

Standortentwicklungskonzept des Eigenbetriebes Grün- und Parkanlagen der Stadt Cottbus

Inhalt

- 1 Entwicklung
 - 1.1 Ausgangspunkt der Konzeption
 - 1.2 Historische Entwicklung
 - 1.3 Betriebsstandorte
- 2 Vorschlag für die Entwicklung des Eigenbetriebes
 - 2.1 Standort Schillerstraße 75 - 78
 - 2.1.1 Sanierungsbedarf
 - 2.1.2 Aufgabe
 - 2.2 Betriebssitz Dresdener Straße 34, Südfriedhof
 - 2.2.1 Standortentwicklung
 - 2.2.2 Maßnahmen in 2014
 - 2.2.3 Maßnahmen in 2015
 - 2.2.4 Maßnahmen in 2016
 - 2.3 Flächennutzung
- 4 Fazit

Anlagen

- Anlage 1 Übersicht Sanierungsbedarf Schillerstraße 75 - 78
- Anlage 1/1 Schillerstraße 75 - 78
- Anlage 2 Standortentwicklung am Betriebssitz Dresdener Straße 34
- Anlage 2/1 Schleppdach – Ostseite Verwaltungs- und Sozialgebäude
- Anlage 2/2 Lageplan nördlich der Friedhofshauptachse
- Anlage 2/3 Steinmetz – Lagerplatz
- Anlage 2/4 Lageplan südlich der Friedhofshauptachse
- Anlage 2/5 Gebäude Tischlerei
- Anlage 2/6 Fachwerkgebäude
- Anlage 2/7 Altes Sozialgebäude
- Anlage 3 Investitionsplan 2014
- Anlage 4 Zuordnung der Grundstücke Grün- und Parkanlagen

1 Entwicklung

1.1 Ausgangspunkt der Konzeption

In 2013 wurde durch coramentum Organisationsberatung GmbH eine Organisationsuntersuchung im Bereich Stadtgrün der Stadt Cottbus durchgeführt. Bestandteil der Untersuchungen war auch der Eigenbetrieb. Nach Begehungen der zwei Standorte Dresdener Straße 34 und Schillerstraße 75-77 wurde angeregt, dass sich der Eigenbetrieb auf dem Südfriedhof konzentriert. Dazu gibt es nachfolgend eine Darstellung der Standortentwicklung des Eigenbetriebes seit 1990.

1.2 Historische Entwicklung

Der Eigenbetrieb „**Grün- und Parkanlagen der Stadt Cottbus**“ ging aus der Umwandlung des VEB Landschaftsgestaltung und Holzverarbeitung Cottbus hervor.

Das ehemals volkseigene Vermögen wurde gemäss § 1 Abs. 1 Treuhandgesetz vom 17.06.1990 in Verbindung mit § 2 Abs. 1a Kommunalvermögensgesetz vom 06.07.1990 zum 01.07.1990 auf die Stadt Cottbus übertragen.

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Cottbus vom 28.11.1990 mit Wirkung zum 01.12.1990 wurde „Grün- und Parkanlagen Cottbus“ zu einem Eigenbetrieb der Stadt Cottbus, mit Beschluss vom 22. März 1996 mit dem Zusatz „der Stadt“ Cottbus.

1.3 Betriebsstandorte

Der VEB Landschaftsgestaltung und Holzverarbeitung Cottbus war, historisch gewachsen, im Stadtgebiet von Cottbus dezentral angesiedelt. 1989 bestand er aus einer Vielzahl von Standorten, wovon viele nach Bildung des Eigenbetriebes sukzessive aufgegeben wurden.

Von **1990 bis 1997** wurden folgende Standorte geschlossen bzw. zusammengelegt (meist durch Herauslösen aus dem Sondervermögen):

- Sägewerk in Alt-Zauche (1994 Vermögenszuordnung an Bund)
- ursprünglicher Geschäftssitz Zimmerstraße/ Ewald-Haase-Straße (1993 nach Entscheidung durch die Stadt Freizug des Betriebsstandortes zugunsten der Bundesbank ohne Ersatz)
- Bestattungshaus „Pietät“ am Südfriedhof (1997)
- Schillerstraße 68 (1997)
- Schillerstraße 69 (1997)
- Schillerstraße 13 (1997)
- Südfriedhof Wohnhaus (jetzt Friedhofsverwaltung) (1997)
- Aufgabe des Geschäftssitzes in der Fr.-Ludwig-Jahn-Straße 4 (1997)
- Grundstück in Steinbach/ Erzgebirge (1999).

