

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 603	Drucksache Nr.: 206/2023
Sachbearbeitung: Gallus	Az.: 0707/GA

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

603

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	21.11.2023	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Haupt- und Personalausschuss	04.12.2023	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig
Technischer Ausschuss	06.12.2023	vorberatend	nichtöffentlich	12 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltung
Gemeinderat	18.12.2023	beschließend	öffentlich	

Betreff:

- Eigenbetrieb Bau- und Gartenbetrieb Lahr – Umbau und Ausbau auf dem Betriebsgelände
- Vorstellung des Planungsstandes (Abschluss Leistungsphase 4 - Entwurfsplanung)
 - Vergabe der weiterführenden Planerleistungen

Beschlussvorschlag:

- Dem Planungsstand zum Umbau und Ausbau auf dem Betriebsgelände wird zugestimmt.

Zusammenfassende Begründung:

Der Entwurf der Neukonzeption am Gelände des Bau- und Gartenbetriebs wurde mit dem Planungsteam bis zur Leistungsphase 4 der Genehmigungsplanung ausgearbeitet. Die Fachplaner arbeiteten hier eng mit dem BGL als Bauherren sowie dem Gebäudemanagement der Stadt Lahr zusammen. Der erarbeitete Planungsstand soll nach Vorlage und Beschluss im Gemeinderat in Form eines Bauantrags eingereicht werden.

Die stufenweise beauftragten Fachplaner für die Leistungsphase 1-4 aller Bauabschnitte müssen für den weiteren Projektfortschritt für die Leistungsphasen 5-9 eine Beauftragung erhalten.

Über quartalsmäßige Projektmanagementberichte wird der Gemeinderat über den Projektfortschritt informiert.

Sachdarstellung

Aktuelle Situation und Handlungsnotwendigkeit:

Der Bau- und Gartenbetrieb Lahr hat seinen Hauptsitz in der Gutleutstraße 23 in Lahr (Flurstück Nr. 4290). Auf dem Gelände befinden sich mehrere Hallen, Werkstätten sowie Sozialräume. Die Büroräume der Verwaltung liegen im Erdgeschoss des Mehrparteien-Gebäudes auf der Flurstücknr. 4290/7. Das Grundstück wurde nun vom BGL erworben und die darüberliegenden Mieter aus dem Gebäude in andere umliegende Wohnungen ausquartiert.

Für die Umsetzung des Bauabschnitt 1 muss vorab das bestehende Verwaltungsgebäude abgebrochen werden. Hierfür wird ein Abbruchantrag gestellt.

Die einzelnen Fahrzeug- und Gerätehallen wurden in den 1960er Jahren errichtet und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Standard und Bedarf.

Das Leistungsspektrum des BGL ist seither enorm gewachsen und somit auch der Fuhrpark.

Die Unterstellplätze der Fahrzeuge reichen nicht mehr aus und weitere, gut geeignete Büroräume werden für das nun größere Team benötigt.

Die vorhandenen Lagerräume und Garagen befinden sich überwiegend in einem schlechten baulichen Zustand. Die beheizte Fahrzeughalle entspricht in keiner Weise den energetischen Anforderungen. Ein erhebliches Gefahrenpotential und lange Wartezeiten sind durch die Organisation des Geländes und dessen engen Sackgassen, in denen oft rangiert werden muss, gegeben.

Aufgrund der teilweise kleinen Einzelgaragen müssen die Fahrzeuganhänger allabendlich abgehängt und anderweitig aufgestellt werden und am Folgetag wieder angehängt werden.

Dadurch entsteht ein erheblicher Mehraufwand an Zeit. Ein Vorrichten der Fahrzeuge mit Material und Maschinen für den nächsten Arbeitstag ist durch das hohe Diebstahlrisiko und teilweise ungeeigneten Wetterverhältnissen nicht möglich.

Der Personalbereich mit Kleingerätewerkstatt und Lager, der im Jahr 2001 errichtet wurde, funktioniert hingegen bis heute sehr gut. An diesem Gebäude sollten im Zuge des Umbaus jedoch Sanierungsarbeiten, wie Erneuerung des Anstrichs, vorgenommen werden.

