



Sachstandsmitteilung Nr.:	141/2025	Datum:	15. Juli 2025
Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich	

Beratungsfolge		
Nr.	Stadtvertretung / Fachausschuss	Sitzungstag
1	Ausschuss für Soziales, Sport und Kultur	
2	Bildungsausschuss	
3	Ausschuss für Umwelt und Verkehr	
4	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauwesen	
5	Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus, öffentliche Sicherheit und Digitalisierung	
6	X Hauptausschuss	23. Juli 2025
7	Stadtvertretung	

nachrichtlich: Junger Rat

Schluss- und Mitzeichnungen			
gez. Th. Haß	gez. Hansen	gez. Conrad	gez. Schröter
Bürgermeister	Büroleiterin	Amtsleitung	Sachbearbeitung

1. **TOP:** **Umbau und Sanierung der Immobilie „Gutenbergstraße 13/ Hertzstraße 1+3“;
Überarbeitung der Vorentwurfsplanung**

2. Sachstand:

In der Sitzung des Hauptausschusses am 28. April 2025 hat das Büro Schnittger Architekten + Partner die Vorentwurfsplanung für den Umbau der o.g. Immobilie zum Bauhof vorgestellt und ausführlich im Hinblick auf die Kostenermittlung erläutert (SM 030/2025).

Zur Erinnerung:

Die Kostenermittlung schloss mit 17,6 Mio. € (Variante 1) bzw. 16,6 Mio. € (Variante 2). Um die finanziellen Auswirkungen eines Verzichts auf teure Sanierungen zu verdeutlichen, wurde eine 3. Variante betrachtet, welche einen Abriss sämtlicher Bestandsgebäude sowie den Verzicht auf eine Fahrzeugunterstellung und eine Waschhalle vorsieht. Diese Variante war jedoch hinsichtlich einer möglichst effektiven Grundstücksausnutzung noch nicht optimiert. Die Kostenermittlung belief sich auf ca. 14,1 Mio. € (ohne Fahrzeugunterstände ca. 12,9 Mio. €).

Der Hauptausschuss hat daraufhin folgendes weiteres Vorgehen einstimmig beschlossen:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, hinsichtlich der weiteren Planung inne zu halten.
2. Der Hauptausschuss hält angesichts der äußerst angespannten Finanzlage der Stadt Schwentidental eine Umsetzung der in der Beschlussvorlage enthaltenen Varianten 1,2 und 3 angesichts der geschätzten Baukosten für nicht realisierbar.
3. Der Hauptausschuss hält aus den genannten Gründen eine Umsetzung der Planung

zur Errichtung eines neuen Bauhofs nur dann für realisierbar, wenn die Baukosten auf die Hälfte der bisher geschätzten Kosten reduziert werden, sich in jedem Fall aber im einstelligen Millionenbereich bewegen werden.

4. *Sollte die bislang beschlossene Raumplanung für den Bauhof dazu im Wege stehen, empfiehlt der Hauptausschuss diese aufzuheben.*
5. *Die Verwaltung wird beauftragt, die aufgeführten 10 Punkte zur Kostenreduzierung zu prüfen und vorzustellen.*

Folgende Punkte waren unter Kostengesichtspunkten insbesondere zu prüfen:

- a) Das den jetzigen Planungen als Grundlage dienende Konzept für den städtischen Bauhof ist zu hinterfragen. Kann z.B. durch ein mögliches Outsourcing auf Arbeitsgebiete verzichtet werden?
- b) Es ist zu überprüfen, ob die Fahrzeuge eine Waschhalle benötigen oder ein Außenplatz dafür ausreicht.
- c) Die Anzahl der Mitarbeitenden muss festgeschrieben werden, dabei ist die die Frage, ob die durch Frau Haupt in Spiel gebrachte Zahl von 20 erreicht werden kann.
- d) Damit einhergehend ist die Größe des Fahrzeugparks anzupassen.
- e) Damit einhergehend ist das Raumprogramm zu minimieren.
- f) Es ist aufzulisten, was zum Anfang benötigt wird (als Basis-Ausstattung) und welche Elemente nachgerüstet werden können.
- g) Aufgrund der Größe des Grundstücks ist anzudenken, ob ein Teilbereich (0,2 ha?) zum Verkauf stünde.
- h) Mit den Stadtwerken ist zu thematisieren, ob für deren vorgesehenen Gebäudekomplex eine Finanzierung außerhalb des hier genannten Kostenvolumens stattfinden kann.
- i) In der Kostenspreizung von 30% wäre bei einer Kostenschätzung sicherlich noch Spielraum.
- j) Die Suche nach möglichen Förderprogrammen muss nochmals intensiviert werden.

