



öffentlich

Straßenmeisterei Albstadt-Lautlingen
Abbruch und Neubau einer Halle (Baubeschluss)

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Verwaltungs- und Finanz- ausschuss	öffentlich	am 04.07.2022	Vorberatung
Kreistag	öffentlich	am 18.07.2022	Entscheidung

A. Beschlussvorschlag:

Der Kreistag stimmt der vorliegenden Entwurfsplanung zu und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der Planung (Baubeschluss).

Der Kreistag beschließt, den Neubau als „Effizienzgebäude 40 Nachhaltigkeit“ zu errichten und hierfür zusätzliche 200.000 € außerplanmäßig zur Verfügung zu stellen.

B. Kosten/Finanzielle Auswirkungen: 2,40 Mio. EUR

Haushaltsmittel stehen in 2022 in Höhe von 2,2 Mio. € zur Verfügung

C. Empfehlungsbeschluss des Ausschusses:

Aufgrund der Vorberatung im Verwaltungs- und Finanzausschuss wird dem Kreistag einstimmig empfohlen wie oben zu beschließen. Mit der Bauausführung soll frühestens im Herbst 2022 begonnen werden.

Anlagen: An11_Entwurfsplanung

öffentlich

Straßenmeisterei Albstadt-Lautlingen Abbruch und Neubau einer Halle (Baubeschluss)

I. Vorbemerkung

Die Straßenmeisterei am Standort Albstadt-Lautlingen wurde in den 1970er Jahren errichtet und stand bis zum Erwerb durch den Landkreis im Eigentum des Landes Baden-Württemberg.

Bereits im Jahr 2011 wurden mit dem Land Baden-Württemberg wegen des Erwerbs von verschiedenen Liegenschaften – unter anderen der Straßenmeisterei Albstadt-Lautlingen -, die der Straßenunterhaltung dienen, verhandelt (DS KT-Nr. 05/2011).

Diese Kaufverhandlungen wurde im Jahr 2017 fortgesetzt (DS KT-Nr. 28/2017) mit dem Ziel den Kauf zu Jahresbeginn 2018 abzuschließen. Das Kaufangebot lautete 766.000 €. Das Angebot berücksichtigt sowohl wertmindernde (fortschreitende Nutzung) als auch wertsteigernde (Entwicklung Immobilienwert) Faktoren. Des Weiteren werden die Investitionen am Standort Albstadt-Lautlingen – bspw. Dachsanierung, Ausbau der Sozialräume und sanitären Anlagen sowie Ölabscheider - in einer Gesamthöhe von 150.000 € benannt, die seit 2011 getätigt wurden.

Zum Zeitpunkt der Kaufverhandlung waren folgende bauliche Maßnahmen bekannt:

- Salzlagerhalle: Instandsetzen einer Wand, da diese aus statischen Gründen abgestützt werden musste und
- Streichen der Fassade am Bürogebäude

Die Kosten wurden auf 100.000 € für die o.g. Maßnahmen geschätzt. Die Gebäude wurden als „überwiegend in einem ordentlichen Zustand“ bewertet. Weitere Sanierungsmaßnahmen waren nicht bekannt.

In der Drucksache KT-Nr. 28/2017 wird darauf hingewiesen, dass in den nachfolgenden Jahren mit Investitionsmaßnahmen – bspw. Austausch von Toren etc. – aufgrund des Alters der Gebäude zu rechnen sind. Man ist jedoch davon ausgegangen, dass diese über die Einsparungen der Miete refinanzierbar werden können.

II. Bauliche Mängel

In den vergangenen Jahren sind die Fahrzeugabmessungen fortlaufend gewachsen, deshalb können die Fahrzeughallen aus den 70-iger Jahren diesen Größenanforderungen nicht mehr gerecht werden. Oftmals müssen die Fahrzeuge daher außerhalb der Hallen abgestellt werden.

