

WP 09-14 SV 68/046

## **Beschlussvorlage**

öffentlich

### **Errichtung einer Salzlagerhalle auf dem Gelände des Zentralen Bauhofes**

#### **Beratungsfolge:**

Haupt- und Finanzausschuss	06.03.2013
Rat der Stadt Hilden	10.04.2013

#### **Abstimmungsergebnis/se**

Haupt- und Finanzausschuss	06.03.2013
----------------------------	------------

**Beschlussvorschlag:**

Für den Rat der Stadt Hilden:

Der Rat der Stadt Hilden genehmigt die als Anlage beigefügte, vom Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung vom 06.03.2013 gemäß § 60 Abs. 1 GO NRW gefasste Dringlichkeitsentscheidung:

Für den Haupt- und Finanzausschuss:

„Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt als Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 1 GO NRW die Mittelbereitstellung und deren vorzeitige Freigabe aus dem Haushalt 2013 für die Maßnahmen

- a) Haushaltsmittel Bau Salzlagerhalle in Höhe von 241.000 €
- b) Haushaltsmittel in Höhe 11.400 € zur Anmietung der Grundstückserweiterungsfläche.“

**Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)	ja			
Produktnummer / -bezeichnung	120105	Straßenreinigung und Winterdienst		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:	16813neu			
Haushaltsjahr:	2013			
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflichtaufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)
<b>Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:</b>				
<b>Kostenträger</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Konto</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag €</b>
<b>Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:</b>				
<b>Kostenträger</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Konto</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag €</b>
	Winterdienst	785100	Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen	241.000,-
	Winterdienst	542210	Mieten	11.400,- (2013) 22.800,- (ab 2014)
<b>Die Deckung ist gewährleistet durch:</b>				
<b>Kostenträger</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Konto</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag €</b>
Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)				
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?			ja (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung: Bei entsprechendem Beschluss sind die Mittel in den Haushaltsplan 2013 aufzunehmen.				
Vermerk Kämmerer				
Gesehen Klausgrete				

### Erläuterungen und Begründungen:

Nach dem Winter 2010/2011 wurde der Winterdienst in Hilden grundlegend neu organisiert. Die Arbeitszeitmodelle wurden mit einem Früh- und Spätdienst angepaßt. Fahrzeuge und Streutechnik wurden optimiert. Alle Streu- und Räumpläne wurden neu aufgestellt. Das Streckennetz in der ersten Priorität wurde um die Straßen mit Linienbusverkehr und den Straßen in Gewerbegebieten erweitert. Nachdem in den früheren Jahren der Aufwand für den Winterdienst in der allgemeinen Straßenreinigungsgebühr enthalten war, wurde inzwischen der Aufwand des Winterdienstes separiert und über die Winterdienstgebühr abgerechnet. Die Streusalzlagerung erfolgt weiterhin in dem auf dem Betriebsgelände des Zentralen Bauhofes vorhandenen Streusalzsilo (ca. 100 To.). Zusätzlich wurde in der Herderstraße eine Teilfläche in einer Lagerhalle von ca. 700 m<sup>2</sup> angemietet. In dieser Lagerhalle werden rund 600 To. Streusalz in Bodenlagerung als Schüttgut gelagert. Zusätzlich wird dort Streusalz und Granulat in Säcken gelagert, das vorwiegend von den städtischen Hausmeistern zur Verfügung gestellt wird.

Die Jahresmiete beträgt 20.000 €.

Der Mietvertrag wurde durch den Vermieter fristgerecht zum 31.03.13 gekündigt.

Im Frühjahr 2011 wurde in einem Gutachten zur Salzbevorratung folgende Feststellungen getroffen:

Um eine ausreichende Versorgungssicherheit mit Salz zu gewährleisten, müssen also die Lagerkapazitäten

erheblich aufgestockt werden. Das Strategiepapier vom August 2010 fordert eine Mindestlagermenge von 3,5 t pro Kilometer Salznetz, empfohlen wird eine Menge von 5 t pro Kilometer. Diese Mengen haben sich im Dezember 2010 auch bereits als richtig erwiesen und

bewährt; die Betriebe, die diese Mengen eingelagert hatten, hatten keine Versorgungsprobleme.