In Anlehnung an diesen Prüfauftrag hat die Verwaltung weitere Einsparpotentiale identifiziert. Nach Abstimmung mit dem Nutzer hat das Büro Schnittger die geänderten Anforderungen auf Basis der Variante 3 eingearbeitet sowie die Planung der Gebäude und Außenanlagen optimiert. Die überarbeitete Vorentwurfsplanung sowie die Auswirkungen auf die Kosten sollen in der Sitzung vorgestellt werden. Die aktualisierte Kostenübersicht wird als SM 141c zeitnah nachgereicht.

Ergebnis der Prüfung und Auswirkungen auf die Planung

Die Punkte **a) - e)** gehen der Frage nach, inwieweit sich Einsparungen beim Raumprogramm durch die Verlagerung von Aufgaben sowie die Reduzierung des Personalbestandes und des Fuhrparks erzielen lassen und auf welche weiteren Funktionen verzichtet werden kann.

Der Hauptausschuss hat am 23.09.2024 u.a. beschlossen, eine Reduzierung des Aufgaben- und Personalbestandes des Bauhofes im Sinne des Gutachtens der Kommunalberatung Haupt anzustreben. Die Zielgröße von 20 Beschäftigten soll durch Verzicht auf die Wiederbesetzung freiwerdender Stellen (ohne betriebsbedingte Kündigungen) bei gleichzeitiger Aufgabenverlagerung auf Dritte erfolgen.

Verschiedene Aufgaben wurden bzw. werden auf externe Dienstleister übertragen (Neuanlegung Spielplätze, Bankettfräsen, Reinigung Sinkkästen und Schmutzfänge, manueller Winterdienst), weitere zu gegebener Zeit nach einer einzelfallbezogenen Wirtschaftlichkeitsprüfung.

Die angestrebte Reduzierung des Personals erfolgt sukzessive. Es zeichnet sich jedoch ab, dass sich der Personalstamm im Zeitpunkt einer Inbetriebnahme des neuen Bauhofs durch Renteneintritte um mindestens zwei Beschäftigte reduziert haben wird.

Die Verlagerung von Aufgaben ist erforderlich, um die angestrebte Verringerung der Beschäftigtenzahl aufzufangen. Die kostenwirksamen Auswirkungen einer geringfügigen Personaländerung auf die Sozialräume werden tendenziell überschätzt, da sich diesbezügliche Bedarfe ebenfalls nur geringfügig ändern und auch von anderen Parametern abhängen. Auswirkungen haben Personalreduzierungen z.B. beim allgemeinen Fahrzeugbedarf. In ähnlicher Weise ist mit der Verlagerung von Aufgaben auch nur dann eine Auswirkung auf das Raumprogramm verbunden, wenn die (Spezial-)Geräte und Fahrzeuge nicht dennoch auf dem Bauhof vorgehalten werden müssen (z.B. Rasenmäher).

Dennoch sind sowohl die absehbare Reduzierung des Personalstamms um 2 Personen als auch des Geräteparks (z.B. Wegehobel) im Raumprogramm abgebildet. Zur Verringerung des Raumbedarfes der Umkleidebereiche sollen außerdem flexible Lösungen einfache Anpassungen bei Änderung des Geschlechterverhältnisses ermöglichen.

In der überarbeiteten Vorplanung wurden folgende nach Auffassung der Verwaltung kostenrelevante Anpassungen des Raumprogramms berücksichtigt:

- Wegfall von 2 Transporter-Stellplätzen (je 40 m²)
(Begründung: Reduzierung Personal/Aufgaben bis zum Umzug)
- Verzicht auf die E-Werkstatt (40 m²), im Gegenzug Lager für Elektrobedarf (20 m²)
- Verzicht auf die Tischlerei (105 m²), im Gegenzug: Lager für Tischler-/ Malerbedarf (20 m²)
(Auswirkungen: Tischlerarbeiten sind zukünftig vermehrt einzukaufen, Bearbeitung/ Aufarbeitung größerer Holzwerkstoffe für das Stadtmobiliar nicht mehr möglich).
- Verzicht auf die Waschhalle (102 m²), im Gegenzug Überdachung des Außenwaschplatzes
- Verzicht auf Tankstelle (bereits im Vorfeld)

f) Es ist aufzulisten, was zum Anfang benötigt wird (als Basis-Ausstattung) und welche Elemente nachgerüstet werden können.

