



Stadtgärten

Fürstenweg 41
Postfach 63
5024 Salzburg

Tel. +43 662 8072 4901
Fax +43 662 8072 4905
gartenamt@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Dipl.-Ing. Christian Stadler
Tel. +43 662 8072 4900

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
07/02/29135/2018/001

6.6.2023

Betreff
Errichtung einer Lagerhalle in der Stadtgärtnerei
Karl Höller Straße 11
Veröffentlichung Amtsbericht im Internet

Amtsbericht

1 EINLEITUNG

Die MA 7/02 - Stadtgärten ersuchte die Stadt Salzburg Immobilien GmbH um Prüfung eines Ersatzes für die bisher genutzten Lagerflächen im Frohnburgstadel durch eine Neuerrichtung einer Lagerhalle am Standort der Stadtgärtnerei in Nonntal.

Der neue Standort resultiert aus logistischen Überlegungen und dem Anliegen an der Optimierung der Betriebsabläufe.

Als Grundlage für die weiteren Planungen wurden im naturschutzrechtlichen Verfahren zum gesamten Betriebsgebiet der Stadtgärtnerei Nonntal, Zahl 05/01/64769/20197/009 vom 05.12.2019 Auflagen zu einer Lagerhalle am Standort definiert. Nach Durchführung der weiteren Planung konnte die Bauplatzerklärung und baubehördliche Bewilligung einer Lagerhalle mit vorliegendem Bescheid, Zahl 05/01/50665/2020/016 vom 05.05.2021 und eine naturschutzrechtliche Bewilligung für die Baumaßnahme, Zahl 05/01/66920/2021/008 vom 29.09.2021 für das dargestellte Projekt erreicht werden.