Für die Stadt Hilden ergibt sich unter Zugrundelegung der Straßen der Dringlichkeitsstufen 1

und 2 (insgesamt rund 78 km Netzlänge) eine optimale Lagerkapazität von etwa 400 t, allermindestens 275 t. Von Seiten des Gutachters wird aufgrund der Erfahrungen des Winters 2010/11 eine Lagermenge von 400 t empfohlen; diese unterstellt schon, dass in Perioden mit extremer Witterung die Straßen der Stufe 3 nicht mehr mit Salz behandelt werden.

Wie oben dargestellt, wurden die Streckennetze in Hilden komplett überarbeitet und ausgeweitet. Aus der nachfolgenden Tabelle können die Streckenlängen und die sich daraus ergebenden Bevorratungsmengen ersehen werden.

	Netzlänge in km	5 T0./km	3,5 To./km
Priorität 1	56,629	283,145	198,2015
Priorität 2	26,659	133,295	93,3065
Priorität 3	31,48	157,4	110,18
		573,84	401,688

In diesen Berechnungen ist der Salzverbrauch, der durch die eigene Herstellung der Salzsole verursacht wird, nicht berücksichtigt.

Im Winter 2010/2011 wurden 970 Tonnen Streusalz verbraucht.  
Im Winter 2011/2012 wurden 109 Tonnen Streusalz verbraucht.  
Im Winter 2012/2013 wurden bis heute mehr als 600 Tonnen verbraucht.

Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Gutachters und den jüngsten Erfahrungen ist aus Sicht des Fachamtes eine Salzbevorratung von rund 600 Tonnen zwingend erforderlich.

Nachdem die Kündigung der Lagerhalle eingegangen war, wurde intensiv nach einer anderen Lagerhalle gesucht. Die Lagerhalle muß in entsprechender Entfernung zum Bauhof liegen, mit Sattelzügen und Streufahrzeugen 24 Stunden anfahrbar sein, die LKW müssen zum Be- und Entladen in die Halle fahren können und die Sattelzüge müssen ihre Ladung durch Hochstellen des Sattelauflegers entladen können.

Die Suche erfolgte unter Mitwirkung der Wirtschaftsförderung, Vermietern und Maklern als auch über sonstige Kontakte. Diverse Hallen wurden angeboten. Einige Hallen wurden besichtigt.

In den vielen Gesprächen wurde immer wieder darauf hingewiesen, dass die gesuchte Hallengröße in Hilden stark nachgefragt ist. Leerstände in dem Hallensegment würden kaum bestehen. Außerdem sind die Anforderungen zur Anfahrbarkeit und zur lichten Höhe der Halle unüblich, da diese Hallen im Regelfall von Stückgutspeditionen nachgefragt werden. Deshalb hätten entsprechende Hallen eine Rampananlieferung und eine für Gabelstapler geeignete Zufahrt.

Bisher konnte nur eine Halle gefunden werden, die den Anforderungen entspricht und auch rechtzeitig verfügbar ist. Die Jahresmiete beträgt jedoch rund 107.000 € brutto. Diese Miete entspricht in ihrer Höhe dem Hildener Mietspiegel.

Der gewerbliche Mietspiegel für Hilden (Stand Januar 2012) weist folgende Netto-Mieten aus:

<b>III. Lager- und Produktionsflächen</b>	<b>Netto-Marktmieten ohne Nebenkosten je qm</b>			
Hallenflächen nach Ausstattung*1 /Standard				
einfach	von	2,50 €	bis	3,50 €
mittel	von	3,00 €	bis	4,50 €
gehoben	von	4,00 €	bis	6,00 €

Die Halle ist hochwertig ausgestattet. Grundsätzlich ist der Mietpreis für diese Halle gerechtfertigt. Jedoch wären die Mietkosten für die Lagerung von Salz enorm hoch!

Unter Berücksichtigung der bisherigen Hallenmiete betrug ausweislich der Gebührenbedarfsberechnung 2013 der gesamte Gebührenbedarf zur Berechnung der Winterdienstgebühr 269.739 €. Die möglichen, erheblichen Auswirkungen auf die zukünftigen Gebühren werden später noch dargestellt.

Die bisher angemietete Halle liegt in nicht allzu großer Entfernung zum Betriebsgelände. Winterdienstfahrzeuge müssen zum Beladen die Halle anfahren, um dort Streusalz aufzunehmen. Auf dem Betriebsgelände selbst wird dann in einem weiteren Ladevorgang die Salzsole getankt. Diese Zwischenfahrten und zusätzlichen Ladevorgänge verzögern den Folgeinsatz der fünf Winterdienstfahrzeuge erheblich. Je weiter die Salzlagerhalle und das Betriebsgelände voneinander entfernt liegen, umso erheblicher wird die Verzögerung. Ideal wäre eine Salzlagerung auf dem Betriebsgelände selbst. Denkbar ist ein Standort unmittelbar neben Salzsilo und Solebereiter. Jedoch ist das Betriebsgelände intensiv genutzt, Freiflächen gibt es dort nicht. Sollte auf dem Betriebsge-

lände eine eigene Halle errichtet werden, müßten Ausweichstellflächen gefunden werden.