Eine unbefriedigende Situation der Zersplitterung ergab sich durch die Aufgabe der Zimmerstraße 32 als zentralem Verwaltungssitz mit Wirtschaftshof, Werkstatt, Garagen und Kompostplatz.

Durch die Aufgabe von dem neuen Verwaltungssitz in der Jahnstraße 4 sowie der Schillerstraße 13 und Einmietung in die Räume Dissenchener Straße 50 in **1998** wegen der beabsichtigten Bildung eines großen Eigenbetriebes gemeinsamen mit Straßenwesen wurde zwar die Leitung und Verwaltung konzentriert, aber die Wegezeiten zwischen den verbleibenden Standorten verlängerten sich., was zu einem erheblichen betrieblichen Mehraufwand führte.

Die Unterbringung der Pflegekapazitäten zur Unterhaltung der Grünanlagen war in Form der Stützpunkte und Unterkünfte stadtteilgerecht geregelt.

An den Stützpunkten befanden sich Aufenthalts- und Umkleideräumen, sanitäre Einrichtungen und Lagerflächen für Handwerkszeug, Material und Kleingeräte.

An den Unterkünften befanden sich außerdem Garagen, Schleppdächer o.ä., um Großgeräte, Spezialmaschinen und Transportfahrzeuge unterzustellen.

Durch die Stadt Cottbus erfolgte die Ausschreibung und Vergabe von Leistungen an private Dritte für:

- Schmellwitz seit 2000
- Sandow und Ströbitz ab 2001
- die Spremberger Vorstadt ab 2002 und
- Sachsendorf/ Madlow seit Jahr 2003.

Durch die Vergabe von Leistungen verringerte sich auch die Anzahl der Beschäftigten und es wurden weitere Objekte aufgegeben:

- Pflegestützpunkt Frühlingsgarten (2000)
- Pflegestützpunkt Ströbitzer Friedhof (2000)
- vier angemietete Garagen in der Jahnstraße 5 (2000 Kündigung)
- jeweils 1 Garage in Sachsendorf und in der Jänschwalder Straße (2000)

Durch die drastische Reduzierung des Leitungs- und Verwaltungspersonals und nach Zuordnung der Auszubildenden zu den Pflegebereichen wurden von den 18 angemieteten Räumen in der Dissenche-ner Straße 50 nur noch 5 Räume benötigt. Dadurch, wegen der langen Wegezeiten zu den anderen Standorten und da abzusehen war, dass die Eigenbetriebe Straßenwesen und Grün- und Parkanlagen nicht zusammengelegt werden, wurden die Mieträume gekündigt.

Seit März **2001** befindet sich der Sitz des Eigenbetriebes Grün- und Parkanlagen der Stadt Cottbus auf dem Südfriedhof, Dresdener Straße 34.

Auch danach zog sich der Eigenbetrieb weiter zurück und gab folgende Standorte auf:

- große Unterkunft Schmellwitzer Straße 77 (2003)
- Pflegestützpunkte Stadtmitte Mauerstraße (2004)
- Kiosk Schillerplatz (2004)
- Stützpunkt Nordfriedhof (2006).

Derzeit gibt es neben dem Hauptsitz auf dem Südfriedhof noch die Unterkunft in der Schillerstraße 75-78. Hier befinden sich Aufenthalts- und Umkleideräume sowie sanitäre Einrichtungen und kleinere Lagerflächen und –räume für Handwerkszeug, Material und Kleingeräte, die Tischlerei sowie Garagen für die geschützte Unterbringung von Großmähetechnik.

2 Vorschlag für die Entwicklung des Eigenbetriebes

2.1 Standort Schillerstraße 75 - 78

2.1.1 Sanierungsbedarf

Grund und Boden der Schillerstraße 75-78 sind im Anlagevermögen des Eigenbetriebes mit 50,0 TEUR enthalten. Der Restbuchwert der Gebäude zum 31.12.2013 beträgt 3,7 TEUR.

