

Sitzungsvorlage 2024/227

Verfasser:
Betriebshof Ravensburg, Siegfried Veit

Stand: 17.09.2024

Az. 771.40.011

Beteiligung:

Betriebsausschuss Betriebshof	09.10.2024	öffentlich
Gemeinderat	21.10.2024	öffentlich

Sachstand Zwischenunterbringung BHR und Neubau Betriebshof

Beschlussvorschlag:

1. Der von der Verwaltung vorgestellten Zwischenunterbringung in der Sauterleutestraße 27 in Weingarten und in der Rauenggstraße 5a (ehem. Schreinerei Huschle) wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Gebäude für die Zwischenunterbringung anzumieten und für die Nutzung als Zwischenunterbringung umzubauen.
3. Dem von der Verwaltung vorgestellten Zeit- und Finanzierungsplan wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt das Projekt als kombiniertes Verfahren Planen + Bauen umzusetzen.
5. Mit der Umsetzung ist zu starten.

Sachverhalt:

1. Beschlusslage

BABHR am 06.03.2023:

- Der baulichen Weiterentwicklung des Betriebshofes in Form eines Neubaus/Umbaus am Standort Georgstraße 28 wird im Grundsatz zugestimmt. Die Zustimmung erfolgt unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit des Projektes.

BABHR am 06.12.2023 und GR 11.12.2023:

- Dem von der Verwaltung aufgezeigten Geschäftsmodell mit strategischer Entwicklung und dem Umbau der Organisation auf vier Abteilungen wird zugestimmt.
- Die Verwaltung wird beauftrag eine Machbarkeitsstudie zur Umsetzung des Raum- und Funktionsprogrammes auf dem Grundstück Goethestraße 28 zu erstellen.

BABHR am 06.05.2024 und GR am 13.05.2024

- Dem von der Verwaltung vorgestellten Raum- und Funktionsprogramm zum Neubau auf dem Grundstück Goethestraße 28 wird zugestimmt.
- Die Verwaltung wird beauftragt für die Ausschreibung und Vergabe einen externen Planer auszuwählen, zu beauftragen und die Ausschreibung und Vergabe des Projektes vorzubereiten.
- Die Verwaltung wird beauftragt die Möglichkeiten einer Zwischenunterbringung zu klären und in Verhandlungen mit möglichen Vermietern einzutreten.
- Für die Planung und Durchführung der Zwischenunterbringung soll ein Mitarbeiter als Projektleiter freigestellt werden. Zusätzlich sollen das Team Service und Kleinaufträge durch zwei Stellen verstärkt werden.
- Die projektvorbereitenden Planungsleistungen werden über den AGM Planungstopf finanziert. Die weitere Projektfinanzierung ist im Rahmen der Haushaltsplanung 2025/26 sowie in der mittelfristigen Haushaltsplanung vollumfänglich abzubilden.

2. Zwischenunterbringung

Das Betriebsgelände des Betriebshofes in der Goethestraße soll geordnet und auf die an die Anforderungen eines modernen Betriebes ausgerichtet werden.

Das Grundstück in der Goethestraße ist von der Fläche sehr stark begrenzt und lässt es nicht zu, gleichzeitig darauf einen Neubau zu realisieren und den Betriebshof aufrecht zu erhalten. Für die Bauzeit ist es daher unumgänglich eine Zwischenunterbringung zu organisieren.

Die Planung der Zwischenunterbringung erfolgt nach den Kriterien:

- Um lange Anfahrtswege und damit unproduktive Zeiten zu vermeiden sollte die Zwischenunterbringung nahe an den Einsatzorten und möglichst zentral liegen.
- Für die Interimslösung sollen möglichst keine Doppelstrukturen, doppelte Lagerhaltung etc. neu aufgebaut werden.
- Um die Kosten der Interimslösung gering zu halten, sollen möglichst bestehend Strukturen genutzt werden. Die Umbauten und auch der spätere Rückbau der Interimslösung soll so gering wie möglich gehalten werden.

Aktuell wurde das Betriebsgelände der Schreinerei Huschle in der Raueneggstraße 5a von der Stadt erworben. Die Fa. Huschle stellt den Betrieb zum Jahresende ein, so dass das Gebäude zur Nutzung frei ist. Das Gelände eignet sich um darin die Werkstätten (Schreinerei, Schlosserei und Malerei) unterzubringen. Zusätzlich stehen Lagerflächen zur Verfügung.

