



SITZUNGSVORLAGE

Thema:	Neubau Straßenmeisterei und Wertstoffhof Plus Markdorf
---------------	---

Frühere Beratungen:	AUT am 21.09.2017 und Kreistag am 11.10.2017 (036/2017) AUT am 02.05.2018 (036/2017/1) Kreistag am 18.07.2018 (036/2017/2) AUT am 30.04.2019 (036/2017/3) AUT am 02.07.2019 (036/2017/4) Kreistag am 16.07.2019 (036/2017/5) AUT am 10.03.2020 (036/2017/6) Kreistag am 07.10.2020 (036/2017/8) Kreistag am 17.12.2020, Abfallwirtschaftskonzept, (SV 545/2020) AUT am 21.09.2021, (667/2021)
----------------------------	--

Anlagen:	Nichtöffentliche Anlage
-----------------	-------------------------

Sachvortrag:	Landrat Lothar Wölflé	Zeitdauer (ca.) 15 Min.
---------------------	-----------------------	-------------------------

Beschlussvorschlag:	<ol style="list-style-type: none">1. An dem bestehenden Beschluss zum Kauf des Grundstückes und des Neubaus der Straßenmeisterei in Markdorf wird festgehalten. Mit den Bauarbeiten soll umgehend begonnen werden, damit die Inbetriebnahme im Jahr 2026 möglich ist.2. Der Kauf des Grundstückes und der Bau des Wertstoffhofes Plus in Markdorf wird beschlossen. Mit den Bauarbeiten soll umgehend begonnen werden, damit die Inbetriebnahme im Jahr 2026 möglich ist.3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Maßnahmen zu planen und die erforderlichen Mittel in den Haushaltsplänen 2023 ff. vorzusehen.
----------------------------	--

Gremium	Zuständigkeit	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Kreistag	Beschluss	05.10.2022	öffentlich

Finanzielle Auswirkungen (mit der Kämmerei abzustimmen!):

ja nein

Aufwendungen/Auszahlungen

Ergebniswirksam: <input checked="" type="checkbox"/>		Investiv: <input checked="" type="checkbox"/>	
Einmaliger Aufwand	_____ Euro	Einmalige Auszahlung	_____ Euro
Jährlicher Aufwand	100.000 Euro	Gesamtbetrag	20.300.000 Euro
Aufwand 1. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 1. Jahr	2.000.000 Euro
Aufwand 2. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 2. Jahr	1.800.000 Euro
Aufwand 3. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 3. Jahr	7.200.000 Euro
Aufwand 4. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 4. Jahr	9.300.000 Euro
		Jährliche Abschreibung	rd. 445.000 Euro

Erträge/Einzahlungen

Ergebniswirksam: <input type="checkbox"/>		Investiv: <input type="checkbox"/>	
Einmaliger Ertrag	_____ Euro	Einmalige Einzahlungen	_____ Euro
Jährliche Erträge	_____ Euro	Jährliche Einzahlungen	_____ Euro
Gesamtbetrag	_____ Euro	Gesamtbetrag	_____ Euro
Ertrag 1. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 1. Jahr	_____ Euro
Ertrag 2. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 2. Jahr	_____ Euro
Ertrag 3. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 3. Jahr	_____ Euro
Ertrag 4. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 4. Jahr	_____ Euro
		Jährliche Auflösung	_____ Euro

Mittelbereitstellung im Haushalt:

Ergebnishaushalt: ab Fertigstellung/Aufnahme **Investitionshaushalt:** HHP 2022 ff.
Produkt: 5420|6120 Investitions-Nr. I310601901 / I330502101
Kostenstelle: 32*|99*
Sachkonto: 42*|4517*
Zur Verfügung stehende Mittel: _____ Euro

ggf. noch bereit zu stellen: _____ Euro

Deckungsvorschlag:

Ergebnishaushalt: **Investitionshaushalt:**
Produkt: _____ Investitions-Nr. _____
Kostenstelle: _____
Sachkonto: _____

