



Amt / Abt.: 62  
Az.:  
Datum: 06.04.2018  
Drucksache: 8-005/2018  
TOP: Ö03  
öffentliche Sitzung

Vorlage für:  
Werkausschuss GTL

am:  
11.04.2018

<b>Betreff:</b>	<b>Sachverhalt in der Anlage</b>
Neubau GTL - Planungsbeschluss	
<b>Beschluss-Vorschlag:</b>	
Der Werkausschuss beschließt die vorliegende Planung.	

einmalig

laufend

Finanzielle Auswirkungen:  
Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle

Unterschrift

**1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)**

Amt 62  
Hm/Ka

Dem  
**Werkausschuss GTL**  
in **öffentlicher Sitzung**  
vorgelegt

## **Neubau GTL - Planungsbeschluss**

### **SACHVERHALT**

#### **Planungsprozess**

Nach der Vergabe der Planungsleistungen am 17.11.2017 wurde die Planung des Neubaus der Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau (GTL) weiterentwickelt. Verschiedene Varianten wurden vom Planungsbüro ngp (Nething Generalplaner GmbH) erarbeitet und gemeinsam mit den Fachbereichsleitern, Meistern, Vorarbeitern und Personalräten bei zwei Workshops hinsichtlich der Funktionalität in den einzelnen Arbeitsbereichen überprüft. Die Workshop-Teilnehmer konnten vor und nach den Workshops die Vor- und Nachteile der jeweiligen Planungsvarianten in den GTL-Fachbereichen mit allen Mitarbeitern des Fachbereichs diskutieren und deren Anregungen in den weiteren Planungsprozess einbringen. Seit der ersten konkreten Überlegung zur räumlichen Zusammenlegung der GTL, vor etwa drei Jahren, wird in den einzelnen Fachbereichen intensiv über die Größe und Anordnung der jeweiligen Betriebsteile (Werkstätten, Lager, Büro, Fuhrpark,...) sowie die zukünftige Zusammenarbeit diskutiert. Die Vorschläge der Mitarbeiter wurden über die Fachbereichsleiter in das Projekt eingebracht. Nach der Überprüfung auf Notwendigkeit und Machbarkeit konnten viele Vorschläge in die Neubauplanung integriert werden.

#### **Eckpunkte der Vorplanung**

Die erarbeitete Vorplanung sieht eine stärkere Trennung von Büro- und Werkstattbereich vor und damit auch ein kompakteres, viergeschossiges Verwaltungsgebäude mit 33 vollwertigen und acht temporären/ reduzierten Arbeitsplätzen (Doppelbelegung). Im Erdgeschoss (EG) sind fachbereichsübergreifend die Arbeitsplätze für die Meister und Vorarbeiter, ein großer, teilbarer Aufenthaltsraum für die Beschäftigten sowie ein „Treff“ für Teambesprechungen vorgesehen. Der Aufenthaltsraum soll so konzipiert werden, dass hier auch größere Besprechungen und Versammlungen durchgeführt werden können.

Durch die geplante Anordnung wird eine optimale Führung der handwerklich Beschäftigten mit kurzen Wegen zur Abstimmung ermöglicht und auch der fachbereichsübergreifende Austausch gefördert. Neben den Meistern und Vorarbeitern wurde im EG, in unmittelbarer Nähe

zum Haupteingang, ein Raum als zentrale Anlaufstelle vorgesehen. Hier sollen zukünftig Bürger, Kunden und Geschäftspartner empfangen und informiert werden.

Im 1. bis 3. Obergeschoss (OG) folgen dann die Büroarbeitsplätze und Besprechungsräume für die weiteren Beschäftigten der GTL, welche überwiegend nicht in den täglichen Arbeitsprozess der handwerklich Beschäftigten integriert sind. Dies sind insbesondere die für Planung und Bau verantwortlichen Ingenieure, die Betriebsverwaltung sowie die Werkleitung. Diesen Funktionen sind ebenfalls Besprechungsräume zugeordnet.

Neben den GTL-spezifischen Nutzungen soll im Verwaltungsgebäude auch die städtische Registratur integriert werden. Im 1. und 2. OG werden im jeweils hinteren, häftigen Bereich die notwendigen Räumlichkeiten eingeplant. Diese Räume zur Lagerung der Akten können in den nicht so attraktiven Flächen untergebracht werden.

In der Mitte des Verwaltungsgebäudes ist ein zentrales Treppenhaus mit Aufzug und Toiletten vorgesehen.

