



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.660 - Stadtgrün und Verkehr

Bearbeitung: Michaela Maurer (E-Mail: Telefon: 6620)

Standortoptimierung der Baubetriebshöfe des Bereiches Stadtgrün und Verkehr (5.660)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
07.09.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.09.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
27.09.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
29.09.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- a) der Bürgermeister wird beauftragt, die Variante I als Mietkauf weiter zu verfolgen,
- b) die erzielten Verkaufserlöse werden für die Optimierung der Baubetriebshöfe verwendet
- c) die für die jeweilige Variante notwendigen Haushaltsmittel werden in 2017 ff bereitgestellt.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 1.201 - Haushalt und Steuerung
 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung
 5.651 - Gebäudemanagement

Ergebnis: Zustimmung

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

- Ja
 - Nein
- Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist nicht notwendig, weil deren Belange durch diese Maßnahme nicht berührt werden.

Die Maßnahme ist:

- neu
- freiwillig
- vorgeschrieben durch die Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV)

Finanzielle Auswirkungen:

- Nein
- Ja (Anlage 1)
-

Begründung:

1. Planungs- und Standortuntersuchung

Mit der Zusammenlegung der Bereiche „Stadtgrün und Friedhöfe“ sowie „Verkehr“ wurde eine neue Abteilung Flächenmanagement gegründet, in der ein Großteil der Unterhaltungsarbeiten gebündelt wurde. Mit der Zusammenführung soll eine Optimierung der wirtschaftlichen Betriebsführung und eine Verbesserung der qualitativen Leistungserbringung erreicht werden. Das Bauhofkonzept ist ein Bestandteil des Gesamtkonzeptes Flächenmanagement. Im Rahmen der Haushaltskonsolidierung wurde die Vorgabe formuliert, Bauhofsstandorte aufzugeben.

In der Abteilung Flächenmanagement waren im Jahr 2012 23 Unterkünfte sowie 7 Lagerplätze vorhanden. Zwei Unterkünfte in Travemünde wurden inzwischen bereits aufgegeben und stattdessen ein Objekt bei der LVG angemietet. Zwei weitere Objekte wurden ebenfalls aus der Bewirtschaftung genommen. Bis auf einen Standort (Ratekauer Weg) entspricht kein Baubetriebshof der Arbeitsstättenverordnung. Die Bausubstanz ist vielfach marode. Größe, Ausstattung und Zweckmäßigkeit sind nicht ausreichend, so sind z.B. die sanitären Anlagen in einem schlechten Zustand. Vielfach sind nicht genügend Hallenflächen vorhanden bzw. zu niedrig, so dass Maschinen und Fahrzeuge draußen stehen müssen und dementsprechend Schaden nehmen.

Aufgabe der Abteilung Flächenmanagement ist es, die Standorte zu optimieren. Als Projekt-auftrag wurde die Planung verschiedener Varianten formuliert. Im Rahmen einer Projektgruppe aus Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der verschiedenen Sachgebiete und dem Personalrat wurden die Kriterien für einen potenziellen Standort definiert. Zu beachten war die Lage, damit Vorteile wie flexibler Arbeitseinsatz, bessere Auslastung von Maschinen, Kommunikation auf kurzem Wege nicht durch eine längere Wegezeit konterkariert werden. Zwingendes Kriterium war daher die Einhaltung der maximalen Wegezeit. Jede der zu unterhaltenden Grün- und Verkehrsflächen muss vom jeweiligen Standort in max. 20 Minuten erreicht werden, die Fahrtzeiten zur Werkstatt dürfen 30 Minuten nicht überschreiten. Daraus ergab sich, dass die Standorte Alt-Herrenwyk in Kücknitz (Bauhof Straßenunterhaltung Bezirk Ost) sowie Travemünde (Bauhof Grünflächenunterhaltung Bezirk 1) beibehalten werden müssen, da die Wegestrecken vom zentralen Bauhof zum Einsatzgebiet zu lang und damit nicht wirtschaftlich wären. Ebenso erfordern der Bestattungsbetrieb sowie die Beratung der Angehörigen eine Beibehaltung der Standorte auf den Friedhöfen.

Es wurden zwei Varianten erarbeitet: ein Neubau eines zentralen Baubetriebshofs sowie eine Reduzierung auf drei bestehenden Standorte; Jeweils ergänzt um zwei Satelliten in Travemünde und Kücknitz, sowie die Beibehaltung bzw. Erweiterung der drei Friedhofsstandorte und des Bauhofs Ratekauer Weg.

▪ **Variante I: zentrale Lösung**

- Neubau eines zentralen Baubetriebshofs
- Beibehaltung Unterkunft Travemünde (Mietobjekt LVG).
- Beibehaltung des Standortes Alt-Herrenwyk (Kücknitz)
- Beibehaltung der Friedhofsstandorte Waldhusen
- Sanierung des Friedhofsstandortes Burgtor
- Erweiterung des Bauhof Ratekauer Weg für Friedhofsunterkunft Vorwerk

Als potenzieller Standort für den Neubau ist der Henschelplatz angedacht. Der Henschelplatz ist bereits im Eigentum der Hansestadt Lübeck und wird zurzeit in Teilbereichen als Lagerplatz genutzt.

▪ **Variante II: Reduzierung auf drei bestehende Standorte**

- Sanierung und Erweiterung des Standortes Buniamshof
- Sanierung und Erweiterung des Standortes Heiweg
- Sanierung und Erweiterung des Standortes Klipperstraße
- Beibehaltung Unterkunft Travemünde (Mietobjekt LVG).
- Beibehaltung des Standortes Alt-Herrenwyk (Kücknitz)
- Beibehaltung der Friedhofsstandorte Waldhusen
- Sanierung des Friedhofsstandortes Burgtor
- Erweiterung des Bauhof Ratekauer Weg für Friedhofsunterkunft Vorwerk.

21 Baubetriebshöfe werden auf insgesamt sechs (Variante I) bzw. acht (Variante II) aufgeteilt. Ersatzlos aufgegeben werden die Standorte Brandenbaumer Landstraße, Ostpreußenring 2a, Salzlager Baggersand, Cambrai Kaserne und das Spielhaus Hundestraße.

Eine Gegenfinanzierung muss mindestens teilweise durch Verkauf von Grundstücken sowie Einsparung von Betriebskosten erreicht werden. Die Standorte wurden hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung geprüft.

Standorte		Nachnutzung	Erläuterung
Innenstadt	Buniamshof, Wallstr. 38	Erweiterung Sportplatzgelände, Freizeitnutzung	LSG
	An der Mauer 25 – 27	Grünfläche, evtl. Erweiterung Spielplatzfläche	Erhaltungssatzung Altstadt
	Hüxtertorallee 22	Lagerplatz	Bestandteil der Grünanlage
	An der Falkenwiese 9c	Erweiterung Sportplatzgelände	Bestandteil der Sportanlage
St. Lorenz	Friedhofsallee 142	Weitere Prüfung für Umnutzung zu einer Wohnbaufläche erforderlich	B-Planänderung notwendig, Vermarktung der Fläche schwierig (isolierte Lage, Umfeld durch Straße und Parkplatz vorbelastet)
	Moisling	Klipperstraße 24	Weitere Prüfung für Umnutzung zu einer Wohnbaufläche erforderlich
Buntekuh		Hansestr. 147a	Weitere Prüfung für Umnutzung zu einer Wohnbaufläche erforderlich
	Willy-Brand-Allee 11	Evtl. Nutzung als Busparkplatz oder Wohnmobilstellplatz	Fläche für eine Bebauung schlecht geschnitten, nicht ausreichend groß
St. Jürgen	Hinter den Kirschkatzen	Gewerbliche Baufläche	Verkauf wird zurzeit vorbereitet.
	Peter-Monnik-Weg 1	Flächennutzung durch EBL	Erhalt
St. Gertrud	Heiweg 111	Gewerbefläche	Entwicklung ggf. im Zusammenhang mit angrenzender Fläche möglich
	Knud-Rasmussen-Str. 78a	Evtl. Erweiterung der Kleingartenanlage	Außenbereich (Grünzug)
	Parkstraße 20a	Verpachtung	Fläche wird zurzeit ebenfalls

Standorte		Nachnutzung	Erläuterung
	Rübenkoppel 12	---	von den EBL benutzt Außenbereich
Travemünde	Lotsenberg	Parkplatz	In Vorbereitung
Friedhöfe	Vorwerker Friedhof	Wohnbaufläche	Teilfläche ehemalige Stadtgärtnerei, B-Plan in Aufstellung
	Burgtor Friedhof	Friedhofsfläche	Erhalt
	Waldhusener Friedhof	Friedhofsfläche	Erhalt
Lagerplätze / Geräteunterstand	Brandenbaumer Landstraße	öffentliche Grünfläche	FNP: Grünfläche, Parkanlage Kein B-Plan (Außenbereich) Landschaftsplan: Teil eines Grünzuges / Grünverbindung
	Ostpreußenring 2a	öffentliche Grünfläche	Kein Bedarf in Kücknitz, B-Planänderung wäre notwendig. Fläche ist nicht erschlossen, Arrondierung der Grünfläche
	Streugutlager Auf dem Baggersand 28a	Wohnbaufläche	B-Plan in Aufstellung
	Andersenring 91	Grünfläche (Zurzeit verpachtet)	Außenbereich
	Gartenhaus Cambrai Kaserne	Keine Nachnutzung	Kleinstfläche

Tabelle 1: Nachnutzungsoptionen

Vier Standorte stehen vor der Aufgabe. Die Betriebsflächen des Vorwerker Friedhofes werden in Wohnbaufläche umgewandelt. Der B-Plan befindet sich in der Aufstellung. Der Satzungsbeschluss ist für Herbst 2017 geplant. Die Betriebsstätte Falkenwiese muss der Erweiterung der Sportstätte Falkenwiese weichen. Die Fläche „Hinter den Kirschkatzen“ wird verkauft. Für diese drei Standorte müssen unabhängig davon, welche Variante zum Tragen kommt, Alternativstandorte geschaffen werden. Weiterhin wird auch die Fläche Am Baggersand 28 a aufgegeben, hier ist der Satzungsbeschluss des B-Plans für 11/2016 anvisiert.

2. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die erarbeiteten Ergebnisse wurden an das Büro Krümmel Architekten übergeben, mit dem Auftrag einen Flächenbedarf zu ermitteln sowie eine erste Kostenschätzung für beide Varianten zu erstellen. Weiterhin sollte ein Sanierungsbedarf der bestehenden Baubetriebshöfe geschätzt werden (Variante III), falls Variante I oder II nicht zum Tragen kommen, da die bestehenden Baubetriebshöfe aufgrund der Bausubstanz und Nichterfüllung der Arbeitsstättenverordnung, usw. saniert werden müssen.

Auf Basis der örtlichen Begehungen, des Personal- und Maschinenbestandes sowie benötigten Lagerflächen wurde eine erste Planung der zur Verfügung stehenden Flächen erstellt. Weiterhin wurde eine Kostenschätzung auf Basis der Kostenkennwerte des Bauinformationszentrums der Deutschen Architektenkammer vorgenommen (Planungs- und Standortuntersuchung s. Anlage2).

Die Variante III „Beibehaltung der bestehenden Standorte und deren Sanierung“ konnte nur sehr grob geschätzt werden. Um hier belastbare Aussagen zu tätigen, muss jeder Bauhof gesondert auf Bauzustand und Anforderungen an Arbeits- und Sozialräume untersucht werden. Es wird von Sanierungskosten von 950,- € /m² ausgegangen. Bei einer Nettogrundfläche von 11.941,71 m² ergeben sich Sanierungskosten in Höhe von 11.762.584 €.

Zuzüglich zu den Planungs- und Baukosten wurden durchschnittliche Abrisskosten sowie die Erlöse durch Verkauf bzw. Verpachtung ermittelt. Die prognostizierten Verkaufserlöse beru-

hen auf den aktuellen Bodenrichtwerten. Zu- bzw. Abschläge bzgl. Lagegunst können zum jetzigen Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden.

Daraus ergeben sich folgende Investitionen:

Investitionen / Erlöse	Variante I	Variante II	Variante III
Abrisskosten	1.397.515 €	1.124.599 €	
Bau- bzw. Sanierungskosten	8.759.352 €	8.701.758 €	11.762.584 €
Prognostizierte Verkaufserlöse gerundet	4.287.000 €	3.628.000 €	0 €
Investitionen	5.869.867 €	6.198.357 €	11.762.584 €

Tabelle 2: Investitionen

Neben den Investitionen sind noch **Prozessoptimierungspotentiale** zu betrachten. Die Standortoptimierung der Varianten I und II führen zu einer deutlichen Prozessoptimierung, die jedoch nicht unmittelbar monetarisiert werden kann. Je konzentrierter die Standorte, desto größer ist der Optimierungseffekt. Die größten Optimierungspotenziale werden in folgenden Bereichen gesehen

- **Fuhrparkmanagement**
In der Grünflächen- und Straßenunterhaltung wird eine Vielzahl von Spezialmaschinen benötigt. Durch eine Reduzierung der Standorte können diese von den unterschiedlichen Kolonnen und Gewerken gemeinsam genutzt werden. Neben einer besseren Auslastung der Fahrzeuge und Geräte kann auch die Anzahl reduziert werden.
- **Flexibilität im Arbeitsablauf**
Die Konzentration der Standorte ermöglicht einen flexiblen Einsatz der Beschäftigten. So können bei Sonderprojekten oder personalintensiven Arbeiten die MitarbeiterInnen konzentriert oder Krankheitsausfälle leichter kompensiert werden. Eine weitere Reduzierung des ohnehin nicht ausreichenden Personalkörpers kann mit der Standortoptimierung nicht erreicht werden, allein die Ausgestaltung des Leistungsspektrums kann verbessert werden.
- **Information- und Kommunikation**
Die Information und Kommunikation zwischen den Führungskräften und den Beschäftigten sowie untereinander gestaltet sich zurzeit aufgrund der dezentralen Struktur sehr aufwändig. Bei beiden Varianten I und II sind die Meister bzw. Techniker mit den Ihnen zugeordneten Beschäftigten an einem Standort. Dies führt zu einer deutliche Verbesserung der Steuerung der Bezirke.
- **Werkstätten / zentrale Dienste**
Die Werkstätten/ Zentrale Dienste sind zurzeit auf 2 Standorte verteilt, die von den Kolonnen der Grünflächenunterhaltung regelmäßig angefahren werden müssen. Allein diese Wege – und Rüstzeiten betragen schätzungsweise im Jahr 400 Stunden und verursachen jährliche Kosten von etwa 22.800 €, die bei der Variante I zukünftig entfallen würden.

Neben der Kosten- und Prozessoptimierung werden eine energetische Verbesserung der Gebäude und damit eine Reduzierung der CO₂-Emission erreicht.

Variante I ist nicht nur die wirtschaftlichste Lösung, die Standortkonzentration führt zu einer deutlichen Prozessoptimierung. Daher wird diese Variante weiter betrachtet.

3. Finanzierung

Für die Finanzierung der Variante I kann eine Förderung im Rahmen des KfW-Programms „Energieeffizientes Bauen und Sanieren“ beantragt werden. Die Förderung beinhaltet Darlehen mit einem Zinssatz von 0,05 % sowie einen Tilgungszuschuss, der zu einem zinslosen Darlehen führt.

Als Kalkulationsgrundlage für die Ermittlung der Betriebskosten wurden Durchschnittswerte der KGSt für Neubauten bzw. Grundsanierungen angenommen, Die Bauunterhaltungskosten basieren auf einen Erhaltungswert von 1,2 % des Gebäudeneubauwertes. Als Nutzungsdauer der Gebäude werden 80 Jahre angesetzt.

Daraus ergeben sich folgende jährliche Kosten:

	Variante I
Afa	126.961 €
Zinsen	0 €
Bauunterhaltung, Betriebs- und Verwaltungskosten- Plan	203.414 €
Jährliche Kosten	330.375 €

Tabelle 3: Darstellung der jährlichen Kosten

Stellt man diesen jährlichen Kosten die momentanen Bauunterhaltung, Betriebs- und Verwaltungskosten in der Höhe von 390.800 € (Stand 2013) gegenüber, so ergibt sich eine **Einsparung von 60.425 €**. Zusätzlich zu den jährlichen Kosten fallen bei einer Finanzierung über 30 Jahre noch Auszahlungen zur Tilgung von jährlich 197.182 € an.

Die für die Baumaßnahme notwendigen Mittel müssen im Investitionshaushalt bereitgestellt werden. Fördermittel können nicht generiert werden. Die Bereitstellung der investiven Haushaltsmittel könnte sich aufgrund der restriktiven Vorgaben bei der Haushaltsaufstellung schwierig gestalten. Bereits in den Vorjahren konnten nicht ausreichend investive Mittel bereitgestellt werden, um den Sanierungstau der städtischen Infrastruktur zu begegnen.

Als Alternative könnte eine Mischfinanzierung aus eigenen Investitionen und **Mietkauf** zur Finanzierung gewählt werden. Dies bedeutet, dass ein Investor den zentralen Bauhof plant, baut und finanziert und nach Ablauf eines vereinbarten Zeitraum unter Anrechnung der bis dahin gezahlten Mieten in das Eigentum der Hansestadt übergeht.

Immobilien-Leasinggeschäfte wie auch ein Mietkauf werden laut Erlass des Landes zur Kreditwirtschaft der Gemeinden einem Kreditgeschäft gleichgestellt wird, d.h. auch diese Mittel müssen in den städtischen Kreditrahmen eingepasst werden. Die Investition verteilt sich jedoch dann über mehrere Jahre.

Der Neubau des Alternativstandortes Vorwerker Friedhof sowie die Sanierung des Burgtorfriedhofes sowie die Abrisskosten der aufzugebenden Standorte sind durch die Hansestadt Lübeck zu finanzieren. Zuschüsse aus Fördermitteln sind nicht zu generieren. Für Abriss-, Bau- und Sanierungskosten werden 3.832.017 € veranschlagt. Abzgl. der prognostizierten Verkaufserlöse von 4.287.000 € ergibt sich ein Plus von 454.983 €

Die Baukosten des zentralen Bauhofes betragen ohne Baunebenkosten 5.638.339 €. Bei einem Eigenanteil von 454.983 € (restliche Erlöse s. o) beträgt die durch Mietkauf zu finanzierende Summe 5.183.3566 €.

Die konkreten Konditionen sind vertraglich mit dem potentiellen Investor zu vereinbaren. Geht man von den üblichen Sätzen 15 % Projektentwicklungskosten, 12 % Baunebenkosten, 1,5 % Erhaltungskosten, 5,5 % Rendite bei einer Laufzeit von 15 Jahren aus, errechnet sich eine jährliche Miete von 468.463 € zzgl. Betriebs- und Verwaltungskosten.

Zum Vergleich Mietkauf und städtische Investition des zentralen Bauhofes werden die jährlichen Aufwendungen beider Varianten dargestellt:

	Mietkauf	Investition HL
Zinsen		0 €
Tilgung (Laufzeit 15 Jahre)		366.874 €
Mietkauf	468.463 €	
Bauunterhaltung		75.898 €
Betriebs- und Verwaltungskosten – Planung	59.544,00	59.544 €
Jährlicher Aufwand	528.007 €	502.317 €

Tabelle 4 Darstellung der jährlichen Aufwendungen bei verschiedenen Finanzierungsmodellen

Betrachtet man beide Varianten im Überblick, verursacht der Mietkauf zwar höhere jährliche Aufwendungen als die eigene Finanzierung, jedoch wird eine Finanzierung aus eigenen investiven Mitteln als schwierig erachtet. Im Vergleich zu Variante III ist der Mietkauf jedoch eine attraktivere Variante, da zu berücksichtigen ist, dass nach Ablauf der 15 Jahre die Immobilie zu Gunsten der Hansestadt Lübeck mit einem geschätzten Restbuchwert von 4.000.000 € in das Anlagevermögen übergehen würde.