In der Sauterleutestraße 27 in Weingarten steht derzeit das Gebäude des ehem. Schuhoutlet leer. Eigentümer ist die Günther Lehmann GmbH & Co. KG aus Karlsruhe. Das Gebäude soll mittelfristig ersetzt werden. Bis das Areal neu überplant ist, sucht der Eigentümer eine Zwischennutzung. Auf dem Gelände findet die Verwaltung, der Fuhrpark, das Zentrallager und die beiden Abteilungen Stadtbild und Bau, Kanal und Verkehr Platz.

- Beide Gebäude liegen zentral, sind gut zu erreichen und nur eine kurze Fahrtstrecke voneinander entfernt.
- Die Werkstätten verfügen bereits jetzt schon über eigene Lager, bzw. bestellen notwendiges Material projektbezogen just in Time. Es sind keine neuen Strukturen nötig.
- Beide Gebäude stehen leer und können sofort bezogen werden.
- Das Gebäude der Fa. Huschle ist bereits auf einen Schreinerbetrieb zugeschnitten und kann ohne große Umbauten genutzt werden.
- Die bestehende Halle in der Sauterleutestraße ist komplett leer, so dass sich Einbauten einfach realisieren lassen. Zudem muss auf die Bausubstanz keine Rücksicht genommen werden.
- In keinem der beiden Gebäude müssen Umbauten nennenswert zurückgebaut werden.

3. Förderung

Die KfW fördert das Projekt im Rahmen des Programms "Klimafreundlicher Neubau von Nichtwohngebäuden in Kommunen mit QNG" bis zu einer Summe von 1,41 Mio. €. (Förderzusage vom 07.08.2024)

4. Projektkosten

Unter Berücksichtigung der bereits bewilligten Zuschüsse ergeben sich voraussichtliche Projektkosten von 22.927.200 €. Abzüglich der bewilligten Förderung ergeben sich 21.571.200 €.

5. Zeitplan

Um den Neubau in der Goethestraße realisieren zu können, muss der Betriebshof auf einen anderen Standort umziehen. Diese Maßnahme ist mit einem hohen Aufwand verbunden. Hinzu kommt, dass die Ausweichstandorte zeitlich nicht unbegrenzt zur Verfügung stehen.

Um möglichst früh Kosten- und Terminalsicherheit zu bekommen, soll das Projekt daher als kombiniertes Planen + Bauen Verfahren realisiert werden. Darunter ist zu verstehen, dass der Auftrag auf der Basis einer funktionalen Leistungsbeschreibung erteilt wird und der Auftragnehmer sowohl die Planungs- als auch Bauleistung (als Generalunternehmer) erbringt.

Diese Art der Vergabe vereinfacht die Abwicklung, da die Koordination mehrerer Vertragspartner entfällt. Zusätzlich können Ideenwettbewerbe mit integriert werden, so dass neben einem Wettbewerb um den besten Preis auch ein Wettbewerb um die nachhaltigste Lösung entsteht. Das ermöglicht dem Auftraggeber, das beste Gesamtkonzept zu finden.

Für das kombinierte Verfahren spricht auch der Umstand, dass der Neubau selbst sehr stark auf Funktionalität ausgerichtet ist und sich daher eine funktionale Ausschreibung anbietet.

Für die Vorbereitung und Durchführung ergeben sich folgende Schritte:


4. Quart. 24 - 2. Quart. 25	Ausschreibung und Vergabe für die technische Betreuung und Qualitätsüberwachung
3. Quart. 25 - 4. Quart. 25	Ausschreibung und Vergabe der Leistungen für Planen und Bauen
4. Quart. 25 - 1. Quart. 26	Abbruch Bestand
4. Quart. 25 - 1. Quart. 28	Planen und Bauen
1. Quart. 28	Übergabe
4. Quart. 24 – 2. Quart. 25	Vorbereitung Zwischenunterbringung
3. Quart. 25	Umzug Zwischenunterbringung
2. Quart. 28	Bezug Neubau
3. Quart. 28	Rückbau Zwischenunterbringung

Kosten und Finanzierung:

Die Baumaßnahme wird 2025 mit der Ausschreibung, ersten Planungsleistungen und vorbereitenden Leistungen beginnen und sich dann über mehrere Jahre ziehen. Der Großteil der Kosten fällt zum Mitte bzw. zum Ende des Projektes an. Im kommenden, kritischen Doppelhaushalt ist daher noch mit geringen Kosten zu rechnen.