Medien: PowerPoint pdf-Datei

Elektronisch mitgezeichnet von:

Landrat Dezernat 1 Dezernat 2
 Dezernat 3 Dezernat 4 30, Kämmerei

1. Ausgangslage:

Die Stadt Markdorf hat im Jahr 2007 die Straßenmeisterei Markdorf vom Land Baden-Württemberg erworben und ist in den bestehenden Mietvertrag zwischen Land und Landkreis zum 1. Januar 2007 eingetreten. Mit Schreiben vom 2. August 2017 hat die Stadt Markdorf den Mietvertrag mit dem Landkreis zum 31. Dezember 2021 fristgerecht gekündigt und das Grundstück an eine private Firma veräußert. Mit dem neuen Eigentümer konnte ein neuer Mietvertrag bis zum Jahr 2024 mit einer zweimaligen Verlängerungsoption von je einem Jahr, also längstens bis 31. Dezember 2026, abgeschlossen werden.

Der Kreistag hat am 18. Juli 2018 beschlossen, den erforderlichen Neubau der Straßenmeisterei Markdorf auf dem Flurstück 3343 am südlichen Ortseingang von Markdorf zu realisieren. Darüber hinaus hat der Kreistag die Verwaltung beauftragt, eine Vorplanung in Form einer Machbarkeitsstudie zum Neubau der Straßenmeisterei Markdorf durchzuführen und dem Gremium vorzustellen. Die Ergebnisse der Vorplanung wurden dem Kreistag am 7. Oktober 2020 vorgestellt und konnten bereits in der Stufe der frühzeitigen Behördenbeteiligung für die Verfahren des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans aufgenommen werden.

In seiner Rede zum Haushalt 2022 hat Herr Kreisrat Riedmann im Namen der CDU-Kreistagsfraktion gebeten zu prüfen, ob eine Verlängerung des aktuellen Mietverhältnisses möglich sei.

2. Sachverhalt:

Die Straßenmeisterei Markdorf liegt in der Mitte des Landkreises am Schnittpunkt der wichtigen Verkehrsachsen B 31, B 33, L 205, L207, K 7742 sowie nahe des Winterdienstschwerpunkts Höchsten. Der Bodenseekreis ist in der jetzigen Liegenschaft befristet zur Miete. Anlässlich der Organisationsuntersuchung des Straßenbetriebsdienstes im Bodenseekreis im Mai 2012 wurde festgestellt, dass der Standort Markdorf für den Straßenbetriebsdienst im Bodenseekreis nicht zuletzt wegen der erforderlichen Mindestzugriffszeiten unerlässlich ist. Mit der Inbetriebnahme der zweibahnigen B 31 neu Ortsumgehung Friedrichshafen und der künftigen Südumfahrung Markdorf gewinnt der Standort der Straßenmeisterei Markdorf zusätzlich an Bedeutung. Die Stadt Markdorf hat dem Bodenseekreis ein Gelände südlich des Kreisverkehrsplatzes beim Baumarkt Schneider zum Kauf angeboten.

Der Kreistag hat in seinen Sitzungen am 16. Juli 2019 und 7. Oktober 2020 entschieden, diese wichtige infrastrukturelle Einrichtung im Eigentum zu haben, das Grundstück von der Stadt Markdorf zu erwerben und darauf eine neue Straßenmeisterei zu bauen. Mit derselben Zielsetzung wurde auch die Straßenmeisterei in Tettnang und der Winterstützpunkt Rickertsreute im Jahr 2022 durch den Landkreis vom Land Baden-Württemberg erworben.

