



## Vorbericht

Vorlage Nr. 24-004-2024

Ziffer 3 der Tagesordnung

Ziffer 11 der Tagesordnung

KT-02-2024UT-01-2024

Dezernat 2

Amt für Liegenschaften und Gebäude

Holger Thiessen

## Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 27.02.2024

## Kreistag

öffentlich am 20.03.2024

### Neubau Straßenmeisterei Warthausen - Vorstellung der Machbarkeitsstudie sowie Planungsfreigabe und Ausschreibungsgenehmigung (Antrag an den Kreistag)

#### Beschlussvorschlag:

1. Dem Neubau der Straßenmeisterei Warthausen auf dem Nachbargrundstück des bisherigen Standorts wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Stadt Biberach den vorgestellten Grundstückstausch zu verhandeln.
3. Die Planung des Neubaus der Straßenmeisterei Warthausen wird freigegeben und die Generalübernehmer-/Totalübernehmerausschreibung wird genehmigt.

## Sachverhalt

### 1. Vorbemerkung

Der Kreistag hat am 25. Oktober 2017 beschlossen, die Straßenmeistereien Warthausen, Laupheim und Ochsenhausen sowie die Salzlagerhalle in Ahlen vom Land zu erwerben. Das Gremium wurde im Rahmen des Erwerbs bereits auf den Sanierungsstau an den Straßenmeistereien hingewiesen.

Die Straßenmeisterei Warthausen (SM Warthausen) wurde im Jahr 1977 errichtet und im Jahr 1993 um eine Fahrzeughalle und einen Bürobereich erweitert. Der Betriebshof besteht aus einem Büro- und Sozialgebäude, einer Werkstatthalle mit Wasch- und Pflegehalle, einer Fahrzeughalle und einem Salzlager sowie der Zentralwerkstatt, in der die Fahrzeuge aller vier Straßenmeistereien, aber auch die sonstigen Fahrzeuge des Landratsamts instandgesetzt werden.

In der Kreistagssitzung am 25. Oktober 2017 wurde dem Gremium berichtet, dass die dortigen Gebäude marode und für die Größenanforderungen der heutigen Fahrzeuge zu klein sind und nicht den aktuellen Arbeitsstättenrichtlinien und energetischen Anforderungen entsprechen. Beispielsweise ist die Fahrzeuggrube zu kurz, weshalb die Sicherheitsbestimmungen nicht eingehalten werden können. Wegen fehlender Lagerkapazitäten müssen Gerätschaften außerdem im Freien gelagert werden.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat daher am 29. Juni 2022 die Verwaltung beauftragt, ein Raumprogramm und eine Machbarkeitsstudie für den Neubau einer Straßenmeisterei in Warthausen durch ein Planungsbüro erstellen zu lassen.

Die Verwaltung hat hierfür im Rahmen einer freihändigen Vergabe drei Projektsteuerungsbüros zur Angebotsabgabe aufgefordert und anschließend die nps Projektentwicklung GmbH aus Ulm mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie und eines Raumprogramms beauftragt.

### 2. Raumprogramm

Zunächst wurde vom Büro nps gemeinsam mit dem Straßenamt, der Straßenmeisterei und dem Amt für Liegenschaften und Gebäude ein Raumprogramm für die Straßenmeisterei samt Zentralwerkstatt erstellt. Dabei wurden insbesondere die Anforderungen an die aktuellen Fahrzeuggrößen und die Arbeitsstättenrichtlinien (z.B. auf die Fahrzeuggrube) berücksichtigt. Insgesamt wurde darauf geachtet, das Raumprogramm ausreichend zu bemessen und die Anforderungen der Straßenmeisterei trotzdem kritisch zu hinterfragen.

Aus dem Raumprogramm ergibt sich folgender Flächenbedarf:

	<b>Bedarf</b>	<b>Bestand</b>
Straßenmeisterei Verwaltung und Sozialteil	471 m <sup>2</sup>	446 m <sup>2</sup>
Straßenmeisterei Hallenbereich	2.412 m <sup>2</sup>	1.920 m <sup>2</sup>
Außenanlagen	1.312 m <sup>2</sup>	1.830 m <sup>2</sup>
Salzlager	535 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>
Zentralwerkstatt Verwaltung und Sozialteil	132 m <sup>2</sup>	126 m <sup>2</sup>
Zentralwerkstatt Hallenbereich	1.548 m <sup>2</sup>	1.280 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>6.410 m<sup>2</sup></b>	<b>6.002 m<sup>2</sup></b>

Das Raumprogramm ist im Detail als Anlage 1 beigelegt.

### **3. Machbarkeit / Grundstückstausch**

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde geprüft, ob eine Sanierung und Erweiterung der Bestandsgebäude möglich ist. Aufgrund des maroden Zustands und der unzureichenden Gebäudegrößen kam die Studie zu dem Ergebnis, dass die Sanierung und Erweiterung der Bestandsgebäude nicht sinnvoll ist. Das Raumprogramm sollte deshalb mit einem Neubau umgesetzt werden.

Der Standort der Straßenmeisterei Warthausen ist gerade auch im Hinblick auf den geplanten Aufstieg zur B 30 nach Warthausen ideal. Die Umsetzung eines Neubaus auf dem vorhandenen Areal ist in der Praxis allerdings nicht zu empfehlen, da der laufende Betrieb der Straßenmeisterei aufrechterhalten werden muss. Bei einem Abbruch würden Teilbereiche der Straßenmeisterei über einen längeren Zeitraum nicht zur Verfügung stehen, wodurch der Betrieb und die Betreuung der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen im Bereich der Straßenmeisterei Warthausen nicht bzw. nur stark eingeschränkt gewährleistet werden könnte.