Der Bereich Stadtgrün und Verkehr befürwortet die Variante I - Mietkauf.

Anlagen:

Anlage 1 - Finanzielle Auswirkungen

Anlage 2 - Planungs- und Standortuntersuchung

Senator F. - P. Boden

2. Verfahrensübersicht – Finanzielle Auswirkungen

INVESTIV

(Bei investiven Maßnahmen ist zunächst die Anlagenbuchhaltung (1.210) zu beteiligen!)

Finanzielle Auswirkungen in €	Gesamtbeträge der Maßnahme, AfA und SoPo	2017	2018	2019	2020
Erträge	0,00				
Aufwendungen	-254.000,00			-127.000,00	-127.000,00

davon:

Sonderpostenauflösung (SoPo)					
Abschreibungen (AfA)	254.000,00			127.000,00	127.000,00
Anlagenabgang					
Gesamtauswirkung Ergebnisplan					
voraussichtl. Zinsen ca.					
Einzahlungen	4.287.000,00		4.287.000,00		
Auszahlungen	-5.237.500,00	-2.417.000,00	-1.883.500,00	-468.500,00	-468.500,00
Gesamtauswirkung Finanzplan	-950.500,00	<i>(Ist das Ergebnis negativ, gilt der Betrag als kreditfinanziert!)</i>			

2017	Ergebnisplan	Finanzplan		
Mittel veranschlagt		1.500.000,00	Ergebnisplan	Finanzplan
Zusätzl. zu ordnen		917.000,00	Gesamtlaufzeit	Gesamtlaufzeit
Haushaltsbelastend		X	X	X
Haushaltsentlastend				
Haushaltsneutral				

Haushaltsjahr	Produktsachkonten		Ergebnisplan	
	2017	Bezifferung	Bezeichnung	Betrag in €
(Minder) Erträge:				
(Mehr) Erträge:				
(Minder) Aufwendungen:				
(Mehr) Aufwendungen:				
		Saldo Ergebnisplan	0,00	
		Produktsachkonten		
		Bezifferung	Bezeichnung	Finanzplan Betrag in €
(Minder) Einzahlungen:				
(Mehr) Einzahlungen:				
(Minder) Auszahlungen:				
(Mehr) Auszahlungen:	553001.029.7851000		Friedhofs- und Bestattungswesen - Auszahlungen aus Hochbaumaßnahmen	-917.000,00
		Saldo Finanzplan		-917.000,00

Planungs- und Standortuntersuchung



Variante 1 – große Lösung

- Neubau eines zentralen Bauhofs auf dem Henschelplatz,
- Erweiterung des Standortes Alt-Herrenwyk (Kücknitz)
- Beibehaltung Unterkunft Travemünde (Mietobjekt LVG).
- Beibehaltung der Friedhofsstandorte Waldhusen
- Sanierung des Friedhofsstandortes Burgtor
- Beibehaltung Bauhof Ratekauer Weg für Friedhofsunterkunft Vorwerk (Tausch mit Beleuchtung Unterhaltung), Erweiterung um Hallen für Fahrzeuge und Sozialräume

Bauhof:Henschelplatz
Adresse: Henschelstraße 6 Lübeck
Flurstück: Flurstück 950, Flur 10, Gemarkung 013503 St. Jürgen
 Flurstück 94/27, Flur 10, Gemarkung 013503 St. Jürgen
 Flurstück 94/28, Flur 10, Gemarkung 013503 St. Jürgen
 Flurstück 94/29, Flur 10, Gemarkung 013503 St. Jürgen
 Flurstück 46/8, Flur 2, Gemarkung 013509 Genin

Standort für	Zentraler Bauhof		
Grundstücksgröße	32.000 m ²	Planungsrecht	Industrie und Gewerbefläche (Industrie und Gewerbe)

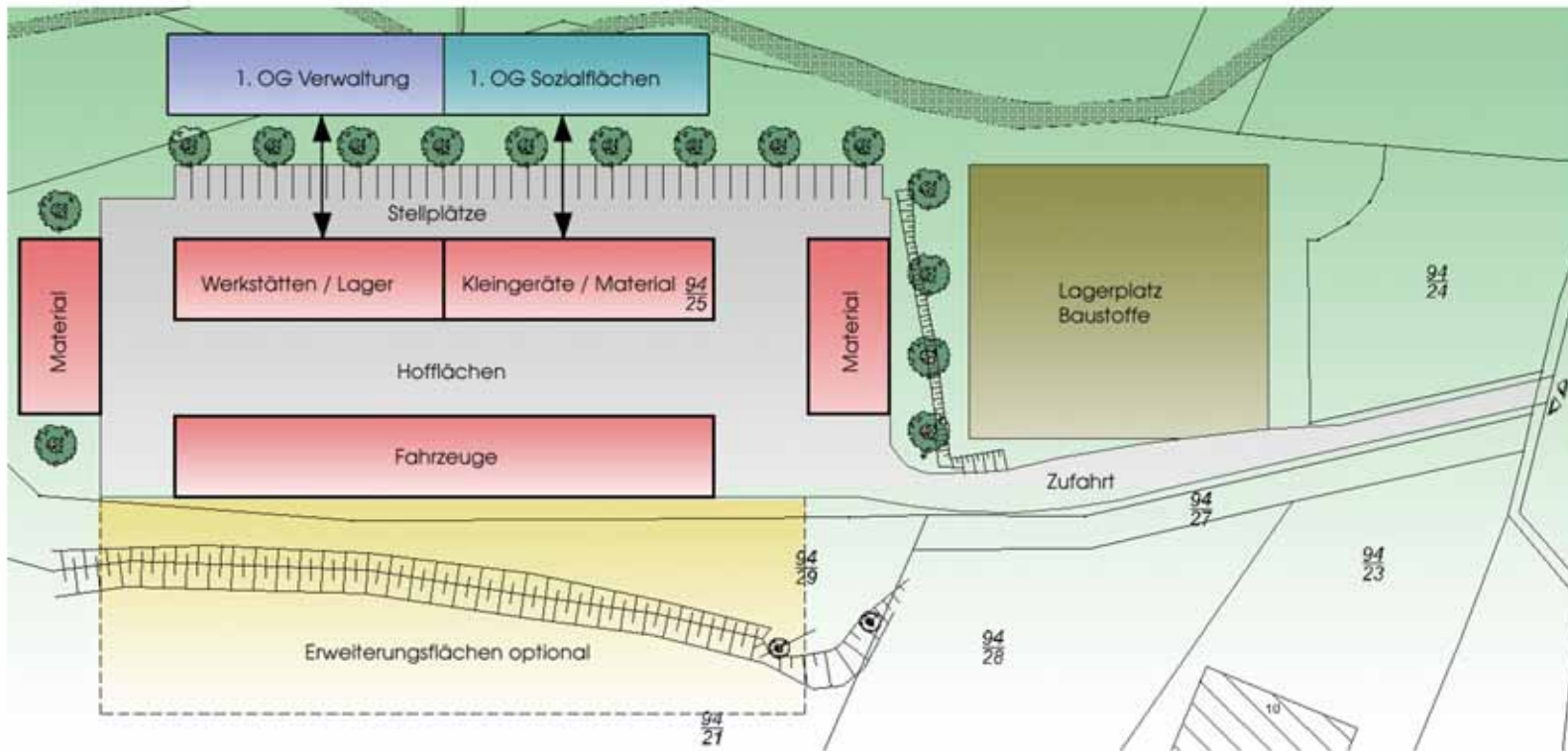


Anforderungen			
Sozialräume	mit Küche	Sanitärräume mit Duschen	getrennt nach Geschlecht
Trockenraum		Umkleieräume	getrennt nach Geschlecht
Werkstatt	Malerei, Steinsetzer Tischlerei Schlosserei /Kfz-Werkstatt Beleuchtung	Hallen	
Tanklager	Ja	Waschplatz	Notwendig
Büro		Internet/ Netzzugang	notwendig
Parkplätze MA	Notwendig	Mitarbeiter:	273





Bestandsfotos



Vorplanung / Funktionsplanung

**Flächenermittlung
Kostenermittlung**

Grundstücksgröße	m ²	Ca. 32.000,00
Geplant SOLL Bruttofläche	m ²	Ca. 3.600,00
Geplant SOLL Hoffläche	m ²	Ca. 4.000,00
Geplant SOLL Lagerfläche	m ²	Ca. 1.800,00
Kostenschätzung 1. Ebene		
Kostengruppe 200 netto (Herichten und Erschließen)	EUR	164.800,00
Kostengruppe 300 netto (Baukonstruktionen)	EUR	3.254.900,00
Hiervon:		
Werkstätten / Lager	EUR	931.000,00
Büro- und Sozialflächen	EUR	1.127.000,00
Fahrzeug-/Materialhallen	EUR	1.196.900,00
Kostengruppe 400 netto (Technische Gebäudeausrüstung)	EUR	865.200,00
Hiervon:		
Werkstätten / Lager	EUR	274.400,00
Büro- und Sozialflächen	EUR	352.800,00
Fahrzeug-/Materialhallen	EUR	238.000,00
Kostengruppe 500 netto (Ausseranlagen)	EUR	453.200,00
Kostengruppe 700 netto (Baunebenkosten)	EUR	576.900,00
Summe Kosten netto	EUR	5.315.000,00
Summe Kosten brutto	EUR	6.324.850,00

Die Kostenschätzung basiert auf den Angaben des Baukosten-
Informationsverbands der Deutschen Architektenkammern,
Ausgabe 2016.



