten erreicht (s. *Anhang/Präsentation/Folie 7*):

- Bauhof Nord (Allerstraße)	27.200 m ²
- Bauhof Mitte (Am Winterhafen)	65.000 m ²
- Bauhof Süd (Sudenburger Wuhne)	24.000 m ² .

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde für den Standort Nord eine erreichbare Flächenkapazität i.H.v. 35.400 m² ermittelt. Eine Erhöhung der Flächenkapazitäten könnte durch den Einsatz von Lagersystemen erreicht werden. Die Benutzung von Lagerboxen sowie die Verwendung von Kragarmregalen würden zu einer Verdichtung der Kapazitäten an Freilagerfläche führen. Generell ist die Lagerhaltung aber zu minimieren und durch Einführung des „just in time“-Prinzips voranzutreiben.

Eine Minimierung der Lagerhaltung wäre insoweit von Vorteil, als dass dadurch gebundenes Kapi-

tal - ca. 2,2 Mio. € für Straßenbau, Verkehrsleiteinrichtungen, Straßenbeleuchtung, Brückenmeister in 2011 – reduziert werden kann.

Ebenfalls deutlich wurde ein nicht unerheblicher Reparatur- und Sanierungsbedarf der Verwaltungs- und Sanitärtrakte an den Standorten Nord und Mitte. Hier sind in den nächsten Jahren Reparatur- und Sanierungskosten i.H.v. ca. 1,1 Mio. € zu erwarten.

2. Flächenkapazitäten

a) Verwaltungs- und Sozialräume

Laut Anforderungsprofil des Tiefbauamtes wird das zweigeschossige Verwaltungs- und Sozialgebäude eine Bruttogrundfläche von 1112 m² aufweisen. Im Rahmen der **Effizienzvariante** wurde eine Lösung erarbeitet, welche ein Gebäude mit ca. 500 m² Bruttogeschossfläche vorsieht und vergleichsweise zu einer Einsparung von mehr als 600 m² führen würde.

Dabei wurden die Mindestanforderungen zu beachtender Vorschriften, wie z.B. ArbStättV, ASR, BGI, BildscharbV, berücksichtigt (s. *Anhang/Präsentation/Folie 8*).

b) Werkstätten

Die in der Machbarkeitsstudie ausgewiesenen Werkstätten (Schlosser- und Tischlerwerkstatt, Elektroteilewerkstatt, Schilderwerkstatt, Autowerkstatt) binden Kapazitäten i.H.v. 605 m² an beheizbaren Hallen. Die **Effizienzvariante** sieht die Einstellung der Vorhaltung der Autowerkstatt – bei gleichzeitiger Zusammenlegung der übrigen Werkstätten - einhergehend mit dem positiven Effekt des Freiwerdens von Flächenkapazitäten, vor. Bei anfallenden Reparaturen, die nicht in Eigenregie erbracht werden können, erfolgt die Auftragsvergabe an Dritte (s. *Anhang / Präsentation / Folie 9*).

c) Lagerhallen/Sonstige Gebäude

Die Flächenkapazitäten für Lagerhallen und sonstige Gebäude sind im Anforderungsprofil des Tiefbauamtes mit 1650 m² beziffert. Vor dem Hintergrund des Bestrebens nach einer flexibleren Lagerhaltung sieht die **Effizienzvariante** eine Verkleinerung des Straßenbeleuchtungslagers von 700 m² auf 300 m² vor. Das Lager des Bereitschaftsdienstes der Abteilung SBL/LSA i.H.v. 50 m² wird im Hauptlager untergebracht und dort entsprechend separiert.

d) Garagen/Carports

Zusätzlich zu den derzeitigen Garagen und Carportanlagen am Standort „Allerstraße“ sieht die Machbarkeitsstudie die Errichtung verschiedener weiterer Carportanlagen (für 22 Transporter und 2 PKW) sowie teilweise beheizbarer Garagen (für 7 LKW und 3 PKW) vor.

Da das Tiefbauamt im interkommunalen Vergleich über eine überdurchschnittliche Ausstattung an Fahrzeugen verfügt, sieht die **Effizienzvariante** eine Verringerung des Fuhrparks (ohne Baumaschinen) vor. Des Weiteren wäre auf beheizbare Garagen zu verzichten und grundsätzlich der Schaffung von Carports, anstelle von Garagen, Vorrang zu gewähren, mithin um positive Kapazitäts- und Kosteneffekte zu generieren.

3. Hochbaukosten

Die im Anforderungsprofil des Tiefbauamtes enthaltene Kostenschätzung nach DIN 276 (Stand März 2010) geht von Kosten i.H.v. 2.318.450 € für sämtliche Baukonstruktionen sowie 419.662 € für technische Anlagen aus. Davon entfallen ca. 2 Mio. € auf das Verwaltungs- und Sozialgebäude, welches als einziges Gebäude in massiver Bauweise als Mauerwerksbau vorgeschlagen wird.

Die **Effizienzvariante** sieht die Errichtung des Verwaltungs- und Sozialgebäudes in Modulbauweise vor. Diese Bauweise berücksichtigt höchste Qualitätsstandards, die eine energetisch effiziente Nutzung erlauben. Im Zuge dessen erfolgte eine unverbindliche Anfrage an verschiedene Firmen, mit der Bitte um Einschätzung der zu erwartenden Kosten. Demnach entstehen bei Modulbauweise Kosten von 681.500 € für das Verwaltungs- und Sozialgebäude.

