



Amt für Gebäude- und Beteiligungsverwaltung

Datum: 2018-04-12

---

**Beschlussvorlage**

**Drucksachen-Nr.**  
**B-6282/2018/1**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	24.04.2018
Stadtverordnetenversammlung	22.05.2018

**Titel:**

**Grundsatzbeschluss Neubau Salzlager Bauhof**

**Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt, für den Neubau eines Salzlagers Bauhof eine Funktionalausschreibung durchzuführen.

---

**Finanzielle Auswirkungen: ja**

Gesamt-

-aufwendungen **nein**

-auszahlungen **nein**

Auswirkung Folgejahre **ja** (siehe Anlage)

**Produktkonto**

54500.785100

---

**Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltr. Haushalts- und Geschäftsbuchhaltung:**

\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin

\_\_\_\_\_  
Amtsleiter  
Bauhof

\_\_\_\_\_  
Amtsleiter  
Gebäude und  
Beteiligungsverwaltung

\_\_\_\_\_  
Leiter  
Technische  
Gebäudeverwaltung

\_\_\_\_\_  
Sachbearbeiterin  
Technische  
Gebäudeverwaltung

### Erläuterung/Begründung:

Der Bauhof nutzt seit ihrem Umzug auf das Gelände „Blütenfreude“ (Grüner Weg 33) zur Lagerung des Salz-Sand-Gemischs die ehemaligen Gewächshäuser (siehe Anlage 1 – Skizze Gewächshäuser).

Diese sind aufgrund ihrer Konstruktion und ihres baulichen Zustands für die dauerhafte Lagerung von Streusalz ungeeignet.

Denn die Gewächshäuser haben keine Bodenplatte. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe: 3,70m, Traufenhöhe: 2,00m) ist für den Einsatz von Radladern (Mindestdurchfahrts Höhe ca. 2,70m) zu niedrig. Die Dacheindeckung aus Kunststoff-Wellplatten ist stark verwittert und am Nutzungsende. Die Beleuchtung ist nicht ausreichend. Besonders gravierend ist, dass die Bewehrung in den Fundamenten durch den jahrelangen aggressiven Einfluss des Salzes korrodiert.

Diese Gründe führen zu der Erkenntnis, dass eine neue Lagermöglichkeit für das im Winterdienst erforderliche Salz-Sand-Gemisch geschaffen werden muss.

Benötigt wird eine Lagerkapazität von 1.200 m<sup>3</sup>. Diese Menge entspricht einem durchschnittlichen Jahresbedarf mit einer Reserve von 20 %.

In aller Regel wird das Streusalz außerhalb der Wintersaison beschafft, vor der Halle mit Splitt vermischt, streufertig mit Radladern eingebracht und bis zum Ausbringen gelagert. Den logistischen und organisatorischen Bedingungen des Bauhofs nach zu urteilen, birgt die Anordnung einer neuen Lagermöglichkeit in unmittelbarer Nähe den größtmöglichen Vorteil. (siehe Anlage 2 – Stellungnahme Bauhof)

Den Vorgaben der Stadtverordneten entsprechend wurde als Alternative zu einem Neubau geprüft, eine bereits vorhandene und verfügbare Halle als Salzlager zu nutzen.

In Betracht gezogen wurde dabei eine Halle auf dem Gelände „Grüner Weg 34“.

Das Grundstück und seine Aufbauten stehen nicht im Eigentum der Stadt. Der Grundstückseigentümer ist jedoch grundsätzlich zum Verkauf von Teilflächen bereit. Die infrage kommende Halle übertrifft die erforderliche Lagerkapazität von 1200m<sup>3</sup> um ca. das 2,6-fache. Die Kosten für den Ankauf der Halle und den der benötigten Grundstücksteilfläche, für Investitionen zur Herrichtung der Halle zur Standardnutzung und für Vermessung und den Umnutzungsantrag werden auf ca. 300.000 EUR geschätzt. Von der Halle existieren keine Bestandspläne, was einen Antrag zur Nutzungsänderung und eine weitere Beurteilung der Hallensubstanz erschwert. (siehe Anlage 3 – Gegenüberstellung Kostenschätzung)

Hinzu kommen Aufwendungen, um die Beton-Stahl-Konstruktion so zu veredeln, dass sie dem chemischen Angriff des aggressiven Salzes standhalten kann. Dieser Punkt dürfte auch bei anderen Leerstandshallen in Luckenwalde von Bedeutung sein, da keine mit der Zweckbestimmung „Salzlager“ errichtet worden ist. Deshalb kann auch keine angemessene Vorsorge für das spezielle Lagergut und seine „Rostbeschleunigereigenschaft“ vorweisen.