Im Jahr 2003 wurden 20,0 TEUR in der Schillerstraße für Reparaturen ausgegeben, hauptsächlich für die Sanierung der Sanitäranlagen. In den Folgejahren wurden nur kleinere Reparaturen an und in den Gebäuden durchgeführt.

Mittlerweile hat sich ein Sanierungsbedarf in Höhe von **144,5 TEUR** aufgestaut (Anlage 1).

2.1.2 Aufgabe

Es ist beabsichtigt, dass nach Räumung des vermieteten Gebäudes und der Lagerfläche auf dem Südfriedhof durch den Steinmetz der Standort Schillerstraße 75 – 78 aufgegeben wird und eine Konzentration auf dem Südfriedhof erfolgt.

Dazu soll das Grundstück in der Schillerstraße aus dem Anlagevermögen zu Lasten der Kapitalrücklage des Eigenbetriebes herausgelöst werden

Um die fünf Aufsitzrasenmäher zukünftig unterzubringen, die z.Z. in der Schillerstraße stehen, wurden im Januar 2014 mit dem FB Immobilien, Sachgebiet Vermietung und Verpachtung, Gespräche zu Räumlichkeiten im **Garagenkomplex Kahrener Straße** geführt. Nach Besichtigung und einer positiven Wertung durch den Eigenbetrieb wurde vereinbart, dass der Fachbereich einen Entwurf der Nutzungsvereinbarung übergibt. Die Zuarbeit steht noch aus.

2.2 Betriebssitz Dresdener Straße 34, Südfriedhof

2.2.1 Standortentwicklung

Für den Betriebssitz wurde eine Übersicht über beabsichtigte Baumaßnahmen in den nächsten Jahren erstellt (Anlage 2).

2.2.2 Maßnahmen in 2014

Der Wirtschaftsplan sieht für 2014 Investitionen in Höhe von 104,0 TEUR vor (Anlage 3).

Darin enthalten sind 25 TEUR für Garagen Südfriedhof. Auf Grund des desolaten Zustandes des Schleppdaches auf dem Südfriedhof (Anlage 2/1), der miserablen Ansicht und nach Vorlage der Kostenschätzung des beauftragten Ingenieurbüros ist vorgesehen, das Schleppdach abzureißen und in 2014 für 89,5 TEUR komplett eine neue mehrteilige **Mittelgarage** zu bauen.

Dafür soll der Kauf des Wegepflegegerätes wegfallen und der Kauf der Mäher verschoben werden. Laut Information vom Beteiligungsmanagement handelt es sich hierbei um eine Verschiebung innerhalb der Maßnahmen im Investitionsplan. Wenn das gesamte Investitionsvolumen weiterhin 104,0 TEUR beträgt, bewegt sich der Eigenbetrieb im Plan.

2.2.3 Maßnahmen in 2015

Das an den **Steinmetz** vermietete **Gebäude** (Anlage 2/5) und der Lagerplatz (Anlage 2/3) wurden zum 30.06.2014 gekündigt.

Der Umzug des Tischlers kann ab Juli 2014 erfolgen. Die Sanierung mit Heizung und Dämmung der neuen **Räume des Tischlers** soll in 2015 erfolgen. Für den Außenputz werden 4,5 TEUR veranschlagt. Da das Gebäude im Eingangsbereich des Friedhofes gegenüber der Friedhofsverwaltung liegt, wird vorgeschlagen, dass die Finanzierung durch die Stadt aus dem Verkauf der Schillerstraße erfolgt.

Von der jetzigen Lagerfläche des Steinmetzes wird die Umfriedung abgerissen. In 2015 sollen hier **Stellflächen für PKW und Transporter** entstehen.

LKW und Großtechnik des Eigenbetriebes stehen teilweise im Freien auf dem Lagerplatz. Deshalb ist für 2015 vorgesehen, **LKW-Garagen** zu bauen (Anlage 2/4). Veranschlagt wird dafür eine Investitionssumme von 100,0 TEUR.

Außerdem sollen die **Hauptfahrwege auf dem Lagerplatz** nach der Baumaßnahme befestigt werden. Zurzeit ist das Gelände bei Regen schlammig und schlecht zu befahren.