Im Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2022 sind für den Grunderwerb in Markdorf 2,0 Mio. Euro eingestellt. Der Landkreis geht derzeit für den Neubau von einem Investitionsvolumen in Höhe von insgesamt rund 15,8 Mio. Euro aus. Die Baukosten haben sich gegenüber den Haushaltsplanberatungen aufgrund der Baukostenindexierung erhöht. Die Stadt Markdorf, die die Einzahlungen aus dem Grundstücksverkauf ebenfalls im diesjährigen Haushalt veranschlagt hat, und die Kreisverwaltung sind sich einig, dass der Erwerb des Grundstücks durch den Landkreis im Jahr 2022 erfolgen soll.

Zustand der Liegenschaft:

Die Gebäude der Straßenmeisterei Markdorf wurden im Jahr 1976 errichtet und entsprechen weder bautechnisch noch organisatorisch den heutigen Anforderungen an einen technischen Betriebshof.

In den letzten Jahren wurde seitens des Eigentümers kaum in die Liegenschaft investiert. Das Hallendach der Salzhalle ist dringend zu erneuern und musste aus sicherheitstechnischen Gründen bereits mehrfach provisorisch abgestützt werden.

Wegen Platzmangels müssen derzeit Gerätschaften provisorisch in der Waschhalle, in der Werkstatt und in der Salzhalle zwischengelagert werden. Die in der Waschhalle und in der Werkstatt gelagerten Gerätschaften müssen unterjährig mehrfach umgelagert werden, um die Hallen für ihren eigentlichen Zweck nutzen zu können. So müssen z.B. die Gerätschaften in der Salzhalle provisorisch zwischengelagert werden um die Halle mit Salz füllen zu können. Für die Lagerung der hochwertigen saisonalen Anbaugeräte fehlen frostsichere Lagerflächen. Auch die größeren Lastkraftwagen finden kaum Platz in den Fahrzeughallen, deren Einfahrtshöhe ebenfalls nicht mehr den heutigen Vorschriften entspricht. Bei der Lagerung im Freien tragen sowohl die Anbaugeräte, als auch die Fahrzeuge Schaden, welche sich in einer reduzierten Nutzbarkeit bemerkbar machen. Darüber hinaus werden für die notwendige Umlagerung Personalressourcen gebunden.

Ebenfalls entsprechen die Sanitär- und Umkleieräume in keinster Weise den Arbeitsstättenrichtlinien. So gibt es beispielsweise für 26 Mitarbeitende gerade einmal knapp 17 qm Umkleide- und Sanitärfläche. Dies entspricht ca. 0,6 qm je Mitarbeitende/m. Um die hygienischen und sicherheitstechnischen schwarz/weiß Bereiche zu gewährleisten sind ca. 2,1 qm vorzusehen. Ebenfalls sind keine Umkleide- und Duschkmöglichkeiten für weibliche Mitarbeiterinnen vorhanden, so dass diese provisorisch in eine angrenzende ehemalige Wohnung ausweichen musste.

Seitens des Landes Baden-Württemberg ist eine ganzjährige Rufbereitschaft im Straßenbetriebsdienst gefordert, was in Markdorf zwei weitere Stellen zur Folge hat (Kreistagsbeschluss vom 17.05.2022 - SV 797/2022).

Aufgrund der in den letzten Jahrzehnten angestiegenen Mitarbeiteranzahl bedarf es weiterer Stellplätze für die für Privat-PKW. Derzeit gibt es aktuell lediglich 18 Stellplätze, woraus sich ein weiterer Bedarf von rund 130 qm ableitet. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben aufgrund von Winterdienst und Rufbereitschaft auch nachts oder zu außergewöhnlichen Tageszeiten ihren Dienst zu verrichten und sind daher auf ihren Privat-PKW angewiesen.