In den vergangenen Tagen wurde mit potentiellen Lieferanten einer Fertighalle Kontakt aufgenommen. Diese Hallen werden aus Ingenieurholzbau mit vorgefertigten Bauteilen hergestellt und sind speziell für die Lagerung von Streusalz konstruiert. Ein Grundriß und ein Gebäudeschnitt ist im Anhang beigefügt.

Zur Erstellung einer entsprechenden Salzlagerhalle ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Halle, Lieferung und Montage	115.282 €
Gründung, Fundamente und Hallenboden	96.390 €
Dachrinnen	3.570 €
Elektroinstallationen	5.355 €
Baunebenkosten	20.403 €
 Summe brutto	 241.000 €

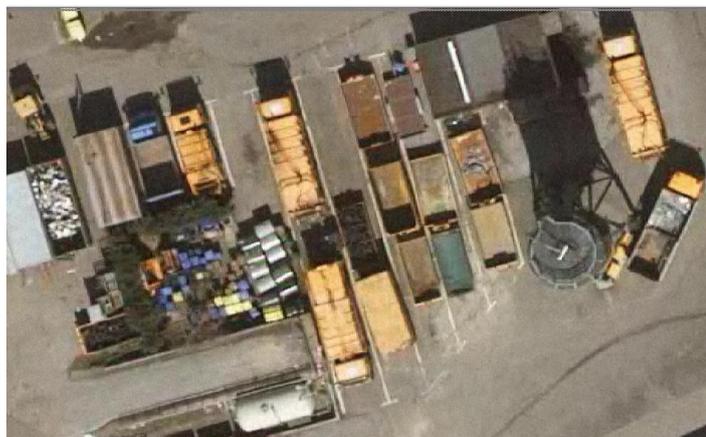
Die § 14 Unterlagen sind im Anhang beigefügt.

Die Lieferzeit beträgt nach Angaben der Firmen zwischen 10 und 15 Wochen nach Auftragserteilung.

Um einen zügigen und abgestimmten Baubeginn und -fortschritt zu gewährleisten, ist vorgesehen, die Lieferung und Errichtung der Salzlagerhalle in einem Auftrag zu vergeben. Potentielle Lieferanten haben im Vorfeld erklärt, dass diese Gesamtleistung angeboten werden kann.

#### Rückwärtige Grundstückserweiterung

Es ist angedacht, die Salzlagerhalle neben dem bestehenden Salzsilo zu errichten. Der Bau einer Salzlagerhalle auf dem bisherigen Gelände des Bauhofes löst einen zusätzlichen Flächenbedarf aus, da die dann überbaute Fläche bisher komplett als Stellfläche für Fahrzeuge und Container genutzt werden muß. Auf dem nachfolgend eingefügten Luftbildausschnitt wird die derzeitige Situation wiedergegeben.



Eine vergleichbare Situation gab es auch anlässlich der Einrichtung des Wertstoffhofes. Damals wurde an der rückwärtigen Grundstücksgrenze von einem Nachbargrundstück eine Fläche von rund 1.000 m<sup>2</sup> angemietet. Auf dem angemieteten Grundstück wurde eine Garage für Großfahr-

zeuge errichtet. Das vorhandene alte Gebäude (Scheune) wird als Lagerraum für Geräte, Maschinen etc. genutzt.

Die Eigentümer wären bereit, die restliche Fläche des Grundstückes einschließlich des dort vorhandenen Hallenteiles ebenfalls langfristig zu vermieten. Die Restfläche beträgt ca. 500 m<sup>2</sup>. Die umsatzsteuerfreie, indexorientierte Miete für Grundstück und Lagerhalle würde ~~brutto~~ 1.900 € monatlich betragen. Eine Anmietung der Fläche wäre ab Juli 2013 erforderlich. Für 6 Monate werden in 2013 zusätzliche Mietkosten von 11.400 €, für die Folgejahre 22.800 € erforderlich. Die Flächen sind auf dem nachfolgenden Luftbild gekennzeichnet.



