

Sitzungsvorlage DS 2013/202

Amt für Architektur und
Gebäudemanagement
Dietmar Diehm
(Stand: **27.05.2013**)

Mitwirkung:
Betriebshof Ravensburg
Stadtkämmerei
Tiefbauamt

Aktenzeichen: 083-001

Ausschuss für Umwelt und Technik

nicht öffentlich am 05.06.2013

Gemeinderat

öffentlich am 17.06.2013

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 25.06.2013

Außenlager Mariatal Betriebshof

- Streugutlagerhalle
- Entwässerungsplanung, Anhebung des Geländes
- Altlasten und geringe Tragfähigkeit
- Ersatzbau Technik-/Aufenthaltsbereich
- Kostenfortschreibung

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Gesamtpaket "Außenlager Mariatal Betriebshof" mit Gesamtkosten von 463.000 € zu. Anteilig 320.000 € betreffen das neue Gebäude (Fipo 2.7711.9400.000/1010), weitere 143.000 € das Grundstücksgelände (Fipo 2.8830.9320.000/0100).
2. Gegenüber der bisherigen Finanzierung entsteht ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf von 273.000 €. Darin enthalten ist die Kostenaufstockung von 26.000 € gemäß Beschluss BABHR vom 16.05.2012. Dieser wird abgedeckt durch Minderausgaben bei den Fipos 2.0690.9400.000/010 und 2.0690.9400.000/0020 (Planungsraten Bürgerrathaus und Gebäude Seestraße).
3. Wie bei den vorangegangenen Bauinvestitionen wird das Gesellschafterdarlehen der Stadt nach Abschluss der Hochbaumaßnahme und Übertragung auf den Betriebshof (im Anlagevermögen bilanziert) entsprechend aufgestockt (verzinslich).

Sachverhalt:

1. **Beschlusslage**

Der Betriebsausschuss BHR hat am 16.05.2012 der Errichtung einer Streugutlagerhalle mit den Außenmaßen von 12,2 x 20 Meter, einem Lagervolumen von ca. 1.000 Tonnen und voraussichtlichen Gesamtkosten von 216.000 € (brutto) zugestimmt. Die überplanmäßige Mehrausgabe von 26.000 € sollte zunächst über eine Sondertilgung des Betriebshofes auf das Gesellschafterdarlehen der Stadt finanziert werden. Nachdem die Maßnahme zum Jahreswechsel noch nicht begonnen, die Gespräche mit dem Landratsamt noch nicht abgeschlossen und die Kosten noch nicht abschließend feststanden, wurden weder beim Betriebshof noch bei der Stadt dafür Rückstellungen oder anteilige Haushaltsreste gebildet. In den neuen Gesamtkosten von 463.000 € und der Abdeckung der Zusatzkosten sind diese 26.000 € enthalten.

Das AGM hat die Streugutlagerhalle geplant, ausgeschrieben und den Bauantrag Anfang August 2012 eingereicht. Mit dem Ziel die Halle für den Winter einsatz 2012/2013 betriebsbereit zu haben, wurde, um die Preise und Termine zu halten, der Auftrag in Höhe von 133.012,76 € (brutto) an Holzbau Holten GmbH & Co. KG erteilt.

2. **Notwendige Planungsänderungen**

Die Anhörung von Fachbehörden beim Landratsamt Ravensburg machten Änderungen bei der Entwässerung und bei der Gründung erforderlich um eine Gefährdung des Gewässers im Falle eines Extremhochwassers und im Falle eines Brandes der Streugutlagerhalle durch Löschwasser zu vermeiden. Das Vorhaben liegt in unmittelbarer Nähe der Schussen. Es liegt gemäß den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten außerhalb des HQ 100-Überflutungsbereichs, jedoch innerhalb des HQ extrem Bereichs.

Das Tiefbauamt hat für das Außenlager Mariatal Betriebshof auf Flurstück Nummer 504/19 eine neue Planung für die Entwässerung der Streuguthalle erstellt. (Anlage 1)

Bei der Planung wurde erkannt, dass, unabhängig vom Hallenbau, erhebliche Investitionen in das Betriebsgelände notwendig sind. Um das Gelände weiter für den Winterdienst nutzen zu können, ist zwingend eine Anhebung der Halle und der Streugutverladezone auf ein Höhenniveau außerhalb des HQ extrem Bereiches und eine Änderung der Abwasserführung erforderlich. Diese Umplanung ist alternativlos und ergibt sich zwingend aus den Auflagen des Landratsamtes.

Die anteiligen auf das Grundstück (Entwässerung, Geländeanhebung und Altlasten) entfallenden Kosten gehen zu Lasten der Stadt als Grundstückseigentümer (Fipo 2.8830.9320.000/0100). Die jährliche Pacht für die Kosten der Stadt (**143.000 €**) gemäß Ziffern 2.1 und 2.2 erhöht sich entsprechend.

2.1 Alternative städtische Grundstücke

Die Möglichkeit der Errichtung der Streugutlagerhalle alternativ auf einem anderen städtischen Grundstück wurde vom Baudezernat und der Liegenschaftsabteilung geprüft. Da neben dem Gewässerschutz auch Lärmemissionen durch den nächtlichen LKW Verkehr der Verlade- und Streufahrzeuge zu berücksichtigen sind, gibt es keine geeignete Alternative zum Außenlager Mariatal.

2.2 Alternative zu Streustoff Salz/Sole

Bei einem Strassennetz von 120 km Länge und den Plätzen (Kernstadt) und den durch GR festgelegten Prioritäten und Haftung, gibt es zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit, d.h. zur Abwehr von Eis- und Schneeglätte und daraus resultierenden Unfällen, keinen alternativen und wirtschaftlicheren Streustoff als Auftausalz in Kombination mit Sole.

