

KT-Drucks. Nr. 157/2017/1

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

Thorsten Jakob
Telefon 07031-663 1462
Telefax 07031-663 1618
t.jakob@lrabb.de

13.07.2017

Neubau einer Straßenmeisterei bei Magstadt -Fortführung der Planungen

Anlage 1: Standort

Anlage 2: Auszug aus der Kostenüberprüfung Drees & Sommer

Anlage 3: Projekt-Zeitplan und Mittelabfluss

I. Vorlage an den

Kreistag
zur Beschlussfassung

24.07.2017
öffentlich

II. Beschlussantrag

Die Verwaltung wird beauftragt, den Architektenwettbewerb für den Neubau der Straßenmeisterei bei Magstadt als Einhaus-Konzept unter Berücksichtigung einer Rettungswache auf dem Grundstück durchzuführen. Die dafür erforderlichen Mittel in Höhe von 745.000 € werden im Finanzhaushalt des Jahres 2018 veranschlagt. Die darüber hinausgehend erwarteten Bau- und Planungskosten werden in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt.

III. Begründung

A. Ausgangslage

Im Ergebnis der im Jahr 2009 durchgeführte Organisationsuntersuchung des Straßenbetriebsdienstes im Landkreis Böblingen wurde empfohlen, die vom Kreis gemieteten, im Eigentum des Landes befindlichen Liegenschaften der Straßenmeisterei Leonberg und des Stützpunkts bei Weil der Stadt aufgrund der unwirtschaftlichen Anlagenkonzeption und der ungünstigen Lage im Raum aufzugeben. Stattdessen sollte im Bereich Renningen / Magstadt der Neubau einer kreiseigenen Straßenmeisterei angestrebt werden. Mit Beschluss vom 23. November 2009 (KT-Drucksache 165/2009) hatte der Kreistag die Verwaltung beauftragt, diese Gutachterempfehlung umzusetzen.

Mit Kreistagsbeschluss vom 18. Oktober 2010 (KT-Drucksache 140 neu/2010) wurde der Standort der neuen Straßenmeisterei im nordwestlichen Quadranten des Knotenpunkts der Bundesstraße 464 mit der Landesstraße 1189 westlich von Magstadt beschlossen. Im weiteren Verlauf wurde dieser Standort im Rahmen einer detaillierten Machbarkeitsstudie weiter untersucht, bis die Planungen im Jahr 2013 auf Grund einer Landesuntersuchung zur Reorganisation der Straßenbauverwaltung ruhen gelassen wurden.

Ende 2016 wurden die Planungen nach Abschluss der Landesuntersuchung erneut aufgegriffen, wobei das Raumprogramm aus dem Jahr 2013 weiterhin Gültigkeit besitzt. Auch der Standort (Anlage 1) wurde mit Beschluss zur KT-Drucksache 052/2017 bestätigt.

B. Fortschreibung und Anpassung der Planung

Die Planung aus dem Jahr 2013 zeigt einen Ansatz, bei dem die Straßenmeisterei in sieben nach Funktionen unterschiedene Einzelgebäude aus Fertigbauteilen aufgeteilt ist:

- 1: Großfahrzeuge
- 2: Kalte Halle
- 3: Carport
- 4: Kleinfahrzeughalle
- 5: Werkstatt
- 6: Salzhalle
- 7: Personal, Verwaltung und Wohnungen

Die Gesamtausgaben für die Erstellung wurden damals mit 13,6 Mio. € kalkuliert. Die Firma Drees & Sommer wurde beauftragt, sämtliche Einzelpositionen zu überprüfen und auf das Jahr 2017 fortzuschreiben. Nach dem Ergebnis dieser Untersuchung (vgl. Anlage 2) ist unter Berücksichtigung jährlicher Kostensteigerungen und des aktualisierten Baurechts mit Projektkosten i.H.v. 14,8 Mio. € zu rechnen.

In beiden Beträgen sind nicht die Ausgaben für mögliche Sanierung von Bodenkontamination, Kampfmittelbeseitigung oder mögliche Tiefgründungen enthalten. Solche können erst in weiteren Planungsschritten genau ermittelt werden.