Mit dem Verzicht auf einige der o.g. Funktionsbereiche (Tischlerei, E-Werkstatt, Tankstelle) ist die Basis-Ausstattung im Wesentlichen definiert. Auch im Bereich der technischen Ausrüstung hat der Verzicht Auswirkungen, indem z.B. auf eine Späne-Absauganlage und beheizte Werkstätten verzichtet werden kann.

Darüber hinaus soll die (perspektivisch notwendige) Ersatzbeschaffung der Sole-Mixstation im Zusammenhang mit dem Umzug des Bauhofes entfallen. Die alte Anlage soll zunächst weitergenutzt werden.

Sollte sich zukünftig herausstellen, dass der Verzicht auf einzelne Funktionen negative Auswirkungen auf die Arbeitsfähigkeit des Bauhofes hat, könnten diese nachgerüstet werden.

In diesem Zusammenhang wurde auch eine externe Unterbringung von Geräten/ Fahrzeugen oder Material auf dem alten Klärwerkgelände oder in der derzeit angemieteten Halle HolzIST geprüft. Das alte Klärwerkgelände wird in Einzelfällen bereits durch den Bauhof mitgenutzt. Eine darüberhinausgehende Verstetigung zu einem regulären Lager oder Fuhrpark wird jedoch wegen der mit der Trennung der Arbeitsbereich verbundenen organisatorischen Abläufe als unwirtschaftlich eingeschätzt. Die verkehrliche Erschließung entlang des Freibads und des Wildparks ist gerade in den Sommermonaten eben-

falls problematisch, zumal dann auch schweren LKW den Weg befahren müssten. Die angemietete Halle verursacht hohe Mietkosten und ist nur über den bisherigen Bauhof sinnvoll anfahrbar (siehe auch SM 141b/2025).

g) Aufgrund der Größe des Grundstücks ist anzudenken, ob ein Teilbereich (0,2 ha?) zum Verkauf stünde.

Das im Eigentum der Stadt befindliche Grundstück ist laut Grundbuchauszug 12.903 m² groß.

Die überarbeitete Vorentwurfsplanung sieht für den Bauhof einen Grundstücksbedarf von etwa 9.800 m² vor. Vom verbleibenden Grundstück werden rd. 1.250 m² zur Unterbringung der Bedarfe der Stadtwerke (SWS) benötigt, so dass ein etwa 1.870 m² großes Grundstück (nach jetzigen Vorstellungen an der Hertzstraße) zum Verkauf angeboten werden könnte. Ein potentieller Käufer ist bisher nicht bekannt.

h) Mit den Stadtwerken ist zu thematisieren, ob für deren vorgesehenen Gebäudekomplex eine Finanzierung außerhalb des hier genannten Kostenvolumens stattfinden kann.

Der Bürgermeister hat die verschiedenen Optionen am 06. Mai 2025 mit dem Geschäftsführer der Stadtwerke Schwentimental (SWS) besprochen.

Parallel zur weiteren Planung soll abgestimmt werden, welches Vorgehen für beide Partner möglichst effektive Synergien und Vorteile verspricht. Die Bedarfe der SWS und die Kostenentwicklung müssen in den zukünftigen Leistungsphasen weiterhin untereinander abgestimmt werden.

i) In der Kostenspreizung von 30% wäre bei einer Kostenschätzung sicherlich noch Spielraum

Bei der in der Kostenermittlung enthaltenen Unsicherheit von 30% handelt es sich um eine statistische Annahme, die darauf beruht, dass im Stadium der Vorplanung weder eine Betrachtung auf Raumebene noch hinsichtlich der Materialien erfolgt. Außerdem sind die Ausschreibungsergebnisse für die Bauleistungen je nach konjunkturellen Voraussetzungen erheblichen Schwankungen unterworfen.

Auf die Kostenentwicklung könnte die Stadt in den nachfolgenden Leistungsphasen bedingt Einfluss nehmen, indem z.B. auf eine effektive Raumplanung, kostengünstige Bauweise und Materialauswahl geachtet wird. Andere Faktoren sind durch die Stadt nicht beeinflussbar.

**j) Die Suche nach möglichen Förderprogrammen muss nochmals intensiviert werden.
Die Suche nach geeigneten Förderprogrammen begleitet die Planung als laufender Prozess.**

Für die Errichtung von kommunalen Bauhöfen existiert nach Kenntnis der Verwaltung auch weiterhin keine explizite Förderkulisse. Ob Mittel aus dem Sondervermögen Infrastruktur des Bundes auch für entsprechende Investitionen eingesetzt werden können, erscheint nach den bisherigen Veröffentlichungen fraglich, wird aber weiter beobachtet.