Sollte der Landkreis die jetzigen Gebäude über einen weiteren Zeitraum von zehn Jahren nutzen wollen, sind unmittelbar erhebliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, um die sicherheitstechnischen und arbeitsrechtlichen Defizite abzumildern. Grob überschlägig hat das Bau- und Liegenschaftsamt die notwendigen Aufwendungen mit ca. 2,0 Mio. Euro veranschlagt. Unter Berücksichtigung der Baukostensteigerung ist davon auszugehen, dass, weitestgehend im Ergebnishaushalt, rund 2,5 Mio. Euro, aufgeteilt auf maximal zwei Jahre, bereitzustellen sind. Energetisch ist die Einrichtung auf dem Stand von 1976. Beträge für eine eventuelle energetische Ertüchtigung sind in den genannten Sanierungsaufwendungen nicht enthalten. Der jährliche Energieverbrauch beträgt für den Büroteil rund 164 kWh/qm.

Auch durch diese Sanierungsmaßnahmen kann die Einrichtung nicht auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden. Vielmehr stellt dies lediglich die Betriebssicherheit her und ermöglicht die Nutzbarkeit für die Dauer einer evtl. verlängerten Mietzeit.

Der Vermieter hat bereits erklärt, dass er nicht bereit ist, diese Sanierungen vorzunehmen. Sie müssten daher vom Landkreis umgesetzt und getragen werden. Gleichwohl ist der Vermieter bereit, diese zu gestatten, da nach Ende des Mietverhältnisses ohnehin die gesamte Anlage zurückgebaut werden wird.

Neubau der Straßenmeisterei:

Die Gebäude der Straßenmeisterei sollen gemäß den Nachhaltigkeitskriterien des Landes Baden-Württemberg nachhaltig in Holzbauweise errichtet werden. Auf den Dachflächen ist zur Eigenstromversorgung eine Photovoltaikanlage sowie eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. In einer Teilunterkellerung soll das Grauwasser gesammelt werden um es als Waschwasser für die Verkehrszeichen und für die Herstellung der Sole zu verwenden.

Die Baukosten für den Neubau der Straßenmeisterei in Markdorf sind derzeit mit 15,8 Mio. Euro veranschlagt.

Nach dem Index des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sind die Baukosten für Gewerbliche Betriebsgebäude im 2. Quartal 2022 gegenüber dem 1. Quartal 2022 um 6,8% gestiegen. Gegenüber dem 2. Quartal 2021 beträgt die Kostensteigerung indes 16,8%. <https://www.statistik-bw.de/GesamtwBranchen/KonjunktPreise/BPI.jsp> (abgerufen am 16.08.2022).

Angesichts der derzeitigen Lage im Baugewerbe durch Lieferprobleme und durch den Ukraine-Krieg wird von einer weiteren überdurchschnittlichen Preissteigerung ausgegangen. Legt man die aktuelle Steigerung von 16,8% zugrunde, würde eine Verschiebung des Baus der Straßenmeisterei zu einer Kostensteigerung in Höhe von jährlich rund 2,65 Mio. Euro (Baukosten rund 15,8. Euro x 16,8%) führen.

Eine Prognose über die Kostensteigerung in 10 Jahren kann nicht abgegeben werden. Rein rechnerisch würden sich bei einer angenommenen durchschnittlichen jährlichen Preissteigerung von rund 7,2% die Baukosten in 10 Jahren auf rund 31,6 Mio. Euro belaufen und damit verdoppeln. Würde man von der derzeitigen Baukostenindexierung ausgehen, wären die Gesamtkosten noch deutlich höher.

Die von dieser Investition ausgehenden Belastungen auf den Ergebnishaushalt liegen vor allem bei den Abschreibungen der Betriebsgebäude, sowie des Betriebshofes und seinen Aufbauten/Anlagen und beweglichen Vermögensgegenständen. Diese resultieren aus unterschiedlichen Nutzungsdauern zwischen 10 und 50 Jahren. Der Grunderwerb selbst unterliegt keiner Abschreibung. Weiter fallen für den Betrieb und die fortlaufende Unterhaltung konsumtive Aufwendungen an. Ausgehend von einem Investitionsvolumen in Höhe von 15,8 Mio. Euro für die abzuschreibenden Vermögensgegenstände sowie auf Basis einer durchschnittlichen Nutzungsdauer von 40 Jahren belaufen sich die Abschreibungen auf jährlich rund 395.000,- Euro. Für eine Liegenschaft dieser Größenordnung kann durchschnittlich mit Betriebs- und Unterhaltungskosten in Höhe von rund 100.000,- Euro jährlich ausgegangen werden. Die tatsächlichen Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend abgesehen werden und hängen vom Baustandard, der Preisentwicklung und dem Bauzeitraum ab.