Der Zuschnitt der zusätzlichen Fläche ist nicht optimal, da das spitz zulaufende Grundstück hinter der Garage zu Einschränkungen in der Zugänglichkeit und der Anfahrbarkeit führt. Um mit einem Wechselladerfahrzeug Container aufzuziehen bzw. abzusetzen sind zusätzliche Aufstell- und Rangierflächen erforderlich.

Ideal wäre daher eine Übernahme des weiter angrenzenden Grundstückes (ohne den dort vorhandenen Hallenteil), das jedoch einem anderen Eigentümer gehört. Diese Grundstücksfläche ist rd. 700 m<sup>2</sup> groß. Die Hinzunahme des Grundstückes würden die Nachteile im Zuschnitt mehr als kompensieren.

Mit diesem Grundstück könne zudem eine zusätzliche Grundstücksausfahrt Richtung Herderstraße erreicht werden, so dass zukünftig zu eine klaren Trennung von Betriebs- und Publikumsverkehr (Wertstoffhof) möglich würde. Die Verhandlungen mit dem Eigentümer konnten noch nicht zu einem Abschluss gebracht werden.

In der Kostenrechnung und somit auch in den Gebührenbedarfsberechnungen werden auch die Grundstückskosten berücksichtigt. In der bisherigen Verteilung der Grundstückskosten werden nicht die Gesamtkosten des insgesamt zur Verfügung stehenden Betriebsgeländes verteilt, vielmehr werden die flächenscharfen Entstehungskosten nach tatsächlicher konkreter Nutzung verteilt. Dies führt zu erheblichen Unterschieden. Es ist daher beabsichtigt, zukünftig eine Verteilung auf Basis der gesamten Grundstückskosten vorzunehmen, umso eine sinnvolle Nivellierung zu erreichen.

#### Auswirkungen auf zukünftige Winterdienstgebühren

Die Entscheidung, ob weiterhin eine Halle angemietet werden soll oder eine eigene Salzlagerhalle errichtet werden soll, wirkt sich auf die zukünftigen Winterdienstgebühren aus. Deshalb wurde fiktiv

durchgerechnet, wie sich die Winterdienstgebühren in den Folgejahren verändern, wenn diese Halle angemietet würde oder alternativ eine Salzlagerhalle selbst errichtet wird. Um einen Vergleich zu ermöglichen, blieben allen übrigen Parameter unverändert.

In der Gebührenbedarfsberechnung 2013 sind Mietaufwendungen in Höhe von 20.000 € eingeplant. Da der Mietvertrag zum 31.03.2013 gekündigt wurde, fallen hierfür nur 5.000 € an. Hinzu kämen jährlich 107.000 € für die Anmietung der Halle ab dem 01.03.2013. Somit fallen im Jahr 2013 89.167 € an. Die gesamten Mietkosten in 2013 betragen also 94.167 € was zu einem Defizit von 74.167 € in dem Jahresabschluß des Gebührenhaushaltes für das Jahr 2013 führt. Dieses Defizit wird in den Gebührenkalkulationen 2015 bis 2017 ausgeglichen, dies wirkt sich negativ auf die Gebührenentwicklung auswirkt.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Gebührenentwicklung für die Jahre 2013 bis 2015 unter der Voraussetzung, dass die Jahresabschlüsse 2012 bis 2013 den Gebührenkalkulationen entsprechen. In der ersten Variante wird ab dem 01.03.2013 eine Salzhalle für 107.000 € gemietet und die bisher für 20.000 €/a gemietete Halle wird zum 31.03.2013 aufgegeben. Bei Variante zwei bleibt der aktuelle Stand bei einer Hallenmiete von 20.000 €. Die dritte Variante zeigt die Entwicklung der Gebühr beim Bau einer eigenen Halle in Höhe von 241.000 € mit einem Abschreibungszeitraum von 40 Jahren beginnend mit dem 01.07.2013 zzgl. Grundstückskosten auf dem Bauhof in Höhe von ca. 3.000 €. Als Abschreibungszeitraum wurde der gem. Ziffer 1.21 der Abschreibungstabelle NRW vorgegebene Zeitraum angesetzt. Die Prozentangaben der Veränderung beziehen sich auf das Basisjahr der GBB 2013. Die Grundstückskosten werden nach den tatsächlichen Kosten des Grundstückanteils bemessen. Da der geplante Standort der Salzlagerhalle auf dem in städtischem Eigentum befindlichen Grundstück errichtet werden soll, werden nicht die Kosten für die zusätzlich anmietete Grundstücksfläche angesetzt.

