

# Ökologisch und ökonomisch wertvoll

Weil die Gebäude marode sind, die technische Ausrüstung überaltert ist und die Instandhaltungskosten davonlaufen, hat man sich in Erlangen entschieden, einen neuen Bauhof zu errichten – als PPP-Projekt. „Der Bestand war in äußerst schlechtem Zustand, und im Winter hatten wir wegen der Schneelast schon Statikprobleme bei den Hallen“, sagt der 2. Werkleiter, Peter Kindervater. Jetzt steht das Projekt neuer Bauhof fast vor der Fertigstellung. Bis 31. Dezember 2009, so ist es vertraglich festgelegt, sollen alle Arbeiten abgeschlossen sein.

Der neue Bauhof ist das erste PPP-Projekt für die Stadt Erlangen und hat Pilotcharakter. „Nachdem wir vor vier Jahren versucht haben, für unsere Bäder private Angebote zu bekommen, haben wir massiven Gegenwind seitens der Bürger bekommen“, sagt Oberbürgermeister Siegfried Balleis (CSU). Mit 85 Prozent votierten die Erlanger via Bürgerentscheid gegen private Bieter. Doch beim Bauhof hat es geklappt. „Ein Bauhof ist für die Bürgerschaft nicht so wahnsinnig sexy und interessiert die meisten nicht, solange er funktioniert“, erklärt Balleis. Er betont aber, dass man die nötige technische und juristische Kompetenz in der Kommune braucht, um so ein Projekt angehen zu können: „Sonst wird man von den privaten Anbietern über den Tisch gezogen.“

## Projekt als ein gemeinsamer Kraftakt gestemmt

In einem so genannten Wettbewerblichen Dialog mit mehreren Bietern wurde die Vergabe durchgeführt. „Das hat bei allen Beteiligten viel Kooperationsbereitschaft und guten Willen gekostet“, erklärt die 1. Werkleiterin, Marlene Wüstner, die für den juristischen Teil der Maßnahme verantwortlich ist. „Wir hätten schon beinahe alles hingeworfen, doch in einem gemeinsamen Kraftakt haben wir das Projekt gestemmt“, sagt sie. Niemand habe das Projekt scheitern lassen wollen. Bis zur Erteilung der Baugenehmigung vergingen denn auch fast zwei Jahre. Als Sieger und damit bauausführendes Unternehmen ging die Firma Bachl GmbH &

Co. KG aus Röhrnbach (Landkreis Freyung-Grafenau) hervor. Sie muss bis Ende des Jahres das 11-Millionen-Euro-Projekt abgeschlossen haben und anschließend 30 Jahre für den Gebäudeunterhalt sorgen.

Die Finanzierung des Projektes erfolgt durch die KFB Leasfinanz GmbH aus Reuth (Landkreis Tirschenreuth), an die die Firma Bachl ihre Ansprüche gegenüber der Stadt Erlangen abgetreten hat. Im Rahmen eines so genannten Forfaitierungsmodells konnten dadurch zinsgünstige Sonderkreditmittel der KfW eingesetzt werden, die über die HypoVereinsbank AG ausbezahlt wurden. Ein weiterer Vorteil dieser Finanzierungsvariante war, dass für die Stadt Erlangen bereits bei Vertragsabschluss Zinssicherheit herrschte. Dadurch wurden Unwägbarkeiten, insbesondere durch die während der Bauzeit herrschende Finanzkrise, vermieden.

## Nutzer des Bauhofs sollten mitplanen

Oberbürgermeister Balleis betont ebenfalls den starken Willen aller Beteiligten zur Zusammenarbeit, ohne den es nicht funktioniert hätte. Er ist sichtlich froh über das Gelingen des Projekts, da ein sehr modernes Verfahren zur Realisierung gewählt wurde: „Diejenigen, die später im Bauhof arbeiten, konnten mitplanen.“ Dieser partizipatorische Ansatz sollte verhindern, dass im Nachhinein den Architekten der Vorwurf gemacht wird, sie hätten an den Bedürfnissen der städtischen Mitarbeiter vorbeigeplant.

Die besondere Herausforderung des Neubaus besteht in der sukzessiven Vorgehensweise. Im laufenden Betrieb wurden alte Gebäude abgerissen und das neue zentrale Bauhofgebäude errichtet. „Da mussten einige Mitarbeiter mit ihren Abteilungen mehrmals umziehen, bevor sie jetzt in den Genuss der neuen Räume kommen“, erklärt Werkleiter Kindervater. Insgesamt drei Bereiche sind im neuen Bauhof untergebracht: Stadtgrün, Abfallwirtschaft und Straßenreinigung. Sie alle parken dort ihre Fahrzeuge und lassen diese in der Werkstatt warten. Insgesamt sind es fast 130 Fahrzeuge von der kleinen Geh-



In der Werkstatt des neuen Bauhofs werden fast 130 Fahrzeuge gewartet.