2 BEDARF

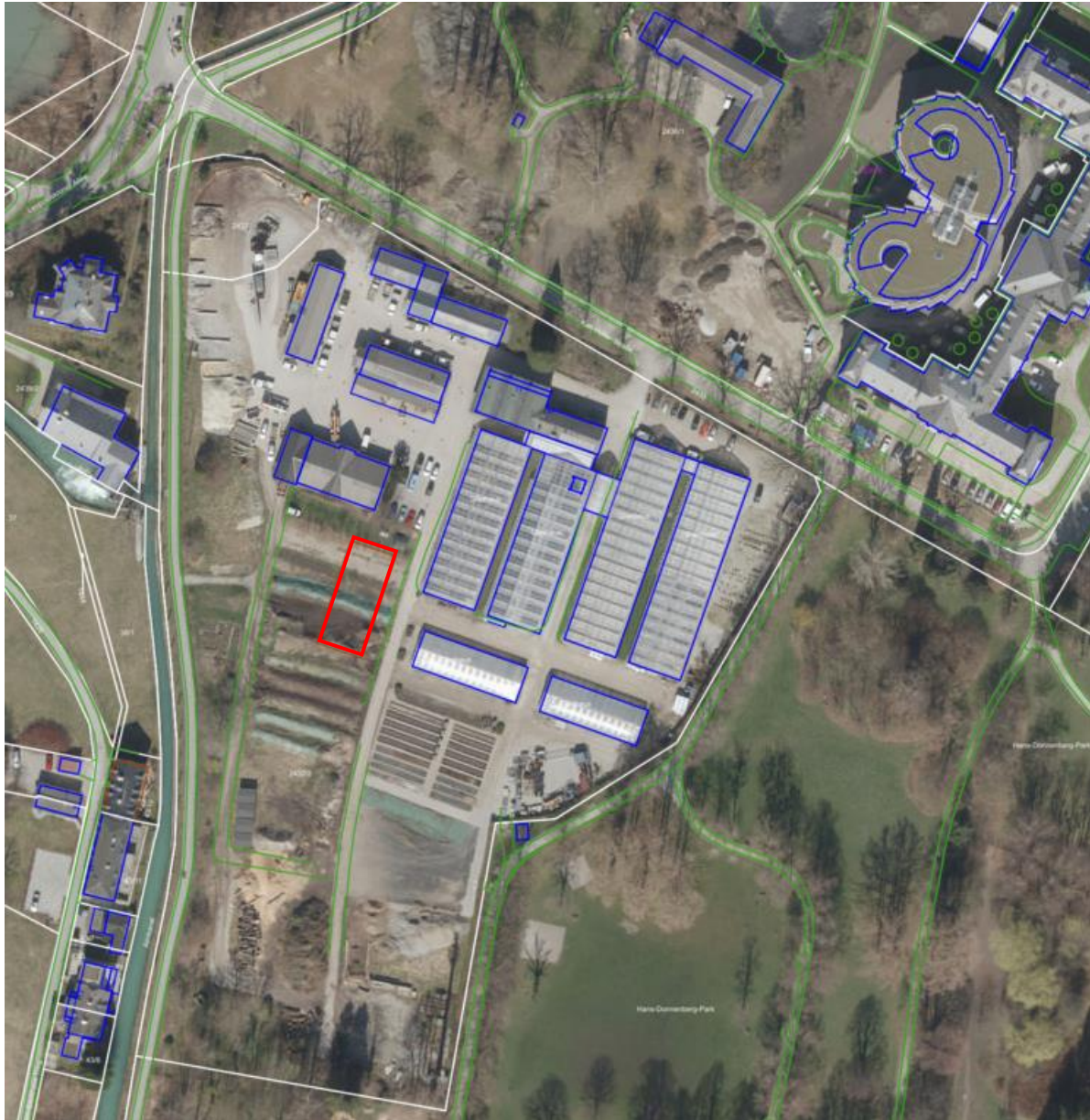
Anlass

Die MA 7/02-Stadtgärten nutzte in der Vergangenheit den Frohnburgstadel am Frohnburgweg 55 als Lagergebäude für den Amtsbetrieb. Aufgrund der altersbedingten Schädigung der baulichen Substanz veranlasste die MA 6/01-Hochbau eine baurechtliche Sperre des Objektes. Seit diesem Zeitpunkt konnte der Stadel durch die MA 7/02-Stadtgärten nicht mehr genutzt werden. Der Frohnburgstadel ist derzeit statisch notdürftig abgesichert und der Zutritt durch Bauzäune versperrt.

Standortwahl

Um einen Alternativstandort für die Stadtgärten zu schaffen, entwickelte die Stadt Salzburg Immobilien GmbH ein Konzept zur Neuerrichtung einer Lagerhalle am Standort der Stadtgärtnerei in Nonntal (Karl-Höller-Straße 11).

In der Stadtgärtnerei befinden sich neben der Zierpflanzenproduktion und der Baumpflege zwei Stadtteilpflegeeinheiten mit insgesamt über 50 Bediensteten mit entsprechendem Arbeitsgerät. Der Zugriff auf die eingelagerten Materialien und Geräte ist somit im direkten Organisationsumfeld möglich.



Luftbild: Standort der neuen Lagerhalle in der Stadtgärtnerei

Nutzeranforderung

Die als Lagerfläche nutzbare Gebäudefläche im Frohnburgstadl betrug ca. 310 m² und verfügte über eine Raumhöhe von 4 bis 9 Metern. Zusätzlich waren im Sockelgeschoß mehrere kleinere Räume mit einer geringeren Raumhöhe vorhanden.

Die geplante Lagerhalle muss eine entsprechende nutzbare Lagerfläche von mind. 310 m² aufweisen und für Be- und Entladevorgänge mit LKW befahrbar sein. Eine Durchfahrtshöhe von mind. 4 m ist für die im Betrieb eingesetzten Fahrzeuge sowie für die geplanten Einlagerungen zwingend notwendig.

Die Lagerhalle dient zur Einlagerung von saisonal bedingten Gütern (z.B. Parkbänke, Mähgeräte, Einhausungen, etc.), Verbrauchsmaterialien (Schüttgut, Streusplitt, Big-Bags), zwischengelagerte Spielgeräte sowie Bau- und Konstruktionsmaterialien (etc.). Gefahrenstoffe und brennbare Flüssigkeiten werden in der Lagerhalle nicht eingelagert. Es ist kein Personal dauerhaft in der Lagerhalle beschäftigt.

