



## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 122/2013

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	nein	08.07.2013			
Gemeinderat	ja	11.07.2013			

### Baubetriebsamt Biberach

### Neubau Elektro- und Verkehrszeichenwerkstatt und weitere Maßnahmen Entwurf und Kostenberechnung

#### I. Beschlussantrag

1. Der Realisierung des Elektro- und Verkehrszeichengebäudes in der dargestellten Form mit Gesamtkosten in Höhe von 1.560.000,-- wird zugestimmt.
2. Die auf HH-Stelle 2.7710.940000.0-100 zur Verfügung stehende VE wird um 590.000,-- € erhöht auf 1.140.000,-- €. Zur Deckung wird die VE auf HH-Stelle 2.2117.940000.0-100 (MZW H Mettenberg) um dieselbe Summe reduziert.
3. Der Parkplatz wird nach Abbruch der bestehenden Elektro- und Verkehrszeichengebäude wie dargestellt mit Kosten in Höhe von 200.000,-- € realisiert und zum HH 2014 angemeldet.
4. Die LKW-Garagen werden wie dargestellt mit Kosten in Höhe von 220.000,-- € erweitert. Entsprechende Mittel werden zum HH 2014 angemeldet.

#### II. Begründung

##### 1) Kurzfassung

Im Zuge der Weiterentwicklung des Baubetriebsamtes am Standort Wolfental soll gemäß Rahmenplanung (Drucksache 203/2010) in den Jahren 2013/2014 ein neues Büro-, Werkstatt- und Lagergebäude für den Bereich Elektro und Verkehrszeichen errichtet werden. Die Gesamtkosten für das Projekt betragen 1.560.000,--€.

Ferner soll für die Erfordernisse des Bauhofs der im Osten des Bauhofgeländes entstehende Parkplatz ertüchtigt werden mit Kosten in Höhe von 200.000,-- € und die LKW-Garage vergrößert werden mit Kosten in Höhe von 220.000,-- €.

##### 2) Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat 2010 gemäß Drucksache Nr. 203/2010 den langfristigen Verbleib und eine partielle Weiterentwicklung des Baubetriebsamtes am Standort Wolfental beschlossen. Der Neubau der LKW-Garagen ist zwischenzeitlich erfolgt, ebenso der zusätzlich erforderliche Neubau der Salzlagerhalle. Es stehen noch aus der Neubau von Elektrowerkstatt und Verkehrszeichenwerkstatt sowie der Abbruch der entsprechenden Bestandsgebäude.

### 3) Entwurf

Im Zuge der weiteren Planungen hat sich gezeigt, dass die Zusammenführung der Neubauten von Elektrowerkstatt und Verkehrszeichenwerkstatt und den jeweiligen Lagerbereichen zu mehrfachen Synergieeffekten führt. Ein beheizter Büro- und Werkstattbereich statt zwei getrennten Einheiten spart Energiekosten, die Sanitärbereiche und Sozialräume können gemeinsam genutzt werden und insgesamt entsteht mehr Flexibilität in der Nutzung der Gebäude. Ferner werden die auf dem Bauhofgelände zur Verfügung stehenden Flächen rationeller genutzt als bei zwei separaten Baukörpern.

Dies ist auch insofern von Bedeutung, als es auf dem Bauhofgelände perspektivisch möglich sein sollte, ein Lagergebäude für die Hütten des Christkindlesmarktes zu errichten.

Geplant wurde ein zweigeschossiger, einfach strukturierter beheizter Kopfbau für die Büro- und Werkstattträume und daran anschließend ein niedrig temperierter Hallenbau als Lager für den Elektro- und den Verkehrszeichenbereich. Dieser Lagerbereich wird mit einem Regalsystem über zwei Ebenen ausgestattet, das in Form eines Baukastensystems erweiterbar und veränderbar ist. Die Konzeption des Gebäudes und die Kostenberechnung erfolgten in enger Kooperation mit einem renommierten Generalunternehmer, um eine möglichst wirtschaftliche Bauweise und ein zeitgemäßes flexibles Lagersystem zu erzielen.

