

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2022/082
öffentlich		
Datum 18.08.2022	Aktenzeichen SEA	Federführend: Herr Wachholz

Betreff

Neubau des Bauhof-Betriebsgebäudes

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Werkausschuss Stadtverordnetenversammlung	08.09.2022 26.09.2022			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X Planungskosten	JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	4.164.000 €, Mittelbedarf für 2023: 625.000 € (VE 3.539.000 für 2024/2025)			
Folgekosten:				
Bemerkung: Siehe hierzu Protokoll Nr. WA/01/2022, TOP 8 nebst Anlage (Präsentation der Machbarkeitsstudie des beauftragten Architekturbüros)				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bauhof der Stadt Ahrensburg wird auf der Fläche des vorhandenen Betriebsgebäudes ein neues, zweigeschossiges Betriebsgebäude errichtet. (siehe **Anlage 1**: Beispielhafte Außenansichten und Grundrissvarianten aus der Machbarkeitsstudie).
2. Die Umsetzung der Baumaßnahme steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Werkausschusses zur Entwurfsplanung, der darauf basierenden Kostenberechnung sowie zum abschließenden Raumprogramm.
3. Die Stadt Ahrensburg gewährt dem Bauhof für diesen Neubau einen einmaligen Investitionszuschuss i. H. v. 2.000.000 €. Dieser Investitionszuschuss soll im Jahr 2024 geleistet werden.

Sachverhalt:

Hintergrund und Notwendigkeit der Baumaßnahme

Für das aus dem Jahr 1981 stammende Betriebsgebäude des Bauhofes der Stadt Ahrensburg besteht sowohl baulich als auch hinsichtlich der funktionalen Anforderungen dringender Sanierungs- / Handlungsbedarf.

In der Juni-Sitzung 2020 wurde der Werkausschuss erstmalig von der Werkleitung darüber unterrichtet, dass die Sanitarräume des Betriebsgebäudes dringend sanierungsbedürftig sind. Da am Gebäude aus Sicht der Werkleitung offenkundig noch weitere Mängel / Defizite bestehen, wurde seinerzeit vorgeschlagen, die erforderliche kostenintensive Sanierung des Sanitärtraktes zunächst zurückzustellen und vorab von einem Architekturbüro eine Untersuchung über die Mängel / Defizite des 41 Jahre alten Bestandsgebäudes sowie eine in die Zukunft gerichtete Bedarfsermittlung nebst Raumprogramm erstellen zu lassen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung über ein zeitgemäßes Betriebsgebäude mit den notwendigen Büro-, Pausen-, Umkleide- und Sanitarräumen, im Folgenden als Machbarkeitsstudie bezeichnet, wurden von dem beauftragten Architekturbüro als Sachstandsbericht in der Werkausschusssitzung am 09. Juni 2022 vorgetragen (siehe hierzu TOP 8 nebst Anlage des Protokoll Nr. WA/01/2022).

Als wichtige **Mängel / Defizite** des Bestandsgebäudes wurden festgestellt:

- Mängel bezüglich Arbeitsschutz, Unfallprävention, Hygiene,
- nur provisorische Umkleide- und Sanitärbereiche für Frauen,
- keine Barrierefreiheit,
- Leitungsbüro in benachbarter Halle und zu klein,
- Pausenraum ohne geregelte Be- und Entlüftung und zu klein,
- schlechter Wärmeschutz insgesamt,
- weitere technische und funktionale Mängel.

Bedarfsermittlung / Raumprogramm

Vom beauftragten Architekturbüro wurde gemäß Bedarfsermittlung / Raumprogramm ein erhebliches Flächendefizit in Bezug auf die Beschäftigtenzahl und die funktionalen Anforderungen festgestellt. Insgesamt ergibt sich ein Flächenbedarf von rd. 700 m², etwa das doppelte der heute vorhandenen Fläche. Hierin enthalten ist allerdings eine Zukunftsreserve von rd. +20 %, bzw. ca. 10 Personen (siehe **Anlage 2**: Vorläufiges Raumprogramm).