In einem weiteren Schritt wurden Einsparpotentiale untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass die Zusammenfassung der einzelnen Gebäude zu einem Einhaus-Konzept erhebliche Sy-

nergieeffekte und damit Einsparungen ermöglicht. Entsprechend der beiliegenden Referenzprojekte-Matrix von Drees & Sommer (Anlage 2) ist aus Gutachtersicht eine Kostensparnis von ca. 30 % zu erwarten. Dies entspricht Gesamtkosten in Höhe von ca. 10,3 Mio. €.

Darüber hinaus wurden lediglich die Ausgaben für die Gebäudehülle veranschlagt. Für die Ausstattung des Gebäudes wird zunächst von einem Erfahrungswert i.H.v. ca. 2,2 Mio. € ausgegangen. Auch hier können genaue Beträge erst in weiteren Planungsschritten ermittelt werden.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die konkrete Kostenentwicklung abhängig von dem auszuwählenden Entwurfskonzept und den weiteren Planungsschritten ist und daher erst nach dem Wettbewerbsverfahren genauer dargestellt werden kann.

Darüber hinaus sprechen weitere Gründe für das Einhaus-Konzept sein. Die Untersuchung hat jedoch weiterhin gezeigt, dass das Mehrhaus-Konzept:

Die Aufteilung der Gesamtfunktion Straßenmeisterei in einzelne Gebäude führt insgesamt zu einem relativ großen Flächenverbrauch. Diese Eigenschaft wird durch die hauptsächlich eingeschossige Konzeption der Einzelgebäude noch verstärkt.

Die einzelnen Gebäude werden durch umfangreiche Verkehrsflächen erschlossen, was zum einen zu relativ langen Wegen für die betrieblichen Abläufe innerhalb der Straßenmeisterei führt und zum anderen eine unübersichtliche Gebäudedisposition entstehen lässt.

Zukünftige Erweiterungsbauten sind nur umständlich in das Gesamtkonzept zu integrieren und können nur umständlich verkehrlich eingebunden werden.

Darüber hinaus muss jedes Gebäude nach seiner eigenen Charakteristik konventionell erstellt werden, ein modulares Bauen ist nicht möglich. Hierdurch sind im Bauablauf nur wenige Einsparungsmöglichkeiten, auch in zeitlicher Hinsicht, zu realisieren.

Aus den dargestellten Gründen soll das bisher geplante Mehrhaus-Konzept durch ein sogenanntes Einhaus-Konzept ersetzt werden. Anstatt mehrerer Gebäude und Schuppen, wird hier eine kompakte 2 – 3 geschossige Gebäudelösung (inkl. Teilunterkellerung) entwickelt, die alle Funktionen in sich vereint. Lediglich das Salzlager wird als Einzelgebäude ausgebildet.

Dadurch verkürzen sich die Wege innerhalb der Straßenmeisterei und führen somit zu einer Optimierung der betrieblichen Abläufe. Auch energetisch bietet das kompaktere Konzept Vorteile. Durch das günstigere Oberflächen/Volumen-Verhältnis (A/V) lässt sich der Wärmeverlust deutlich reduzieren und ein CO² neutraler Betrieb ist mit dieser Lösung erreichbar. Durch die große Dachfläche kann außerdem eine ökologische Regenwasserhaltung für die Fahrzeugwäsche realisiert werden.

In dieser Variante behält das Raumprogramm, das der Machbarkeitsstudie zu Grunde lag, weiterhin Gültigkeit.

Insgesamt ist für dieses Einhaus-Konzept mit Kosten i.H.v. rund 12,5 Mio € (Gesamtkosten: 10,3 Mio € + Ausstattung: 2,2 Mio €) zu rechnen.

C. Rettungswache als weiterer Bauabschnitt

Im Bereich Magstadt / Sindelfingen gibt es akuten Bedarf für eine Rettungswache. Die öffentliche Notwendigkeit einer Rettungswache steht nach jetzigem Wissensstand planungsrechtlich nicht dem Sinn eines Sondergebietes „Straßenmeisterei“ entgegen. Der Bau einer Rettungswache ist als weiterer Bauabschnitt möglich.