### 4) Kosten

Die Kosten für die beiden Bauteile, die jeweils ohne Einrichtung und Außenanlagen, waren seinerzeit auf insgesamt 970.000,-- € beziffert worden.

Die aktuelle Kostenberechnung stellt sich wie folgt dar:

#### **Kostenberechnung Stand Mai 2013**

Schlüsselfertige Erstellung Büro-/ Werkstatt-/ Lagergebäude	1.150.000,00 €
Regallager für zweigeschossige Halle	100.000,00 €
Ausstattung / Mobiliar	55.000,00 €
Außenanlagen	23.000,00 €
Abbruch best. E-Werkstatt und VZ-Gebäude	45.000,00 €
Neuverlegung Gas Wasser Abwasser	45.000,00 €
Baunebenkosten 10 % aus Restkosten (wg. GU-Vergabe)	141.800,00 €
Summe	1.559.800,00 €
gerundet	1.560.000,00 €

Zur Nachvollziehbarkeit der Kostenentwicklung:

**Kostenfortschreibung seit DS 203/2010**

Kostenstand DS 203/2010			
Neubau Elektrowerkstatt			420.000,00 €
Neubau Verkehrszeichengebäude			550.000,00 €
Summe Finanzplanung			970.000,00 €
Einbeziehung bisher nicht erfasster Flächen	Faktor	1,2	1.164.000,00 €
Baupreissteigerung 2010 bis 2013 um 10%	Faktor	1,1	1.280.400,00 €
Tiefgründung, Erfahrungswert aus LKW-Garage	zuzüglich		75.000,00 €
Einrichtung, in DS 203/2010 nicht enthalten	zuzüglich		55.000,00 €
Abbruch bestehende Gebäude, Neuverlegung Anschlüsse	zuzüglich		70.000,00 €
Summe Fortschreibung Baukosten			1.480.400,00 €

Diese Summe ergibt sich aus der faktorisierten Fortschreibung. Sie wurde zu Vergleichszwecken im Sinne einer transparenten Darstellung ermittelt.

Als Basis für den Beschlussantrag dient jedoch die oben dargestellte, in Zusammenarbeit mit einem Generalunternehmer aktuell erstellte Kostenberechnung.

Die Kostensteigerungen seit dem Beschluss 2010 sind demnach im wesentlichen zurückzuführen auf:

1. Einbeziehung von Flächen (ca. 20 % der Gesamtflächen), welche von der Verkehrssicherung und der Elektrowerkstatt genutzt werden, aber bisher auf dem Betriebsgelände verstreut waren. Diese wurden bei der erstmaligen Kostenaufstellung vor dem Hintergrund der Wirtschafts- und Finanzkrise nicht berücksichtigt, was unter zukunftsgerichteten betrieblichen Gesichtspunkten heute nicht mehr zu vertreten ist. Die weitere Planung hat die bisher verstreut auf dem Gelände liegenden Bereiche konsequent zusammengeführt. Dies ist im Interesse eines rationellen Arbeitsablaufs erforderlich. Insbesondere der Verkehrszeichenbereich soll Zugriff auf möglichst montierte gängige Schilderkombinationen haben.
2. Baukostenindexsteigerung seit 2010 um 10%
3. Nach dem Neubau von LKW-Garage und Salzlagerhalle wissen wir um die notwendigen baugrundbedingten Mehraufwendungen bei der Gebäudegründung.