Fachkreise und das Öko Institut Freiburg beschäftigen sich seit 30 Jahren mit diesem Thema und kommen zum gleichen Ergebnis.

2.3 Entwässerungsplanung

Von Seiten der Stadtentwässerung wird ein Anschlusschacht an die bestehende Mischwasserleitung hergestellt, an welche das Neubauvorhaben angeschlossen werden kann. Um die Entwässerung im Freispiegel zu ermöglichen, ist der vom Bau betroffene Geländebereich anzuheben. Diese befestigten Flächen entwässern in den Mischwasserkanal, die Dachflächen über das bisherige System in den Sägebach. (Anlage 1) Die Kosten von 110.000 € (inkl. Nebenkosten) können aus der Kostenberechnung vom Ing. Büro Haag + Noll entnommen werden. (Anlage 2)

2.4 Altlasten und geringe Tragfähigkeit

Auf dem Grundstück ist die Altablagerung "Altarm Ziegelwiese" kartiert. Von Berghof Analytik wurden Raumsondierungen durchgeführt und ein geotechnischer Bericht gefertigt. Die Ergebnisse wurden in die Ausführungsplanung eingearbeitet. Die Mehrkosten betragen 33.000 €.

2.5 Streugutlagerhalle, geänderte Fundamentausbildung

Die Kosten für die System-Fertighalle ab Oberkante Fundament entspricht dem Kostenansatz für den Sachbeschluss vom 16.05.2012 (133.012,76 € brutto). Zum damaligen Zeitpunkt ging die Gesamt-Kostenberechnung von insgesamt 216.000 € aus. Durch das Anheben der Halle um ca. 60 cm über das bestehende Geländeniveau und durch die dadurch geänderte Fundamentausbildung entstehen anteilige Mehrkosten von 35.000 €.

2.6 Das Klärwerksgebäude ist abgängig und erfordert einen Ersatzbau für Technik und Aufenthaltsbereich als Anbau an die Streugutlagerhalle

Die technischen Komponenten zur Erzeugung von Solelösung (Sole-Mischanlage) sind an und in den äußerst maroden Klärwerksgebäuden untergebracht (Anlage 4). Dies führte dazu, dass im Februar 2012 (durch mehrwöchigen Frost) die Herstellung der Solelösung (für die Ausbringung von Feuchtsalz) nicht mehr gewährleistet werden konnte. Zur sachgerechten und dauer-

haft funktionierenden Unterbringung der Technik (Strom, Gas, Wasser, Soleerzeuger, Telefon), musste, nachdem zwischenzeitlich deutlich wurde, dass die über 60 Jahre alten Klärwerksgebäude, nicht erhalten werden können, dieser Technik- und Sozialbereich nachträglich dazugeplant werden (Anlage 3).

Die Bauverwaltung wird 2014 das Abbruchgesuch für die Klärwerksgebäude einreichen. Bei den Arbeitsbedingungen im Winterdienst ist es erforderlich, dass neben dem Technikbereich ein Aufwärmbereich mit WC für die im Winterdienst eingesetzten Verlader und Fahrer eingeplant wird. Bisher war dieser Raum mehr schlecht als recht ebenfalls in den alten Klärwerksgebäuden untergebracht, siehe Bilddokumentation (Anlage 4.)

Die Kosten für diesen erforderlichen-Ersatzbau für den Technik und Aufenthaltsbereich belaufen sich entsprechend der Kostenschätzung auf 69.000 €.

Damit belaufen sich die neuen Gesamtkosten für die Salzlagerhalle und die Ersatzbauten gemäß Ziffer 2.3 und 2.4 auf **320.000 €**. Wie ursprünglich beschlossen wird nach Abschluss und Übertragung der Hochbaumaßnahme auf den Betriebshof (Aufstockung Anlagevermögen) das verzinsliche Gesellschafterdarlehen der Stadt entsprechend erhöht. Die aus der Finanzierung entstehenden Kosten (Zins-Afa-Unterhalt) sind vom Aufgabenbereich Winterdienst zu tragen und reduzieren sich durch günstige Frühzugangsmöglichkeit und nicht erforderliche teuer und unkalkulierbare Salznachkäufe im Laufe des Winters.

Kostenfortschreibung:

Durch die erforderlich gewordene Weiterentwicklung des Betriebshofgeländes im Bereich der geplanten Streugutlagerhalle ergibt sich folgende Kostenfortschreibung:

2.1 bisherige Beschlusslage Streugutlagerhalle	216.000 €
2.2 Ersatzbau Technik und Aufenthalt	69.000 €
2.3 Streuguthalle, geänderte Fundamentausbildung	<u>35.000 €</u>
Zwischensumme Hochbauten (Betriebshof)	320.000 €
2.4 Entwässerungsplanung, Anhebung des Gelände	110.000 €
2.5 Altlasten und geringe Tragfähigkeit	<u>33.000 €</u>
Zwischensumme Grundstück (Stadt)	143.000 €
Gesamtkosten	463.000 €

Die Finanzierung erfolgt über die Finanzpositionen 2.0690.9400.000/010 und 2.0690.9400.000/0020 (Planungsraten Bürgerrathaus und Gebäude Seestraße).

Anlagen:

Anlage 1: Entwässerungsplan, Grundriss und Schnitt

Anlage 2: Kostenberechnungen

Anlage 3: Technik- und Personalbereich

Anlage 4: Bilddokumentation