	Halle 107.000 €	Halle 20.000 €	Kauf 241.000 €
	Winterdienst	Winterdienst	Winterdienst
Gesamtkosten 2013	205.291 €	205.291 €	205.291 €
Gesamterlöse 2013	-64.447 €	-64.447 €	-64.447 €
Gebührenbedarf 2013	269.738 €	269.738 €	269.738 €
Frontmeter 2013	214.740 Meter	214.740 Meter	214.740 Meter
<b>Gebühr 2013</b>	<b>1,26 €</b>	<b>1,26 €</b>	<b>1,26 €</b>

	Halle 107.000 €	Halle 20.000 €	Kauf 241.000 €
	Winterdienst	Winterdienst	Winterdienst
Gesamtkosten 2014	302.693 €	205.291 €	208.859 €
Gesamterlöse 2014	-68.689 €	-64.447 €	-65.504 €
Gebührenbedarf 2014	371.382 €	269.738 €	274.363 €
Frontmeter 2014	214.740 Meter	214.740 Meter	214.740 Meter
<b>Gebühr 2014</b>	<b>1,73 €</b>	<b>1,26 €</b>	<b>1,28 €</b>
<b>Veränderung in %</b>	<b>+ 40,48 %</b>	<b>0 %</b>	<b>+ 1,59 %</b>

Halle 107.000 €	Halle 20.000 €	Kauf 241.000 €
-----------------	----------------	----------------

	Winterdienst	Winterdienst	Winterdienst
Gesamtkosten 2015	302.693 €	205.291 €	208.519 €
Gesamterlöse 2015	-29.442 €	-24.201 €	-25.325 €
Gebührenbedarf 2015	332.135 €	229.492 €	233.844 €
Frontmeter 2015	214.740 Meter	214.740 Meter	214.740 Meter
<b>Gebühr 2015</b>	<b>1,55 €</b>	<b>1,07 €</b>	<b>1,09 €</b>
<b>Veränderung in %</b>	<b>+ 23,02 %</b>	<b>- 15,08 %</b>	<b>- 13,49 %</b>

Spätestens vor Beginn der nächsten Winterperiode muß eine neue Lagermöglichkeit für ca. 500 Tonnen Streusalz vorhanden sein. Aus der oben aufgeführten Gegenüberstellung kann ersehen werden, dass die für die Gebührenzahler günstigste Lösung die Errichtung einer eigenen Salzlagerhalle darstellt. Es ist ein ehrgeiziges Ziel, unter den gegebenen Rahmenbedingungen eine Inbetriebnahme der eigenen Salzlagerhalle bis zum 01.09.2013 zu erreichen. Der Auftrag an den möglichen Lieferanten müßte nach erfolgter Ausschreibung und Baugenehmigung dann Ende Mai/Anfang Juni 2013 erfolgen. Der Haushalt 2013 wird voraussichtlich in der Ratssitzung am 10.04.13 verabschiedet. Eine Ausschreibung könnte erst nach der Mittelfreigabe erfolgen. Mit den notwendigen Fristen zur Ausschreibung, Abgabe der Angebote, Auswertung der Angebote bis zur Erteilung des Zuschlages wäre nicht mit einer Fertigstellung der Salzlagerhalle bis zum Beginn des Winters zu rechnen. Daher wäre die Anmietung einer Halle als Übergangslösung erforderlich. Es wäre dann mit Mietkosten in der oben beschriebenen Höhe zu rechnen. Um Mietkosten im hohen 5-stelligen Bereich einzusparen, schlägt die Verwaltung vor, die Haushaltsmittel für die Errichtung einer Salzlagerhalle in den Haushalt 2013 einzustellen und gleichzeitig per Dringlichkeitsbeschluss die sofortige Mittelfreigabe zu beschließen.

Wenn dann alles optimal läuft, könnte die Miete für eine Zwischenlösung (derzeit 107.000 €/Jahr) eingespart werden.

Sollte die vorgeschlagene Lösung zur Errichtung einer Salzlagerhalle mit Grundstückserweiterung nicht zum Tragen kommen, müßte alternativ der Ansatz zur Anmietung einer Salzlagerhalle angepaßt werden. Derzeit ist jedoch keine Mietoption offen.

Anlagen

Beispiel Salzlagerhalle

§ 14 Unterlage