Variante 2 – kleine Lösung

- Erweiterung des Standortes Buniamshof
- Erweiterung des Standortes Heiweg
- Erweiterung des Standortes Klipperstraße
- Erweiterung des Standortes Ratekauer Weg um den Standort Vorwerker Friedhof
- Erweiterung des Standortes Bauhof Alt-Herrenwyk (Kücknitz)
- Sanierung des Friedhofsstandort Burgtor
- Beibehaltung Friedhofsstandortes Waldhusener Friedhof
- Beibehaltung der temporären Unterkunft Schulgarten
- Miete Unterkunft LVG Travemünde

Ersatzlos aufgegeben werden die Standorte Brandenbaumer Landstraße, Cambrai Kaserne und das Spielhaus Hundestraße.

Die verbleibenden Standorte verteilen sich folgendermaßen auf die ausgewählten Standorte

Buniamshof	Heiweg	Klipperstr.	Ratekauer Weg	Alt-Herrenwyk	FH Burgtor	FH Waldhusen	LVG Mietobjekt
Grünpflege (Knud-Rasmussenstr.)	Verkehr (Heiweg)	Verkehr (Klipperstraße)	Vorwerker Friedhof	Verkehr (Alt-Herrenwyk)	Friedhof	Friedhof	Grünpflege (Am Lotsenberg) Grünpflege (Parkallee)
Grünpflege (Parkstraße 2)	Baumkontrolle (Buniamshof)	Verkehr (Kirschkatzen)	Grünpflege (Willy Brandt)	Grünpflege (temporär Kücknitz)			
Grünpflege (An der Mauer)	Baumpflege (Buniamshof)	Grünpflege (Klipperstr.)	Beleuchtung (Ratekauer Weg Allee)	Lager (Ostpreußerring)			
	Sportkolonne (Friedhofsallee)	Grünpflege (Peter-Monnik Weg)		Lager (Baggersand)			
	Sportkolonne (An der Falkenwiese)	Hütorallee (Azubis)					

Für den Meisterbezirk Braeger ist noch kein endgültiger Standort festgelegt worden, da nicht abzusehen ist, ob die jeweils vorhandenen Grundstücke ausreichen. Zur Auswahl stehen die Standorte Buniamshof, Heiweg und Ratekauer Weg. Die Bauhöfe Friedhof Waldhusen und Travemünde werden im Bauhofskonzept nicht weiter betrachtet, da hier kein Handlungsbedarf besteht.



Fahrzeuge/Maschinen

	Fahrzeug-	Fabrikat / Modell
1	Anhänger	Neu am Standort
2	Balkenmäher	Neu am Standort
3	Buschhacker	Neu am Standort
8	Kleinfahrzeug/ Geräteträger	Neu am Standort
9	Transporter / Kolonnenfahrzeug	Neu am Standort
3	Laubsauger	Neu am Standort
4	Großflächenmäher	Neu am Standort

Geräte

2	Anbaugerät (Ladog)	
4	Sandstreuer	Anbaugerät
1	Schlegelmäher	Anbaugerät
3	Schneebeesen	Anbaugerät
1	Schneebürste	Anbaugerät
4	Schneeschild	Anbaugerät
3	Aufsitzmäher	
1	Vertikutierer	Anbaugerät
2	Bohrmaschinen	
1	Fräse	
1	Handkehrmaschine	
25	Laubguster	
18	Handrasenmäher	
16	Heckenschere	
3	Hochentaster	
4	Kompressor	
1	Kreiselmäher	
10	Motorsäge	
8	Motorsense	
1	Pick up	Ladag-Aufladegerät
6	Stromaggregat	
5	Wasserpumpe	
1	Plattenschneider	
17	Freischneider	
1	Hand-Kreissäge	

Lagerkapazitäten

Mutterboden, Füllboden, Strauchschnitt, Schreddermaterial usw.		Ca. 700 qm
Laubsammelplatz		Ca. 700 qm
Streuematerial	überdacht 5mx4m	Ca. 20qm
Steine, Platten, Poller usw	überdacht 5mx4m	Ca.100qm
Bänke, Mülleimer, Bankbelege, Halbbrundplatten usw.	überdacht	Ca. 20qm
Wegebaumaterial, Lehm Kies usw.	in Buchten eingeteilt je 3mx3m	Ca. 18qm
Lagerung von: Dünger, Grassaat, Zementsäcke u.ä	Halle oder Garage	Ca 7 qm
4 Container für 'gelbe Säcke' (nicht höher als 1,5m)		
1 Container Restmüll		
1 Container für Elektroschrott		
1 Container für Sperrmüll		
1Container Altmittel		

Bauhof: Buniamshof
 Adresse: Wallstr. 38, 23560 Lübeck
 Flurstück: 48/125

Standort für	3Grünkolonnen (Bezirk Nölting)		
Grundstücksgröße	4.660 m2	Planungsrecht	SportFreizeitUndErholungsflaeche



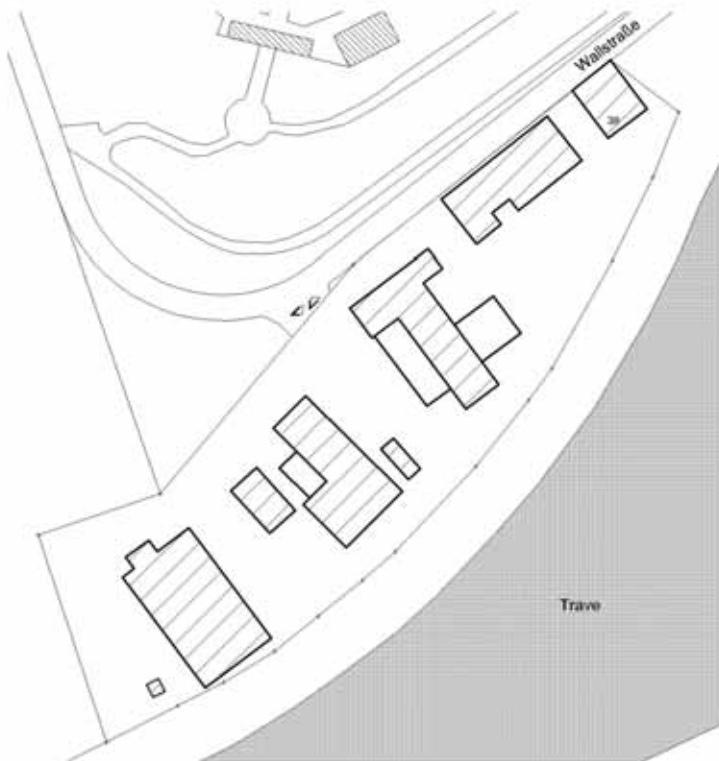
Anforderungen

Sozialräume	1 mit Küche	Sanitärräume mit Duschen	getrennt nach Geschlecht mit Lagermöglichkeit Sanitärmaterial und Reinigungswagen
Trockenraum	Min. 1	Umkleieräume	getrennt nach Geschlecht
Werkstatt	um Kleinreparaturen durchführen zu können, die Werkstatt muss beheizt sein, und so groß, dass drei Reviere gleichzeitig ihre Werkzeuge schärfen, säubern und nutzen, mit kleinem abgetrennten Magazin für Farben, usw..Ca. 20qm	Hallen	Fahrzeuge Geräte, Material (s. Liste)
Tanklager	Ja	Waschplatz	Notwendig
Büro	1 Büro mit Besprechungsmöglichkeit (Nölting) Min. 1 Vorarbeiterbüro mit 3 AP	Internet/ Netzzugang	notwendig
Parkplätze MA	Notwendig	Mitarbeiter:	Ist 30 (23m /7w)

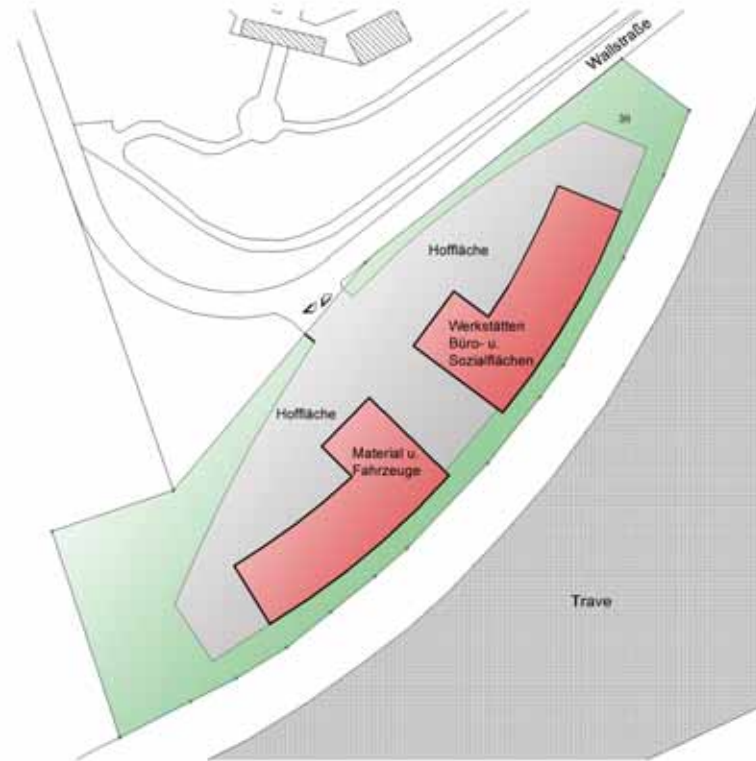




Bestandsfotos



Bestand



Vorplanung

**Flächenermittlung
Kostenermittlung**

Bestand IST Bruttofläche	m ²	Ca. 1.300,00
Bestand IST Hoffläche	m ²	Ca. 1.790,00
Geplant SOLL Bruttofläche	m ²	Ca. 1.650,00
Geplant SOLL Hoffläche	m ²	Ca. 2.000,00
Kostenschätzung 1. Ebene		
Kostengruppe 200 netto (Richten und Erschließen)	EUR	69.300,00
Kostengruppe 300 netto (Baukonstruktionen)	EUR	1.491.800,00
Hiervon:		
Werkstätten / Lager	EUR	508.250,00
Büro- und Sozialflächen	EUR	588.500,00
Fahrzeug/Materialhallen	EUR	395.050,00
Kostengruppe 400 netto (Technische Gebäudeausrüstung)	EUR	432.900,00
Hiervon:		
Werkstätten / Lager	EUR	162.400,00
Büro- und Sozialflächen	EUR	208.800,00
Fahrzeug/Materialhallen	EUR	67.700,00
Kostengruppe 500 netto (Aussenanlagen)	EUR	138.600,00
Kostengruppe 700 netto (Baunebenkosten)	EUR	242.500,00
Summe Kosten netto	EUR	2.375.100,00
Summe Kosten brutto	EUR	2.826.369,00

Die Kostenschätzung basiert auf den Angaben des Baukosten-
Informationszentrums der Deutschen Architektenkammer,
Ausgabe 2015.