Eine Förderung mittels zinsgünstiger Kredite oder Zuschüsse kommt insbesondere in Frage, sofern gewisse energetische Anforderungen eingehalten werden. Diese Anforderungen gehen in der Regel über die gesetzlichen Vorgaben hinaus und lösen zusätzliche Aufwendungen aus. Die Inanspruchnahme der Förderung ist somit genau auf ihre Wirt-

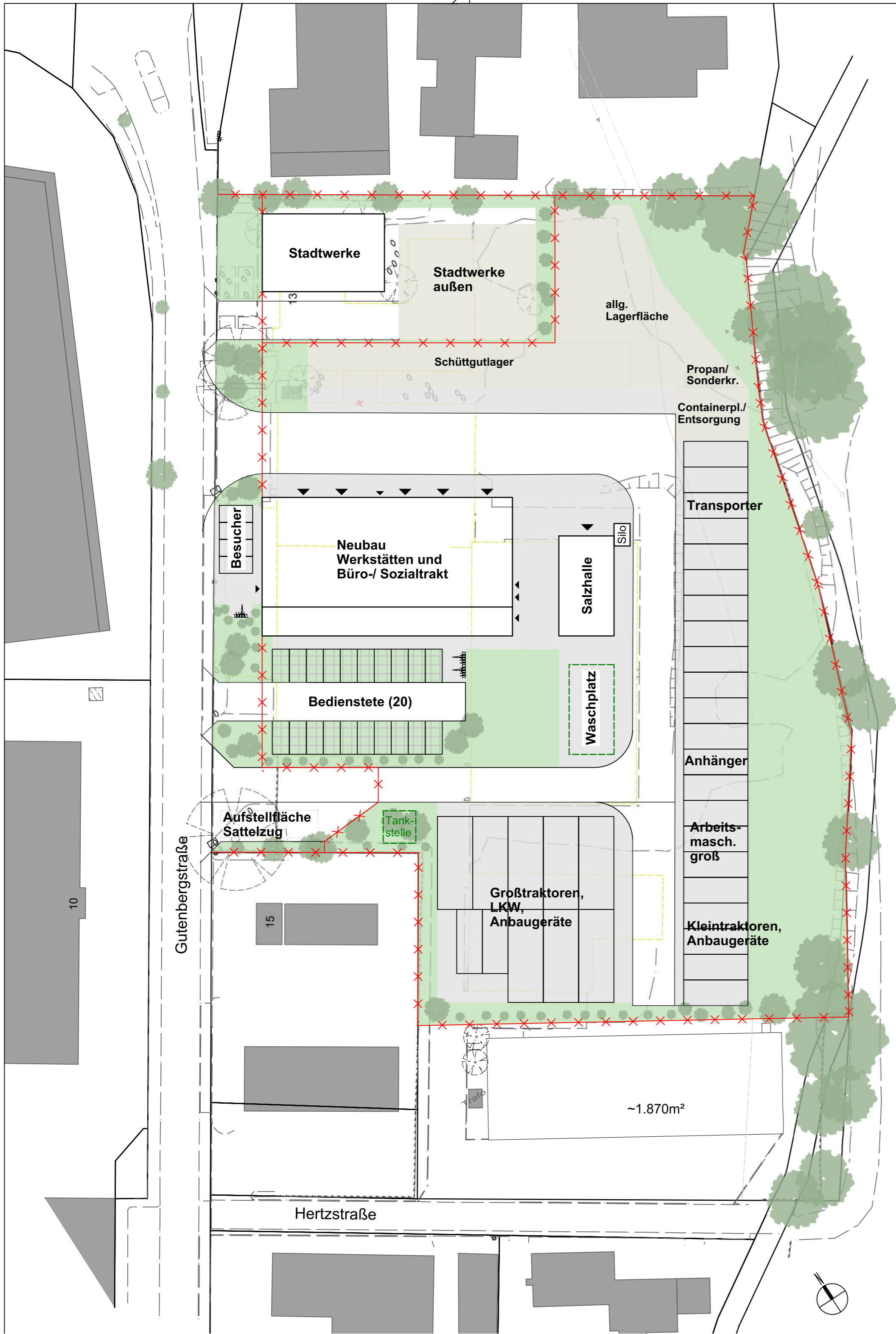
schaftlichkeit zu prüfen. Das mit der Erstellung des notwendigen Wärmeschutznachweises beauftragte Büro Flügge-Bogdahn unterstützt die Verwaltung im Rahmen der Energieberatung auch bei der Suche nach geeigneten Förderprogrammen.

