



► Nr. VO/2016/03910
öffentlich

Lübeck, 23.06.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.691 - Lübeck Port Authority

Bearbeitung: Benjamin von Jagow (E-Mail: benjamin.von-jagow@luebeck.de Telefon: 122-6930)

Fortführung der Maßnahme "Verlagerung Bauhof und Lagerplatz Trave" (5.691)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
06.07.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.07.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
19.07.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Mit der Maßnahme Verlagerung Bauhof und Lagerplatz Trave wird fortgefahren.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Begründung:

Ja
Nein

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47f GO ist nicht erfolgt, weil deren Belange nicht berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
Ja (siehe Begründung Ziffer 4)

Begründung:

1 Allgemeines

Das Firmengelände der H. & J. Brüggens KG (Fa. Brüggens) in der Hansestadt Lübeck im Glashüttenweg grenzt unmittelbar an die als Bauhof und Lagerplatz genutzte Fläche der Lübeck Port Authority (LPA) in der Straße Am Wasserbau 12. Eigentümerin dieser Fläche ist die Hansestadt Lübeck (HL). Die Fa. Brüggens hat verschiedene Varianten einer Betriebserweiterung untersucht und kommt zu dem Schluss, dass die einzig wirtschaftliche Hochregellager- und Flächenerweiterung nur auf den Flächen des jetzigen Bauhof und Lagerplatzes der LPA erfolgen kann. Zur Vermeidung der Umsetzung der Erweiterungsabsichten der Fa. Brüggens auf Flächen außerhalb Lübecks hat die LPA umgehend verschiedene Standortmöglichkeiten für eine Verlagerung ihres Bauhofs und Lagerplatzes auf ihre Eignung geprüft. Ein Verzicht auf diesen Bauhof und Lagerplatz bzw. eine Zusammenlegung mit einem der beiden anderen Bauhöfe mit Lagerplätzen der LPA ist nicht möglich, weil der Platz an der Wakenitz (an der Weberkoppel) nicht für schwimmende Geräte und Schiffe, die auf der Trave und an den Hafenanlagen ihre Arbeit verrichten, erreichbar ist und der Platz in Travemünde schon jetzt zu klein und nicht erweiterbar ist. Eine Zusammenlegung mit den Bauhöfen anderer Bereiche der Hansestadt Lübeck ist ebenfalls nicht möglich, da deren Flächen nicht am Wasser liegen.

Die Kosten für die Maßnahme betragen gemäß der Haushaltanmeldung vom 23.05.2014 insgesamt 4.700.000 EUR netto und wurden mit der Kostenschätzung durch das Architektur- und Planungsbüro peter + jan gröpper vom 29.05.2015 bestätigt.

Die Mittel sind im investiven Teil des Produkthaushalts unter dem Produktsachkonto 552001 084.7852000 - Wasser und Hafen, Verlagerung Bauhof und Lagerplatz Trave – geordnet. Da die Fa. Brüggens der Hansestadt Lübeck im Zusammenhang mit der Verlagerung 3.500.000 EUR zahlt, betrug der Eigenanteil der HL 1.200.000 EUR.

Zeitgleich mit dem Beschluss zum Verkauf der Grundstücke erfolgte am 08.12.2015 der Beschluss des Hauptausschusses für die Freigabe zur Umsetzung der Maßnahme (Vorlage Nr. VO 2015/03047). In dem folgenden ersten Schritt sollte mit der Entwurfs- und Genehmigungsplanung begonnen werden.

Im Laufe dieser Planungen wurden kostenrelevante Maßnahmen ermittelt, die bei der Erstellung eines neuen Bauhofes gesetzlich vorgeschrieben und daher erforderlich sind und zu Mehrkosten führen sowie Maßnahmen, die im Rahmen eines Neubaus Mehrkosten verursachen, aber dauerhaft den Ressourcen- und Energieverbrauch senken und hierüber zu Einsparungen führen.

Weiterhin haben sich teilweise die gesetzlichen Ansprüche an die Arbeitsplätze so verändert, dass die geplante Weiterverwendung von vorhandenen Anlagen und Maschinen nicht umgesetzt werden kann. Darüber hinaus haben sich die Kosten für die technische Gebäudeausrüstung im letzten Jahr im Durchschnitt um 4 % erhöht und müssen berücksichtigt werden. Der überwiegende Teil der hierfür anfallenden Kosten ist in den nächsten Jahren ohnehin von der LPA zu leisten, um die Arbeitsplatzausstattungen und Anlagen auf den aktuellen rechtlich geforderten Stand zu bringen

Ein weiterer Grund der Kostenerhöhung liegt in dem Wunsch der Stadtverkehr Lübeck GmbH (SL), mit der neuen Slipanlage auch die Priwallfähren aufslippen zu können und somit einen Beitrag zur Aufrechterhaltung und Sicherstellung des öffentlichen Nahverkehrs zu leisten. Seit dem Wegfall der Flenderwerft ist eine Reparatur der Autofähren nur noch außerhalb Lübecks und mit hohem Kostenaufwand möglich.

