

Biberach, 26.05.2007

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 108/2007**

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Gesellschafterversammlung Stadtwerke Biberach GmbH	Nein				
Gemeinderat	Ja	25.06.07			

Neubau Omnibusbetriebshof

I. Beschlussantrag

1. Die Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Biberach GmbH beauftragt die Stadtwerke Biberach GmbH nach Vorberatung durch den Gemeinderat mit dem Kauf des Teilgrundstücks neben der „Requisitenhalle“ in der Bleicherstraße (Flurstück 1328).
2. Die Gesellschafterversammlung der Stadtwerke Biberach GmbH beauftragt die Stadtwerke Biberach GmbH nach Vorberatung durch den Gemeinderat mit dem Bau eines Omnibusbetriebshofs.

II. Begründung

1. Aktuelle Situation

Der vormals vom Vertragsunternehmen Bayer angemietete Betriebshof Sandgrabenstraße wurde verkauft, so dass die im Stadt- und Überlandlinienverkehr eingesetzten Linienbusse seit letztem Winter im Freien stehen. Für die kalten Wintermonate gibt es keine vor Frost gesicherte Möglichkeit zur Fahrzeugaußenreinigung. Es muss damit gerechnet werden, dass die Fahrzeugausfälle, trotz guter Vorbereitung der Fahrzeuge, deutlich zunehmen werden. Es wird sich nicht vermeiden lassen, dass die Beförderungsqualität, durch die an kalten Tagen ausgekühlten Fahrzeuge, vor allem in den Morgenstunden deutlich abnehmen wird.

Bau durch Vertragspartner:

Würde der Betriebshofneubau dem Vertragspartner der SWBC überlassen, entstünden höhere Kosten, da dieses Unternehmen keine Chance hat, GVFG-Zuschüsse zu bekommen. Zudem wäre die Finanzierung über eine Vertragslaufzeit von 8 – 10 Jahren sehr kurz und somit teuer. Die Finanzierung eines Betriebshofs würde in jedem Fall über die Kosten für Fahrleistungen der SWBC erfolgen. Eigentümer eines möglichen Betriebshofs wäre nach Abschluss der Finanzierung der Vertragspartner.

Bau in Eigenregie:

In der Aufsichtsratssitzung vom 13. Dez. 2006 hat der Aufsichtsrat die Beschlussempfehlung an den Gemeinderat abgegeben, den Omnibusbetriebshof in der Bleicherstraße zu bauen. Der GVFG-Antrag wurde entsprechend gestellt. Das Innenministerium des Landes Baden-Württemberg stimmte zwischenzeitlich der endgültigen Aufnahme des Vorhabens in das ÖPNV-Programm des Landes zu. Der Omnibusbetriebshof wird damit in der beantragten Qualität und Ausführung bezuschusst. Seit Ende März liegt der Zuwendungsbescheid vor. Das Land Baden-Württemberg fördert den Bau des Omnibusbetriebshofs mit ca. 2,1 Mio. €. Der Zuwendungsbescheid wurde unter dem Vorbehalt einer 25-jährigen Zweckbindung für den ÖPNV bewilligt. Er könnte widerrufen werden, wenn die Stadtwerke Biberach GmbH die Genehmigung nach § 42 PBefG nicht wiedererteilt bekommen würden und ein neuer Genehmigungsinhaber die Betriebsanlagen nicht nutzen würde. Der Beschluss einen Omnibusbetriebshof zu bauen ist damit ein Bekenntnis für die dauerhafte Durchführung des Nahverkehrs in und um Biberach. Die Planungen zum Omnibusbetriebshof wurden von Anfang an in enger Zusammenarbeit mit dem Landkreis Biberach (Aufgabenträger) durchgeführt, der das Projekt außerordentlich befürwortet.

