



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Gesamtleitung der Eigenbetriebe**  
**Werkhof, Stadtgrün und**  
**Friedhöfe**

**Verfasser/in**    Jens Langela

**Vorlage Nr.**    102/2017

**Datum**    10. Oktober 2017

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt, Technik, Bildung und Soziales/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	26.10.2017	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	16.11.2017	

### Betreff:

### Standortanalyse und -suche für einen potenziellen Neubau des Werkhofs Lörrach

### Anlagen:

Anlage 1: Gutachten der Fa. Imaka zur Flächenbedarfsermittlung

Anlage 2: Übersicht Bewertung Standortvarianten

### Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
2. Einer Verlegung des Werkhofs an den Standort „Lerchengrund“ wird grundsätzlich zugestimmt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Projektplan für das gesamte Projekt (Verlegung des Werkhofs, Verkehrsanbindung DHBW über den Bächlinweg, Entwicklung der nicht für den Neubau Werkhof benötigten Fläche für Wohnbau, Verlegung Kleingärten) zu entwickeln und auf die finanzielle und personelle Machbarkeit zu überprüfen.
4. Die jeweils notwendigen Maßnahmen sowie Mittelanmeldungen sind den Gremien zu gegebener Zeit zur Entscheidung vorzulegen.



### **Personelle Auswirkungen:**

keine

### **Finanzielle Auswirkungen:**

zunächst keine

für die geschätzten Folgekosten bei Weiterverfolgung der im Vorlagentext beschriebenen Variante 2 „Integrierter Neubau Werkhof/Stadtgrün am Standort Lerchengrund“ siehe Seite 9-11

### **Begründung:**

#### ***Einleitung***

Der Werkhof befindet sich in einem desolaten baulichen Zustand und genügt den Erfordernissen der täglichen Arbeit nicht mehr. Größere Sanierungsmaßnahmen sind mittel- bis langfristig unumgänglich. Gerade aus diesem Grund ist eine grundsätzliche Entscheidung für oder gegen eine Verlegung des Werkhofs zum jetzigen Zeitpunkt notwendig, um dadurch unnötige Unterhaltungskosten und Investitionen in einen Standort ohne Zukunft zu vermeiden.

Nicht zuletzt steht die Verwaltung gegenüber den Kleingärtnern des Ortsvereins der Gartenfreunde Lörrach e.V. in der Verantwortung, eine klare und verbindliche Aussage über die Zukunft der Kleingärten am Standort Lerchengrund zu machen.

Mit der Vorlage 101/2015 wurde die Verwaltung unter Anderem beauftragt, zu überprüfen, ob die (Teil-) Flächen der Kleingartenanlage „Lerchengrund“ im Bächlinweg „für einen Neubau eines Betriebshofs für die Eigenbetriebe Werkhof und Stadtgrün geeignet sind und welche Vorteile sich aus dem räumlichen Zusammenschluss der Betriebe ergeben.“

Ziel dieser Vorlage ist es, die Gremien über die erfolgte (Weiter-) Entwicklung des Projekts in Kenntnis zu setzen und das Ergebnis der Machbarkeitsprüfung und Standortanalyse aufzuzeigen. Darüber hinaus wird eine Empfehlung für das weitere Vorgehen gegeben.

## ***Einrichtung des Projekts „Standortanalyse Werkhof“***

Im Anschluss an den Beschluss des Gemeinderats vom 23.07.2015 wurde die IMAKA Institut für Management GmbH aus Leonberg, vertreten durch deren Berater und Gesellschafter Dr. Achim Kindler, mit der fachlichen Begleitung des Prozesses beauftragt.