In der ausgearbeiteten Konzeptstudie wurde 2019 geprüft, ob ein sinnvoller Betrieb unter den heutigen Anforderungen auf den beiden Grundstücken 4290 und 4290/7 möglich ist: Durch eine Neustrukturierung des Geländes und des Gebäude würden die jetzt vorhandenen Sackgassen weichen und eine Befahrung im Ringverkehr auf dem Gelände möglich sein.

Diese Konzeptstudie, welche bereits in der Beschlussvorlage 264 im Jahr 2019 dem Gemeinderat vorgestellt und darin beschlossen wurde, war Grundlage für die weitere Planung.

Hierzu wurden in zwei VgV-Verfahren zum einen die Architektenleistung, zum anderen die Leistung für die Haustechnik vergeben. (Vergabe Architektenleistung: Beschlussvorlage 244/2022 im Gemeinderat vom 21.11.2022 – Vergabe Leistung der Haustechnik: Beschlussvorlage 88/2023 im Gemeinderat vom 15.05.2023). Eine Beauftragung wurde hier erstmals für die Leistungsphasen 1-4 vergeben.

Planungsvorstellung:

Gemäß der bereits durchgeführten Machbarkeitsstudie von 09/2019 soll der Betriebshof mit der aktuell in einem Wohnhaus untergebrachten Verwaltung neu organisiert und umgeplant werden. Dies erfolgt in drei Bauabschnitten. Hierzu wird zunächst bis Mitte des Jahres 2024 die Verwaltung ausgegliedert und das Wohngebäude mit Garagen (Grundstück 4290/7) abgerissen werden. An gleicher Stelle soll hier ab Mitte nächsten Jahres ein 2-geschossiges Büro- und Werkstattgebäude, welches sich an dem bestehenden Sozialgebäude längs der Gutleutstrasse orientiert, entstehen. Das Erdgeschoss enthält den Werkstatt- und Sozialbereich sowie Garagen für 4 LKWs und einen barrierefreien Zugang mit Wartebereich zum OG1. Das Obergeschoss beherbergt dann die Verwaltung, die in 2 Bereiche aufgliedert wird. Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts bis voraussichtlich Ende Sommer 2025 werden weitere Garagen und Lagergebäude abgebrochen und eine einheitliche Halle für den Fahrzeugbestand errichtet.

Gebäude BA1

Der geplante zweigeschossige Gebäudekörper nimmt die Proportionen des östlich gelagerten Sozialgebäudes auf. Parallel zur westlichen Grundstücksgrenze gliedert sich der eingeschossige Werkstattbereich mit begrüntem Flachdach an. Beide Gebäudeteile werden nicht unterkellert.

Energetisches Konzept

Technisch wird das Gebäude mit Wasser, Strom und Telefon von der Gutleutstrasse versorgt. Die Beheizung erfolgt über Deckenstrahlplatten im Werkstattbereich und Flächenheizung im restlichen Bereich. Energielieferant soll eine Grundwasserwärmepumpe werden, die zusätzlich noch das bestehende Sozialgebäude einbinden wird. Diese erhält zusätzlich ein Kühlregister, welches gleichzeitig eine sommerliche Kühlung über die FBH des Obergeschosses ermöglicht. Die Entwässerung auf dem Grundstück wird im Trennsystem ausgeführt. Der SW-Anschluss erfolgt an den Mischwasserkanal, welcher in der Gutleutstrasse neu angeschlossen wird. Sämtliches Regenwasser wird über 2 Sammelzisternen mit 152000 ltr. Volumen gespeichert und an die bestehende Regenwasserleitung angeschlossen.