3 PROJEKTBE SCHREIBUNG/PROJEKTSTRUKTUR

Die neue Lagerhalle bietet im Inneren ca. 326 m² nutzbare Fläche (NGF) und kann für den Ladevorgang befahren werden. Gefordert wurde eine Einfahrtshöhe von 4,00 m für die im Betrieb eingesetzten Fahrzeuge. Diese Höhe zieht sich über das gesamte EG.

Die Lageranforderung ist für saisonal bedingte Güter (z.B. Parkbänke) und Verbrauchsmaterialien (Schüttgut, Streusplitt, Körbe, Big-Bags, etc.) gegeben.

Gefahrenstoffe und brennbare Flüssigkeiten werden nicht eingelagert. Die Frequenz der einzelnen Lagertätigkeiten basiert vorwiegend auf saisonalen Anforderungen. Im Objekt ist dauerhaft kein Personal beschäftigt. Der Stromverbrauch beschränkt sich auf ein Minimum, es wird auch ein Wasseranschluss vorgesehen. Im Außenbereich wird ein Vordach zur weiteren Lagerung von Material ausgeführt.

Standort-Verkehrerschließung

Der geplante Lagerhallen-Neubau befindet sich am Betriebsareal der Stadtgärtnerei Nonntal in der Karl-Höller-Straße 11.

Die Zufahrt für Anlieferungen erfolgt über die Haupteinfahrt zum Betriebsgelände. Es besteht die Möglichkeit eine zweite Einfahrt über die Karl-Höller-Straße zu öffnen.

Baubeschreibung

Für die Konstruktion wurde eine schlichte Holzkonstruktion gewählt, welche von der Gebäudeform an die Lagerfunktion angepasst ist. Der Zugang erfolgt über große Tore, welche auch für Ladezwecke als Durchfahrt genutzt werden können. Im Inneren der Halle können Regale als Zweite Lagerebene vorgesehen werden, um die Lagerfläche zu erhöhen.

Die Vordachkonstruktion schützt den Zugangsbereich und bietet die Möglichkeit weitere Materialien unter Dach zu lagern. Das Lagergebäude wird unbeheizt ausgeführt und nach den entsprechenden bauphysikalischen Vorschriften errichtet.

Am Dach soll eine Begrünung mit entsprechendem Substrataufbau ausgeführt werden, sodass vor Ort verschiedene Bepflanzungs-Varianten durch die Stadtgärten als eine Art „Dachbegrünungslabor“ getestet werden können.

Vorgelagert befindet sich ein Rankgerüst zur weiteren Begrünung der Fassade. Diese Ausführung entspricht den geforderten Punkten des naturschutzrechtlichen Bescheides.

Die technische Ausstattung der Halle ist auf die benötigte Lagerfunktion begrenzt. Die Halle wird aufgrund der angegebenen Lagermaterialien in einfacher Bauweise ausgeführt.

Die Entwässerung der gesamten Niederschlagswässer wird nach den aktuellen technischen Vorgaben angepasst. Die Entwässerung der Halle erfolgt über lokale bereits vorhandene Sickeranlagen am Standort.

Projektorganisation

Aufgrund der Unterschreitung der Wertgrenzen, der geringen Projektdimension und der einfachen baulichen Konstruktion wird keine „Begleitende Kontrolle“ eingesetzt.

Bauherrenvertretung:	Stadt Salzburg Immobilien GmbH
Projektleitung:	Stadt Salzburg Immobilien GmbH
Örtliche Bauaufsicht ÖBA:	Externes Ingenieurbüro
wesentliche Planer, Dienstleister:	Architektur Objekt- und Detailplanung, Entwässerungsplanung, Statik, Vermessung
Bauausführung:	GU, -Bodenplatte, -Lagerhalle, Werkplanung,
Bauführer:	GU
BauKG:	Externes Ingenieurbüro
Dachbegrünung (Bepflanzung):	MA 7/02 Stadtgärten (Eigenleistung)

4 KOSTEN

4.1 Kostenrahmen

Nach Vorliegen der Baugenehmigung wurde mit Juli 2021 die Erstellung einer Kostenschätzung durch den Architekten veranlasst. Die angespannte Rohstoffsituation am Holzmarkt zu dieser Zeit hat zu einer hohen Kostenannahme im Holzbaugewerk geführt. Der Holzrohstoffmarkt hat sich mittlerweile wieder entspannt. Durch die Konjunkturentwicklung bis zum ggstl. Zeitpunkt ergeben sich nachfolgend aufgeführte haushaltswirksame Baupreise mit Basis März 2023.