Im Folgenden wurde zur Ausarbeitung des Themas eine Projektgruppe mit folgenden Mitgliedern gegründet:

- Jens Langela, Gesamtleitung EBe Werkhof/Stadtgrün/Friedhöfe (Projektleitung)
- Frank Sütterlin, EB Werkhof
- Franz-Josef Friederichs, EB Stadtgrün und Friedhöfe
- Stephan Fischer, EB Stadtgrün und Friedhöfe
- Monika Neuhöfer-Avdić, FB Stadtplanung und -entwicklung
- Gerd Haasis, FB Stadtplanung und -entwicklung
- Annette Buchauer, FB Grundstücks- und Gebäudemanagement
- Klaus Dullisch, FB Straßen/Verkehr/Sicherheit
- Thomas Welz, FB Vermessung und Grundbuch
- Dr. Achim Kindler, IMAKA GmbH

Innerhalb des Projektes „Standortanalyse Werkhof“ wurde, wie in der o. a. Vorlage bereits vorgesehen, eine detaillierte Flächenbedarfsanalyse durchgeführt. Diese Teil- bzw. Zwischenergebnisse wurden der wirtschaftlichen Betrachtung zugrunde gelegt, die nachfolgend in zusammengefasster Form aufgezeigt wird.

## ***Weiterentwicklung des ursprünglichen Prüfauftrags***

Im Rahmen der ursprünglichen Projektgruppensitzungen hatte sich herausgestellt, dass der Projektauftrag, den Standort „Lerchengrund“ zu prüfen, erweitert werden muss, um eine solide Entscheidungsgrundlage für den zukünftigen Standort oder einen Verbleib am bestehenden Standort treffen zu können. Bereits in der ersten Diskussion haben sich daher weitere Varianten ergeben, die nicht außer Acht gelassen werden sollten und somit einer Prüfung auf Machbarkeit und Sinnhaftigkeit bedurften.

Aus der Arbeit der Projektgruppe entwickelten sich folgende fünf Standortvarianten / -Szenarien, die zunächst einer groben Machbarkeitsprüfung unterzogen wurden. Hierbei wurden insbesondere die wesentlichen Vor- und Nachteile bewertet und gegeneinander abgewogen.

- **Variante 1a**  
**Optimierung, Sanierung und ggf. Erweiterung Standort Teichstraße**  
Diese Variante ist ebenso wie die Variante 1b aus der Frage heraus entstanden, ob der Werkhof tatsächlich umziehen muss bzw. ob und wie der Verbleib am jetzigen Standort realisierbar wäre.

- **Variante 1b**  
**Abriss/Neubau Werkhof am Standort Teichstraße**  
siehe Variante 1a
- **Variante 2**  
**Integrierter Neubau Werkhof/Stadtgrün am Standort Lerchengrund („Synergieslösung“)**  
Diese Variante entspricht dem Prüfauftrag des Gemeinderats vom 23.07.2015 (Beschlussvorlage 101/2015).
- **Variante 3**  
**Neubau Werkhof an drittem Standort im Stadtgebiet**  
Diese Variante ist aus der Frage heraus entstanden, ob es (sinnvolle) alternative Standorte für einen Werkhofneubau im Stadtgebiet gibt, um so den Flächenverbrauch im Lerchengrund zu reduzieren.
- **Variante 4**  
**Integrierter Neubau Werkhof/Stadtgrün an drittem Standort im Stadtgebiet**  
Diese Variante ist als Erweiterung der Variante 3 entstanden. Sie beschäftigt sich u.a. mit der Frage, ob neben der Kleingartenfläche auch das Stadtgrüngelände auf sinnvolle Art und Weise einer wohnungswirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könnte. Im Vergleich zur Variante 3 beinhaltet diese Variante auch den wichtigen Gesichtspunkt der innerbetrieblichen Synergien.

In der auf die fünf Standortvarianten erweiterten Machbarkeitsstudie erfolgte auf Basis der erarbeiteten Teilergebnisse im März 2016 eine erste qualitative Bewertung (siehe Anlage 1).

### ***Ergebnis der Machbarkeits- und Standortanalyse „Werkhof bzw. Eigenbetriebe“***

Im nächsten Schritt wurden die fünf Varianten im Interesse eines effizienten und konzentrierten Vorgehens im Hinblick auf für die Machbarkeit und somit intensivere Weiterverfolgung entscheidende Fragestellungen überprüft. Auf dieser Basis konnten folgende Varianten aufgrund der nachfolgend genannten sachlichen Gründe wieder ausgeschlossen werden:

- **Variante 1a**  
**Optimierung, Sanierung und ggf. Erweiterung Standort Teichstraße**  
Wesentlicher Ausschlussgrund für diese Variante ist die fehlende Entwicklungsperspektive für den Werkhof am Standort Teichstraße 81. Durch den mittel- bis langfristigen Entfall des Salzlagers im Zuge einer Umgestaltung des Kreuzungsbereichs an der Tüllinger Brücke wird die ohnehin beengte Lage weiter verschärft. Eine weitere Beeinträchtigung der innerbetrieblichen Abläufe wäre unvermeidbar. Der desolate bauliche Zustand des Werkhofs lässt darüber hinaus eine geringe Wirtschaftlichkeit der Sanierung erwarten.  
Nicht zuletzt wäre mit einem Verbleib des Werkhofs an diesem Standort eine städtebauliche Weiterentwicklung dieses Stadteingangs wesentlich eingeschränkt.

- **Variante 1b**  
**Abriss/Neubau Werkhof am Standort Teichstraße**  
siehe Variante 1a, zusätzlich jedoch:  
Bei dieser Variante wäre ein Umzug des Werkhofs in ein mehrjähriges „Provisorium“ notwendig. In dieser Zeit könnte die Funktionsfähigkeit, Effektivität und Effizienz des Werkhofs nicht im notwendigen Maße aufrechterhalten werden. Insbesondere im Winterdienst wäre er nicht im erforderlichen Maße funktionsfähig. Zudem ist ein geeignetes „Ausweichquartier“ im Stadtgebiet nicht verfügbar.
- **Variante 3**  
**Neubau Werkhof an drittem Standort im Stadtgebiet**  
Diese Variante muss im Wesentlichen ausgeschlossen werden, weil im Stadtgebiet keine entsprechend geeignete Fläche für einen Neubau des Werkhofs verfügbar ist. Zudem könnten zahlreiche der in Vorlage 101/2015 für wichtig erachteten Synergieeffekte in der Zusammenarbeit der Eigenbetriebe Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe nicht realisiert werden.
- **Variante 4**  
**Integrierter Neubau Werkhof/Stadtgrün an drittem Standort im Stadtgebiet**  
siehe Variante 3, jedoch wären Synergieeffekte zwischen Werkhof und Stadtgrün realisierbar.

### ***Exkurs: Prüfung alternativer Standorte für die Varianten 3 und 4***

Zur Überprüfung der Machbarkeit der Varianten 3 (Neubau Werkhof an drittem Standort im Stadtgebiet) und 4 (Integrierter Neubau Werkhof/Stadtgrün an drittem Standort im Stadtgebiet) wurden entsprechende geeignete Flächen im gesamten Stadtgebiet gesucht. Hierbei wurden unterschiedliche Faktoren wie Größe, Verfügbarkeit, Lage und grundsätzliche Eignung des Grundstücks berücksichtigt. Allerdings wurde bereits im vorhergegangenen Projektverlauf deutlich, dass der Standort unwirtschaftlicher wird, je weiter er sich von der Stadtmitte entfernt. Aus diesem aber auch weiteren Gründen mussten Standorte wie Brombach-Ost oder das Riederfeld frühzeitig ausgeschlossen werden. Auch darf der Standort nicht im Wasserschutzgebiet II liegen (z.B. Hasenloch), selbst eine Lage im WSG III hätte zusätzliche Herausforderungen mit sich gebracht.

Insgesamt konnten so neben dem Standort am Lerchengrund zwei weitere Optionen geprüft werden:

- **Verkehrspolizei, Bärenfelser Straße**  
Der Standort der Verkehrspolizei böte gute Voraussetzungen, um sowohl den Werkhof als auch Stadtgrün aufzunehmen. Allerdings ist er wegen der Lage direkt am WSG II nicht erweiterbar. Vor allem jedoch wurde eine Anfrage zur Verfügbarkeit der Fläche eindeutig abschlägig beantwortet, so dass diese Option nicht weiter verfolgt werden kann.

- Fläche am Kreisverkehr Brombach (zwischen A98 und Querspange)  
Der Standort böte ausreichend gute Voraussetzungen, um sowohl den Werkhof als auch Stadtgrün aufzunehmen, wenngleich es einige planerische Herausforderungen gegeben hätte. Allerdings wurde eine Anfrage zur Verfügbarkeit der Fläche vom Regierungspräsidium Freiburg eindeutig abschlägig beantwortet, so dass diese Option nicht weiter verfolgt werden kann.