Die Schmutzwasserentwässerung von EG und OG erfolgt ohne Rückstausicherung, da die Erdgeschoss Fertigfußbodenhöhe oberhalb der Rückstauenebene liegt. Das Gebäude wird als Nichtwohngebäude entsprechend den GEG (Gebäudeenergiegesetz) 2023 Richtlinien vorgesehen. Der Gesamtenergiebedarf mit 34,53 kWh/(m²Aa) liegt 67,8% unter dem vom Gesetzgeber geforderten Wert. Als Lüftungskonzept sind zwei zentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Die Holz-Alufenster erhalten 3-Scheiben-Isolierverglasung mit einem UW-Wert von ca. 0,9 W/m²K. Die Büros an der Süd, Ost und Westseite erhalten Raffstore Zur Erfüllung des erforderlichen Anteils erneuerbarer Energien ist die Errichtung einer PV-Anlage als Aufdach-Kollektoranlage an den nach Norden mit 5 Grad Neigung orientierten Pultdachflächen geplant.

Statisches System

Das gewählte statische System baut weitestgehend auf tragenden und aussteifenden Längs/Querwänden und Außenwänden in Massivbauweise auf. Die Lasten der Stahlhalle werden über eine Bodenplatte aus WU-Beton abgelastet, sonstige Bereiche über bewehrte Streifenfundamente oder Brunnengründungsfundamente aus Magerbeton, da hier erst in entsprechender Tiefe ein tragfähiger Untergrund vorgefunden wurde. Ein Fundamentanker aus rostfreiem Stahl wird rings um die UG-Bodenplatte im Arbeitsraum und ein Potentialausgleich aus verzinktem Bandstahl in der Betonbodenplatte und den Streifenfundamenten verlegt. Die Betongeschossdecke ist über die tragenden Wände gespannt. Im Bereich der Warmhalle liegt die Decke auf Betonunterzügen. Als oberer Gebäudeabschluss ist im Bürobereich ein Pultdach in Holzkonstruktion vorgesehen, über der Werkstatt eine Stahltrapezblechdecke.

Gebäude BA2

Der geplante eingeschossige Gebäudekörper gliedert sich an die bereits östlich vorhandene Fahrzeughalle sowie das südlich vorhandene Lagergebäude an. Er dient im Wesentlichen dazu, die bestehende Fahrzeugflotte regengeschützt unterzubringen. Drei mit 12 Grad Neigung versehene Sheddächer bieten zum einen die Unterkonstruktion für eine Belegung des Daches mit Photovoltaikmodulen, im Weiteren kann durch die nach Norden geöffneten Flächen für eine ausreichende natürliche Belüftung gesorgt werden. Die restlichen Dachflächen werden als begrüntes Flachdach ausgeführt. Die Gebäudehauptkonstruktion erfolgt ausschließlich in Holz. Auf der Nordseite dienen weitere abgehängte Dachflächen für eine stützenfreie Fläche zum Unterstand von Fahrzeugen und Fahrrädern.

Energetisches Konzept

Das Gebäude wird nicht beheizt. Die Entwässerung auf dem Grundstück wird im Trennsystem ausgeführt. Im Wie bei dem Büro- und Werkstattgebäude sollen auch bei der Kalthalle ebenfalls 2 Regenwasserzisternen mit 76000 Liter Fassungsvermögen zur städtischen Bewässerung eingebaut werden. Sämtliches Regenwasser wird über diese Sammelzisternen gespeichert und an die bestehende Regenwasserleitung angeschlossen. Zur Erfüllung des erforderlichen Anteils erneuerbarer Energien ist die Errichtung einer PV-Anlage als Aufdach-Kollektoranlage auf den mit 12 Grad Neigung orientierten

Pulldachflächen geplant. Teilbereiche können nicht belegt werden da in diesem der Mindestabstand zu der mit 110 Kv verlaufenden Hochspannungstrasse berücksichtigt werden muss.