Fahrzeuge Verkehr

1	PKW	Bisheriger Bestand
1	LKW	Bisheriger Bestand
2	Transporter / Kolonnenfahrzeug	Bisheriger Bestand
2	Anhänger	Bisheriger Bestand
1	Kleinfahrzeug /Geräteträger	Bisheriger Bestand

2 Fahrräder
ca 10. Kleingeräte (Vibrationsplatten, Freischneider, Blasgeräte, Aufbruchhammer, usw.)

Fahrzeuge Grün - Baumkolonne

1	PKW	Neu am Standort
2	LKW	Neu am Standort
2	Transporter / Kolonnenfahrzeug	Neu am Standort
3	Anhänger	Neu am Standort
4	Hubarbeitsbühnen	Neu am Standort
2	Buschhacker	Neu am Standort

Geräte: abschließbare Boxen für Motorsägen, Freischneider und diverse andere Geräte für 20 MA
Luftdruckanlage (Kompressor)

Fahrzeuge Grün – Sportplatzkolonnen

4	Ackerschlepper	Neu am Standort
3	Transporter / Kolonnenfahrzeug	Neu am Standort
3	Anhänger	Neu am Standort
2	Großflächenmäher	Neu am Standort
2	Buschhacker	Neu am Standort
1	Radlader /Gabelstapler /Trecker	Neu am Standort

180m² Stellfläche wird benötigt für die Anbaugeräte der Schlepper und kleinere Maschinen und Geräte (Rasenmäher, Einachsschlepper, Vertikutierer , etc.)

Fahrzeuge Grün – Baumkontrolle

3	PKW	Neu am Standort
1	Transporter / Kolonnenfahrzeug	Neu am Standort

Lagerkapazitäten Verkehr

Schüttgüter Wintermischgut, Streugut	überdacht , in Buchten eingeteilt	Ca 30 qm
Schüttgüter Kies, Gerölllager	in Buchten	Ca. 80qm
Mosaik, Platten, Borde		Ca 150 qm
Poller, Absperrbarken	Garage, Halle	Ca. 15 qm
Zwischenlager Entsorgungs- und Sortierfläche		150 qm
Sandboxen		15 qm
Schüttgüter als Permanent- und Temporärlager(Steine, Aufbruchmaterial)		Ca. 200 qm

Lagerkapazitäten Grün

Sammelplatz Schreddermasse		Ca. 250 qm
Wasserfässer	überdacht	2x 3000 Liter
Beschilderung, Fußplatten	Muss befahrbar sein	Ca. 40qm
Düngerlager	Halle oder Garage, evtl Einsatz Schwerlastregal	Kapazität 40 Paletten

Bauhof: St.Gertrud
Adresse: **Heiweg 111, 23566 Lübeck**
Flurstück 13 / 37, Flur 12.

Standort für	Straßenkolonnen Baumkontrolle Baumkolonne Sportkolonnen		
Grundstücksgröße	3871 m² + zzgl. 6-000 m² Erweiterungsfläche	Planungsrecht	Fläche besonderer Funktionaler Prägung (Öffentliche Zwecke)



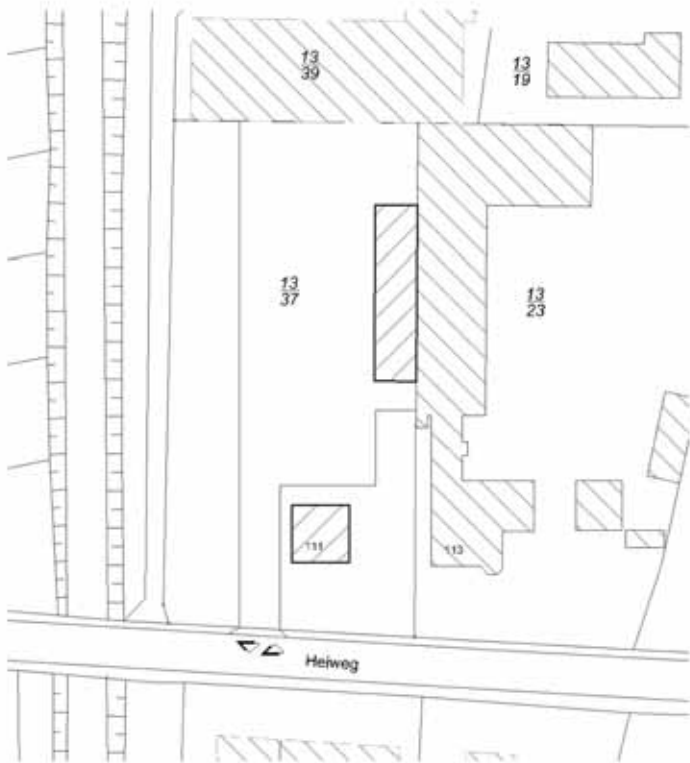
Anforderungen

Sozialräume	Min. 2 mit Küche	Sanitärräume mit Duschen	getrennt nach Geschlecht Lagemöglichkeit Sanitärmaterial und Reinigungswagen
Trockenraum	Min. 2	Umkleieräume	getrennt nach Geschlecht
Werkstatt	Werkstatt Grün: um Kleinreparaturen durchführen zu können, die Werkstatt muss beheizt sein, und so groß, dass zwei Reviere gleichzeitig ihre Werkzeuge schärfen, säubern und nutzen, Ca. 25qm Werkstatt Verkehr um Kleinreparaturen durchführen zu können, die Werkstatt muss beheizt sein, mit kleinem abgetrenntem Magazin für Farben, usw. Alternativ eine größere Werkstatt mit verschiedenen Arbeitsbereichen	Hallen	Fahrzeuge Geräte
Tanklager	Ja	Waschplatz	Notwendig
Büro	1 Büro mit Besprechungsmöglichkeit (David) 1 Büro mit 2 AP (Buchholz, Beisiegel) mit Besprechungsmöglichkeit 1 Büro m. 2 AP (Ditz und VA) 1 Büro m. 3 AP (Wandel, Reddel u VA Baumkontrolle) 1 Büro mit 4 AP (VA Grün, Straßenbegeher)	Internet/ Netzzugang	Notwendig
Parkplätze	Notwendig	Mitarbeiter:	Ist 54 (47m/7w)





Bestandsfotos



Bestand



Vorplanung

**Flächenermittlung
Kostenermittlung**

Bestand IST Bruttofläche	m ²	Ca. 325,00
Bestand IST Hoffläche	m ²	Ca. 1.800,00
Geplant SOLL Bruttofläche	m ²	Ca. 1.200,00
Geplant SOLL Hoffläche	m ²	Ca. 1.500,00
Kostenschätzung 1. Ebene		
Kostengruppe 200 netto (Übersichten und Erschließen)	EUR	49.500,00
Kostengruppe 300 netto (Baukonstruktionen)	EUR	1.064.300,00
Hiervon:		
Werkstätten / Lager		522.500,00
Fahrzeug / Materialhallen		412.500,00
Sanierung Bestand		129.300,00
Kostengruppe 400 netto (Technische Gebäudeausrüstung)	EUR	282.900,00
Hiervon:		
Werkstätten / Lager		154.000,00
Fahrzeug / Materialhallen		82.500,00
Sanierung Bestand		46.400,00
Kostengruppe 500 netto (Aussenanlagen)	EUR	112.200,00
Kostengruppe 700 netto (Baunebenkosten)	EUR	188.600,00
Summe Kosten netto	EUR	1.697.500,00
Summe Kosten brutto	EUR	2.020.025,00

Die Kostenschätzung basiert auf den Angaben des Bauwerks-
Informationszentrums der Deutschen Architektenkammer,
Ausgabe 2016.



Fahrzeuge Verkehr

2	PKW	1 neu am Standort
4	Transporter	1 neu am Standort
3	LKW	2 neu am Standort
4	Anhänger	3 neu am Standort
	Thermocontainer (Aufsatz LKW)	Neu am Standort

2 Fahrräder
ca 10, Kleingeräte (Vibrationsplatten, Freischneider, Blasgeräte, Aufbruchhammer, usw.)

Fahrzeuge Grün

4	Kleinfahrzeug/ Geräteträger	2 neu am Standort
1	Laubbläser	Bisheriger Bestand
2	Großflächenmäher	Bisheriger Bestand
1	Buschhacker	Bisheriger Bestand
6	Transporter / Kolonnenfahrzeug	2 neu am Standort
2	Anhänger	1 neu am Standort

Geräte Grün

1	Anbaugerät (Ladog)	Anbaugerät
2	Balkenmäher	
1	Bohrmaschine	
3	Fräse	Anbaugerät
11	Freischneider	
10	Handrasenmäher	
10	Heckenschere	
1	Hochentaster	
2	Kehrbürste	
2	Kombi-Antriebsmotor	
2	Kompressor	
1	Laubbesen	
13	Laubblasgerät	
1	Mischmaschine	
8	Motorsäge	
4	Motorsense	
3	Sandstreuer	(Anbaugerät)
1	Schlegelmäher	(Anbaugerät)
3	Schleifgerät	
1	Schleifmaschine	
1	Schleifstein, elektro	
1	Schneebesen	(Anbaugerät)
1	Schneebürste	(Anbaugerät)
5	Schneeschild	(Anbaugerät)
1	Stromaggregat	
1	Wasserpumpe	