Aufgrund des Stabilitätsgesetzes 2012 muss für gegenständliche Neubauten angenommen werden, dass eine Option zur Steuerpflicht bei Vermietung und Verpachtung von Grundstücken nur zulässig ist, wenn der Mieter nahezu ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigt ist. Nach Prüfung und Abklärung mit der KPMG ist für die Stadtgärtnerei aktuell eine betriebliche Betrachtung am Standort Karl-Höller-Straße nicht gegeben. Die Kostenermittlung wurde daher zzgl. USt. mit Preisbasis 03/2023 haushaltswirksam durchgeführt.

„0131G001 Stadtgärtnerei Lagerhalle“							
Lagerhalle Ersatzneubau, Karl-Höller-Str. 11 VARIANTE A							
Projekt			0131G001 Lagerhalle Ersatzneubau				
Planungsstand vom			21.04.2023				
Preisbasis vom			01.03.2023				
Objektdaten							
Netto-Raumfläche		NRF	m²	326			
Brutto-Grundfläche		BGF	m²	378			
Brutto-Rauminhalt		BRI	m³	2.214			
Kostendaten nach ÖNORM B 1801-1			BWK	BAK	ERK	GEK	
			Anteil in % BWK	Bauwerkskosten	Baukosten	Errichtungskosten	Gesamtkosten
0	Grund	GRD	0%				-
1	Aufschließung	AUF	11%		87.379	87.379	87.379
2	Bauwerk-Rohbau	BWR	78%	640.332	640.332	640.332	640.332
3	Bauwerk-Technik	BWT	7%	60.000	60.000	60.000	60.000
4	Bauwerk-Ausbau	BWA	15%	125.713	125.713	125.713	125.713
5a	Einrichtung SIG	EIR	0%		-	-	-
5b	Einrichtung MA 7/02				25.000	25.000	25.000
6	Außenanlagen	AAN	16%		133.108	133.108	133.108
7	Planungsleistungen	PLL	10%			84.150	84.150
8	Projektnebenleistungen	PNL	1%			7.000	7.000
9	R.01 Reserven v. ERK	RES	9%			113.768	113.768
R.02 Valorisierung ab 03/23-12/2024 angenommen						-	151.538
Summe exkl. USt.		€		826.045	1.046.531	1.251.449	1.402.987
zzgl. 20 % Ust.				165.209	209.306	250.290	280.597
Summe inkl. 20% USt.		€		991.253	1.255.837	1.501.739	1.683.584
Summe haushaltswirksam (brutto)				991.253	1.255.837	1.501.739	1.683.584
Summe inkl. 20 % Schwankungsbreite		€		1.189.504	1.507.004	1.802.087	2.020.301
Anteil in % BWK				100%	127%	151%	170%
Kostenkennwerte			BWK	BAK	ERK	GEK	
Euro netto			Bauwerkskosten	Baukosten	Errichtungskosten	Gesamtkosten	
Netto-Raumfläche		€/m² NRF	2.534	3.210	3.839	4.304	
Brutto-Grundfläche		€/m² BGF	2.185	2.769	3.311	3.712	
Brutto-Rauminhalt		€/m³ BRI	373	473	565	634	

Die geschätzten Gesamterrichtungskosten werden daher wie folgt angegeben:

Die angenommen Gesamtkosten inkl. Indexanpassung und angenommener Valorisierung belaufen sich zum **aktuellen Projektstand auf ca. € 1.685.000,00 brutto haushaltswirksam.**

Indexanpassung: Die oben angegebenen Werte beziehen sich auf den Stand der Kostenrahmenermittlung von 07/2021. Die Indexierung wurde lt. aktuellem Projektstand mit ca. 18% von 07/2021 bis 03/2023 berücksichtigt (s. Baupreisindex der Statistik-Austria).

Die Valorisierung der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklungen bis zur Umsetzung des Projektes kann nicht abgeschätzt werden. Die Valorisierungskosten der vergangenen 2 Jahre wurden herangezogen und weiter bis zur Umsetzung 2025 abgeschätzt (2023 8%, 2024 6%; Summe = 14%).

