

B e r a t u n g s f o l g e:

- | | | | |
|---------------------------------------|------------|--------------|---|
| 1. Ausschusses für Umwelt und Technik | 21.06.2018 | Entscheidung | Ö |
|---------------------------------------|------------|--------------|---|

Franz Baur/05.06.2018

gez. Dezernent / Datum

Liegenschaften Straßenbetriebsdienst - Modernisierungsprogramm

I. **Beschlussentwurf:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - a) die Modernisierung und Sanierung der Betriebsgebäude des Straßenbetriebsdienstes grundsätzlich in der vorgestellten Priorisierung anzugehen.
 - b) für den Neubau des Büro- und Sozialgebäudes in der Straßenmeisterei Leutkirch die Genehmigungs- und Ausführungsplan zu beauftragen.

II. **Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:**

Beschlusslage

Der Kreistag hat in seiner Sitzung am 22.03.2018 beschlossen, die noch im Besitz des Landes befindlichen Liegenschaften des Straßenbetriebsdienstes zu kaufen und das Sanierungsprogramm dem Ausschuss für Umwelt und Technik zur weiteren Beratung vorzulegen. Das Modernisierungskonzept lag der Kreistagssitzung als Anlage 2 neu zu 0134/2017 bei und enthält Neubau, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 12,749 Mio. €. Sie ist dieser Vorlage unverändert als Anlage 2 nochmals beigelegt.

Bauprogramm der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

Die wichtigsten Maßnahmen wurden in Anlage 1 priorisiert und sollten in absehbarer Zeit durchgeführt werden. Der Schwerpunkt wird dabei nach dem Bau des nachfolgend beschriebenen Ersatzneubau des Büro- und Sozialgebäudes in der Straßenmeisterei Leutkirch auf die Erhöhung der Salzlagerkapazitäten in den Straßenmeistereien Leutkirch und Wangen gelegt, nachdem die vorhandenen Salzlagerhallen zu

klein sind und Baumängel aufweisen. Nachdem diese Grundsicherung erfolgt ist, sollen dringende Sanierungen vor weiteren Neubauten folgen, bevor die weiteren Sanierungen und Modernisierungen folgen.

Nachdem die letzten Jahrzehnte fast nichts an den Immobilien getan wurde, ist der Nachholbedarf groß, daher schlägt die Verwaltung vor, die wichtigsten Maßnahmen relativ zeitnah durchführen zu können, um die aktuellen Auflagen zu Arbeitsschutz etc. einhalten zu können und bevor manche Schäden noch größer werden und weitere Folgekosten entstehen.

Ersatzneubau Büro- und Sozialgebäudes Straßenmeisterei Leutkirch

Als dringendste Maßnahme wird der Ersatzneubau des Büro- und Sozialgebäudes in der Straßenmeisterei Leutkirch angesehen, um den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dort zeitgemäße Räumlichkeiten bieten zu können, in denen sie sich umziehen und duschen sowie Ihre Kleidung trocknen können etc.

Die Verwaltung hat ein erfahrenes Architekturbüro damit beauftragt, zunächst zu prüfen, ob ein Anbau an den Bestand aus dem Jahre 1969 (49 Jahre alt) bauphysikalisch und wirtschaftlich sinnvoll ist. Dies wurde verneint. Der Aufwand, den Bestand energetisch so zu sanieren, dass im Zusammenspiel mit dem Anbau keine Bauschäden entstehen und es zu einem energetisch funktionierenden Ganzen wird und gleichzeitig die Vorgaben für heutige Büro- und Sozialräume eingehalten werden können, wurde als nicht wirtschaftlich sinnvoll eingestuft, so dass nur ein Abriss und Ersatzneubau empfohlen werden kann.