Statisches System

Das gewählte statische System baut weitestgehend auf tragenden Holzstützen mit Stahlverbänden und aussteifender Dachscheibe aus Holzwerkstoffplatten auf. Die Gründung erfolgt über Punktfundamente auf tragend erforderlichem Bodenaustausch. Ein Teilbereich der Kalthalle mit Brandschutzanforderungen in F90 wird betoniert/gemauert. Lasten werden hier über eine 25cm starke Bodenplatte flügelgeglättet in WU-Ausführung abgetragen. Als oberer Gebäudeabschluss ist ein Flachdach in Holzkonstruktion vorgesehen, drei Bereiche sind hier mittels Shed-Dächern aufgeständert. Die Lastabtragung erfolgt über Unterzüge in Brettschichtholz. Im Bereich der Außenwände des Gebäudes erfolgt die Gründung mit Streifenfundamenten auf Bodenaustausch, da hier erst in entsprechender Tiefe ein tragfähiger Untergrund vorgefunden wurde. Die Außenwände werden als Pfosten/Riegelkonstruktion in Holz gemäß statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Fassade ist mit außenseitig auf Kanthölzern verlegten Dreischichtplatten mit entsprechendem Witterungsanstrich geplant.

Gesamtkosten

Bauabschnitt 1: Neubau Büro- und Werkstattgebäude

	Kostenschätzung 2019 nach Baukosten-Index 2019	Kostenberechnung 2023
Kostengruppe 100 – Grundstück/Gebäude	674.000 €	727.024 €
Kostengruppe 200 – Öffentl. Erschließung	229.000 €	126.500 €
Kostengruppe 300 – Bauwerk - Baukonstruktion	1.689.000 €	1.669.500 €
Kostengruppe 400 – Bauwerk – techn. Anlagen		1.694.000 €
Kostengruppe 500 – Außenanlage u. Freifläche	138.000 €	191.000 €
Kostengruppe 600 – Ausstattung u. Kunstwerke	26.000 €	183.000 €
Kostengruppe 700 - Baunebenkosten	380.000 €	831.000 €
Kostengruppe 800 - Finanzierung	0 €	0 €
Gesamt 2019 (netto)	3.136.000 €	
Gesamt 2019 (brutto)	3.732.000 €	
Kostensteigerung 2020-2022 um 3 % p.a.	346.000 €	
KG 700 – Kosten Technisches Gebäudemanagement	25.000 €	
Projektkosten 2019 (brutto)	4.103.000 €	
Gesamt 2023 (netto)		5.422.024 €
Gesamt 2023 (brutto)		6.452.209 €
Tatsächliche Kostensteigerung 2019-2023 um 25%	933.000 €	
Projektkosten gesamt 2023 (brutto)	4.690.000 €	6.452.209 €

Für den Bauabschnitt 1 entsteht auf das Jahr 2023 hochgerechnet eine Kostendifferenz von +1.762.209€.

Bauabschnitt 2: Neubau Kalthalle

	Kostenschätzung 2019 nach Baukosten-Index 2019	Kostenberechnung 2023
Kostengruppe 100 – Grundstück	0 €	0 €
Kostengruppe 200 – Öffentl. Erschließung	180.000 €	149.500 €
Kostengruppe 300 – Bauwerk - Baukonstruktion	2.362.000 €	1.454.500 €
Kostengruppe 400 – Bauwerk – techn. Anlagen		925.500 €
Kostengruppe 500 – Außenanlage u. Freifläche	138.000 €	231.000 €
Kostengruppe 600 – Ausstattung u. Kunstwerke	67.000 €	0 €
Kostengruppe 700 - Baunebenkosten	429.000 €	499.500 €
Kostengruppe 800 - Finanzierung	0 €	0 €
Gesamt 2019 (netto)	3.176.000 €	
Gesamt 2019 (brutto)	3.780.000 €	
Kostensteigerung 2020-2023 um 3 % p.a.	475.000 €	
KG 700 – Kosten Technisches Gebäudemanagement	35.000 €	
Projektkosten 2023 (brutto)	4.290.000 €	
Gesamt 2025 (netto)		3.260.000 €
Gesamt 2025 (brutto)		3.879.500 €
Kostensteigerung 2019-2025 um 30%	1.134.000 €	
Projektkosten gesamt 2025 (brutto)	4.949.000 €	3.879.500 €

Für den Bauabschnitt 2 entsteht auf das Jahr 2025 hochgerechnet eine Kostendifferenz von -1.069.500€.