Für den Bau der Straßenmeisterei ist zumindest anteilig eine Fremdfinanzierung durch Aufnahme eines Kommunaldarlehens vorgesehen. Hieraus ergeben sich Zins- und Tilgungsverpflichtungen. Die tatsächlichen Konditionen sowie die letztendliche Höhe des aufzunehmenden Darlehens können erst zum Zeitpunkt der Aufnahme abschließend beziffert werden. Denkbar sind aufgrund der Bauzeit und der daraus resultierenden Zahlungsverpflichtungen auch die Aufnahme mehrerer Darlehen in unterschiedlichen Jahren.

Im nachfolgenden Berechnungsbeispiel wird das aufzunehmende Annuitätendarlehen exemplarisch mit einem Betrag von 6,0 Mio. Euro, aufgenommen zu je 2,0 Mio. Euro in den Jahren 2024 bis 2026, einer Laufzeit von rd. 20 Jahren und einem Zinssatz von 3,0 Prozentpunkten angenommen. Bisher wurde lediglich ein Forward-Darlehen für 2023 mit einem Zinssatz von 2,65 Prozentpunkten angefragt. Es ist davon auszugehen, dass die Zinsen eher weiter steigen. Die Zinskonditionen müssen bei Bedarf aktualisiert werden.

Haushaltsjahr	Kreditaufnahme	HHPlan Zins	HHPlan Tilgung
2024	2.000.000 €	44.000 €	76.000 €
2025	2.000.000 €	101.000 €	179.000 €
2026	2.000.000 €	155.000 €	285.000 €

Die Prognose der Zinssätze für Kommunaldarlehen ist bereits für das Folgejahr schwierig und für den Zeitraum in 10 bis 20 Jahren fast unmöglich. Es wurden – rein spekulativ – 4,0 Prozentpunkte angesetzt.

<u>Baukosten investiv:</u>	aktuell	in 10 Jahren
Grunderwerb, HH-Ansatz	2.000.000,- Euro	2.000.000,- Euro
Bau	15.800.000,- Euro	32.000.000,- Euro
Summe	17.800.000,- Euro	34.000.000,- Euro

<u>Aufwendungen im Ergebnishaushalt:</u>	ab Fertigstellung/Aufnahme	in 10 Jahren
Abschreibungen (jährlich)	395.000,- Euro	790.000,- Euro
Betriebs- und Unterhaltungsaufw. (jährlich)	100.000,- Euro	100.000,- Euro
Darlehenszins (Durchschnitt d. Laufzeit)	92.000,- Euro	127.000,- Euro
Summe	587.000,- Euro	1.017.000,- Euro

Sachstand Bebauungsplanverfahren:

Aufgrund weiterführenden Planungen der Stadt Markdorf im Rahmen des Bebauungsplans Oberfischbach Ost und dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan Klosteröschle sind übergreifende Fragen zur Verkehrserschließung entstanden, die vor einem Satzungsbeschluss der Bebauungspläne zu klären sind. Dies betrifft folgende Punkte:

- Der Umbau des bestehenden Knotenpunktes K7742/Riedheimerstraße inklusive der Einrichtung eines vierten Astes zur Erschließung des nördlich der Kreisstraße geplanten Neubaugebietes.
- Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße zur Erschließung des Wertstoffhofes und des Bauhofes der Stadt Markdorf
- Weiterführende Planung des Radverkehrskonzeptes der Stadt Markdorf mit Belangen am Knotenpunkt Oberfischbach Ost und die Weiterleitung des übergeordneten Radverkehrs.
- Überbauung der Stromtrasse der ENBW entlang der Brunnisach mit offenem Standort für das notwendige Trafogebäude
- Lage und Verlauf der Retentionsbereiche für die Entwässerung der Flächen
- Qualitäten und Lage der notwendigen Infrastrukturleitungen