Als **Ziele** wurden definiert:

- Einhaltung der technischen, energetischen, sicherheitstechnischen und hygienischen Standards,
- Schaffung eines für die Belegschaftsstärke ausreichenden räumlichen Angebots,
- zeitgemäße Anlagen (--> Mitarbeiterbindung/Gewinnung von Fachkräften),
- Verbesserung der betrieblichen Abläufe,
- zukunftsfähiges, nachhaltiges und energiesparendes Gebäudekonzept.

Standortvarianten

Es wurden drei unterschiedliche Standortvarianten untersucht und hinsichtlich Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Ökologie und weiteren Punkten (Sonstiges) verglichen und bewertet.

Variante A: Neubau eines zweigeschossigen Gebäudes am bisherigen Standort unter Weiterverwendung der vorhandenen Gründung,

Variante B: zweigeschossiger Neubau an einem neuen Standort auf dem Bauhofgelände,

Variante C: eingeschossiger Neubau eines Sanitärgebäudes nördlich des Bestandsgebäudes unter Weiternutzung des Bestandsgebäudes.

Eine Aufstockung des Bestandsgebäudes wurde ebenfalls untersucht. Nach Prüfung der Statik stellte sich jedoch heraus, dass die Wände nicht ausreichend tragfähig sind. Schließlich ist zu erwähnen, dass Standorte außerhalb des Bauhofgeländes (z. B. im Bereich des Gewerbegebietes „Beimoor Süd“) nicht weiter untersucht wurden, da ein Umzug des gesamten Bauhofes mit sämtlichen Werkstätten, Fahrzeughallen und Lagerplätzen nicht erforderlich ist und mit erheblichen Mehrkosten verbunden wäre.

Die Empfehlung des Architekturbüros lautet, die mit Abstand vorteilhafteste Variante A weiterzuverfolgen.

Die Vorteile der Variante A sind i. W.:

- die vorhandene Grundfläche passt genau zum vorläufigen Raumprogramm mit zwei Geschossen,
- es wird keine weitere Grundstücksfläche verbraucht/versiegelt,
- die vorhandene Gründung kann wiedergenutzt werden („graue Energie“),
- die vorhandene Technikzentrale sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen können bestmöglich eingebunden werden,
- die betrieblichen Abläufe funktionieren an diesem Standort am besten,
- es werden die niedrigsten Betriebs- und Gebäudeunterhaltungskosten erwartet (zumindest gegenüber Variante C).

Der Nachteil der empfohlenen Variante A ist die Notwendigkeit der Unterbringung der Beschäftigten in Containern während der Bauzeit. Dieser Nachteil ist jedoch aus Sicht der Werk- / Bauhofleitung aufgrund der vielen Vorteile der Variante A in Kauf zu nehmen. Anzustreben ist deshalb eine sehr kurze Bauzeit, idealerweise von ca. März bis November.

Kostenrahmen, zeitliche Abfolge und Mittelabfluss

Gemäß vorläufiger Kostenabschätzung betragen die Baukosten für die vorgeschlagene Variante A einschließlich vorbereitender Maßnahmen wie Abbrucharbeiten und temporäre Unterbringung in Containern, der Außenanlagen, der Ausstattung (Küche, Mobiliar etc.) und der Baunebenkosten (i. W. Planungskosten) brutto **4.164.000 €**.

Als Vergleichsobjekt wurde das Umkleidehaus auf dem Stormarnplatz (ohne Kellergeschoss) mit einem Wert von brutto 3.850 € je m² Bruttogeschossfläche angesetzt, zzgl. eines Aufschlages von 10 % aufgrund der aktuellen Kostenentwicklung. Die Einsparungen durch die Weiterverwendung der vorhandenen Sohle sind hierbei schon berücksichtigt.

Nicht enthalten in den zuvor genannten Baukosten ist die Installation einer Photovoltaikanlage nebst Speicherbatterie. Aus Sicht der Werkleitung wäre diese Installation ökologisch zwar sinnvoll, jedoch nicht zwingend erforderlich. Eine Entscheidung hierüber kann zum späteren Zeitpunkt - nach Vorlage der betreffenden Kosten (und Nutzen) - im Zuge der Entwurfsplanung herbeigeführt werden (siehe Beschlussvorschlag 2).