Weitere Alternativen:

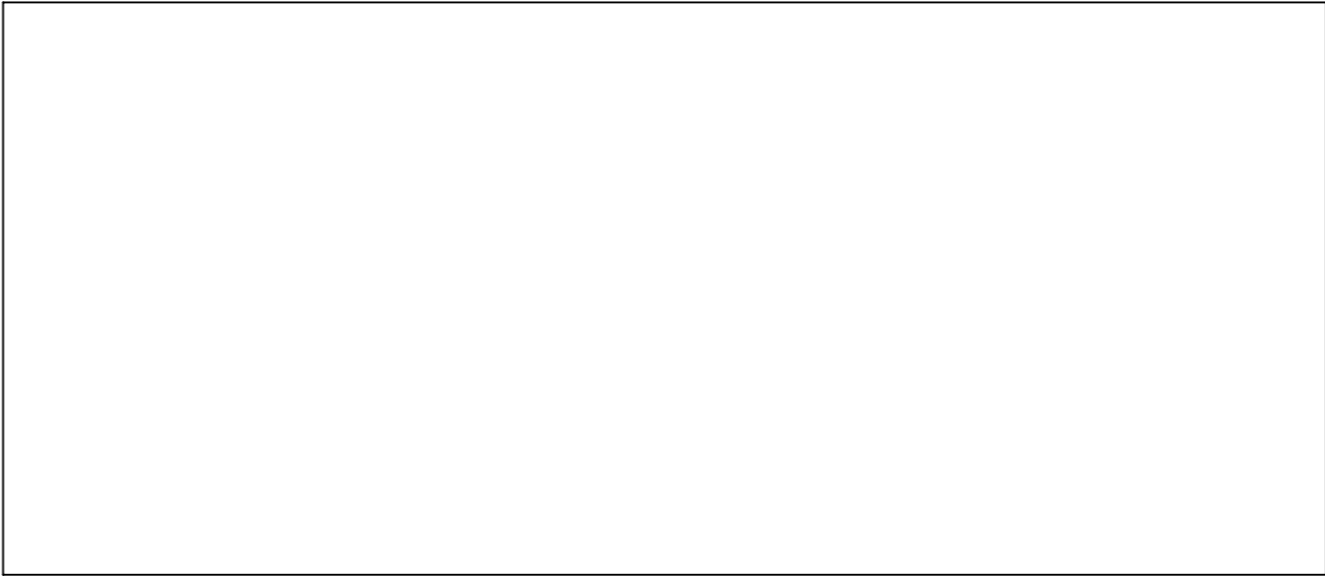
Während der vergangenen Wochen hat der Bürgermeister Gespräche mit Grundstücks-/Immobilieeigentümern zu weiteren Alternativobjekten geführt, für den Fall, dass sämtliche Einsparbemühungen nicht die erhoffte Kostenreduzierung erbringen und sich parallel Gelegenheiten für eine günstigere Unterbringung ergeben.

Über die Ergebnisse wird mit der Vorlage SM 141b/2025 im nicht-öffentlichen Teil berichtet.

- Ende der Sachstandsmitteilung -



			Langtext aktueller Index
			015
			014
			013
			012
			011
			010
			009
			008
			007
			006
			005
			004
			003
			002
			001
Erstellt	20.06.2025	Kr	000
Änderungen/Ergänzungen/Stand	Datum	Ersteller	Index



Bauherr
Bereich Stadtentwicklung, Bauwesen, U
Theodor-Strom-Platz 1
24223 Schwentimental

FBB Wittenberger Weg 8a, 24941 Flensburg	0461/318813-24
TeGA-PLAN Heidemann GmbH Sophienblatt 40, 24103 Kiel	0431/385800-14
W² Ingenieure GmbH & Co. KG Billundstraße 2, 24594 Hohenweststedt	04871/788-0
Gruner Deutschland GmbH Raboisen 16, 20095 Hamburg	040/ 3562393-14

V3_221-000_V0 Lageplan Abriss + Neubau

Bauvorhaben:
Bauhof Schwentimental
Umbau und Sanierung einer Gewerbeimmobilie zum Bauhof Schwen

1:500

Gesamt
BHST-148

Planung:
2008

Gezeichnet:
Kr

Datum:
20.06.2025

BT: Leist. ber.: Blatt: Ausgabe:

V3_221-000_V0

Im Wissenschaftspark Kiel
Westring 453-455 D-24118 Kiel

Telefon: +49 431 80 07- 0
Telefax: +49 431 80 07-111
info@schnittger-architekten.de
www.schnittger-architekten.de