

Grundsatzentscheidung

- I.) zur Realisierung des Neubaus der Stadtwerke auf dem Gelände des jetzigen Baubetriebshofes sowie**
- II.) zur Anmietung von Lagermöglichkeiten in der Robert- Mayer- Straße**

Vorlage zur Sitzung des **Gemeinderats am 27.11.2012**

TOP 12 **öffentlich**

Vorschlag:

- I. Der Gemeinderat beschließt, das vorgestellte Konzept zur stufenweisen Realisierung des Neubaus bzw. der Renovierung der Stadtwerke auf dem bisherigen Gelände in der Dührener Straße 21 und 23 umzusetzen. Hiernach wird in 4 Abschnitten eine Gesamtrealisierung erfolgen. Bauabschnitt 1 wird der Neubau des Verwaltungs- und Sozialgebäude sein. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planungen weiterzuführen sowie eine Kostenberechnung zu erstellen.
- II. Der Gemeinderat stimmt zu, dass die Stadtwerke Lagerflächen in der Robert-Mayer- Straße ab 01.01.2013 auf eine Dauer von zunächst 15 Jahren von einem Sinsheimer Unternehmer anmieten. Der Mietpreis beträgt für die kommenden 10 Jahre 3.000 €/ Monat.

Sachverhalt, Begründung, Finanzierung und Folgekosten:

I.) Neubau Stadtwerke auf dem Gelände des jetzigen Baubetriebshofes

Nachdem alle bislang untersuchten Varianten zum Neubau der Stadtwerke als Gesamtkomplex, bestehend aus Verwaltung sowie Baubetriebshof und Wasserversorgung, aus unterschiedlichen Gründen verworfen wurden, stellt sich nun aus Sicht der Verwaltung der derzeitige Standort des Baubetriebshofes und des Wasserwerks auch als künftiger Standort für die Stadtwerke als sinnvollste Lösung dar.

Da die Grundstücksverhältnisse bereits im Bestand beengt sind und weiterhin durch die zusätzliche Ansiedelung der gesamten Verwaltung nebst erforderlichen Kundenparkplätzen sich weiter verschärfen würden, hat die Verwaltung mit sämtlichen Angrenzern Gespräche zum Geländezuerwerb geführt.

Diese verliefen alle negativ, mit Ausnahme des Anwesens Dührener Straße 21, welches der Stadt zum Kauf angeboten wurde. Nach Beschluss des Hauptausschusses in der Sitzung vom 08.05.2012 konnte das Grundstück mittlerweile durch die Stadt Sinsheim notariell erworben werden.

Zur Überplanung für den Neu- bzw. Umbau der Stadtwerke stehen somit die Grundstücke Flurstücks-Nr. 11138 sowie 11138/3 mit einer Gesamtfläche von ca. 8.200 m² zur Verfügung.

Das Amt für Gebäudemanagement hat für dieses Gelände eine Neu- bzw. Umbauplanung im Entwurf erarbeitet. Es sind hierdurch bislang keine Planungskosten entstanden. Erste Planungen wurden dem AK Stadtwerke am 08.11.2011 präsentiert. Die Planungen wurden seither weiter vorangetrieben und verfeinert.

Das Konzept sieht eine schrittweise Realisierung der Maßnahme vor, was zum einen auf Grund des weiterhin aufrechtzuerhaltenden Betriebes erforderlich ist, zum anderen eine Realisierung in mehreren Planungs- und Kostenschritten ermöglicht.

Schritt 1 des Konzepts sieht vor, den vorhandenen eingeschossigen Sozialbau mit den Büros der Baubetriebshofleitung und den danebenliegenden kleineren Werkgebäuden abzutragen und an dieser Stelle den Neubau für Verwaltung und Sozialräume zu errichten. In dieser Zeit müssten die dort befindlichen Nutzungen in das angrenzende, neu erworbene Wohnhaus Nr. 21 ausgelagert werden.