Da das unbebaute Nachbargrundstück zur Straßenmeisterei Warthausen eine ähnliche Grundstücksgröße hat, lag es nahe, die Realisierung eines Neubaus auf dem Nachbargrundstück zu prüfen. Die Prüfung hat ergeben, dass die Umsetzung auf dem Nachbargrundstück möglich wäre. Es müsste zwar der Bebauungsplan angepasst werden, dies sollte jedoch kein Problem darstellen.

Das Grundstück steht im Eigentum der Stadt Biberach und ist derzeit vom Landkreis für die Aufstellung von Wohnraumcontainern zur Unterbringung von Flüchtlingen gepachtet. Mit der Stadtverwaltung wurden bereits Vorgespräche zu dem Grundstück geführt. Die Stadtverwaltung könnte sich einen Grundstückstausch vorstellen, wobei das Bestandsgrundstück der Straßenmeisterei freigeräumt übergeben werden müsste.

Das Bestandsgrundstück der Straßenmeisterei Warthausen hat eine Grundstücksgröße von 14.415 m<sup>2</sup>. Das Nachbargrundstück der Stadt Biberach hat eine Grundstücksgröße von 13.175 m<sup>2</sup>. Die Machbarkeitsstudie hat einen Grundstücksflächenbedarf für einen Neubau von rd. 16.400 m<sup>2</sup> ergeben, wobei der Flächenbedarf vom endgültigen Entwurf für einen Neubau abhängt. Für den Erwerb des zusätzlichen Grundstücksflächenbedarfs von rund 2.000 m<sup>2</sup> auf Basis der Machbarkeitsstudie soll der Bodenrichtwert von 80 Euro/m<sup>2</sup> zu Grunde gelegt werden. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie werden in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik vorgestellt.

Es wird vorgeschlagen, die Verwaltung zu beauftragen, mit der Stadt Biberach über einen Grundstückstausch zu verhandeln und den Grundstückstausch entsprechend umzusetzen, wenn mit der Stadt Biberach Einigkeit erzielt wird.

### **4. Kosten**

Für die Umsetzung des Raumprogramms in einem Neubau wurde von nps ein Kostenrahmen von 24,5 Mio. Euro auf Basis der Kostenrichtwerte Mai 2023 ermittelt. Darin ist ein Betrag von rund 10 Prozent (2,2 Mio. Euro) für Unvorhergesehenes enthalten. Hinzu kommen die Kosten für den Abbruch der Bestandsgebäude.

### **5. Umsetzung**

Für die Umsetzung eines Neubaus schlägt die Verwaltung ein Totalübernehmer-/Generalübernehmerverfahren vor. Bei diesem Verfahren wird eine funktionale Leistungsbeschreibung erstellt. Die über einen Teilnahmewettbewerb ermittelten Bieter übernehmen sowohl die Planung als auch den Bau aus einer Hand.

Der Neubau einer Straßenmeisterei bietet sich aus Sicht der Verwaltung für ein solches Verfahren sehr gut an, zumal der funktionale Anspruch deutlich höher zu bewerten ist als der Anspruch an die Architektur. Bei diesem Verfahren wird als Vorteil gegenüber dem herkömmlichen Verfahren die hohe Kostensicherheit in einem frühen Verfahrensstadium und die schnellere Umsetzung der Maßnahme gesehen. Weniger Schnittstellen zwischen Planung und Ausführung lassen überdies eine optimalere Planung für die bauliche Umsetzung erwarten. Außerdem ist der Betreuungsaufwand bei einem Totalübernehmer-/Generalübernehmerverfahren für die Verwaltung deutlich geringer als bei einem herkömmlichen Planungs- und Ausschreibungsverfahren mit Einzelgewerken.

Dieses Verfahren wurde beispielsweise für den Neubau der Straßenmeisterei Münsingen im Landkreis Reutlingen und im Landkreis Böblingen für die Straßenmeisterei Magstadt erfolgreich durchgeführt.

Die Verwaltung schlägt vor, eine Generalübernehmer-/Totalübernehmerausschreibung durchzuführen, da sich der Neubau der Straßenmeisterei Warthausen für dieses Verfahren sehr gut eignet und das Verfahren eine funktionalere und zügigere Umsetzung erwarten lässt.

## **6. Weiteres Vorgehen**

Zur Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens soll ein Projektsteuerer beauftragt werden. Die rechtliche Unterstützung soll durch die Anwaltskanzlei erfolgen. Der ausgewählte Projektsteuerer wird anschließend die funktionale Leistungsbeschreibung erstellen. In die funktionale Leistungsbeschreibung sollen auch energetische und bauökologische Vorgaben eingearbeitet werden.

Anschließend erfolgt im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung ein öffentlicher Teilnahmewettbewerb. Daraufhin wird eine Vorauswahl der Bewerber anhand eines vorab festgelegten Kriterienkatalogs getroffen. Die ausgewählten Bewerber werden im sogenannten Verhandlungsverfahren mit der Bearbeitung der Planungsaufgabe beauftragt. Die eingegangenen Angebote werden bewertet. Nach mehreren Verhandlungsrunden geben die Bewerber ein finales Angebot ab. Für das gesamte Ausschreibungsverfahren bis zur Vergabe wird mit einem Zeitraum von bis zu 9 Monaten gerechnet.

## **7. Finanzielle Auswirkungen**

Im Haushaltsplan 2024 sind für die Vorbereitung der Ausschreibung des Neubaus der Straßenmeisterei Warthausen 200.000 Euro eingeplant. Die Mittel für die bauliche Umsetzung sollen in den künftigen Haushaltsjahren bereitgestellt werden.

### **Anlagen:**

Raumprogramm/Flächenvergleich (Anlage 1, öffentlich)

Lageplan (Anlage 2, öffentlich)