Östlich von der Friedhofsverwaltung steht das **alte Sozialgebäude** (Anlage 2/7). Es ist z.Z. nicht nutzbar, da der Fußboden eingebrochen ist. Es sind keine Sanitärmöglichkeiten und keine Heizung mehr vorhanden. Die Elektrik ist in einem desolaten Zustand. Das Dach wurde jedoch erneuert.

Wenn die Schillerstraße 75 – 78 geräumt wird, werden neue Unterstellmöglichkeiten für die Aufsitzrasenmäher benötigt. Eine Variante ist der Garagenkomplex Kahrener Straße, siehe dazu Punkt 2.1.2. Der Vorteil ist hier die Nähe zum Stadtzentrum.

Eine andere Variante wäre der Umbau des alten Sozialgebäudes zu **Garagen für Kleintechnik**. Von Vorteil ist hier, dass das Gebäude im Anlagevermögen des Eigenbetriebes ist und wie beim jetzigen Steinmetzgebäude eine Aufwertung der Gebäude im Eingangsbereich des Friedhofes erfolgt.

Vorgeschlagen wird, dass die Finanzierung der z.Z. veranschlagten 26,0 TEUR von der Stadt aus dem Verkauf der Schillerstraße erfolgt.

2.2.3 Maßnahmen in 2016

An das alte Sozialgebäude schließt sich ein **Fachwerkgebäude** an. Auf Grund der Holzkonstruktion kann es nur eingeschränkt durch Grün- und Parkanlagen der Stadt Cottbus genutzt werden. Um die historische Bausubstanz zu erhalten, sollte eine äußere malermäßige Instandsetzung erfolgen. Die Kostenschätzung dafür beträgt 4,5 TEUR und sollte durch die Stadt finanziert werden.

In 2016 ist auch vorgesehen, die **Parkstellflächen** (Anlage 2/3) zu **überdachen**, damit die Fahrzeuge im Winterbetrieb bei Schnee und Eis besser genutzt werden können.

Da sich der **Zufahrtsweg zum Kompostplatz** in einem schlechten Zustand befindet, soll er 2016 erneuert werden.

2.3 Flächennutzung

In der Schillerstraße 75 – 78 sind die Gebäude sowie Grund und Boden im Anlagevermögen des Eigenbetriebes. Das Grundstück ist 1.048 m² groß.

Von der Dresdener Straße 34 auf dem Südfriedhof ist der Grund und Boden nicht im Bestand. Von den Gebäuden der Anlage 2/2 befinden sich dagegen außer dem Bestattungshaus Pietät Koeppen und von der Anlage 2/4 außer der Friedhofsverwaltung alle Gebäude im Anlagevermögen des Eigenbetriebes.

Bei Auszug aus der Schillerstraße 75 – 78 wird durch Grün- und Parkanlagen der Stadt Cottbus angestrebt, dass dieses Grundstück aus dem Anlagevermögen herausgelöst wird.

Dafür sollte der Grund und Boden auf dem Südfriedhof entsprechend der Nutzung durch den Eigenbetrieb diesem als Sacheinlage zugeführt werden.

Zur dementsprechenden Zuordnung der Grundstücke hat das Rechnungsprüfungsamt in einer Stellungnahme mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen, „das Grundstück in der Schillerstraße herauszulösen und das Grundstück am Südfriedhof dem Eigenbetrieb als Sacheinlage zuzuführen.“

Für das Grundstück Südfriedhof wird vermerkt, dass, wenn „darauf die durch den Eigenbetrieb genutzten und in dessen Eigentum befindlichen Gebäude“ stehen, dass das dann „eine Zuordnung des entsprechenden Grundstückes nach sich zieht“ (Anlage 4).

3 Fazit

Durch die Aufgabe des Grundstückes Schillerstraße 75 – 78 und die Zentralisierung auf dem Grundstück Dresdener Straße 34 am Südfriedhof erfolgt eine Konzentration der Mitarbeiter sowie der Maschinen und Geräte. Dies erleichtert eine gegenseitige Ersetzbarkeit, konzentriert den Maschinenpark, die Tischlerei und Schlosserei.

Dazu muss der Investitionsstau bei den Gebäuden und baulichen Anlagen auf dem Südfriedhof abgebaut werden, da durch die langanhaltenden Privatisierungsuntersuchungen notwendige Baumaßnahmen verschoben wurden.