Vom Verwaltungsgebäude erreicht man über einen Zwischenbau das Werkstattgebäude.

Im EG des Werkstattgebäudes sind die Lager- und Werkstattbereiche für Straßen- und Gewässerbau, Feinmechanik/ Automaten, Verkehrszeichen/ Maler, Lagerlogistik, Holzwerkstatt, Metallbauwerkstatt und die Kfz-Werkstatt angeordnet. In den Werkstattbereichen wurden auch die Arbeitsplätze der Werkstattmeister/ -vorarbeiter der jeweiligen Werkstatt integriert. Im Obergeschoss des Werkstattgebäudes sind geschlossene Lagerflächen vorgesehen.

Im östlichen Anschluss an das Werkstattgebäude wurden eine Halle für die Winterdienstfahrzeuge und eine überdachte Fläche für Pritschenfahrzeugen mit zugeordneten Kleingerätelagern angeordnet.

Das Gewächshaus für die Anzucht und die Überwinterung der Palmen soll in einem separaten Gebäude im hinteren Grundstücksbereich angeordnet werden. In der Nähe des Gewächshauses sind auch die Grundbeete und das Folienhaus vorgesehen.

Die Außenlagerflächen für die Schüttgüter der gesamten GTL sollen im östlichen Grundstücksbereich konzentriert werden.

Parallel zum Werkstattgebäude ist am südlichen Grundstücksrand ein überdachtes Kaltlager vorgesehen.

Die Planung wurde so konzipiert, dass die einzelnen Betriebsgebäude erweiterbar sind und die weitere Entwicklung der GTL nicht verbauen.

Die aktuell vorliegende Planung geht von der Errichtung eines Parkhauses durch einen privaten Träger, im Bereich des heutigen Parkplatzes aus. Hierbei ist vorgesehen, dass die Fahrzeuge der GTL, welche nicht in der Fahrzeughalle oder unter dem Dach für die Pritschenfahrzeuge geparkt werden, unter dem Parkhaus (Ebene 0) abgestellt werden können. Sollte das Parkhaus nicht gebaut werden, kann die vorhandene Parkplatzfläche als nicht überdachter Abstellplatz genutzt werden. Die Fläche wurde von der GTL entsprechend hergestellt und dient aktuell, befristet als Parkplatz für Beschäftigte aus dem Gewerbegebiet.

Das planende Büro ngp hat die Kosten zur vorliegenden Planung ermittelt und eine Preissteigerung von 8 % berücksichtigt. Die Kostenschätzung ergab aufgrund der aktuell vorliegenden Vorplanung Projektkosten von 12,6 Mio. € (ohne Registratur).

Damit liegen die Projektkosten für den Neubau der GTL etwa auf dem Niveau der Schätzung aus der Projektstudie. Diese Investition kann durch die GTL, ohne Ausgaben im städtischen Vermögenshaushalt, finanziert werden. Aus Sicht der GTL ist der Neubau wirtschaftlich umsetzbar.

#### Stadtentwicklung und gesamtstädtische Betrachtung

Die Nachnutzungsmöglichkeiten insbesondere der Flächen von Bauhof und Stadtgärtnerei und das Potential für die Stadtentwicklung wurden in den zurückliegenden Beratungen bereits vom Stadtbauamt skizziert.

Hinsichtlich der finanziellen Auswirkung auf die gesamte Stadt kann auch bei vorsichtiger Kalkulation von einem positiven Ergebnis ausgegangen werden. Die Stadtkämmerei wird die finanziellen Auswirkungen in der Werkausschusssitzung darstellen.

#### Zeitplan:

- |                                                  |                |
|--------------------------------------------------|----------------|
| ➤ Planungsbeschluss durch den Werkausschuss      | 11.04.2018     |
| ➤ Fachplanung                                    | bis Mai 2018   |
| ➤ Bauvoranfrage und Gestaltungsbeirat            | bis Juni 2018  |
| ➤ Erstellung Funktionalausschreibung             | bis Juni 2018  |
| ➤ Baubeschluss durch den Stadtrat                | bis 27.06.2018 |
| ➤ Ausschreibung der Totalunternehmerleistungen   | bis Dez.2018   |
| ➤ Vergabe an Totalunternehmer durch den Stadtrat | bis Jan. 2019  |
| ➤ Baubeginn                                      | März 2019      |
| ➤ Bauende                                        | Juni 2020      |

#### Beschlussvorschlag:

**Der Werkausschuss beschließt die vorliegende Planung.**

Lindau, den 06.04.2018

  
Kai Kattau  
Werkleiter