Investition Omnibusbetriebshof bisher nicht im Wirtschaftsplan 2007 enthalten:

Die Investition Omnibusbetriebshof ist im Wirtschaftsplan 2007 nicht enthalten. Der noch zu finanzierende Betrag von ca. 1,5 Mio. € muss fremdfinanziert werden. Die Finanzierung wird im Wirtschaftsplan 2008 dargestellt. Der Aufsichtsrat wurde bereits über die geplante Investition informiert bzw. hat eine entsprechende Beschlussempfehlung an den Gemeinderat abgegeben.

2. Planungsstand Omnibusbetriebshof

Entsprechend dem Beschluss des Aufsichtsrats vom 22. März 2006 wurden die Detailplanungen für den Omnibusbetriebshof durchgeführt. Mit Schreiben vom 31.07.2006 wurden die Detailplanungen für den Omnibusbetriebshof beim Regierungspräsidium Tübingen, in Ergänzung zum GVFG-Antrag vom 19.12.2005, eingereicht. Planunterlagen liegen dieser Vorlage (Anlage 1) bei. Der GVFG-Antrag wurde für insgesamt 21 Buseinheiten gestellt. Im Antrag wurde berücksichtigt, dass durch den Ausbau des Gymnasiums am Bischof-Sproll-Bildungszentrum und durch den Neubau der Waldorfschule zukünftig bis zu zwei zusätzliche Buseinheiten in der Abstellhalle unter-

gebracht werden können. Die Detailplanungen wurden auf das Grundstück in der Bleicherstraße abgestimmt.

Zur Abstellung der Fahrzeuge wurde eine geschlossene Busabstellhalle gewählt. Die Größe des Gebäudes orientiert sich an den Förderkriterien zum GVFG-Antrag. Die Erfahrungen des jetzigen und möglicher zukünftiger Vertragspartner (Mieter) wurden in den Planungen mit berücksichtigt. Die Detailplanungen wurden mit dem Fachausschuss für Betriebshöfe und Werkstätten des Verbands deutscher Verkehrsunternehmen (VDV) abgestimmt. In der Konzeption für den Busbetriebshof wurde auf möglichst kurze Verkehrswege, hohe Funktionalität und auf eine zukunftsorientierte Planung besonderen Wert gelegt.

2.1 Grundstück

Zur Auswahl standen ursprünglich die Grundstücke Wasserwiesen und Bleicherstraße (Härle-Gelände). Aufgrund der Gespräche mit dem Regierungspräsidium Tübingen und unter Berücksichtigung der Förderrichtlinien musste davon ausgegangen werden, dass die maximal zuschussfähige Fläche bei 21 Buseinheiten nicht über 6.560 m² liegt. Das Grundstück Wasserwiesen hätte mit einer Grundfläche von 10.265 m² den Bedarf für den Omnibusbetriebshof überschritten. Der geringere Einstandspreis für das Gelände Wasserwiesen hätte den niedrigeren Zuschussanteil (von 10.265 m² sind max. 6.560 m² zuschussfähig) nicht ausgleichen können. Hinzu kommt, dass das Grundstück Wasserwiesen 2,85 km vom Bahnhof entfernt liegt. Die Entfernung Bleicherstraße – Bahnhof beträgt 0,75 km. Pro Leerfahrt besteht somit eine Differenz von 2,1 km. Bei jährlich 15.800 Leerfahrten würden zu einem angenommenen Betriebshof Wasserwiesen ca. 33.000 km Mehrleistungen anfallen. Die Hochrechnung ergab im Vergleich der beiden Grundstücke ein Einsparvolumen von 100 – 110 T€/a bei einer Entscheidung für das Grundstück Bleicherstraße.

Bei den Kaufvertragsverhandlungen mit den Grundstückseigentümern gab es unerwartete Schwierigkeiten. Der ursprünglich zugesagte altlastenfreie Verkauf wurde in Frage gestellt und das Verkaufsangebot von den Eigentümern korrigiert.

Aufgrund des bereits vorliegenden Zuschussbescheids ist ein kurzfristiger Baubeginn notwendig. Somit musste nach Alternativen gesucht werden.