2 Anlass für diese Vorlage

Nach § 1 Nr. 1 der am 26.03.2015 von der Bürgerschaft beschlossenen Fassung der Zuständigkeitsordnung ist eine erneute Entscheidung des Hauptausschusses zur Fortführung des beschlossenen Vorhabens herbeizuführen, wenn das Gesamtvolumen um mehr als 20 % oder um 175.000 EUR netto überschritten wird. Diese Entscheidung ist jetzt erforderlich, da die Kosten um 860.000 EUR (18 % bezogen auf den Haushaltsansatz) steigen.

3 Begründungen zur Höhe von Mehrkosten

Ausgleichsmaßnahmen

Voruntersuchungen des Grundstückes ergaben einen nur geringen ökologischen Wert der zu bebauenden Fläche. Im Rahmen der Erstellung des Bauantrages wurde parallel der Landschaftspflegerische Begleitplan aufgestellt. Hierbei wurde festgestellt, dass die vorhandenen Rasenflächen geschützte Rasenarten enthalten, so dass die Fläche als Biotop einzustufen und der Eingriff auszugleichen ist.

Die Ermittlung der Kosten für den Ausgleich in Höhe von 275.000 EUR erfolgte anhand der Flächengröße des Eingriffes und muss außerhalb des Grundstücks erfolgen. Bereits eingeplant und veranschlagt waren Maßnahmen in Höhe von 25.000 EUR, die auf dem zu bebauenden Grundstück zusätzlich zum Ausgleich erfolgen müssen.

Photovoltaikanlage

Die Dachfläche der neuen Halle ist nach Süden ausgerichtet und soll mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet werden, die den Strombedarf des Pumpwerkes der Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) und die des Bauhofes in den Sommermonaten abdecken kann. Im Rahmen der Planungen wurden die statischen Voraussetzungen in der Tragkonstruktion von Beginn an mitberücksichtigt, so dass die eigentliche Konstruktion nur geringfügig teurer ausfällt. Durch das Errichten der Solarpanelen auf dem Dach wird kein zusätzlicher Flächenbedarf auf dem Grundstück erforderlich. Die Solaranlage selbst hat ein Kostenvolumen von 115.000 EUR. Zusätzlich werden technische Einheiten benötigt, die die Eigennutzung ermöglichen. Insgesamt hat die Photovoltaikanlage ein Kostenvolumen von 200.000 EUR inkl. Planungsleistungen.

Die Stromproduktion der Solaranlage liegt bei 160.000 Kwh/Jahr. Durch die Eigennutzung bzw. Rückerstattung der EBL, bei derzeitigen Kosten von 0,20 EUR/Kwh und nach Abzug des Unterhaltungsaufwandes verbleibt eine Erstattung/Ersparnis von mindestens 20.000 EUR pro Jahr. Damit ist eine Rentabilität innerhalb von 10 Jahren gegeben. Zudem ist vorgesehen über das Förderprojekt Kommunale Klimaschutz-Modellprojekte eine Förderung von 100.000 EUR für die Errichtung der Photovoltaikanlage zu erhalten und somit die Amortisierung der Anlage auf 5 Jahre zu beschleunigen.

Ertüchtigung der Slipanlage für das Aufslippen der Priwallfähren

Im Rahmen der Planungen für die neu herzustellende Slipanlage haben die Stadtverkehr Lübeck GmbH (SL) die LPA gebeten, zu prüfen, ob der Neubau der Anlage so ausgeführt werden könnte, dass auch die Fähren der SL (Fußgänger- und Autofähren) aufgeslippt werden könnten.

Derzeit gibt es in Lübeck keine ausreichend dimensionierte Slipanlage für die Autofähren, so dass diese über die Ostsee nach Kiel oder Rostock fahren müssen. Hierdurch entstehen erhebliche Kosten und Ausfallzeiten im Betrieb der Fähren.

Die Prüfung ergab, dass mit diversen Verstärkungen und Veränderungen an der Slipanlage die generelle Möglichkeit der Umsetzung besteht. Hierfür werden nach der Kostenberechnung zusätzlich 145.000 EUR benötigt, wofür die SL die Finanzierung in Form eines Baukostenzuschusses in dieser Höhe übernehmen wollen.