## **5) Weitere Maßnahmen mit Kosten**

### Parkplätze:

Nach Abbruch von Verkehrszeichen- und Elektrogebäude entsteht im Osten der LKW-Garagen eine Freifläche, die es ermöglicht, die Parkierung der Bauhofmitarbeiter komplett außerhalb des Betriebsgeländes unterzubringen, was für Gewerbebetriebe Standard ist. Diese Parkplätze können außerhalb der Betriebszeiten auch von der Öffentlichkeit genutzt werden. Mit einem Kostenansatz in Höhe von 200.000,-- € kann die Fläche so hergestellt werden, dass links und rechts einer asphaltierten Fahrgasse geschotterte Parkplätze angeordnet werden. Diese Maßnahme war in DS 203/2010 nicht enthalten und muss bei Zustimmung zum HH 2014 angemeldet werden.

### Erweiterung LKW-Garage:

Trotz Neubau der LKW-Garagen sind immer noch nicht alle Bauhof-Fahrzeuge in Garagen unterzubringen. Ein rationellen Betriebsablauf erfordert jedoch, dass die Fahrzeuge jederzeit ohne z.B. Eiskratzen etc. zum Einsatz zur Verfügung stehen. Ferner ist ein Unterstellen im Interesse der Langlebigkeit der hochwertigen Fahrzeuge erforderlich. Daher wird vorgeschlagen, die LKW-Garagen nach Abbruch des Elektrogebäudes zu erweitern bis zur Grundstücksgrenze. Auf Basis der abgerechneten Kosten für den Neubau der LKW-Garagen wurde für die Erweiterung ein Ansatz in Höhe von 220.000,-- € errechnet.

## **6) Finanzierung**

Im Haushaltsplan 2013 sind für die Maßnahme E- und VZ-Gebäude 420.000,-- € eingestellt. In der Finanzplanung sind für 2014 weitere 550.000,-- € enthalten, die als VE im Haushalt bereits abgesichert sind.

Die Gesamtkosten der Maßnahme liegen um 590.000,-- € höher. Insofern muss die VE 2013 um diese Summe erhöht werden, um die Maßnahme schlüsselfertig ausschreiben zu können. Zur Deckung kann die VE für den Neubau der Mehrzweckhalle Mettenberg für 2013 um diesen Betrag reduziert werden, da mit dem Bau dieser Maßnahme nicht mehr in 2013 begonnen wird.

Für die zusätzlichen Maßnahmen Parkplatz und Erweiterung LKW-Garagen werden bei Zustimmung entsprechende Mittel zum HH 2014 angemeldet.

## **7) Beschlussempfehlung**

Die Maßnahme Neubau Elektro- und Verkehrszeichengebäude ist Bestandteil des 2010 beschlossenen Konzeptes für die partielle Entwicklung des Baubetriebshofes am Standort Wolfental. Sie ist dringlich, die bestehenden Gebäude haben massive Schäden, die zu beheben es sich in keiner Weise lohnt. Hier sollte nichts mehr in Bauunterhalt u.a. der undichten Dächer investiert werden müssen.

Die nach den Abbruchmaßnahmen entstehenden Parkplätze sollten so ertüchtigt werden, dass sie nicht nur für die Bauhofmitarbeiter, sondern außerhalb der Betriebszeiten auch für die Öffentlichkeit genutzt werden können. Dafür sind die bezifferten Maßnahmen notwendig.

Es sind trotz Neubau der LKW-Garagen noch nicht alle Bauhof-Fahrzeuge in Garagen unterzubringen. Dies ist für einen rationellen Betriebsablauf und im Interesse der Langlebigkeit der Fahrzeuge jedoch erforderlich. Daher wird vorgeschlagen, die LKW-Garagen nach Abbruch des Elektrogebäudes zu erweitern.

### **8) Weiteres Vorgehen**

Nach Zustimmung zu den Beschlussanträgen erfolgt die schlüsselfertige Ausschreibung des E- und VZ-Gebäudes. Der Rohbau soll noch 2013 erstellt werden, der Ausbau erfolgt in der ersten Jahreshälfte 2014.

Die weiteren Maßnahmen Herstellung Parkplatz und Erweiterung LKW-Garagen erfolgen bei Zustimmung im Anschluss.

Kopf

Merkle

Anlagen  
Lageplanübersicht