Der Zuordnung der Gebäude muss die Zuordnung des Grund und Bodens folgen.

Durch diese Maßnahmen wird der Eigenbetrieb Grün- und Parkanlagen der Stadt Cottbus effektiver, aber auch attraktiver für junge Leute und Fachkräfte und damit gestärkt.

Je weiter man zurückblicken kann, desto weiter wird man vorausschauen.

Winston Churchill

Doris Münch
Werkleiterin

Übersicht Sanierungsbedarf Schillerstraße 75 - 78

Kostenschätzung in Abstimmung mit Ingenieurbüro für Bauplanung Dipl.-Ing. Friedemann Lehmann

Bezeichnung	Maßnahme	Kostenschätzung
Dachfläche	Dämmung und Abdichtung	43.500,00 €
Fenster	Erneuerung	6.000,00 €
Tore	Werkstatt und Garage	21.500,00 €
Türen	Werkstatt und Sozialgebäude	4.000,00 €
Fassade	Vollwärmeschutz	24.500,00 €
Keller	Abdichtungsarbeiten innen	2.000,00 €
Garagen	Erneuerung Außenputz	3.000,00 €
Kraftstofflager	Entlüftungsanlage	2.000,00 €
Heizungsanlage	Erneuerung	33.500,00 €
Mauer zur Schillerstraße	Sanierung Außenputz	4.500,00 €
Summe gesamt		144.500,00 €



Unterkunft mit Sanitäreinrichtungen

12.03.2014



Werkstatt

12.03.2014

**Standortentwicklung am Betriebssitz Dresdener Straße 34, Südfriedhof
Stand 12.11.2014 entsprechend Wirtschaftspläne 2014 ff**

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Baumaßnahmen	Kosten in EUR	Investition in EUR	Jahr	Bemerkung
1	<u>Mittelgarage</u> (Anlage 2/2)	Ersatz Schleppdach Ostseite 1. Bauabschnitt 2. Bauabschnitt		89.500,00 80.000,00	2014 2015	
2	<u>Parkstellflächen</u> (Anlage 2/3) (Anlage 2/2)	ehemalige Lagerfläche Steinmetz für Grabsteine, umzäunt - Stellflächen für Transporter - Carport Aufbau	500,00		2014 2018	Ersatz für Schillerstr.
3	<u>LKW - Garagen</u> (Anlage 2/4)	Neubau 3 Garagen		100.000,00	2017	
4	<u>Gebäude Tischlerei</u> (Anlage 2/5)	ehemaliges Gebäude Steinmetz - Umbau Elektrik - Sanierung Außenputz	5.500,00 4.500,00		2014 2016	Ersatz für Schillerstr.
5	<u>Fachwerkgebäude</u> (Anlage 2/6)	z.Z. nicht genutzt Erhaltung historische Bausubstanz - malermäßige Instandsetzung von Türen, Fenstern, Holzverkleidung - Verfugung Klinker	3.000,00 1.500,00		2016 2016	
6	<u>Garagen Mähetechnik</u> (Anlage 2/7)	z.Z. nicht nutzbares, Sozialgebäude nach Aufgabe Schillerstr. Unterstellmöglichkeit für Rasenmäher - Entkernen, Elektro, Fußboden		33.500,00	2015	Ersatz für Schillerstr.
7	<u>Lagerplatz</u> (Anlage 2/4)	Schüttgüterboxen		30.000,00	2017	
8	<u>Werkstatt</u>	Verlegung von Schillerstraße	7.000,00	0,00	2014	Ersatz für Schillerstr.
		Summen	15.000,00	355.000,00		
		in 2014	6.000,00	89.500,00		
		in 2015	0,00	113.500,00		
		in 2016	6.000,00	0,00		
		in 2017	0,00	130.000,00		
		in 2018	0,00	22.000,00		
		dar. 2014 bis 2018 wegen Umzug	17.500,00	55.500,00		

Bemerkungen:

1. Investitionszuschuss zu den Garagen Mähetechnik durch Stadt
Finanzierung soll aus dem Verkauf der Schillerstraße erfolgen.
Der Verkehrswert der Schillerstraße beträgt lt. Gutachten