### ***Ergebnis der Machbarkeits- und Standortanalyse „Werkhof bzw. Eigenbetriebe“ (Fortsetzung)***

Als Ergebnis der Standortanalyse kann somit nicht nur die grundsätzliche Machbarkeit eines kombinierten Neubaus Werkhof und Stadtgrün am Lerchengrund (Variante 2 „Synergieförderung“) festgehalten werden. Diese Variante zeichnet sich darüber hinaus vor allem durch eine langfristige Wirtschaftlichkeit aus, die dem Bestreben der Stadt nach Nachhaltigkeit entgegenkommt.

In dieser Variante würde das bestehende Betriebsgelände von Stadtgrün (ca. 9.000 m<sup>2</sup>) mit seinem relativ neuwertigen Gebäudebestand in wesentlichen Teilen gesichert. Diese Fläche würde um ca. 6.000 bis 10.000 m<sup>2</sup> erweitert, um dem umgesiedelten Werkhof ein neues und in den Betriebsabläufen optimiertes Quartier bieten zu können. Der konkrete Flächenbedarf wird hierbei durch eine entsprechende Planung festgestellt. Die Gebäudeanordnung, jeweilige -nutzung, -höhen und -ausstattungen müssen auf die gemeinsame Nutzung durch die drei Betriebszweige Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe abgestimmt werden. So könnten z.B. die existierenden Gewächshäuser von Stadtgrün entfernt werden, um die hierdurch freiwerdende Fläche effektiver zu nutzen. Auch muss bedacht werden, dass ein Ausbau des Bächlinwegs als Erschließung für die Hangstraße / DHBW zu Lasten des Stadtgrüngeländes ginge.

Im Wesentlichen können bei dieser Variante folgende Vorteile genutzt werden:  
(Auflistung nicht abschließend und ohne bewertete Reihenfolge)

- Der **Standort Lerchengrund eignet sich in besonderem Maße** als Standort für einen etwaigen Werkhofneubau. Insbesondere die direkte räumliche Nähe zu Stadtgrün und dem Hauptfriedhof ist hervorzuheben. Darüber hinaus ist das Erreichen des gesamten Stadtgebiets problemlos möglich.
- Am neuen Standort stehen, unter Berücksichtigung der derzeit als Kleingartenanlage genutzten Fläche, **ausreichende Flächen** für die Zusammenlegung der Betriebe zur Verfügung.
- Der **Gebäudebestand** von Stadtgrün könnte größtenteils **erhalten** und das gesamte Stadtgrüngelände in die neue Standortkonzeption eingebunden werden.
- Das **Grundstück** befindet sich bereits **im Eigentum** des Eigenbetriebs Stadtgrün und Friedhöfe.
- Die **Synergien** zwischen den „produktiven“ sowie den Verwaltungsbereichen der Betriebszweige können **realisiert** werden.

- Die **Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum** auf der verbleibenden Fläche der Kleingartenanlage könnte realisiert werden.
- Die **Erschließung der Dualen Hochschule** könnte **optimiert** werden.
- Der Standort Teichstraße könnte verwertet werden. Der **westliche Stadteingang** könnte **aufgewertet** und einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden.
- Der Werkhof stünde dem **Umbau des Kreuzungsbereichs Wiesental-/Teichstraße** nicht mehr "im Weg". Keine Notwendigkeit einer Ersatzlösung für das Salzlager.
- **Entfall der Neubau-/Sanierungskosten** für den Gebäudebestand des jetzigen Werkhofs (im Vergleich zu Variante 1a/1b)
- Der Umzug aus dem Altbestand in einen Neubau führt zu **deutlich geringeren Umzugskosten** als in Variante 1a oder 1b. Weitaus geringere Produktivitätsverluste durch bau- und umzugsbedingte „Arbeitsausfälle“.
- Die **Einschränkungen und Produktivitätsverluste**, welche am aktuellen Standort des Werkhofs im laufenden Betrieb bestehen, können vollständig **abgebaut** und die **Betriebsabläufe** sowohl innerhalb der Betriebszweige als auch untereinander **optimiert** werden.
- Die Außenlager können auf ein sinnvolles Minimum reduziert werden, um **kostenintensive Fahrtzeiten**, z.B. zum Außenlager Riederfeld, zu **reduzieren**.