Berücksichtigung des Arbeitsschutzes und der Betriebssicherheit

Erst nach Eintritt in die konkrete Planungsphase war es möglich, diverse Entwicklungen im Arbeitsschutz zu erkennen und die neuen technischen Anforderungen auszuarbeiten. Die hierbei entstehenden Kosten würden auch bei allen anderen Standorten und teilweise auch am alten Standort entstehen. Bestehende Betriebe genießen bei einigen Auflagen noch Bestandsschutz, jedoch ist zu erwarten, dass diese Auflagen in den nächsten Jahren auch auf Altanlagen angewendet werden müssen und somit ein mindestens gleich hoher Kostenaufwand auf die LPA zukommen würde.

Im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung sind die im Rahmen der Neubauplanung zu beachtenden Arbeitsstättenverordnung (Stand 8/2015), die Betriebssicherheitsverordnung (7/2015) und die damit zusammenhängenden Gefährdungsbeurteilungen nach § 5 des Arbeitsschutzgesetzes und alle weiteren geltenden Vorschriften berücksichtigt worden.

Hierbei ist im Wesentlichen bei der Beurteilung der Arbeitsbedingungen nach § 5 des Arbeitsschutzgesetzes durch den Arbeitgeber festzustellen, ob die Beschäftigten Gefährdungen beim Einrichten und Betreiben von Arbeitsstätten ausgesetzt sind oder ausgesetzt sein können. In die Gefährdungsbeurteilung müssen alle Gefährdungen einbezogen werden, die bei der Verwendung von Arbeitsmitteln auftreten können, hierzu zählen auch Ergonomie, psychische Belastungen und altersgerechtes Arbeiten etc..

Im Ergebnis dieser Prüfungen und Beurteilungen sind die in der Anlage 1 näher erläuterten zusätzlichen Kosten entstanden. Sie belaufen sich auf 197.000 EUR und waren zum Zeitpunkt der Erstellung der Kostenschätzung vom 29.05.2015 nicht in diesem Umfang planbar.

Zusätzliche Planungsleistungen

Zusätzliche im Vorfeld nicht eingeplante Planungsleistungen wurden während der Erstellung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung erforderlich:

Schallschutzgutachten	1.500 EUR
Explosionsschutz	2.500 EUR
Planung neuer Slipwagen	9.000 EUR.

Zudem haben sich die Kosten für die Aufstellung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) durch die Erfassung und Beschreibung der Biotope sowie durch die Erarbeitung der Ausgleichsmaßnahmen erheblich erhöht. Der Mehraufwand für diese zusätzlichen Planungsleistungen betragen 8.000 EUR.

Außerdem hat sich gezeigt, dass die Kosten für die technische Gebäudeausrüstung im letzten Jahr einer kontinuierlichen Steigerung unterlagen. Insgesamt werden hierfür weitere Kosten durch Ingenieurleistungen und Kostensteigerungen in Höhe von 22.000 EUR angesetzt.

4 Darstellung der erwarteten Mehrkosten gegenüber dem Haushaltsansatz

	Ausgabe-Soll in EUR	Ausgabe - Ist in EUR	Differenz in EUR
Ausgleichsmaßnahmen und Eingriffsminimierung	25.000	300.000	275.000
Photovoltaikanlage	0	200.000	200.000
Verstärkung des Slipanlagensystems	273.000	418.000	145.000
Erhöhter Arbeitsschutz	120.000	317.000	197.000
Erweiterung Ingenieurleistungen und Steigerung Kosten technische Gebäudeausstattung	0	43.000	43.000
Gesamtmehrkosten			860.000

5 Deckung der Mehrkosten

Die Deckung der Mehrkosten erfolgt durch Sollübertragungen aus Einsparungen, zusätzlichen Einnahmen und einer Anmeldung im Investitionshaushalt für 2017:

	Produktsachkonto	Bezeichnung (Produkt / Konto)	Deckungsbetrag in EUR
a	552001 065.7852000	Wasser und Hafen / Bohlwerk Stege Gothmund	35.000
b	552001 071.7831000	Wasser und Hafen / Uferwand Priwall- fähre Süd	280.000
c	552001 072.7852000	Wasser und Hafen / Lagerplatz Weber- koppel, Ersatz Lager	100.000
d	552001 074.7831000	Wasser und Hafen / Ersatz Arbeits- schubboot Sissy	100.000
e	552001.084.7853000	Anmeldung der Photovoltaikanlage im Investitionshaushalt 2017	200.000
f	552001.084.6815000	Einnahme über Baukostenzuschuss SL	145.000
	Summe		860.000