4.2 Ausstattungskosten, Möblierung, Dachbegrünung/Bepflanzung (lt. Angaben MA 7/02 Stadtgärten)

Die Lagerhalle wird mit Schwerlastregalen aus dem Bestand ausgestattet. Eine Möblierung ist nicht vorgesehen. Die Bepflanzung der Dachbegrünung erfolgt mit passenden Pflanzen aus der Stadtgärtnerei. Die geschätzten Kosten für weitere Regalelemente und Lagerboxen für Schüttgut belaufen sich auf ca. € 25.000,00 haushaltswirksam.

4.3 Folgekosten/Vorabberechnung

Die Bedeckung der Folgekosten erfolgt gemäß dem im Anhang dargestellten Berechnungsformblatt. Die SIG schreibt der Stadt für dieses neue Grundstücksteil eine Mindestmiete iHv 1,5 % der Herstellungskosten, abzüglich GAF-Mittel zuzüglich einer Verwaltungskostenpauschale gemäß § 22 MRG umsatzsteuerfrei, jährlich laut Folgekostenblatt vor.

4.4 Alternativen Bau/Miete

Eine weiterführende Untersuchung für eine Mietalternative wurde durch die SIG nicht angestellt. Im Stadtgebiet stehen gewerbliche Lagerobjekte grundsätzlich zur Anmietung zur Verfügung. Von Seiten des Nutzers der MA 7/02 Stadtgärten wurde ausgeführt, dass die Lagerung aus logistischen Gründen sinnvollerweise nur auf der Betriebsliegenschaft erfolgen kann (siehe Pkt. 2)

5 PROJEKTUMSETZUNG/ZEITPLAN

Die fertige Einreichplanung samt Baubescheid wird den funktionalen Ausschreibungsunterlagen beigelegt. Die Ausschreibung erfolgt als Generalunternehmerausschreibung zur schlüsselfertigen Errichtung einer Lagerhalle mit definierten Leistungszielen. Der Auftragnehmer übernimmt die weitere Werkplanung in Abstimmung mit den behördlichen und rechtlichen Vorgaben.

Nach Vorlage einer den aktuellen Normen entsprechenden Ausführungsplanung, erfolgt eine Freigabe durch den Bauherrn, sodass mit dem Baubeginn gestartet werden kann.

Zur Sicherstellung der geforderten Qualitätsanforderungen wird eine externe ÖBA eingerichtet, welche den Bauablauf und die Kosten- und Terminschiene überwacht.

Von Seiten der MA 6/01 Hochbau wird die Einhaltung der Vorgaben der Elektro- und Haustechnikkomponenten kontrolliert. Nach erfolgter Übergabe und Einschulung durch den Ausführenden wird das Objekt zur weiteren Instandhaltung an die MA 6/01 Hochbau bzw zur Nutzung an die MA 7/02 Stadtgärten übergeben.

Es ist vorgesehen, dass Projekt mit Frühjahr 2024 zu beginnen, sodass eine Fertigstellung und Inbetriebnahme mit Anfang 2025 angenommen werden kann.

PROJEKTVORBEREITUNG

Umsetzungsbeschluss	Juli bzw. September 2023
Ausschreibung GU-Leistung, Verhandlungsverfahren	September 2023
Beauftragung GU mit Werkplanung	November 2023

UMSETZUNG

Bauausführung Tiefgründung/Bodenplatte	März 2024
Bauausführung Lagerhalle	Mai 2024
Gründach (Bepflanzung durch Nutzer)	Sommer 2024
Einbau Regalsystem durch Nutzer	Herbst 2024
Inbetriebnahme	Beginn 2025

6 FINANZIERUNG

6.1 Finanzierung SIG

Aufgrund des Stabilitätsgesetzes 2012 muss für gegenständliche Neubauten angenommen werden, dass eine Option zur Steuerpflicht bei Vermietung und Verpachtung von Grundstücken nur zulässig ist, wenn der Mieter nahezu ausschließlich zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Nach Prüfung ist für die Stadtgärtnerei aktuell eine betriebliche Betrachtung am Standort Karl-Höller-Straße nicht gegeben.