Mit der Planung einer Rettungswache als weiterer Bauabschnitt erhöht sich der Gesamtflächenbedarf um ca. 1/6. Aufgrund der beschränkten Grundstücksfläche ist dies ein weiteres Argument für das kompakte Einhaus-Konzept für die Straßenmeisterei, welches eine sparsame Flächendisposition ermöglicht.

Momentan wird von einer hohen Förderquote für den Neubau einer Rettungswache ausgegangen (bis zu 90 %), wenn diese von einem Leistungsträger des Rettungsdienstes errichtet wird. Ein förderfähiges Raumprogramm wurde bereits erstellt, die Grobkosten für diesen Bauabschnitt wurden gleichfalls ermittelt.

Es ist noch offen, in welcher Form Grundstücks- und oder Gebäudeteil für eine Rettungswache dem Betreiber zur Verfügung gestellt werden. Um Synergien der beiden Bauprojekte Straßenmeisterei und Rettungswache realisieren zu können, wird jedoch in jedem Fall eine enge Zusammenarbeit mit dem Bauherrn der Rettungswache, insbesondere in der Planung eines gemeinsamen Gesamtkonzeptes angestrebt.

D. Weitere Vorgehensweise

Da das Vorhaben über dem Schwellenwert von 209.000 € (§ 106 GWB) liegt, unterliegt die Maßnahme den Maßgaben des europäischen Vergaberechts bzw. der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV).

In diesem Zusammenhang schlägt die Verwaltung die Durchführung eines nichtoffenen Planungswettbewerbs vor. Im Anschluss schließt sich ein Verhandlungsverfahren an, in das alle Preisträger einzubeziehen sind. Diese Vorgehensweise wird gegenüber der direkten Beauftragung nur eines Planers Mehrausgaben von etwa 110.000 € verursachen, ist jedoch aus folgenden Gründen vorzuziehen:

- Der Architekturwettbewerb wird durch ein Preisgericht entschieden. Herr Landrat Bernhard wird zusammen mit Bürgermeister Dr. Merz als Sachpreisrichter berufen. So sind alle Entscheidungsträger unmittelbar am Prozess beteiligt.
In Anlehnung an den Wettbewerb Flugfeldklinikum wird neben Vertretern der Verwaltung auch pro Fraktion ein Vertreter benannt. Über das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens wird in der Gremiumssitzung im Februar 2018 berichtet.
- Entgegen nur einem Entwurf kann aus einer Vielzahl von Varianten die beste Lösung ausgesucht werden.

- Aufgrund des limitierten Budgets und der komplexen Aufgabenstellung behält sich die Verwaltung im Wettbewerb die Möglichkeit vor, im Rahmen einer Optimierungsphase, die Vorschläge der Preisträger bedarfsgerecht anzupassen. Nach Abschluss der Optimierungsphase erfolgt der Beschluss zur Beauftragung des Architekten in der Gremiumssitzung im Mai 2018.

Dieser Mehrwert überwiegt im Hinblick darauf, dass die Mehrkosten im Bereich von unter 1% liegen werden, deutlich.

Aus der Beauftragung des schließlich gewählten Architekturbüros, ergeben sich weitere Planungsschritte, die in der Anlage 3 –Zeitplan mit Mittelabfluss – dargestellt sind.

Der Umwelt- und Verkehrsausschuss sowie der Verwaltungs- und Finanzausschuss haben das Thema in ihren Sitzungen am 10.07.2017 und 11.07.2017 vorberaten und empfehlen dem Kreistag antragsgemäß zu beschließen.

IV. Finanzielle Auswirkungen

Für die entstehenden externen Planungsleistungen, wird im HH-Jahr 2018 mit einem Gesamtmittelabfluss in Höhe von rd. 0,75 Mio. € gerechnet. Die benötigten Mittel für das Haushaltsjahr 2018 sollen im Maßnahmenplan bereitgestellt werden.

Anschließend sind bis zum Projektabschluss, in den folgenden Haushaltsjahren Mittel nach aktuellem Stand i.H.v. 11,75 Mio. € bereit zu stellen. Für den Fall des Baus der Rettungswache durch den Landkreis sind diese Mittel zusätzlich zu veranschlagen. Der erwartete Mittelabfluss bis zur Fertigstellung des Gesamtprojektes ist in Anlage 3 beigefügt.



Roland Bernhard