Begründung für die frei werdenden Mittel

- a) Durch einen höheren Anteil an Eigenleistung werden für die Erstellung von Bohlwerk und Stegen weniger Finanzmittel benötigt.
- b) Die ursprüngliche Planung sah die Errichtung einer neuen Spundwand vor. Durch die Ausarbeitung einer Ertüchtigung der vorhandenen Wand ist es nun möglich, mit einem wesentlich geringeren Aufwand bei gleicher Dauerhaftigkeit eine Sanierung durchzuführen.
- c) Wesentliche Arbeiten an dem Ersatz des Lagers können durch die Wahl einer anderen Konstruktion nun mit eigenem Personal und geringerem Materialaufwand durchgeführt werden.
- d) Eine Gelegenheit aus einer Versteigerung ermöglichte unter Hinzunahme von Restmitteln die Beschaffung eines gleichwertigen Arbeitsbootes.

- e) Die Kosten für die Photovoltaikanlage sind im Investitionshaushalt 2017 angemeldet.
- f) Hierüber soll ein Vertrag mit der Stadtverkehr Lübeck GmbH geschlossen werden, der einen Baukostenzuschuss über 145.000 EUR beinhaltet.

6 Zusammenstellung der Kosten

Der Haushaltsansatzansatz betrug 4.700.000 EUR. Durch freiwerdende Mittel bzw. Mehreinnahmen sollen dem Projekt weitere 860.000 EUR zur Verfügung gestellt werden. Der Haushaltsansatz erhöht sich somit um 860.000 EUR auf 5.560.000 EUR.

7 Begründung zur Fortführung der Baumaßnahme

Erst mit Eintritt in die konkrete Planungsphase war es möglich, diverse Entwicklungen im Arbeitsschutz und die neuen technischen Anforderungen auszuarbeiten und zu erkennen. Die hierbei entstehenden Kosten würden auch bei allen anderen Standorten entstehen. Bestehende Betriebe genießen bei einigen Auflagen noch Bestandsschutz, jedoch ist zu erwarten, dass diese Auflagen in den nächsten Jahren auch auf Altanlagen angewendet werden müssen und somit ein mindestens gleich hoher Kostenaufwand auf die LPA zukommen würde.

Die Forderung für die Ausgleichsmaßnahmen war mit der diesbezüglichen Voruntersuchung nicht zu erkennen und konnte erst über die Zeit der Wachstumsperiode und einem längeren Untersuchungszeitraum festgestellt werden. Die entstehenden Kosten sind jedoch immer noch ungleich geringer als die bei den Alternativstandorten entstehenden Kosten durch schlechten Baugrund.

Die Vorteile, die durch die die Ertüchtigung der Slipanlage für die Priwallfähren entstehen, haben auch Vorteile für die LPA, da hierdurch ein einfacheres Slipkonzept entstanden ist. Zudem muss die Anlage gesamtstädtisch betrachtet werden. Durch die Möglichkeit einer kurzfristigen Aufslippung der Fähren verringern deren Ausfallzeiten und sichern somit den öffentlichen Nahverkehr.

Die gemeinsame Nutzung der Photovoltaikanlage ermöglicht es den Energiebedarf der LPA/EBL um 1/4 auf selbstgenutzte regenerative Energie umzustellen. Diese Variante bietet derzeit den besten Nutzen/Kosten Faktor bis hin zur vollständigen Amortisierung der Anlage.

Insgesamt kommen alle zusätzlichen Maßnahmen der Arbeitssicherheit, dem Gesundheitsschutz, dem Umweltschutz, dem Naturschutz und der CO₂ Reduzierung in Lübeck bzw. den/für Mitarbeitern der Hansestadt Lübeck zugute, sind in den nächsten Jahren teilweise sowieso zu erwarten oder tragen langfristig zu einer Kostenreduzierung der laufenden Kosten bei.

Die Fa. Brüggen ist für die Erweiterung ihrer Betriebsflächen auf eine schnellstmögliche Räumung der LPA-Flächen angewiesen. Zeitverzögerungen sind daher soweit möglich zu vermeiden.

8 Vorschlag

Mit der Baumaßnahme Verlagerung Bauhof und Lagerplatz Trave wird fortgefahren.

9 Beginn der Ausschreibung

Im Rahmen dieser Vorlage wird zudem mitgeteilt, dass die Ausschreibungen für die Bau-
maßnahmen im August 2016 beginnen.

Anlagen:

Kostenaufstellung zur Berücksichtigung des Arbeitsschutzes und der Betriebssicherheit

Senator F. - P. Boden