Die Finanzierung der vorbereitenden Schritte des ggstl. Projektes erfolgt für die Errichtung des Gebäudes im Wege des Mifri-Programmes der SIG aus dem Projekt „Stadtgärtnerei Lagerhalle“.

Mit AB der SIG (Zahl. 06/01/12543/2023/002) wurde mit GRB vom 29.3.2023 im Voranschlag 2023 der SIG ein Betrag von € 25.000 innerhalb des Projekthaushaltes für das gegenständliche Projekt umgeschichtet. Weiters wurde in der mittelfristigen Investitionsplanung 2024-2028 der SIG für das Jahr 2024 € 750.000 und für das Jahr 2025 € 650.000 angemeldet und in der Investklausur am 16.5.2023 politisch akkordiert.

In Summe sind also vorab Mittel in Höhe von **€ 1.425.000,00** für das Projekt budgetiert bzw. angemeldet. Die Bedeckung erfolgt über einen Gesellschafterzuschuss der SIG.

Bei Zustimmung zur Weiterverfolgung des Projektes werden die fehlenden Mittel von ca. € 260.000,00 auf in Summe € 1.010.000,00 im akkordierten Rahmen der SIG lt. Investklausur durch interne Umschichtung im Voranschlag 2024 angemeldet.

Finanzierung	
2023 Voranschlag durch Umschichtung	€ 25.000,00
2024 Mifri (2024-2028) mit zusätzlicher Umschichtung	€ 1.010.000,00
2025 Mifri (2024-2028) angemeldet	€ 650.000,00
Gesamt brutto haushaltswirksam	€ 1.685.000,00

In Summe sind für das Projekt haushaltswirksame Mittel von **€ 1.685.000,00** erforderlich.

6.2 Finanzierung Ausstattung (lt. Angabe MA 7/02 Stadtgärten)

Einrichtung und Möblierung erfolgt durch die MA 7/02 Stadtgärten. Die anfallenden Kosten für Ausstattung, Möblierung und Bepflanzung der Dachbegrünung wird aus dem laufenden Budget der MA 7/02-Stadtgärten finanziert oder gegebenenfalls für 2025 separat budgetiert.

6.3 Förderungen/Risiken

Förderungen für unbeheizte Gebäude sind aus aktueller Sicht nicht bekannt. Aktuell stehen für Holzbau keine Fördermittel zur Verfügung.

6.4 Kontrollamtsprüfung

Nach Rückfrage am 21.04.2023 ist der fertiggestellte Amtsbericht nicht an das Kontrollamt zu übermitteln.

Amtsvorschlag

Der Gemeinderat der Landeshauptstadt Salzburg möge beschließen:

1. Die Umsetzung des Projektes „Stadtgärtnerei Lagerhalle Ersatzneubau wird genehmigt. Die haushaltswirksamen Gesamterrichtungskosten der SIG für das Projekt mit € 1.685.000,00 brutto haushaltswirksam (zzgl. Kostenbandbreite +20 %, € 2.022.000,00) werden zur Verfügung gestellt.
2. Die gegenständlichen Folgekosten gemäß Beilage 2 werden genehmigt. Die dafür notwendigen Mittel sind in den jeweiligen Voranschlägen aufzunehmen.
3. Die haushaltswirksamen Gesamteinrichtungskosten der MA 7/02 Stadtgärten für das Projekt mit € 25.000,00 haushaltswirksam werden genehmigt.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrates der SIG erfolgt die Abwicklung des Projektes durch die Stadt Salzburg Immobilien GmbH. Die für das Projekt erforderlichen Budgetmittel werden gemäß Beschlusspunkt 1 an die Stadt Salzburg Immobilien GmbH VAST 5.91400.786600 mittels Gesellschafterzuschuss übertragen

Der Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Christian Stadler

Der Abteilungsvorstand:

Dipl.-Ing. Christian Stadler
Elektronisch gefertigt

Gesehen:
Die Bürgermeister-Stellvertreterin:
Dr. Barbara Unterkofler, LL.M.

Beilagen:

Beilage 1: Einreichplanung
Beilage 2: Folgekosten Gärtnerei Nonntal