Es wird davon ausgegangen, dass der Bauhof für den Neubau gewisse Eigenleistungen erbringen kann (z. B. Außenanlagen, ggf. Abbrucharbeiten u. a.). In welcher Höhe, kann jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht genau vorhergesagt werden.

Erst durch den Grundsatzbeschluss zum Neubau eines Betriebsgebäudes für den Bauhof (siehe Beschlussvorschlag 1) wird die Werkleitung in die Lage versetzt, die weiteren Schritte des Planungsprozesses einzuleiten, insbesondere das Auswahlverfahren und die Beauftragung der Planungsbüros.

Für die Auswahl eines Architekturbüros ist aufgrund der (knappen) Überschreitung der betreffenden Wertgrenze ein Verhandlungsverfahren mit europaweiter Ausschreibung gem. § 17 VgV (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge) einzuleiten. Zumindest für die TGA-Planung (Technische Gebäudeausrüstung) ist dieses kosten- und zeitaufwändige „VgV-Verfahren“ aufgrund der Unterschreitung der betreffenden Wertgrenze nicht erforderlich.

Abhängig vom weiteren Ablauf der Vergabeverfahren bzw. in der Folge vom genauen Zeitpunkt der Beauftragung der Planungsbüros, sollen möglichst noch im Kalenderjahr 2023 die Entwurfsplanung und - nach erfolgter Genehmigung im Werkausschuss - die weiteren Leistungsphasen der Planungen bis zur Ausschreibungsreife abgeschlossen werden. Der Beginn der Bauarbeiten könnte somit frühestens zum Ende des Winters 2023/2024 erfolgen. Ziel sollte es sein, die wesentlichen Bauarbeiten noch im Jahr 2024 abzuschließen.

Hieraus ergibt sich ein geschätzter Mittelabfluss i. H. v.:

2023: ca.	625.000 €	(entspricht rd. 15 %)
2024: ca.	3.331.000 €	(entspricht rd. 80 %)
2025: ca.	<u>208.000 €</u>	(entspricht rd. 5 %)
Summe:	4.164.000 €	

Finanzierung

Die notwendigen finanziellen Mittel für die Investitionen des Bauhofes wurden in der Vergangenheit stets über die Einnahmen aus den Abschreibungen bedient. Unterjährige Fehlbeträge wurden zudem über die Inanspruchnahme von Kassenkrediten beim Betriebszweig Stadtentwässerung ausgeglichen. Aktuell bestehen für den Bauhof keine Darlehensverträge bei Kreditinstituten. Für den Bauhof wurden jedoch auch keine Rücklagen gebildet, wie es beim Betriebszweig Stadtentwässerung der Fall ist.

Aufgrund der Höhe der Bausumme kann das Vorhaben vom Bauhof weder aus Eigenmitteln noch aus Einnahmen über die Abschreibungen finanziert bzw. teilfinanziert werden.

Seitens der Werkleitung wurde die Möglichkeit bzw. Sinnhaftigkeit einer Realisierung des Bauvorhabens über ein sogenanntes ÖPP-Modell geprüft. Im Beisein der Kämmerin sowie

eines Mitarbeiters des Rechnungsprüfungsamtes der Stadt Ahrensburg wurde hierzu eine Initialberatung vom Infrastruktur-Kompetenzzentrum der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) wahrgenommen. Es stellte sich heraus, dass das Bauvorhaben aus unterschiedlichen Gründen für ein ÖPP-Modell nicht geeignet ist. Insbesondere sprechen die „geringen“ Baukosten sowie der eigentliche Betrieb des Gebäudes nicht für dieses Modell, so dass der Berater der IB.SH von einem ÖPP-Modell für dieses Bauvorhaben abriet.

Fördermittel sind nach derzeitigen Stand nicht zu erwarten. Die Möglichkeit einer Förderung wird im weiteren Prozess jedoch weiterhin hinterfragt / geprüft.