Lagerkapazitäten Grün

Mutterboden, Füllboden, Strauchschnitt, Schreddermaterial usw.		Ca. 700 qm
Laubsammelplatz		Ca. 700 qm
Streumaterial	überdacht 5mx4m	Ca. 20qm
Steine, Platten, Poiler usw.	überdacht 5mx4m	Ca.100qm
Bänke, Mülleimer, Bankbelege, Halbrundlatten usw.	überdacht	Ca. 20qm
Wegebaumaterial, Lehm Kies usw.	in Buchten eingeteilt je 3mx3m	Ca. 18qm
Lagerung von: Dünger, Grassaat, Zementsäcke u.ä	Halle oder Garage	Ca 7 qm
4 Container für 'gelbe Säcke' (nicht höher als 1,5m)		
1 Container Restmüll		
1 Container für Elektroschrott		
1 Container für Sperrmüll		
1 Container Altmetall		

Lagerkapazitäten Verkehr

Schüttgüter Wintermischgut, Streugut	überdacht , in Buchten eingeteilt	Ca 30 qm
Schüttgüter Kies, Gerölllager	in Buchten	Ca. 80qm
Mosaik, Platten, Borde		Ca 150 qm
Poiler, Absperrbarken	Garage, Halle	Ca. 15 qm
Zwischenlager Entsorgungs- und Sortierfläche		150 qm
Sandboxen		15 qm
Schüttgüter als Permanent- und Temporärlager(Steine, Aufbruchmaterial)		Ca. 200 qm

Bauhof: Moisling/Buntekuh

Adresse: Klipperstrasse 24

Flurstück 11 / 92, Flur 19

Standort für	Straßenkolonnen (Sehrndt) Grünkolonnen (Bezirk Sommer) Azubis	Planungsrecht	Fläche besonderer Funktionaler Prägung (Öffentliche Zwecke)
Grundstücksgröße	3880 m²		



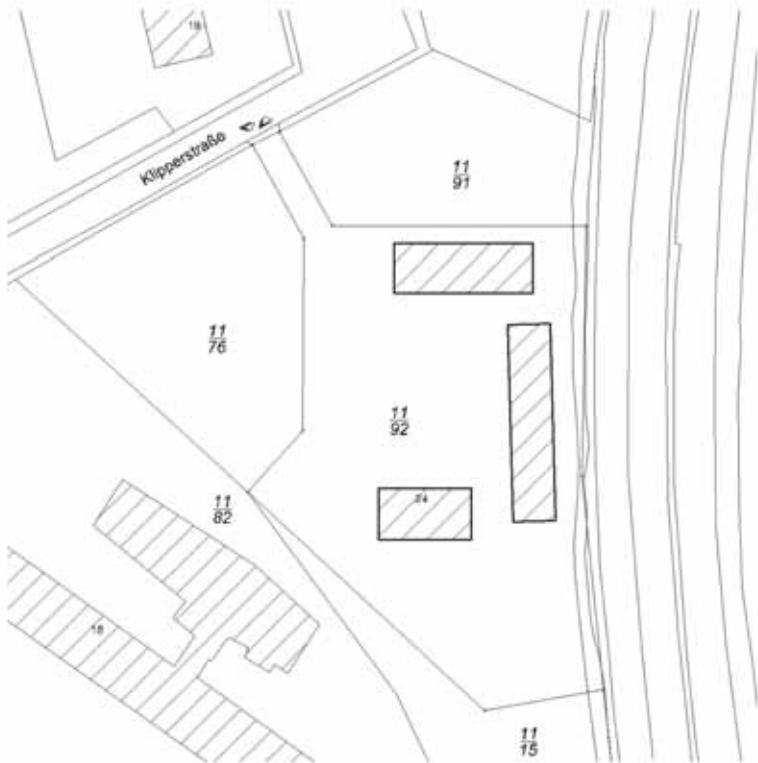
Anforderungen

Sozialräume	Min. 1 mit Küche	Sanitärräume mit Duschen	getrennt nach Geschlecht mit Lagermöglichkeit Sanitärmaterial und Reinigungswagen
Trockenraum	Min. 1	Umkleieräume	getrennt nach Geschlecht
Werkstatt	Werkstatt Grün: um Kleinreparaturen durchführen zu können, die Werkstatt muss beheizt sein, und so groß, dass zwei Reviere gleichzeitig ihre Werkzeuge schärfen, säubern und nutzen, Ca. 25qm Werkstatt Verkehr um Kleinreparaturen durchführen zu können, die Werkstatt muss beheizt sein, mit kleinem abgetrennten Magazin für Farben, usw. Alternativ eine größere Werkstatt mit verschiedenen Arbeitsbereichen	Hallen	Fahrzeuge Geräte
Tanklager	Ja	Waschplatz	Notwendig
Büro	1 Büros mit Besprechungsmöglichkeit (Sommer) 1 Büro m. 4 AP mit Besprechungsmöglichkeit (Sehrndt, NN, Delfs, Stypmann, Straßenbegeher) Schulungsraum Azubi mit 1 AP 1 Büro mit 3 AP (VA Grün)	Internet/ Netzzugang	Notwendig
Parkplätze	Notwendig	Mitarbeiter:	Ist 49 (46m/3w)

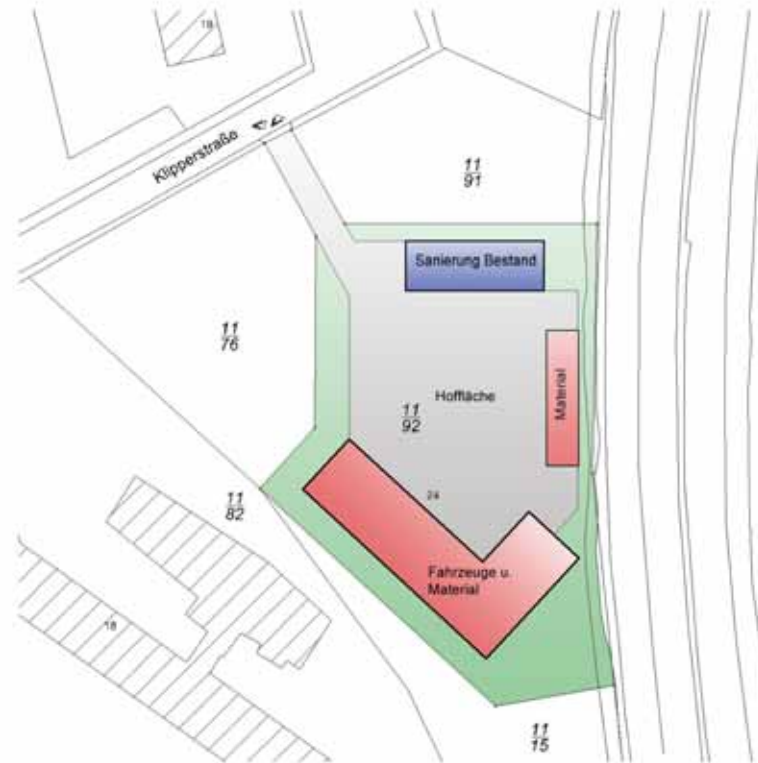




Bestandsfotos



Bestand



Vorplanung

**Fächenermittlung
Kostenermittlung**

Bestand IST Bruttofläche	m ²	Ca. 606,00
Bestand IST Hoffläche	m ²	Ca. 2.200,00
Geplant SOLL Bruttofläche	m ²	Ca. 1.100,00
Geplant SOLL Hoffläche	m ²	Ca. 1.650,00
Kostenschätzung 1. Ebene		
Kostengruppe 200 netto (Herichten und Erschließen)	EUR	50.300,00
Kostengruppe 300 netto (Baukonstruktionen)	EUR	994.600,00
Hiervon:		
Werkstätten / Lager		269.000,00
Fahrzeug / Materialhallen		510.000,00
Sanierung Bestand		215.600,00
Kostengruppe 400 netto (technische Gebäudeausrüstung)	EUR	264.400,00
Hiervon:		
Werkstätten / Lager		79.200,00
Fahrzeug / Materialhallen		102.000,00
Sanierung Bestand		83.200,00
Kostengruppe 500 netto (Aussenanlagen)	EUR	100.700,00
Kostengruppe 700 netto (Baunebenkosten)	EUR	176.300,00
Summe Kosten netto	EUR	1.566.300,00
Summe Kosten brutto	EUR	1.887.697,00

Die Kostenschätzung basiert auf den Angaben des Baukosten-
Informationsportals der Deutschen Architektenkammer,
Ausgabe 2016.



Fahrzeuge Friedhof

2	Großflächenmäher
1	Anhänger
3	Radlader /Gabelstapler /Trucker /Bagger
2	Transporter / Kolonnenfahrzeug
1	LKW
1	Buschhacker
7	Kleinfahrzeug/Geräteträger

Fahrzeuge Grün

1	Großflächenmäher
3	Transporter / Kolonnenfahrzeug
2	Kleinfahrzeug/Geräteträger

Geräte Friedhof

1	Wildkrautbesen	Anbaugerät
1	Balkenmäher	
1	Kehmaschine	Anbaugerät
1	Fräse	Anbaugerät
5	Freischneider	
12	Handrasenmäher	
9	Heckenschere	
16	Laubblasgerät	
7	Motorsäge	
2	Sandstreuer	Anbaugerät
4	Erdbohrer, usw	
1	Schneeschild	Anbaugerät
3	Stromaggregat	
5	Aufsitzmäher	

Geräte Grün

2	Balkenmäher	
7	Freischneider	
6	Laubblasgerät	
6	Handrasenmäher	
5	Heckenscheren	
1	Hochtaster	
1	Kompressoren	
4	Motorsäge	
1	Sandstreuer	Anbaugerät
1	Schneebesen	Anbaugerät
1	Schneeschild	Anbaugerät
2	Stromaggregat	
3	Aufsitzmäher	