Für das Planungsvorhaben der beiden Neubauten ergibt sich ein Kostenunterschied zwischen der Kostenschätzung und der -berechnung, auf dasselbe Ausführungsjahr gerechnet, von rund +692.709€.

Alternativ geprüfte Maßnahmen:Begründung Wärmekonzept

Zur Entscheidungsfindung wurden in der Vorentwurfsplanung durch das Büro Eichhorn+ Engler verschiedene Heizkonzepte erarbeitet und die Investitions- als auch die Betriebskosten gegenübergestellt. Die Entscheidung fällt auf die Variante mit der Grundwasser- Wärmepumpe, da diese im Gegensatz zur Fernwärme keine zusätzlichen Kühlregister im Sommer benötigt. Zudem konnte aufgrund von komplexer Anbindung des Areals an das Fernwärmesystem der Badenova kein endgültiges umsetzungsfähiges Angebot abgegeben werden.

Mittels einer Grundwasser-Wärmepumpe soll sowohl der Neubau Büro- und Werkstattgebäude als auch das bestehende Werkstatt- und Sozialgebäude beheizt werden. Die Heizungszentrale wird im Obergeschoss des bestehenden Gebäudes aufgebaut. Im Sommer kann durch diese Art von Wärmesystem eine gewisse Kühlung (3-4K) erfolgen.

Entscheidung Haupttragwerk BA2 Kalthalle

Das beauftragte Ingenieurbüro für Tragwerksplanung, Scherer aus Haslach, ermittelte den Preisunterschied beider möglicher Haupttragwerks-Varianten - Holz oder Stahl - anhand von drei maßgeblichen Positionen. Da ein Stahlbau aktuell bis zu 50% teurer als ein Tragwerk aus Holz aufgezeigt wurde, entschied sich das Planungsteam das Haupttragwerk in Holz auszuführen. Zudem zeigt der nachwachsende Rohstoff auch weitere positive Aspekte im Bereich Ökologie und Nachhaltigkeit auf.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen mehr als 50.000 Euro und/oder die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich mehr als 20.000 Euro

Wirtschaftsplan Bau- und Gartenbetrieb

Die Maßnahme wurde im Wirtschaftsplan 2024 sowohl in der Liquiditätsplanung (Anlage 2 des Wirtschaftsplanes) als auch in der mittelfristigen Investitionsplanung (Anlage 4 des Wirtschaftsplans) berücksichtigt.

Begründung:

Die Bauherrschaft des BGL und das technische Gebäudemanagement sehen die weitere Beauftragung der bereits für die vorherigen Leistungsphasen beauftragten Fachplaner im Bereich Architektur und technischer Gebäudeausrüstung als sinnvoll. Das Planungsteam hat sich im vergangenen Jahr sehr gut eingespielt und kommt gemeinsam zu guten und schnellen Lösungen.

Für die weitere Ausführungsplanung bis hin zur Objektüberwachung (Leistungsphasen 5-9) wird daher eine weitere Beauftragung der Architektenleistung sowie der technischen Gebäudeausrüstung angestrebt.

Die weitere Beauftragung der Architektenleistung der LP5-9 beinhaltet ein Honorar von 438.200,00 €.

Die weitere Beauftragung der technischen Gebäudeausrüstung der LP5-9 ein Honorar in Höhe von 447.300,00 €.

Tilman Petters
Bürgermeister

Herbert Schneider
Betriebsleiter

Silke Kabisch
Abteilungsleitung

Anlage(n):

BA1_001_Grundriss EG Werkstatt
BA1_002_Grundriss OG Büro_Schnitt
BA1_003_Ansichten Büro_Werkstatt
BA2_004_Grundriss Kalthalle
BA2_005_Ansicht Kalthalle
BA2_006_Schnitt Kalthalle_Lagergeb
Anlage 0

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.