Dem gegenüber wurden folgende Nachteile bei der Bewertung der Variante einbezogen:

- Die Kleingartenanlage müsste aufgelöst, Entschädigungen gem. Kleingartengesetzgebung gezahlt sowie (eine) neue Fläche(n) für Kleingärten zur Verfügung gestellt werden (Stetten, Tumringen).
- Die für den Wohnungsbau möglicherweise zur Verfügung stehende Fläche im Lerchengrund würde reduziert.
- Investitionskosten in Werkhofneubau, Um- und Ausbau der Gebäude der Stadtgärtnerei.
- Zusätzliche Lärmbelastung des Wohngebiets, die aber durch geschickte Gebäudeanordnung auf dem Gelände und/oder sonstige Maßnahmen minimiert werden müsste bzw. könnte
- Geringe Betriebsstörung bei Stadtgrün während der Bauphase

Abschließend kann festgestellt werden, dass die Vorteile der Variante 2 die Nachteile aus Sicht der Projektgruppe deutlich überwiegen, so dass diese Variante den Gremien zur weiteren Behandlung und eingehenderen Planung empfohlen wird.

### **Wirtschaftliche Betrachtung der Variante 2:**

<b>1. Investitionen, einmalige Ausgaben:</b>	<b>Plan-, Schätzwerte (€)</b>
<b>Zwischensumme Baukosten<sup>1</sup>:</b>	<b>ca. 3,5 – 4,0 Mio.</b>
<b>Zwischensumme Nebenkosten<sup>2</sup>:</b>	<b>ca. 2,0 – 2,5 Mio.</b>
<b>Summe Bau-, Nebenkosten:</b>	<b>ca. 5,5 – 6,5 Mio.</b>
Planungs-, Herstellungskosten	ca. 1,5 Mio.
<b>Summe Investitionen, einmalige Herstellungskosten:</b>	<b>ca. 7,0 – 8,0 Mio.</b>
<b>2. Potenziale, einmalige Einnahmen</b>	<b>Plan-, Schätzwerte (€)</b>
Verkaufserlöse der Liegenschaft Teichstraße	ca. 1,0 – 1,5 Mio.
Verwertung der im Lerchengrund nicht für Werkhof benötigten Erweiterungsfläche	ca. 3,0 – 4,0 Mio.
<b>Zwischensumme Verkaufserlöse</b>	<b>ca. 4,0 – 5,5 Mio.</b>
Evtl. Verwertung des städtischen, vom EB Werkhof gepachteten Dornhaldenschopf	ca. 0,5 Mio.
<b>Zwischensumme zusätzlicher Verkaufserlöse:</b>	<b>ca. 0,5 Mio.</b>
<b>Summe einmaliger Erlöse:</b>	<b>ca. 4,5 – 6,0 Mio.</b>
<b>Summe einmaliger Erlöse:</b>	<b>ca. 4,5 – 6,0 Mio.</b>
<b>Summe Investitionen, einmalige Herstellungskosten:</b>	<b>ca. 7,0 – 8,0 Mio.</b>
<b>Finanzierungsbedarf:</b>	<b>ca. 2,0 – 2,5 Mio.</b>
Sanierungsbedarf Teichstraße	ca. 0,5 Mio.
<b>Netto-Finanzierungseffekt durch Neubau:</b>	<b>ca. 1,5 – 2,0 Mio.</b>

<sup>1</sup> Baukosten differenziert nach Beschäftigten (z. B. Büro-, Bildschirmarbeitsplätze, Sanitärräume etc.) ca. 425 qm; Werkstätten ca. 900 qm; Lager (innen, außen) ca. 660 qm; Fahrzeughalle ca. 2.050 qm; Stellplätze Pkw, Zweiräder ca. 820 qm; Erschließungskosten für Abwasserbeseitigung; Herstellung der Verkehrsflächen ca. 4.000 qm