Die o.a. Punkte wurden in mehreren Planungsgesprächen mit externen Planern, der Stadt Markdorf, sowie den Fachämtern des Bodenseekreises besprochen. Ausgehend von einer erneuten Offenlage im Herbst 2022 ist frühestens Ende des 2. Quartals 2023 ein Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Markdorf zu erwarten, wodurch von einer zeitlichen Verzögerung bis zur Fertigstellung der Straßenmeisterei auszugehen ist.

Vorbehaltlich des Fortgangs des Bebauungsplanverfahrens, wie von der Stadt Markdorf nun skizziert, könnte der Neubau der Straßenmeisterei wie folgt weiter geplant werden:

2022	Entwurfsplanung, Grundstücksverhandlungen und Grundstückskauf
2023	Vorstellung der Entwurfsplanung und Kostenberechnung, Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung, Vorbereitung der Ausschreibung.
2024 - 26	Ausschreibung, Herrichten und Erschließen, Bauausführung und Fertigstellung im Sommer 2026

Bis zur Klärung der finalen Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück und etwaigen Änderungen aus dem Bebauungsplanverfahren wurde die weiterführende Planung der Straßenmeisterei mit der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung und Kostenberechnung) durch das Bau- und Liegenschaftsamt zurückgestellt. Nach Vorliegen der baurechtlichen Grundlagen wird dies mit Nachdruck umgesetzt und dem Kreistag zur Beschlussfassung des Neubaus der Straßenmeisterei vorgelegt.

Verlängerung des bestehenden Mietvertrages:

Der derzeitige Mietvertrag hat eine Laufzeit bis längstens 31. Dezember 2026. Das Grundstück hat eine Fläche von 10.626 qm. Der Landkreis entrichtet derzeit rund 110.000,- Euro p. a. an Miete. Aufgrund der Anregung der CDU-Kreistagsfraktion hat die Verwaltung Gespräche mit dem Vermieter geführt. Der Vermieter ist grundsätzlich bereit, das Mietverhältnis um bis zu zehn Jahre zu verlängern. Allerdings erwartet er eine deutliche Erhöhung des jährlichen Mietzinses.

Wegen der Details der Vertragsverhandlungen wird auf die nichtöffentliche Sitzungsvorlage (Anlage, dort S. 7-8) verwiesen.

Nach dem derzeitigen Verhandlungsstand ist bei einer Verlängerung des Mietvertrages um zehn Jahre mit Gesamtmietkosten einschl. einer angebotenen Zusatzfläche von rund 2,8 Mio Euro zu rechnen. Hinzu kommen Sanierungskosten im Bestand sowie Kosten für die Ertüchtigung der Zusatzfläche und die Erstellung von Containern in Höhe von ca. 3 Mio. Euro.

Die Aufwendungen für eine Sanierung des Bestands i. H. v. voraussichtlich rund 2,5 Mio. Euro sind bei einer Verlängerung des Mietverhältnisses in den kommenden zwei Jahren weitestgehend im Ergebnishaushalt bereitzustellen. Die Zubauten i. H. v. voraussichtlich 500.000,- Euro sind investiv und in den beiden kommenden Jahren zu finanzieren. Sie werden auf die Dauer des Mietverhältnisses von 10 Jahren abgeschrieben (sog. Mieterinbauten).

Überschlägig ergeben sich bei einer Verlängerung des Mietverhältnisses Gesamtkosten von rund 5.850.000,- Euro, rechnerisch im Jahresdurchschnitt rund 585.000,- Euro.