FOTO SCHWEINFURTH

wegkehrmaschine bis zum großen Müllauto.

Der finanzielle Vorteil des PPP-Projekts für die Stadt Erlangen ergibt sich aus der 30-jährigen Vertragslaufzeit. Sie muss die Gesamtsumme des Neubaus nicht auf einmal bezahlen, sondern in einem jährlichen fixen Entgelt. Durch den Einsatz der KfW-Mittel konnte die KFB Leasfinanz GmbH als Finanzierungspartner auch eine Zinsbindung auf 20 Jahre zu Konditionen umzusetzen. In diesem Zeitraum herrscht für die Stadt Erlangen Finanzierungsicherheit, sprich das jährlich zu entrichtende Entgelt

verändert sich nicht mehr. Die Firma Bachl sorgt für ein einwandfreies Gebäude, das sie für 30 Jahre gewährleisten muss. Das sorgt von vorn herein für den Einsatz nachhaltiger und qualitativ hochwertiger Baumaterialien sowie Bautechniken.

Aber nicht nur finanziell gewinnt die Stadt Erlangen mit dem Bauhof. Er bietet ein optimiertes Raum- und Flächenprogramm sowie ein wirtschaftliches Minimum an notwendigen Gebäude- und Freiflächen. Dadurch verbessern sich die Betriebsabläufe. Synergieeffekte entstehen durch die reichsübergreifende Nutzung von

Räumen, technischen Anlagen und Maschinen. „Auf diese Weise verbessert sich auch die Kommunikation der Mitarbeiter untereinander, weil sie absprechen müssen, wer wann ein bestimmtes Werkzeug oder die gesamte Werkstatt nutzen kann“, sagt Hans-Jürgen Meyer-Wanke, Abteilungsleiter kaufmännische Verwaltung und EDV. Insgesamt können die betrieblichen Lärmemissionen durch eine verbesserte Anordnung von Werkstätten, Fahrzeughallen und Freilagerflächen reduziert werden.

Auch im ökologischen Bereich punktet Erlangens neuer Bauhof:

So werden alle neuen Gebäude-teile von einer Hackschnitzelheizung erwärmt. Diese bringt 350 Kilowatt Grundlastwärme. „Das spart uns 50 000 bis 60 000 Euro Heizkosten im Jahr“, betont Werkleiter Kindervater. Wenn es im Winter sehr kalt werden sollte, kann noch ein Erdgas-betriebener Spitzenlastkessel hinzugeschaltet werden. Die Wärme wird vorwiegend über Fußbodenheizungen in den Sozialräumen, Büros, Werkstätten und Fahrzeugwaschhallen verteilt. Die Hackschnitzel erzeugt der Grünbetrieb der Stadt Erlangen selbst. Zur Brauchwassererwärmung für die Duschen der Mitarbeiter kommt eine Solarthermieanlage zum Einsatz. Um Fahrzeuge zu waschen oder Kanalspülwagen zu betanken, ist ein Regenwassersammelsystem mit vier Zisternen à 25 Kubikmeter Fassungsvermögen installiert worden. Auf das rund 10 000 Quadratmeter große Flachdach des neuen Bauhofs kommt noch eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 400 Kilowatt. Insgesamt wird das gesamte Areal des Bauhofs mit Pflanzen und Bäumen begrünt – also eine rundum ökologische Angelegenheit.

## Zentralen Lage des Bauhofs ist ein Vorteil

Ein wesentlicher Vorteil für die Stadt Erlangen und damit auch für die Bürger als Gebührenzahler ergibt sich aus der zentralen Lage des Bauhofs. Statt den Neubau am Stadtrand zu realisieren, entschied man sich nach genauer Prüfung für den Verbleib am bisherigen Ort. Zwar machte das den Bauablauf komplizierter, und Architektin Alexandra Haußner hat alle Hände voll zu tun, um alles zu koordinieren, aber es rechnet sich. Denn die Müllfahrzeuge können fast vom Mittelpunkt der Stadt aus ihre Touren fahren und haben keine langen, unwirtschaftlichen Leerfahrten von einem Ende der Stadt zum anderen.

Der neue Bauhof in Erlangen ist jetzt schon in der Realisierungsphase ein Gewinn für alle Beteiligten. Insofern hat er gute Chancen, als beispielgebendes PPP-Projekt für ähnliche Maßnahmen in Bayern zu dienen.

> RALPH SCHWEINFURTH