<sup>2</sup> Darin enthalten: Kosten für Beschaffung, Bereitstellung von Ersatzflächen gem. BKleinG § 9ff.; Kosten für Entschädigung gem BKleinG; Kosten für Bereitstellung Vereinsheim; Artenschutzrechtliche Prüfung an neuen Standorten für die Kleingärten; Umweltbericht an neuem Standort für die Kleingärten; Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung; Ggf. Umsetzung Artenschutzmaßnahmen; Umweltbericht und ggf. Ausgleich für alten Standort, wenn Grundfläche im Bebauungsplanverfahren über 20.000 qm beträgt; Artenschutzrechtliche Prüfung am alten Standort der Kleingärten; ggf. Umsetzung Artenschutzmaßnahmen

<b>3. Synergien, Potenziale, laufende Kosten</b>	<b>Plan-, Schätzwerte (€/Jahr)</b>
Höhere Anzahl produktiver Arbeitsstunden	ca. 100.000 - 200.000
Geringerer Aufwand durch im Freien gelagerte Anbaugeräte etc.	ca. 20.000 - 30.000
Synergien im Verwaltungsbereich	ca. 50.000 - 100.000
<b>Summe laufender Synergien, Potenziale, Kosten</b>	<b>ca. 150.000 - 300.000</b>

  

<b>4. Einmalige Effekte im Vergleich zu anderen Standortvarianten</b>	<b>Plan-, Schätzwerte (€)</b>
Sanierung: Vermeidung Sanierungsbedarf Teichstraße	ca. 0,5 Mio.
Abriss, Neubau: Vermeidung Produktivitätsverluste	ca. 2,3 Mio.
<b>Summe einmaliger Effekte</b>	<b>ca. 2,8 Mio.</b>

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zeigt im Hinblick auf einmalige Effekte (Investitionen vs. Einnahmen) einen für eine Maßnahme dieser Größenordnung relativ geringen Finanzierungsbedarf auf.

In Folge der derzeit noch bestehenden Planungsunsicherheiten, z. B. bezüglich der tatsächlich erzielbaren Einnahmen durch Grundstücksverkäufe oder der Tatsache, dass es sich bei den angegebenen Kosten noch um Schätzwerte handelt, empfiehlt es sich jedoch, die o. a. Berechnung durch eine „Best- und Worst-Case-Betrachtung“ zu ergänzen. Dadurch können die noch bestehenden Projekt- und Finanzrisiken objektiviert und beziffert werden.

<b>Best-Case-Betrachtung:</b>	
Herstellungskosten:	7,0 Mio.
Einmalige Erlöse:	6,0 Mio.
<b>Finanzierungsbedarf:</b>	<b>1,0 Mio.</b>

<b>Worst-Case-Betrachtung:</b>	
Herstellungskosten:	8,0 Mio.
Einmalige Erlöse:	4,5 Mio.
<b>Finanzierungsbedarf:</b>	<b>3,5 Mio.</b>

Weitaus wesentlicher ist jedoch die Betrachtung der Amortisationsrate für die Maßnahme.

<b>Berechnung Amortisationszeit (Jahren):</b>	<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>Synergien</b>	<b>Jahre</b>
<b>Best-Case:</b>	1,0	300.000	ca. 3,5
<b>Worst-Case:</b>	3,5	150.000	ca. 23,5
<b>Mittelwert:</b>	2,25	225.000	ca. 10,0

Legt man sowohl beim Finanzierungsbedarf als auch bei den zu realisierenden Synergieeffekten jeweils den Mittelwert für die Amortisationsrechnung zu Grunde, ergibt sich eine verhältnismäßig kurze Amortisationsdauer von rund 10 Jahren, innerhalb derer sich diese Infrastrukturmaßnahme selbst refinanziert.

Zusammenfassung/Übersicht:

**Grobe** Schätzwerte für die Umsetzung:

Investitionskosten: ca. 7,0 – 8,0 Mio. €

Finanzierungsmittel: ca. 4,5 bis 6,0 Mio. €

(z.B. durch Verwertung der Liegenschaften Lerchengrund sowie Teichstraße 81)

Finanzierungsbedarf (finanzwirksam): ca. 2,0 – 2,5 Mio. €

Vermeidung von Investitionen im Standort Teichstraße 81: ca. 0,5 Mio. €

Netto-Finanzierungsbedarf laut Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: ca. 1,5 – 2,0 Mio. €

Netto-Finanzierungsbedarf laut Best- und Worst-Case-Betrachtungen: 1,0 – 3,5 Mio. €