Als idealer Baustoff für ein Salzlager ist Holz anzusehen. Straßenmeistereien verwenden dieses Material bei Neubauten. Diese Erfahrungen nutzend schlägt die Verwaltung daher vor, eine Funktionalausschreibung durchzuführen. In einem öffentlichen Vergabeverfahren sollen die Anbieter die Möglichkeit erhalten, ihre Standardhallen anzubieten. Als Rahmenbedingungen werden Holzbauweise, Lagerkapazität und die vorhandene Technik vorgegeben. Der Leistungsumfang beinhaltet auch die Beibringung einer geprüften Statik und die Übergabe der Ausführungsplanung. Mit diesen Unterlagen wird dann der Antrag auf Baugenehmigung gestellt.

Nach grober Schätzung belaufen sich die Kosten für einen Neubau auf dem im städtischen Eigentum befindlichen Bauhofgelände auf ca. 190.000 €.

#### Fazit:

Optimierbare Betriebsabläufe einschließlich Mitarbeiterkoordinierung und eine bessere Wirtschaftlichkeit sprechen für den Neubau einer bedarfsgerecht dimensionierten Lagerhalle in Holzbauweise auf dem Gelände des städtischen Bauhofs. Hier gibt es ausreichend vorhandene Freiflächen für einen Hallenneubau.

Nachtrag vom 13. April 2018:

Nachdem die Beschlussvorlage in der Fassung vom 2.5.2017 in Umlauf gebracht worden ist, wurde als weitere Lösungsvariante vorgeschlagen zu prüfen, ob das für den städtischen Winterdienst benötigte Salz in der Halle der Landesbetriebs-Straßenmeisterei An der Krähenheide – gemeinsam mit deren Vorräten- eingelagert werden könnte. Die Verwaltung ist der Anregung nachgegangen:

1. Aus Sicht des Landesbetriebs wird diese Möglichkeit nicht gesehen, denn die dortige Salzhalle ist nur auf deren Bedarfe zugeschnitten worden. Die Kapazität fasst die Salzmenge, um den Winterdienst auf den Landes- und Bundesstraßenabschnitten, für die Straßenmeisterei Luckenwalde zuständig ist, abzusichern. Freie Kapazitäten, die von der Stadt genutzt werden könnten, gibt es nicht.
2. Außerdem unterscheidet sich das Lagergut. Der Landesbetrieb lagert Salz ein und streut es aus. Denn auf den stark frequentierten Landes- und Bundesstraßen wird durch die vielen Fahrzeuge bewirkt, dass das Salz „eingearbeitet“ wird und Schnee und Eis schmelzen lässt.

Der Bauhof hält jedoch in der Halle kein reines Salz vor, sondern ein Sand-Salz-Gemisch. Es wird in den weniger frequentierten Neben – und Anliegerstraßen verwendet und dient in erster Linie der Abstumpfung. Die Mischung wird von den Bauhofmitarbeitern selbst in der frostfreien Zeit vorgenommen in Vorbereitung auf den Winterdienst.

Fazit: Der Vorschlag einer gemeinsamen Hallennutzung mit der Landesstraßenmeisterei ist nicht zielführend.

Deshalb hält die Verwaltung an dem Vorschlag vom 12. Mai 2017 fest. Beim Neubau der Halle soll die Möglichkeit bedacht werden, sie mit einer Photovoltaikanlage nachzurüsten, die zum einen zur Energieversorgung des Bauhofs beiträgt und zum anderen Ladestationen speist, aus denen Elektrofahrzeuge betankt werden können. Die Verwaltung strebt an, bei künftigen Ersatzbeschaffungen Elektrofahrzeugen den Vorzug zu geben, sofern dies technisch und wirtschaftlich sinnvoll ist.

Weiterhin weist die Verwaltung darauf hin, dass die in der Kostengegenüberstellung zur Berücksichtigung verwendeten Unterlagen aus dem Jahr 2014 stammen und mit einer Gesamtkostensteigerung zu rechnen ist (angenommene jährliche Preissteigerung von 5,0% – 10,0% ab 2015).

Im Haushaltsplan 2018 sind für das Produktkonto 54500.785100/096142 **71.637,06 €** eingestellt (Haushaltsreste aus dem Jahr 2017), sowie für das Folgejahr 2019 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von **175.000,00 €** eingestellt.

Die Bezifferung der aufzuwendenden Investitionsmittel für den Neubau des Salzlagers kann erst nach Durchführung einer Funktionalausschreibung gestellt werden. Insgesamt rechnet die Verwaltung mit Kosten in Höhe von ca. 250.000,00 €.

#### Anlagen:

Anlage 1- Skizze

Anlage 2- Stellungnahme Bauhof

Anlage 3 - Kostengegenüberstellung