33.500,00 €

85.000,00 €

2. Geplanter Sanierungsbedarf der Schillerstraße
Kosten und Investitionen am Betriebsstandort durch den Umzug

145.000,00 €

73.000,00 €

Schleppdach – Ostseite Verwaltungs- und Sozialgebäude

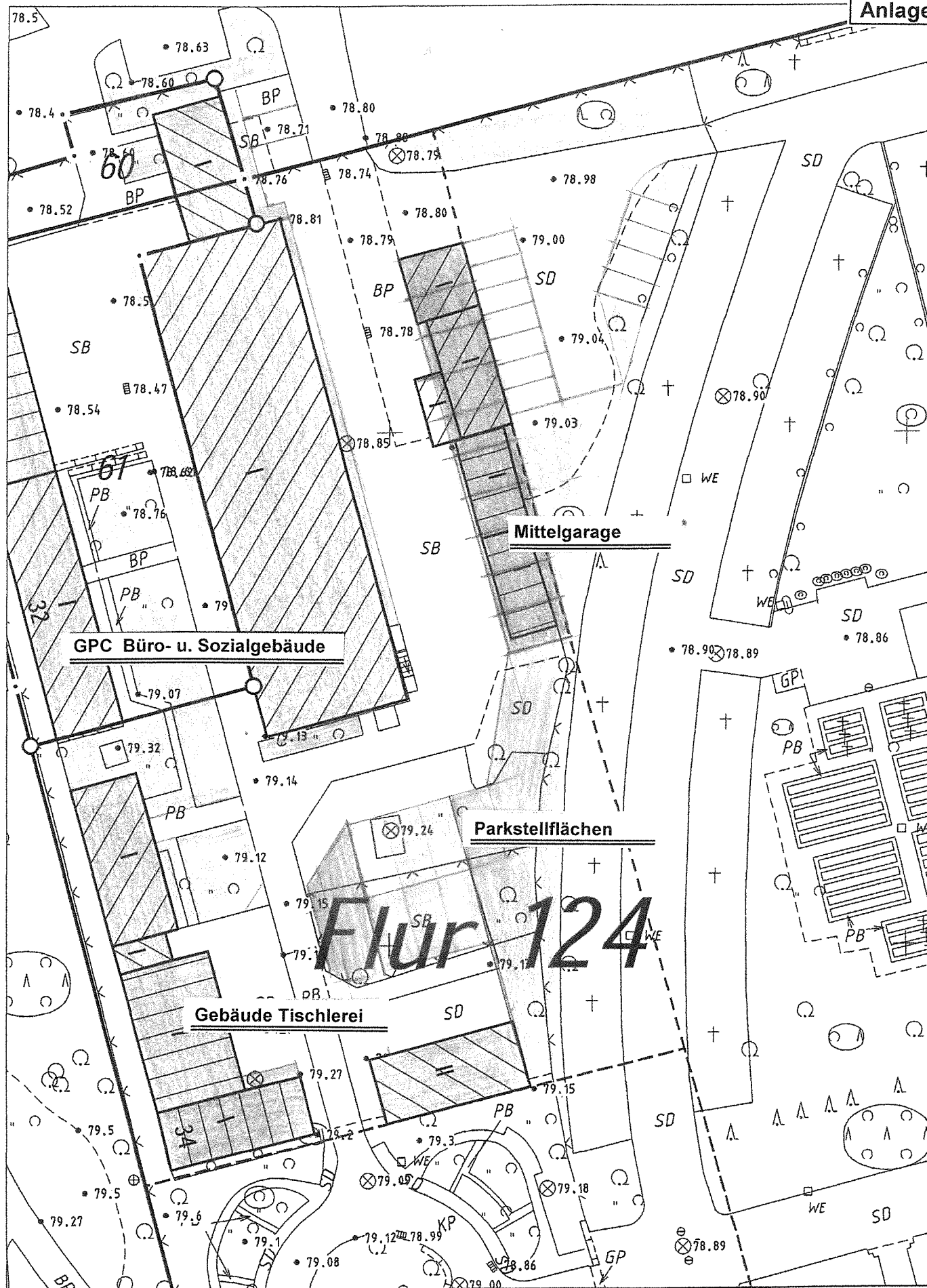


ungeordnete Bausubstanz mit Asbestabdeckung , Neubau Mittelgarage