Mit dem Grundstück Bleicherstraße 60 (Requisitenhalle der Schützendirektion) wurde eine geeignete Ersatzfläche in der direkten Nachbarschaft zum bisher geplanten Grundstück gefunden. Diese Fläche wird von der Schützendirektion während des Schützenfestes als Aufstellungsplatz genutzt. Die Fläche südlich der Requisitenhalle reicht für den Bau des Omnibusbetriebshofs aus. Der Schützendirektion wurde angeboten, die Fläche während der Umzüge um das Omnibusbetriebsgebäude herum zukünftig weiter nutzen zu können. Bei kurzfristig auftretenden Regenfällen

könnte die ca. 30 x 40 m große Busabstellhalle als überdachte Unterstellfläche genutzt werden. Seitens Schützendirektion wurde dem Bau eines Omnibusbetriebshofs auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 1328 (Bleicherstraße 60) bereits zugestimmt. Das neue Betriebsgebäude kann auf dem neuen Grundstück in der bisher geplanten Form gebaut werden.

Im Hinblick auf die Stadtentwicklung prüft die Stadtverwaltung Biberach derzeit, ob im Bereich Bleicherstraße derzeit ungenutzte Grundstücke zu erwerben sind. Sollte es kurzfristig möglich sein, an das Flurstück 1328 (Requisitenhalle) angrenzende Flächen zu erwerben, wird der Omnibusbetriebshof um 90 Grad gedreht. Aufgrund der gleich bleibenden Gebäudeausführung ändert sich der Kostenrahmen nicht. Entsprechende Plan-Änderungen können nur dann vorgenommen werden, wenn der für Oktober 2007 geplante Baubeginn einzuhalten ist. Dies ist zwingend notwendig, da zum einen Teile des Zuschusses in diesem Jahr abgerufen werden müssen und zum anderen das Areal für die Schützenumzüge im Jahr 2008 zur Verfügung stehen müssen.

Der Erwerb des Grundstücks Bleicherstraße 60 wurde mit dem Dezernat II einvernehmlich abgestimmt.

Warum kommt ein Erbpachtmodell für das Teilgrundstück neben der Requisitenhalle nicht in Frage? Bei einer Erbpacht von 4 % vom Grundstückswert oder 32.200 €/a würde das Land Baden-Württemberg einen Zuschuss von 242 T€ bezahlen. Wenn der Zuschuss entsprechend festverzinslich angelegt werden würde, könnte mit dem Zuschuss die Erbpacht 9 Jahre lang bezahlt werden. Beim Kauf des Grundstücks werden Zuschüsse in Höhe von 75 % oder 604 T€ ausbezahlt. Der verbleibende Eigenanteil der Stadtwerke könnte mit Tilgungsraten in Höhe der Erbpacht in 8 Jahren vollständig getilgt werden. Anschließend würden beim Kauf keine weiteren Kosten entstehen. Die Grundsteuer müsste bei beiden Varianten bezahlt werden. Für den Fall, dass man sich mit dem Verkäufer auf ein Erbpachtmodell entschieden hätte, würden Mehrkosten ab dem 9. Jahr in Höhe der Erbpacht entstehen. Bei einem Erbpachtvertrag mit einer Laufzeit von nur 40 Jahren würden ohne die Berücksichtigung von einer möglichen Fortschreibung und Verzinsung der Erbpacht Mehrkosten in Höhe von 1,03 Mio. € anfallen.