Mit **Schritt 2** der Maßnahme würde der an der nordöstlichen Grundstücksgrenze liegende Gebäudeteil sowie das Wohnhaus auf dem neuerworbenen Grundstück Dührener Straße 21 abgebrochen und an dieser Stelle der Neubau für den Betriebszweig Wasserversorgung errichtet. Es handelt sich hierbei um die notwendigen Werkstätten sowie Garagen. Die Büros des Wassermeisters sowie die zentrale Leitstelle der Wasserversorgung befinden sich zu diesem Zeitpunkt bereits im Neubau des Verwaltungsgebäudes.

Schritt 3 sieht dann den Umzug des Betriebszweiges Wasserversorgung in den neu gebauten Gebäudekomplex vor und anschließend den Abbruch des mitten auf dem Gelände liegenden Gebäudeteils. Dies eröffnet neue Möglichkeiten auf dem Gelände zu rangieren sowie Fahrzeuge sinnvoll abzustellen und zuzuordnen.

In früheren Entwürfen war untersucht worden, ob dieser zentral liegende Gebäudeteil erhalten werden kann, der substanziell nicht so schlecht ist wie die Gebäude entlang der Dührener Straße.

Es hat sich mittlerweile jedoch gezeigt, dass aufgrund von Setzungen im Untergrund die Statik so angegriffen ist, dass eine Sanierung gegenüber einem Neubau nicht sinnvoll ist.

Als **4. und letzter Schritt** würde dann der Garagenbau, welcher parallel zum DRK-Komplex an der südwestlichen Grundstücksgrenze liegt, saniert und renoviert.

Das Stufenkonzept ermöglicht den Verwaltungsbau möglichst schnell zu realisieren, um zum einen die hygienischen Zustände im Sozialbereich schnellstmöglich zu verbessern, und zum anderen die Kosten, d.h. die Miete der Stadtwerkeverwaltung in der Neulandstraße 6 schnellstmöglich einzusparen.

Derzeit wird planerisch untersucht, ob es möglich ist, auch die für den Bereich des Forstes notwendigen Garagen im neuen Baubetriebshof zu integrieren.

Die Notwendigkeit ergibt sich daraus, dass die bislang vom DRK angemieteten Garagenboxen mittel- bis kurzfristig nicht mehr zur Verfügung stehen werden, da das DRK zusätzliche Fahrzeuge erhält und Eigenbedarf angemeldet hat.

In diesem Falle würde der Kostenanteil für den Forst von vorne herein herausgerechnet werden und, anders als der Stadtwerkeneubau, dann im städtischen Haushalt abgebildet werden.

Die Planungen werden im Rahmen einer Präsentation in der Sitzung vorgestellt werden.

Eine Kostenschätzung des Amtes für Gebäudemanagement, basierend auf Gebäudedekubaturen beläuft sich auf eine Gesamtsumme von 5,6 Mio. Euro brutto.

(Anmerkung: In einigen Betriebszweigen ist allein die Netto-Summe maßgeblich, insofern stellt die Schätzung den ungünstigeren Fall dar).

In dieser Summe sind keine technischen Einrichtungen wie z.B. Sole-Anlagen, Werkstattausrüstung, Waschanlagen usw. enthalten. Hierzu ist eine detailliertere Planung erforderlich.

Strukturell geht die Planung davon aus, dass der Baubetriebshof in der derzeitigen Personalstärke weiter besteht und keine grundsätzlichen strukturellen Änderungen erfolgen. Da jedoch aufgrund der relativ knappen Platzverhältnisse ohnehin sehr wirtschaftlich geplant werden muss, kann die grundsätzliche Aussage getroffen werden, dass eine Veränderung des Personalbestandes um plus bzw. minus 10 Arbeitskräfte die Planungen nicht verändern würde.

Sofern der Gemeinderat mit dem heutigen Beschluss der grundsätzlichen Richtung des Neubaus der Stadtwerke auf dem vorhandenen Gelände in der oben beschriebenen Form folgt, wäre eine Realisierung, das bedeutet Baubeginn des ersten Bauabschnittes, ab Mitte 2013 möglich.