Das Projekt wird in den kommenden Haushalten berücksichtigt. Die Verteilung der Planansätze wird in den Haushaltsgesprächen noch festgelegt. Selbstverständlich wird dabei der angespannten Haushaltslage Rechnung getragen.

Klimawirkungsprüfung:

Einschätzung der CO ₂ -Relevanz		
	Hat der Beschlussgegenstand voraussichtlich Auswirkungen auf die CO ₂ -Bilanz der Stadt Ravensburg?	
	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> positiv <input type="checkbox"/> negativ

1. Menge der CO₂-Emissionen

- gering** → bis ca. 3 t CO₂ / Jahr (entspricht < 6,3 MWh_{el} / 12 MWh Erdgas / 13.800 PKW km)
- mittel** → bis ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht < 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)
- erheblich** → über ca. 130 t CO₂ / Jahr (entspricht > 270 MWh_{el} / 525 MWh Erdgas / 600.000 PKW km)

2. Dauer der CO₂-Emissionen

- kurz** → max. 1 Jahr
- mittel** → 1 Jahr bis 10 Jahre
- langfristig** → 10 und mehr Jahre

Textliche Begründung der Einschätzung (Kurzversion)

Die vorhandene Bausubstanz stammt teilweise noch aus den 60er Jahren. Die Gebäude sind entsprechend schlecht bis gar nicht gedämmt. Die Heiz- und Gebäudetechnik ist veraltet. Entsprechend hoch ist der aktuelle Energieverbrauch. Durch den Neubau/Sanierung sind auf lange Sicht deutliche Energieeinsparungen möglich. Zudem wird das Gebäude durch Neubau und Sanierung mit zukunftsfähigen Technologien ausgestattet, die langfristig zum Klimaschutz beitragen (Infrastruktur Mobilität, PV, Biodiversitäts-/Retentionsdach).

Die genaue Höhe der CO₂ Emissionen kann derzeit noch nicht berechnet werden, da hier insbesondere die eingesetzten Materialien (z.B. Recyclingmaterial) sowie die Rückbauoptionen berücksichtigt werden müssen. Seitens des UA wird empfohlen, konkrete Ziele in der Ausschreibung festzusetzen, z.B. in Anlehnung an die Kriterien der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (<https://www.dgnb.de/de/zertifizierung/das-wichtigste-zur-dgnb-zertifizierung/kriterien>).

Folgende Maßnahmen wurden getroffen, um die CO₂-relevanten Auswirkungen zu optimieren:

Der Neubau soll mit einem Zuschuss der KfW (499 Klimafreundlicher Neubau – Kommunen) finanziert werden. Die Auflagen hierfür sind, dass das Gebäude als Effizienzgebäude 40 eingestuft wird, dass es in seinem Lebenszyklus so wenig CO₂ ausstößt, dass die Anforderung an THG-Emissionen des "Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) Plus" erfüllt werden und dass es nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt wird. Hierfür wird ein Experte/in für Energieeffizienz zusätzlich beauftragt, der die Planungen begleitet.

Weitere Alternativen wurden geprüft / werden zur Prüfung empfohlen:

Es wurden weitere Förderprogramme bzgl. Klimaschutz und Klimaanpassung recherchiert, um diverse Emissionseinsparungen und Klimaschutz-Möglichkeiten bei Um- und Neubau aufzuzeigen. Das KfW-Programm Nr. 499 scheint schlussendlich am besten dafür geeignet, den Neubau klimaschonend zu entwickeln und die Umweltziele der Stadt mit entsprechenden Fördermitteln berücksichtigen zu können.

Anlage/n:

- Anlage 1: Rahmenterminplan
- Anlage 2: Kostenschätzung
- Anlage 3: Standorte Zwischenunterbringung
- Anlage 4: Geplanter Umbau Sauterleutestraße