Diese Kosten belasten weitestgehend den Ergebnishaushalt. Die Aufwendungen für die Sanierung in Höhe von 2,5 Mio. Euro, müssten in den kommenden beiden Jahren mit je rund 1.250.000,- Euro im Ergebnishaushalt bereitgestellt werden. Somit wären in den Jahren 2023 und 2024 im Ergebnishaushalt jeweils ca. 1.530.000,- Euro bereit zu stellen.

Die zusätzlichen Investitionen i. H. v. rund 500.000,- Euro sind zusätzlich ebenfalls in den beiden kommenden Jahren zu finanzieren.

Fazit:

Bei einer Bewertung aus finanzieller Sicht kann festgestellt werden, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses den Bodenseekreis in jedem Fall teuer zu stehen kommt. Allein die Mietforderungen der aktuell genutzten Bestandsfläche könnte sich dabei um rund 63% verteuern. Hinzugerechnet werden müssen hierzu auch der zu deckende Mehrbedarf, welcher sich in Form von Anmietung einer weiteren Teilfläche auswirkt. Um diese Fläche einer Nutzung zu zuführen sind umfangreiche Erd- und Vorarbeiten notwendig. Des Weiteren ist die Errichtung einer Leichtbauhalle erforderlich. Während die Mietzahlungen konsumtiv veranschlagt werden müssen, können die Kosten für die Erweiterungsfläche weitestgehend investiv dargestellt werden. Die sogenannten Mieterneubauten sind allerdings über den Miet-/Pachtzeitraum von 10 Jahren im Ergebnishaushalt abzuschreiben.

Auch die damit einhergehende Verzögerung des Neubaus kommt dem Bodenseekreis aus heutiger Sicht teuer zu stehen. Nimmt man die Baukostenindexierung mit durchschnittlich 7,2% an, werden sich die Baukosten über einen Zeitraum von 10 Jahre verdoppeln. Sofern das Grundstück am Schneiderkreisel zum Ende der Mietzeit dann noch für einen Neubau zur Verfügung stünde, würden sich auch die daraus ergebenden Abschreibungen auf rund 790.000,- Euro jährlich belaufen und damit eine nicht unerhebliche Auswirkung auf den Ergebnishaushalt darstellen. Im Falle eines Neubaus gemäß Planung fallen im Ergebnishaushalt auf die Dauer von 40 Jahren jährliche Abschreibungen i. H. v. rund 395.000,- Euro an.

Die Verlängerung des Mietzeitraums wird von der Verwaltung als Verschärfung und Verschiebung der Problemstellung auf einen späteren Zeitpunkt gesehen. Die dann gegebenen Konditionen können indes lediglich geschätzt werden. Die Seriosität einer vernünftigen Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Gegenüberstellung der beiden Alternativen ist nicht gewährleistet. Eine Vergleichbarkeit ist mit vielen Ungewissheiten und Annahmen verbunden. Daher sollten bei der Bewertung auch andere Faktoren berücksichtigt werden.

Spätestens ab dem Jahr 2037 müsste bei einer Verlängerung des Mietverhältnisses ein neuer alternativer Standort zur Verfügung stehen. Schon heute hat es keine Alternativfläche zu der von der Stadt Markdorf angebotenen Fläche beim Schneiderkreisel gegeben.

Generell muss festgestellt werden, dass es sich bei der Bereitstellung der Straßenmeisterei um eine Pflichtaufgabe des Landkreises handelt. Die Verkehrssicherheit ist zu gewährleisten. Eine Straßenmeisterei ist deshalb eine wichtige Infrastruktureinrichtung der Daseinsvorsorge. Die Verwaltung vertritt die Auffassung, dass sich eine solche Infrastruktur verlässlich im Eigentum der öffentlichen Hand befinden sollte, um diese Daseinsvorsorge dauerhaft gewährleisten zu können. Dieser Grundsatz gilt unabhängig davon, welche Lösung sich vordergründig rechnerisch als die günstigere darstellt.