Entsprechende Mittel stehen im Wirtschaftsplan der Stadtwerke zur Verfügung.

II.) Anmietung von Lagermöglichkeiten in der Robert- Mayer- Straße mit dem Ziel der Konzentration der weiterhin ausgelagerten Lagerflächen

Zur Lagerung bzw. zum Abstellen nur saisonal benötigter Gerätschaften (z.B. Grünpflege, Winterdienst) mieten die Stadtwerke bislang verschiedene Gebäude im Stadtgebiet an.

Im Einzelnen sind dies Flächen im Wiesentalweg (ehemals Heissler & Groh), in der Adolf- Münzinger- Straße (Kunzelnick) sowie Gebäudeteile der ehemaligen Gärtnerei Kaufmann im Schwimmbadweg. Weiterhin befinden sich noch Lagerbestände im Keller der Neulandstraße 6 sowie in Gebäuden in der Werderstraße 6.

Diese dezentrale Lagerhaltung ist aufgrund der langen Wege und der unterschiedlichen Gebäudestrukturen nicht sinnvoll und wirtschaftlich.

Hinzu kommt, dass ein Teil der Gebäude den Stadtwerken künftig aus verschiedenen Gründen nicht mehr zur Verfügung stehen wird.

Das Verwaltungsgebäude in der Neulandstraße 6 mit den Lagerflächen im Keller wurde bereits veräußert.

Die Gebäude der Werderstraße 6 würden im Zuge der möglichen Sanierung der Carl- Orff- Schule abgerissen werden.

Die angemietete Halle in der Adolf- Münzinger- Straße wurde inzwischen seitens des bisherigen Eigentümers veräußert. Hier ist mittelfristig mit einer Eigenbedarfskündigung des neuen Eigentümers zu rechnen.

Die seitens der Stadt zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten im Schwimmbadweg (ehem. Gärtnerei Kaufmann) werden aufgrund städtebaulicher Planungen in diesem Bereich mittelfristig auch nicht mehr zur Verfügung stehen.

Vor diesem Hintergrund wurde daher im Stadtgebiet nach geeigneten Alternativlösungen gesucht, welche die Möglichkeit eröffnen, die Lager- und Abstellmöglichkeiten zu konzentrieren und somit zukunftssicher und wirtschaftlich zu gestalten.

Im Zuge dessen hat sich eine Lösung in der Robert- Mayer- Straße/ Lange Straße eröffnet.

Es handelt sich um zwei, insgesamt ca. 1.100 m² große Hallen, im Eigentum eines Sinsheimer Unternehmers (ehemals Gelände SINEG). Zusätzlich kann der Hof mit weiteren Lager- und Abstellmöglichkeiten sinnvoll genutzt werden.

Die Hallen stehen ab sofort zur Verfügung und wurden vom Eigentümer im Vorfeld bereits renoviert. Die Hallen sind sinnvoll nutzbar und teilweise mit Palettenregalen ausgestattet.

Der Unternehmer wäre bereit, den Stadtwerken die Immobilie ab 01.01.2013 auf die Dauer von 15 Jahren, mit einer Verlängerungsoption von weiteren 5 Jahre zu vermieten.

Der Mietpreis würde 3.000 €/ Monat für Gebäude und Freiflächen betragen. Dieser Mietpreis würde den Stadtwerken zunächst für die kommenden 10 Jahre als Fixbetrag garantiert.

Das Grundstück liegt strategisch geschickt zwischen dem Gelände der Kläranlage und Baubetriebshof, dennoch mitten im Gewerbegebiet, was ungestörtes Arbeiten ermöglicht (nächtlicher Winterdienst usw.).

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, einer Anmietung der Flächen zuzustimmen. Die bislang bestehenden Mietverträge würden im gleichen Zuge gekündigt.



Albrecht
Oberbürgermeister



Schutz
Gebäudemanagement



Uhler
Stadtwerke