3. Omnibusbetriebshofneubau mit kleiner Instandhaltung in der Abstellhalle ohne Tankstelle - Planunterlage Anlage 1

Vom Gutachterausschuss des VDV wurde empfohlen, für den Bereich Wartung und Instandhaltung Kooperationen zu prüfen. Die Wirtschaftlichkeit einer Werkstatt für nur 21 Buseinheiten sei nicht sichergestellt. Gespräche mit möglichen Vertragspartnern (Mieter) brachten kein eindeutiges Bild. Im Wesentlichen schlossen die Gesprächspartner aus, alle Reparaturen in einer zur Verfügung gestellten Werkstatt zu erbringen. Die Gespräche mit den möglichen Vertragspartnern

haben ergeben, dass ein Grundbedarf vorhanden ist. Eine abgespeckte Ausführung einer Werkstatt würde für diesen Grundbedarf (Kleinreparaturen und evtl. für Wartungsarbeiten) ausreichen.

Geprüft wurde auch, ob der Werkstatttrakt mit Waschhalle vermietet werden kann. Dazu wurden Gespräche mit einer LKW-Vertragswerkstatt geführt. Die Gespräche haben ergeben, dass die im GVFG-Antrag ursprünglich eingeplanten Flächen im separaten Werkstattgebäude nicht für einen selbständig arbeitenden Werkstattbetreiber geeignet wären. Um wirtschaftlich arbeiten zu können, müssten mindestens fünf bis sechs Arbeitsstände gebaut werden. Die Mehrkosten hätten sich nicht über Mieteinnahmen decken lassen.

Auf der Grundlage der geführten Gespräche wird deshalb der Betriebshof mit einer abgespeckten Werkstatteinheit (Anlage 1) gebaut. Die Waschhalle wird direkt an das Verwaltungsgebäude angebaut. In der Abstellhalle wird eine Grube für Kleinreparatur- und Wartungsarbeiten vorgesehen.

4. Finanzbetrachtung

	Gesamtkosten	Zuschussfähig
Grundstückskosten 5.553 m ² (Kosten PKW-Parkplatz sind nicht zuschussfähig)	805.185 €	782.685 €
Nebenkosten Grundstück (Maklergebühren sind nicht zuschussfähig)	51.846 €	51.049 €
Kosten für Gebäude, Ausstattung und Außenanlage	2.158.925 €	2.118.925 €
Baunebenkosten (nur die Tragwerksplanung ist in Teilen zuschussfähig)	263.335 €	17.529 €
Gesamtkosten	3.279.291 €	2.970.198 €
Zuschuss 75 %		2.227.649 €
./. Selbstbehalt		100.000 €
Voraussichtlicher Gesamtzuschuss		2.127.649 €
Verbleibende Baukosten SWBC	1.151.642 €	
Zwischenfinanzierungskosten über 5 Jahre bei 4,5 % Kreditzinsen	ca. 331.000 €	
Gesamtkosten SWBC	1.482.642 €	

Die jährliche Miete muss einschließlich notwendiger Versicherungen, Grundsteuer und Instandhaltungskosten auf voraussichtlich ca. 137.000 € festgelegt werden. Nach Abzug der bisher vom Vertragspartner bezahlten Miete und nach Abzug der Einsparung für Leerfahrten verbleibt noch ein **jährlicher Mehraufwand von 56.000 € oder 0,10 €/Lastkilometer (570.000 km/a)**.

5. Fazit

Das derzeit genutzte Grundstück in der Bleicherstraße kann nicht dauerhaft gemietet werden. Allein die jährlichen Mehrkosten für Leerfahrten zu einem möglichen Abstellplatz (ohne Infrastruktur) in den Wasserwiesen oder in der Leipzigstraße betragen ca. 86.000 € (Entfernungen Leipzigstraße u. Wasserwiesen sind annähernd vergleichbar). Der jährliche Mehraufwand für einen Betriebshofneubau in der Bleicherstraße mit einem kleinen Instandhaltungsbereich beträgt dagegen nur ca. 56.000 € für Grundstück einschließlich Betriebsgebäude!

Zusammenfassend ist somit der Bau des Betriebshofes in Eigenregie die „günstigste“ Variante. Was das Grundstück betrifft, so gibt es in der Stadtmitte keine Alternative zum geplanten Standort.

Axel Reuber

Anlage (bitte gesondert ausdrucken)