Die aktuelle Planung ist in Anlage 3 dargestellt. Sie enthält einen Erläuterungsbericht, Planunterlagen, die Kosten-, sowie Terminplanung. Sie erfüllt die Anforderungen, sparsam hinsichtlich Investitions-, aber auch Lebenszykluskosten zu sein und dennoch die aktuellen Anforderungen nach Arbeitsstätten- und Arbeitssicherheitsrichtlinien zu erfüllen. Auch das voraussichtlich im Jahr 2018 in Kraft tretende, neue Gebäudeenergiegesetz als Zusammenführung der bisherigen Energieeinsparungsverordnung (EnEV) und des Erneuerbare Energien Wärmegesetz (EEWärmeG) wurde bereits berücksichtigt. Dieses wird für öffentliche Gebäude voraussichtlich bereits ab 2019 generell den KfW 55 Energiestandard vorschreiben. Das neue Büro- und Sozialgebäude wird daher mit diesem Energiestandard geplant. Dieser wird durch eine optimierte Kombination von baulichen und anlagentechnischen Maßnahmen erreicht. Zudem wurde ein Vergleich zwischen der nun gewählten, einstöckigen und einer 2-stöckigen Variante gezogen, wobei die Vorteile der 1-stöckigen Variante bei nahezu gleichen Kosten deutlich überwogen.

Der nun vorliegende Entwurf enthält sämtliche Kosten vom Abbruch des Bestands über die Erschließung, sowie die Errichtung des Gebäudes samt der kompletten Innenausstattung und Möblierung und weist auf der aktuellen Marktlage basierende Gesamtkosten brutto von rund 1,78 Mio. € aus. Dies entspricht nicht mehr dem Rahmen der aktuellen Kostenschätzung vom Januar 2018 von damals noch 1,38 Mio. €. Die Planer sind jedoch zuversichtlich, dass der Gesamtkostenrahmen des Modernisierungskonzepts von 12,75 Mio. € nach wie vor realistisch ist. Dies auch vor dem Hintergrund, dass alle weiteren Gebäude „nur“ Salz-, Fahrzeug- oder sonstige Lagerhallen sind, die keine aufwändige Gebäudehülle und –technik benötigen.

Weiteres Vorgehen:

Soweit der Ausschuss der vorgelegten Planung zustimmt, sollten die weiteren Schritte eingeleitet werden. Dazu zählen insbesondere Erstellung der Genehmigungsplanung, Einreichung des Baugesuchs sowie die Ausarbeitung der Ausführungsplanung. Die Bauausführung der Maßnahme sollte möglichst unmittelbar nach der Verabschiedung des Haushalts 2019 ausgeschrieben werden.

Die Verwaltung strebt daher an, die Maßnahme im Herbst 2018 dem Ausschuss für Umwelt und Technik und dem Kreistag – unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung durch den Haushalt 2019 – zur Freigabe der Ausschreibung und Realisierung in den Jahren 2019 und 2020 vorzulegen.

III. Finanzielle Auswirkungen:

1. Kurzbeschreibung

Im Haushaltsjahr 2018 sind bereits 499.600 € aus Haushaltsresten aus dem Vorjahr für den Ersatz-Neubau bereitgestellt. Der restliche Betrag von 1,28 Mio. € wird im Haushaltsplan 2019 angemeldet.

2. Haushaltspositionen

Teilhaushalt / Dezernat	2	Finanzen, Schulen und Infrastruktur
Unterteilhaushalt / Amt	24	Straßenbauamt
Produktgruppe	54.20	Kreisstraßen
Kontierungsobjekt	722023450002	Anbau Sozialgebäude Leutkirch

3. Finanzierung im Kreishaushalt

3.1. **Investiv** (Auszahlung)

Sachkonto	78710000	Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen
Haushaltsjahr	2018	
Haushaltsrest	499.600 €	

gez. i.V. Sabrina Buck / 08.06.2018

gez. (Name Amtsleitung FI / (Datum)

Anlagen:

Anlage 1 zu 0050 2018

Anlage 2 zu 0050 2018

Anlage 3 zu 0050 2018