4. Kosten für Außenanlagen

Die Kosten für die Außenanlagen nach DIN 276 (KGR 500) werden auf 3.185.020 € geschätzt. Dieser Kostenschätzung liegt die Annahme zu Grunde, Freilagerflächen i.H.v. 35.400 m² zu schaffen, verbunden mit der Befestigung von Flächen, dem Ausbau von Hauptverkehrswegen auf dem Bauhofgelände und sonstigen Tiefbauarbeiten.

Die **Effizienzvariante** sieht Freilagerflächen i.H.v. 10.000 m² vor. Diese resultieren aus der angestrebten Minimierung bzw. Flexibilisierung der Lagerhaltung. Folgt man dem Prinzip einer bedarfsorientierten Lagerhaltung, ergeben sich Einsparungen hinsichtlich der Freilagerflächenkapazität. Ferner führt eine Reduzierung der avisierten Freilagerflächen ebenso zu einer Kostensenkung, da weniger Flächen entwickelt werden müssen, wobei ein Großteil der Flächen am Standort Nord bereits erschlossen und befestigt ist und entsprechend genutzt werden könnte.

Die Erschließung der Außenanlagen am Standort Nord wird im Rahmen der **Effizienzvariante** schätzungsweise ca. 500.000 € betragen.

5. Umzugskosten

Die Kostenschätzung für die Umlagerung der Materialien bzw. des Inventars erfolgte auf der Grundlage der Inventur zum 31.12.2011. Bei einer Umsetzung der Standorte Mitte und Süd würden Kosten von ca. 316.000 € entstehen.

Die **Effizienzvariante** sieht einen Verzicht der Umsetzung des Standorts Süd bis zum endgültigen Verbrauch aller dort gelagerten Baumaterialien vor. Es ergäbe sich eine Einsparung i.H.v. ca. 192.000 € (s. *Anhang/Präsentation/Folie 11*).

6. Betriebskosten

Eine Zusammenlegung der bisherigen drei Standorte würde schätzungsweise zu einer Senkung der Betriebs- und Nebenkosten um 25 - 30 % führen.

Die **Effizienzvariante** sieht eine spätere Umsetzung des Bauhofs Süd vor. Bei einer Zusammenlegung der Standorte Nord und Mitte würde sich eine Einsparung von ca. 21.600 € ergeben. Grundlage ist die Betriebs- und Nebenkostenabrechnung der Bauhöfe des Tiefbauamtes für 2010 (s. *Anhang/Präsentation/Folie 12*).

7. Hochwasserschutz

Für den Bauhof und die zu errichtenden Gebäude ist festzustellen, dass bei einem Hochwasser Sicherungsmaßnahmen für Technik und gelagertes Baumaterial vorzusehen und durchzuführen sind. Hierbei gehen wir zurzeit vorbehaltlich der durch das Fachamt durchzuführenden Vermessungsarbeiten von einem Sicherheitsabstand von ca. 0,6 m für elektrische und wasserempfindliche Anlagen aus.

8. Fazit

Vordergründig mögen die hohen Investitionskosten für die Neubauten der zu errichtenden Verwaltungs- und Sanitärtrakte am neuen Einzelstandort als nachteilig gelten. Durch den nicht unerheblichen Reparaturstau an den gegenwärtigen drei Standorten wird dieser Umstand indessen relativiert.

Die Differenz zwischen der **Effizienzvariante** und dem status quo ist unter den gegebenen Bedingungen marginal (s. *Anhang/Präsentation/Folie 13*).

Die **Effizienzvariante** sieht Investitionskosten von ca. 1,2 Mio. EUR vor. Hinzu kämen ca. 125 Tsd. EUR für die Umsetzung des Standorts Mitte an den Standort Nord (Allerstraße). Einsparungen zum status quo würden sich aus geringeren Betriebskosten sowie der dann entfallenden Miete (ca. 109 Tsd. EUR p.a.) für den Standort Mitte ergeben. Die Amortisationszeit würde aus heutiger Sicht ca. 10 Jahre betragen.

Im Ergebnis ist daher mittelfristig mit einer Entlastung des städtischen Haushalts, als ein Oberziel des Projekts, auch vor dem Hintergrund der bisher vermuteten Kosten einer Umsetzung, zu rechnen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten führt die Schaffung eines zentralen Bauhofs am Standort Nord, bei gleichzeitiger Umsetzung des Standorts Mitte und der späteren Umsetzung des Standorts Süd und der damit verbundenen Beseitigung des städtebaulichen Missstandes am Bauhof Mitte im Stadtpark, zur Freisetzung entwicklungswürdiger Flächen, die so vermarktet bzw. städtebaulich weiter entwickelt werden können. Zudem ist bei einer Umsetzung an den Standort Nord kein Flächenerwerb notwendig.

Anlagen

Anlage 1 - Abschließende Übersicht

Anlage 2 - Abschlusspräsentation Projekt „Zentralisierung Bauhöfe“

Anlage 3 - Übersicht Kommunalvergleich

Anlage 4 - Kartenmaterial