Angedacht ist deshalb ein einmaliger Investitionszuschuss der Stadt Ahrensburg i. H. v. **2.000.000 €** (siehe Beschlussvorschlag 3). Dieser entspricht ca. der Hälfte der zuvor genannten Kostenannahme und soll im Jahr 2024 geleistet werden. Der verbleibende Restbetrag (gemäß vorläufiger Kostenabschätzung ca. 2.164.000 €) kann über einen längerfristigen Ratenkredit mittels Vertrag mit dem Betriebszweig Stadtentwässerung gedeckt werden (max. möglicher Betrag). Der Zinssatz kann sich dabei an der Verzinsung des Guthabens der Stadtentwässerung orientieren, so dass hierdurch für Beitrags- und Gebührenzahlende der Abwasserbeseitigungseinrichtungen keine Nachteile entstehen.

Zinsaufwand

Der jährliche Zinsaufwand für dieses Bauvorhaben wird sich im Fall des angedachten Investitionszuschusses der Stadt i. H. v. 2.000.000 € lediglich nach den Konditionen des mit dem Betriebszweig Stadtentwässerung zu vereinbarenden Kreditvertrages richten. Für eine Kreditsumme i. H. v. rd. 2.000.000 € beträgt der Zinsaufwand je vollem Prozentpunkt somit **20.000 €** im ersten Jahr und verringert sich dann jeweils über die Laufzeit im Folgejahr.

Ohne den zuvor genannten Zuschuss der Stadt wird für den Bauhof die Aufnahme eines Bankdarlehens in entsprechender Höhe erforderlich. Der jährliche Zinsaufwand des Bauhofes wird sich je nach Soll-Zinslage dementsprechend deutlich erhöhen.

Abschreibungen

Neben dem o. g. Zinsaufwand sind an erster Stelle die Abschreibungen als jährliche Kosten zu berücksichtigen. Zur Berechnung des jährlichen Aufwandes sollte aus Sicht der Werkleitung ein sogenannter Bruttoausweis erfolgen:

Im Anlagenvermögen wird der Neubau in voller Höhe des Anschaffungspreises ausgewiesen (Aktiva). Aus den zuvor genannten Zahlen errechnet sich eine jährliche Abschreibungssumme von rd. 104.000 € (4.164.000 € Baukosten / 40 Jahre Abschreibungen).

Unter der Voraussetzung der Bewilligung durch die Stadt, wird der o. g. Investitionszuschuss in der Bilanz des Bauhofes zunächst in voller Höhe ausgewiesen (Passiva) und in der Folge über den Zeitraum der Abschreibungen ertragswirksam aufgelöst. Hierdurch wird ein jährlicher Ertrag i. H. v. 50.000 € über die Abschreibungsdauer von 40 Jahren generiert.

Die zuvor genannten Aufwendungen und Erträge saldiert, ergeben für den Bauhof über die Abschreibungen eine jährliche Belastung i. H. v. rd. **54.000 €**.

Ohne den angedachten Investitionszuschuss der Stadt kann der o. g. jährliche Ertrag aus der Auflösung des Zuschusses nicht generiert werden. Folglich ist für diesen Fall die volle Summe der Abschreibungen (104.000 €) über 40 Jahre anzusetzen.

Tilgungsleistungen

Bei einer „Gleichschaltung“ des Tilgungs- und Abschreibungszeitraumes, ergibt sich bei einer Abschreibungsdauer von 40 Jahren eine jährliche Tilgungslast von **50.000 €**. Voraussetzung hierfür ist die Bewilligung des o. g. Zuschusses durch die Stadt.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass ohne den o. g. Investitionszuschuss die volle Investitionssumme vom Bauhof getilgt werden muss.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass durch den Neubau gewisse Energieeinsparungen gegenüber dem Bestandsbau erwartet werden. Wie hoch die zukünftigen Einsparungen sein werden, kann aus heutiger Sicht jedoch ohne eine Planung der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) noch nicht genau beziffert werden.

Eckart Boege
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Beispielhafte Außenansichten und Grundrissvarianten aus der Machbarkeitsstudie
- Anlage 2: Vorläufiges Raumprogramm