Lagerkapazitäten Friedhof

Streumaterial	überdacht (hoch genug)	Ca. 20qm
Freifläche für Pflanzen usw. mit Wasseranschluss		Ca.30qm
Wegebaumaterial, Lehm Kies usw	in Buchten eingeteilt je 3mx3m	Ca. 18qm
Lagerung von: Dünger, Grassaat, Zementsäcke u.ä	Halle oder Garage	50 qm
Übungsfläche		30 qm
Erdöpfungsfläche mit Starkstromanschluss	überdacht	50 qm
1 Container Restmüll		

Lagerkapazitäten Grün

Mutterboden, Füllboden, Strauchschnitt, Schreddermaterial usw		Ca. 100 qm
Laubsammelplatz		Ca. 200 qm
Streumaterial	überdacht	Ca. 10qm
Steine, Platten, Poller usw	überdacht	Ca.30qm
Bänke, Mülleimer, Bankbelege, Halbrundlatten usw.	Überdacht	Ca. 10qm
Wegebaumaterial, Lehm Kies usw	in Buchten eingeteilt je 3mx3m	Ca. 18qm
Lagerung von: Dünger, Grassaat, Zementsäcke u.ä	Halle oder Garage	Ca 7 qm
1 Container für 'gelbe Säcke' (nicht höher als 1,5m)		
1 Container Restmüll		
1 Container für Elektroschrott		
1 Container für Sperrmüll		
1 Container Altmetall		

Bauhof: Ratekauer Weg 15 – 17, 23560 Lübeck

Flurstück: 11/11	Beleuchtung (bereits vorhanden)		
Standort für	Friedhofsunterhaltung Vorwerk Grünflächenunterhaltung Revier St. Lorenz (Minack)		
Grundstücksgröße	26.490 m2	Planungsrecht	Industrie und Gewerbefläche



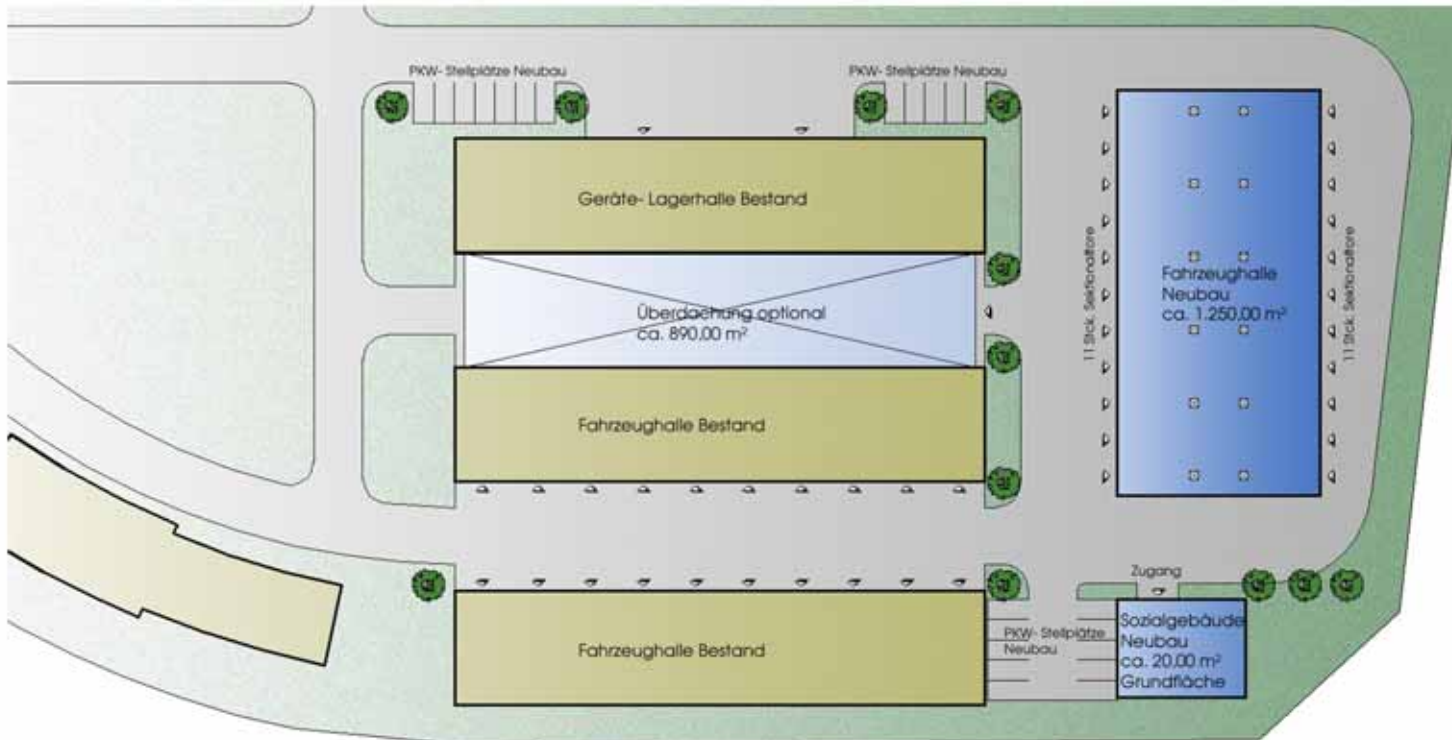
Zusätzliche Anforderungen

Sozialräume	Mind. 1 mit Küche	Sanitärräume mit Duschen	getrennt nach Geschlecht mit Lagermöglichkeit Sanitärmaterial und Reinigungswagen
Trockenraum	Min. 1	Umkleieräume	getrennt nach Geschlecht
Werkstatt	Werkstatt Grün und Friedhof: um Kleinreparaturen durchführen zu können, die Werkstatt muss beheizt sein, und so groß, dass zwei Reviere gleichzeitig ihre Werkzeuge schärfen, säubern und nutzen, Ca. 25qm	Hallen	Fahrzeuge Geräte
Tanklager	Ja	Waschplatz	Notwendig
Büro	1 Büro mit Besprechungsmöglichkeit (Nölck) Min. 1 Vorarbeiterbüro mit 4 AP	Internet/ Netzzugang	Notwendig
Parkplätze MA	Notwendig	Mitarbeiter:	Zusätzlich ist 45 (30m /15w)
Magazin	Bekleidung, Bestattungszubehör, Kleinteile (20 qm)	Besprechungsraum / Seminarraum	Für die Azubis

Zusätzliche Anforderung auf der Friedhofsfläche:

- Geräteschuppen mit Unterstand für Gräberbagger
- Umkleerraum für Bestattungen, Umbau Leichenkammer Kapelle 1
- Büro Meister mit AP (Kapelle 1)





Flächenermittlung Kostenermittlung

Vorentwurf Variante 03		
Geplant SOLL Bruttofläche Sozialgebäude	m ²	Ca. 400,00
Geplant SOLL Bruttofläche Fahrzeughalle	m ²	Ca. 1.250,00
Geplant SOLL Hoffläche	m ²	Ca. 1.600,00
Kostenschätzung 1. Ebene		
Kostengruppe 200 netto	EUR	74.200,00
Kostengruppe 300 netto	EUR	1.090.000,00
Sozialgebäude		360.000,00
Fahrzeughalle		730.000,00
Kostengruppe 400 netto	EUR	365.000,00
Sozialgebäude		168.000,00
Fahrzeughalle		197.000,00
Kostengruppe 500 netto	EUR	192.000,00
Kostengruppe 700 netto	EUR	291.500,00
Summe Kosten netto	EUR	2.012.700,00
Summe Kosten brutto	EUR	2.395.113,00

Die Kostenschätzung basiert auf den Angaben des Baukosten-Informationszentrums der Deutschen Architektenkammer, Ausgabe 2016.



Fahrzeuge

1	PKW		Bisheriger Bestand
2	Transporter		Bisheriger Bestand
1	LKW		Bisheriger Bestand
3	Anhänger		Bisheriger Bestand
1	Radlager		Bisheriger Bestand
5	Kleinfahrzeug/ Geräteträger	Leihgeräte im Winter	Bisheriger Bestand
4	Einachs- Schlepper	Hakorette	Bisheriger Bestand

2 Fahrräder

ca 10. Kleingeräte (Vibrationsplatten, Freischneider, Blasgeräte, Aufbruchhammer, usw.)

Nutzung vorhandener Hallen

Alte Halle: ca. 150 q: 1 LKW, 5 Hansa/Tremo, 1 Radlager, 1 VW Caddy, Lagerfläche mit Regalen

Werkstatt: ca. 70 qm: 1 Transporter MB Sprinter, Lager Kleinmaterial

Neue Halle: ca. 200 qm: 1 LKW mit Streuaufsatz und Räumschild, 1 Transporter Renault Master, 4

Hakoretten, Kleingeräte, 4 t Wintermasse

Lagerkapazitäten

Schüttgüter Salz und Sand	überdacht	Ca. 200 qm
Schüttgüter als Permanent- und Temporärlager (Grünabfall, Steine, Aufbruchmaterial)		Ca. 800 qm
Schüttgüterbox für Kiese		80 qm
Containerstellfläche	Entsorgung	100 qm
Zwischenlager Entsorgungs- und Sortierfläche		150 qm
Materiallagerfläche	Absperrmaterial	250 qm
	Leitpfosten	
	Leitsteine/Poller	
	Mosaikpflaster	
	Bordsteine	
	Gehwegplatten	
	3 Sandboxen	

Stellfläche: 1 Bauwagen, 3 Anhänger

Bauhof: Kücknitz / Travemünde
Adresse: Alt Herrenwyk 15, 23569 Lübeck
Flurstück 44 / 11, Flur 1

Standort für:	Straßenkolonnen Grünkolonnen (optional)		
Grundstücksgröße	5006 m ²	Planungsrecht	Industrie und Gewerbe