Jährliche Synergieeffekte bei Standortvariante Lerchengrund: ca. 150.000 – 300.000 €

Im Weiteren sei auch noch auf den Restbuchwert des Bestands der Werkhofgebäude hingewiesen. Dieser schlägt zum Stichtag 31.12.2016 mit 1,13 Millionen Euro zu Buche, wengleich er sich bis zu frühestmöglichem Kündigungstermin des Pachtvertrages mit den Kleingärtnern (30.09.2020) durch jährliche Abschreibung um insgesamt ca. 200.000 Euro reduzieren wird. Legt man eine anschließende Bauphase von weiteren fünf Jahren zu Grunde, verringert sich der Restbuchwert der Werkhofgebäude um weitere ca. 250.000 Euro, insgesamt also ca. 450.000 Euro. Diese Position wurde aus zwei Gründen nicht in der wie vor dargestellten wirtschaftlichen Betrachtung einbezogen. Zum einen wird sie im Falle eines Verkaufs des Werkhofs nicht zahlungswirksam. Zum anderen entspricht vor allem die theoretische Restnutzungsdauer von ca. 22 Jahren (bis 2039) nicht der Realität des Gebäudebestandes. Die Gebäudesubstanz befindet sich aktuell in einem desolaten baulichen Zustand, der (kosten)intensive Sanierungsmaßnahmen notwendig macht, so dass auch der tatsächliche aktuelle Wert des Gebäudebestandes deutlich geringer ist als der aktuelle buchungstechnische Ansatz.

Die Differenz zwischen dem buchhalterischen Restwert der Gebäude sowie dem tatsächlichen Verkaufswert wird im Jahr der Veräußerung dennoch als Buchungsverlust ausgewiesen werden und das Betriebsergebnis verschlechtern. Über die Behandlung dieses Bu-

chungsverlustes (z.B. Verlustausgleich oder Ergebnisvortrag auf Folgejahre) wird im Rahmen des Gesamtprojektes zu entscheiden sein.

### **Weiteres Vorgehen**

Ein Neubau des Werkhofs in Kombination mit Stadtgrün stellt ein Projekt dar, das einer intensiven, geordneten und wirtschaftlich/finanziell abgesicherten Vorbereitung bedarf und sich darüber hinaus innerhalb der gesamtstädtischen Priorisierung der Projekte einordnen muss. Die Vorlaufzeit für die Umsetzung der Variante 2 kann unter Umständen je nach Priorisierung oder sonstigen Begleitumständen einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Daher beabsichtigt die Verwaltung für die Variante 2 (Integrierter Neubau Werkhof/Stadtgrün am Standort Lerchengrund („Synergielösung“)) einen Projektplan zur Umsetzung zu erstellen. Hierzu sind diverse Aspekte zu berücksichtigen und ggf. gegeneinander abzuwägen. Wie vorbeschrieben muss sich das Projekt in die Priorisierung städtischer Projekte einfügen. Dabei ist auch der bauliche Handlungsbedarf am jetzigen Werkhofstandort zu berücksichtigen, der für ein zügiges Vorgehen spricht. Nicht zuletzt müssen die Mittel im Rahmen der Haushalts- und Wirtschaftsplanberatungen angemeldet und die Bereitstellung durch die Gremien beschlossen werden.

Um die erforderlichen Entscheidungen herbeizuführen, müssen die bisherigen Zwischenergebnisse, die dem Stand einer Machbarkeitsstudie und Grobanalyse entsprechen, weiter vertieft und konkretisiert werden. Außerdem sind vor allem die Planungen der baulichen Maßnahmen zu konkretisieren, um die jetzigen Schätzungen abzusichern – und somit eine fundierte Entscheidungsgrundlage vorlegen zu können.

Die Verwaltung bittet daher um Zustimmung zum Beschlussvorschlag, um auf Grundlage der Variante 2 „Integrierter Neubau Werkhof/Stadtgrün am Standort Lerchengrund („Synergielösung“))“ einen Projektplan für die konkrete Umsetzung des Projekts entwickeln zu können (siehe auch Ziffer 3 des Beschlussvorschlags).

Jens Langela  
Betriebsleiter