12.03.2014



12.03.2014



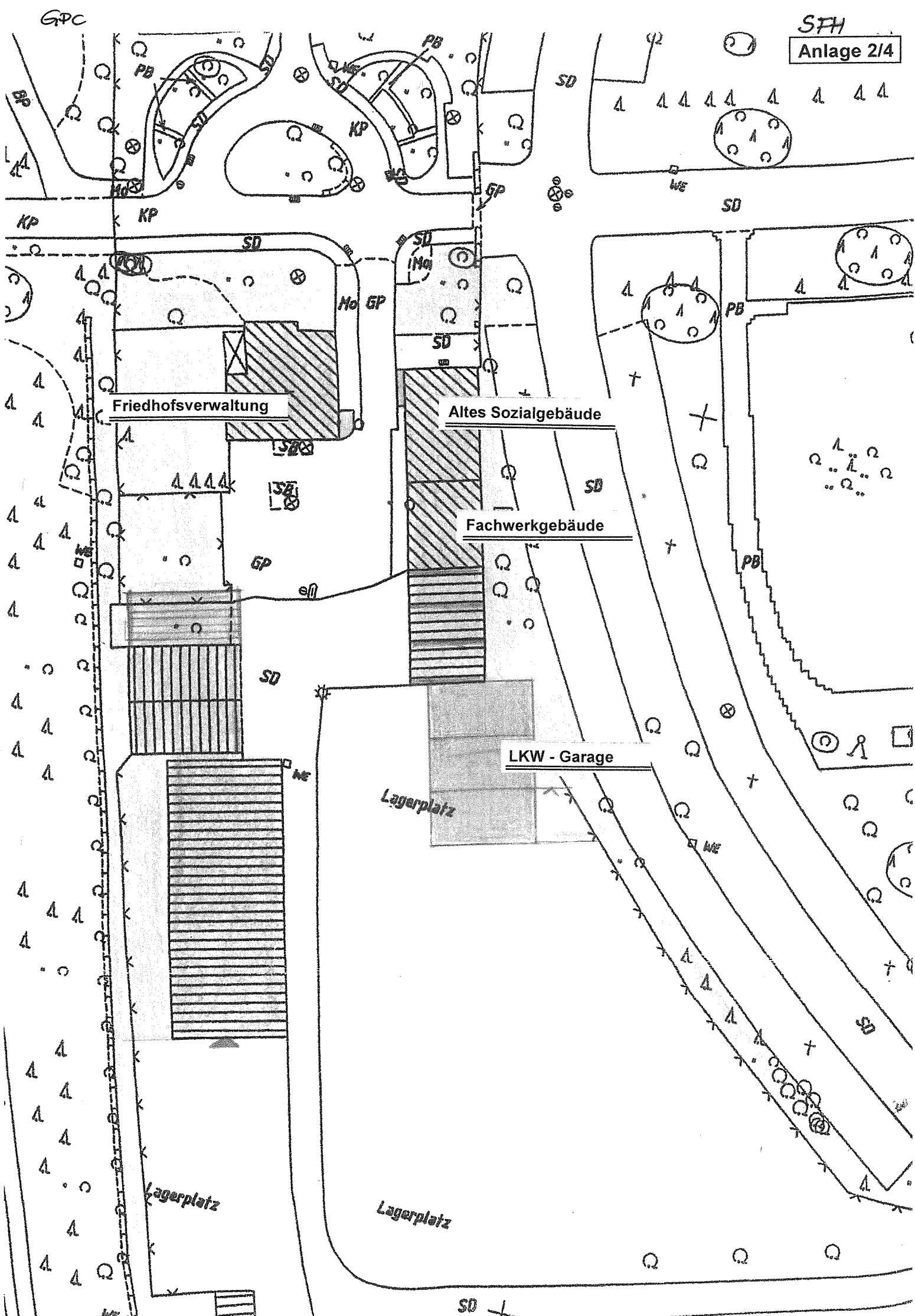


Umbau zu Parkstellflächen für Transporter und PKW

12.03.2014



12.03.2014



Gebäude - Tischlerei



Umbau von Steinmetzwerkstatt zur Tischlerei, Sanierung Außenputz

12.03.2014



12.03.2014



12.03.2014

Altes Sozialgebäude



12.03.2014