Anforderungen

Sozialräume	1 mit Küche	Sanitärräume mit Duschen	getrennt nach Geschlecht mit Lagermöglichkeit Sanitärmaterial und Reinigungswagen
Trockenraum	Min. 1	Umkleideräume	getrennt nach Geschlecht
Werkstatt	um Kleinreparaturen durchführen zu können, die Werkstatt muss beheizt sein, mit kleinem abgetrennten Magazin für Farben, usw..	Hallen	Fahrzeuge Geräte
Tanklager	ja	Waschplatz	Notwendig
Büro	1 Büros mit 2 AP und Besprechungsmöglichkeit (Grothe, Hahn) 1 Büro m. 2 AP (Straßenbegeher, opt. VA Grün)	Internet/ Netzzugang	notwendig
Parkplätze MA	notwendig	Mitarbeiter:	Ist 9 (m)

Fahrzeuge

1	Transporter / Kolonnenfahrzeug	Im Bestand
3	Kleinfahrzeuge / Geräteträger	Im Bestand
1	Anhänger	Im Bestand
1	Buschhacker	Im Bestand
1	Radlader /Gabelstapler /Trecker /Bagger	Im Bestand

Geräte

1	Fräse	Im Bestand
2	Freischneider	Im Bestand
4	Handrasenmäher	Im Bestand
5	Laubpuster	Im Bestand
2	Motorsäge	Im Bestand
2	Stromaggregat	Im Bestand
1	Streuwagen	Im Bestand
1	Aufsitzmäher	Im Bestand

Lagerkapazitäten Friedhof

Streumaterial	überdacht (hoch genug)	Ca. 20qm
Freifläche für Pflanzen usw. mit Wasseranschluss		Ca.30qm
Wegebaumaterial, Lehm Kies usw.	in Buchten eingeteilt je 3mx3m	Ca. 18qm
Lagerung von: Dünger, Grassaat, Zementsäcke u.ä	Halle oder Garage	50 qm
Grabsteinlager		Ca 50 qm
Container Restmüll		

Flächenermittlung

Kostenermittlung

Bestand IST Bruttofläche	m²	Ca. 300,00
Bestand IST Hoffläche	m²	Ca. 250,00
Geplant SOLL Bruttofläche	m²	Ca. 320,00
Geplant SOLL Hoffläche	m²	Ca.200,00
Kostenschätzung 1. Ebene		
Kostengruppe 200 netto (Heimlichen und Erschliessen)	EUR	37.300,00
Kostengruppe 300 netto (Baukonstruktionen) Mischkalkulation	EUR	274.600,00
Kostengruppe 400 netto (technische Gebäudeausrüstung) Mischkalkulation	EUR	91.500,00
Kostengruppe 500 netto (Ausseranlagen)	EUR	26.400,00
Kostengruppe 700 netto (Baunebenkosten)	EUR	65.700,00
Summe Kosten netto	EUR	495.500,00
Summe Kosten brutto	EUR	589.645,00

Die Kostenschätzung basiert auf den Angaben des Baukosten-
Informationszentrums der Deutschen Architektenkammern,
Ausgabe 2016.

Burgtorfriedhof

Adresse: **Eschenburgstr. 20, Lübeck**

Flurstück 3 / 15, Flur 7,

Standort für	Friedhofsunterhaltung		
Grundstücksgröße	1.000 qm	Planungsrecht	Friedhof, Fläche besonderer Funktionaler Prägung (Öffentliche Zwecke)



Anforderungen

Sozialräume	1 mit Küche	Sanitärräume mit Duschen	getrennt nach Geschlecht Lagermöglichkeit Sanitärmaterial und Reinigungs- wagen
Trockenraum	Min. 2	Umkleieräume	getrennt nach Geschlecht
Werkstatt	um Kleinreparaturen durchführen zu können, die Werkstatt muss beheizt sein, Ca. 10qm	Hallen	Fahrzeuge Geräte
Tanklager	Ja	Waschplatz	nein
Büro	1 Büro mit Besprechungsmöglichkeit (Steinhoff) 1 Büro mit 2 AP (VA)	Internet/ Netzzugang	Notwendig
Magazin	Bekleidung, Bestattungszubehör, Kleinteile (20 qm)		
Parkplätze	Nein	Mitarbeiter:	Ist 12 (9m/3w)

Fahrzeuge

4	LKW	Neu am Standort
4	Transporter / Kolonnenfahrzeug	Neu am Standort
3	Anhänger	Neu am Standort
4	PKW	Neu am Standort
1	Radlader /Gabelstapler /Trecker	Neu am Standort

180m² Stellfläche wird benötigt für kleinere Maschinen und Geräte, Absperrmaterial, Schilder

Lagerfläche

mind. 2000 m²

Streumaterial	überdacht (hoch genug für Einfahrt LKW)	
Erden	überdacht	
Steinlager, Wegebaumaterial, Lehmkies usw.		
Lagerung von: Dünger, Zementsäcke u.ä	Halle oder Garage	
Abfall, Farben, Lacke, Öl, Schmiermittel	Halle oder Garage	
Holz	Halle	
Baumaterialien	Halle	
Container Restmüll		

Abmaße Fahrzeuge

Typ	L x B x H:
LKW	7,06 x 2,46 x 2,40
PKW	4,4 * 1,8*1,9
Transporter	6,0 * 2,00 *
Kleinfahrzeug /Geräteträger	2,50*1,50 * 2,10
Großflächenmäher	2,20* 3,30 *2,10
Einachsschlepper	1,0 * 1,50 *1,0
Anbaugerät	1,50 *2,00 *1,00
Anhänger	6,0 * 2,50 *2,50
Buschhacker	3,0 x1,45x 2,6 mm
Laubbläser	0,95 * 0,95 * 1,10
Hubarbeitsbühnen	
Radlader /Gabelstapler /Trecker	2,6 * 1,5 * 2,2

Für den Meisterbezirk Braeger ist noch kein endgültiger Standort festgelegt worden, da nicht abzusehen ist, ob die jeweils vorhandenen Grundstücke ausreichen. Zur Auswahl stehen die Standorte Buniamshof, Heiweg und Ratekauer Weg.

Meisterbezirk Braeger			
Standort für	Zentrale Dienste Baukolonne Spielplatzkontrolle Großfahrzeugkolonne Malerei Steinsetzerei Tischlerei Schlosserei /Kfz-Werkstatt		
Anforderungen			
Sozialräume	1 mit Küche	Sanitärräume mit Duschen	getrennt nach Geschlecht
Trockenraum	Min. 1	Umkleieräume	getrennt nach Geschlecht
Werkstatt	Kfz-Werkstatt /Schlosserei Tischlerei Malerei Steinsetzer	Hallen	Spielgeräte Fahrzeuge Geräte
Tanklager	Ja mit Zapfsäule	Waschplatz	Notwendig
Büro	1 Büro mit Besprechungsmöglichkeit (Braeger) 1 AP (Rocksien) in der Magazinausgabe 1 Büro mit 3 Arbeitsplätzen (Spielplatzkontrolle, VA)	Internet/ Netzzugang	Notwendig
Magazin	Min. 100 m2		
Parkplätze MA	Notwendig	Mitarbeiter:	Ist 23 m

Der Meisterbezirk Braeger wird dem Standort Heiweg zugeordnet und ist in der dortigen Kostenschätzung erfasst

Variante 1			Variante 2		
Neubau Standort Henschelplatz			Neubau und Sanierung Standorte		
Geplant SOLL Bruttonutzfläche	m ²	3.600,00	Geplant SOLL Bruttonutzfläche	m ²	5.305,00
Geplant SOLL Hofffläche	m ²	4.000,00	Geplant SOLL Hofffläche	m ²	6.350,00
Summe Kosten netto	EUR	5.315.000,00	Standort Buniamshof	EUR	2.375.100,00
Summe Kosten brutto	EUR	6.324.850,00	Standort Heiweg / MB Braeger	EUR	1.697.500,00
			Standort Klipperstraße	EUR	1.586.300,00
Optionale Kosten Standorte:			Standort Ratekauer Weg	EUR	2.012.700,00
Standort Ratekauer Weg	EUR	2.012.700,00	(Vorentwurfsvariante 3)		
(Vorentwurfsvariante 3)			Standort Kücknitz	EUR	./.
Standort Burgtorfriedhof	EUR	495.500,00	Standort Burgtorfriedhof	EUR	495.500,00
Summe Kosten netto	EUR	2.508.200,00	Meisterbezirk Braeger		s. o.
Summe Kosten brutto	EUR	2.984.758,00			
Summe gesamt Kosten netto	EUR	7.823.200,00	Summe Kosten netto	EUR	8.167.100,00
Summe gesamt Kosten brutto	EUR	9.309.608,00	Summe Kosten brutto	EUR	9.718.849,00

Variante 3

Beibehaltung aller bestehenden Standorte und Sanierung

Der Umfang der Sanierung der bestehenden Standorte muss für jeden einzelnen Bauhof gesondert untersucht werden, um die damit verbundenen Gesamtkosten zu ermitteln. Dies ist abhängig vom Baujahr, Bauzustand und Anforderungen an Arbeits- und Aufenthaltsräume.

Es wird von folgender Kalkulation ausgegangen:

Kostengruppen 300 und 400:

Sanierungs- und Modernisierungskosten netto **ca. 820,00 EUR/m²**

Neubau und Wiederaufbaukosten netto **ca. 1.150,00 EUR/m²**

Mischkalkulation Sanierungsmaßnahmen netto **ca. 985,00 EUR/m²**

Nach erster Einschätzung ist bei der Variante 3 mit dem höchsten Aufkommen an reinen Baukosten zu rechnen.

Eine Verbesserung der Kostenstruktur für Logistik, Transport und Einsatzplanung erfolgt nicht.

Die Kostenschätzung basiert auf den Angaben des Baukosten- Informationszentrums der Deutschen Architektenkammern, Ausgabe 2016.

Die Baukostenschätzung enthält keine Kosten zu beweglichen und nutzerspezifischen Einbauten, wie Büro- und Sozialraumausstattungen, Telefonanlagen, Kopierer, Drucker und EDV- Geräte, Funkanlagen o. ä.

Bauliche Erschwernisse aus Ergebnissen von Baugrundgutachten und Bodenanalysen sind kalkulatorisch nicht berücksichtigt und können evtl. zu Baukostensteigerungen führen.