Um die Daseinsvorsorge in diesem Bereich dauerhaft gewährleisten zu können, braucht es den Neubau der Straßenmeisterei. Die Miete einer Fläche, die langfristig für gewerbliche Zwecke entwickelt werden soll, bietet diese Sicherheit nicht. Der Neubau der Straßenmeisterei ist daher eine Investition in die Zukunft. Aufwendungen für ein Mietobjekt sind hingegen verlorenes Geld.

WertstoffhofPLUS Markdorf

Der Wertstoffhof Markdorf wird seit Jahren in Form von Provisorien an verschiedenen Standorten betrieben. Derzeit befindet er sich auf einer Zubringerstraße im Gewerbegebiet Riedwiesen. Spätestens mit Bebauung der dort anliegenden Gewerbegrundstücke muss davon ausgegangen werden, dass der dortige Betrieb nicht mehr möglich ist.

Mit der Stadt Markdorf wurde besprochen, dass der Wertstoffhof neben der Straßenmeisterei auf dem zum Kauf angebotenen Grundstück südlich des Kreisverkehrsplatzes beim Baumarkt Schneider errichtet werden kann. Für den Grunderwerb ist im Haushaltsplan 2022 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 500.000,- Euro eingestellt.

Entsprechend des vom Kreistag am 17. Dezember 2020 beschlossenen Abfallwirtschaftskonzeptes soll der neue Wertstoffhof nach dem Konzept „WertstoffhofPlus“ ähnlich dem neuen WertstoffhofPLUS in Ailingen gebaut werden. Dieser Standard ist für die erforderliche Leistungsfähigkeit notwendig, damit der neue Wertstoffhof die dringend benötigte Entlastungsfunktion für das Entsorgungszentrum Weiherberg übernehmen kann.

Ein Verzicht auf den neuen Wertstoffhof, verbunden mit der zu erwartenden Kündigung des jetzigen Geländes hätte zur Folge, dass die Bürgerinnen und Bürger aus Markdorf auf das Entsorgungszentrum Weiherberg ausweichen müssten, was zu einer weiteren Überlastung dieser Anlage führen würde.

Die Durchführung der Baumaßnahme ist in den Jahren 2023 - 2026 vorgesehen. Eine Baukostenberechnung liegt noch nicht vor. Nach einer ersten groben überschlägigen Schätzung in Anlehnung an den WertstoffhofPlus in Ailingen wird von Baukosten i. H. v. rund 2,0 Mio. Euro ausgegangen.

3. Finanzielle Auswirkungen:

Straßenmeisterei Markdorf

Ausgehend von dem im Sachverhalt getroffenen und näher beschriebenen Annahmen und Preisentwicklungen werden sich je nach Beschluss unterschiedliche finanzielle Auswirkungen für den Bodenseekreis ergeben, welche sowohl investiver als auch konsumtiver Natur sein werden. In der Haushaltsplanung für das Haushaltsjahr 2022 ist die Verwaltung von einem Neubau ausgegangen. Die Kosten hierfür wurden, ohne die nun erforderlich gewordene Kostensteigerung aufgrund der Baukostenindexierung, entsprechend eingeplant. Die neuen Entwicklungen hinlänglich der Baukostenindexierung werden in der Haushaltsplanung für das Haushaltsjahr 2023 berücksichtigt. Die genauen finanziellen Auswirkungen sind mit Vergabe der Bauleistungen darzustellen.

WertstoffhofPLUS Markdorf

Die Baukosten können über einen Zeitraum von 40 Jahren abgeschrieben werden, wodurch sich für den Abfallgebührenhaushalt eine durchschnittliche jährliche Belastung für Abschreibung in Höhe von ca. 50.000,- Euro ergibt. Da diese Kosten über Abfallgebühren gegenfinanziert werden, erfährt der Ergebnishaushalt des allgemeinen Kreishaushalts hierdurch keine Belastung.