Des Weiteren ist die vorhandene Montagegrube zu klein und weist keine Fluchtmöglichkeiten auf. Dies stellt einen arbeitsschutzrechtlichen Mangel dar, der zum Schutz der Mitarbeitenden zwingend behoben werden muss. Die Werkstatthalle im Bestand wird mit einer 40 Jahre alten Heizungsanlage (Energiequelle: Erdöl) beheizt und sollte in den kommenden Jahren ausgetauscht werden. Die Halle ist nicht gedämmt, und verfügt des Weiteren über keine Lüftungsanlage. Ein energetischer und arbeitsschutzkonformer Umbau der Werkstatthalle ist nur unter enormen Mehraufwand möglich.

öffentlich

III. Nachhaltiges Bauen

Mit Blick auf die klimaneutrale Verwaltung 2040 und das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) strebt die Verwaltung an, alle künftigen Baumaßnahmen so energieeffizient und nachhaltig wie möglich umzusetzen. Auch die Vorbildfunktion der öffentlichen Verwaltung wird in diese Überlegungen eingebunden. Aus diesem Grund wurde bei der Planung ein Energieberater (Dr. Kohaupt consulting) eingebunden.

Bereits definiert wurde, dass der Neubau als Effizienzgebäude 40 (EG 40) errichtet werden soll. Für den Bau eines Hauses im EG 40-Standard stehen derzeit jedoch keine Fördergelder seitens des Landes oder Bundes zur Verfügung. Dieser Standard kann durch ein Nachhaltigkeitszertifikat (NH) erweitert werden. Hierbei wird der sogenannte „Graue“ CO₂-Bedarf betrachtet. Dieser Graue CO₂-Bedarf berücksichtigt den in den Baumaterialien zur Gewinnung und Herstellung gebundenen CO₂-Inhalt. Das Nachhaltigkeitszertifikat „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ wird allerdings deutlich über die Klimaneutralität des Gebäudes hinausgehen. Voraussetzung für die Vergabe des Qualitätssiegels ist ein Nachweis der Erfüllung allgemeiner und besonderer Anforderung an die

- ökologische,
- soziokulturelle und
- ökonomische Qualität von Gebäuden.

Da dies die langfristigen Ziele der Politik beschreibt, ist nur dieser Standard, EG 40 EE NH, zurzeit förderfähig. Weitere Änderungen werden für 2023 und 2024 erwartet. Zum jetzigen Zeitpunkt sind bei Nichtwohngebäuden nur für Büro-Verwaltungsgebäude und Unterrichtsgebäude Kriterien formuliert. Folglich würde im Förderprogramm die Errichtung einer Halle nicht möglich sein. Sollte auch dieser Gebäudetyp in den kommenden Monaten berücksichtigt werden, besteht eine Chance Fördergelder in Höhe von 12,5 % für die anrechenbaren Kosten zu erhalten.

Die Nachhaltigkeit kann beispielsweise durch den Nachweis der Materialherkunft für Holz (größer 50 % aus nachhaltiger Forstwirtschaft) und die Verwendung von Mineralstoffe für die z. B. Bodenplatte (größer 30 % Recyclingmaterial) nachgewiesen werden. Die Bauweisen mit und ohne Nachhaltigkeit werden unter Punkt 4 „*Umsetzung und Kostenberechnung der Baumaßnahme*“ gegenübergestellt.

IV. Umsetzung und Kostenberechnung der Baumaßnahme

Im Zuge der Baumaßnahme ist der Abbruch einer Bestandshalle vorgesehen. An dessen Stelle wird im Anschluss ein neues Gebäude errichtet. Diese unterteilt sich in drei Bereiche:

- Werkstatthalle mit Montagegrube und Brückenkran,
- Waschhalle und
- Fahrzeugabstellhalle.

Das Gebäude wird in Verlängerung der vorhandenen Salzhalle stehen.

Der Neubau soll als Effizienzgebäude EG 40 errichtet werden. Hierbei werden überwiegend die Materialien Stahl, Holz und Beton verwendet. Es besteht die Möglichkeit den Neubau zusätzlich auf der Grundlage des Nachhaltigkeitszertifikats umzusetzen. Die Mehrkosten für das nachhaltige Bauen wurden derzeit mit zusätzlichen 200.000 € berechnet.

öffentlich

Das Gebäude soll künftig mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt werden.

Die Entwurfsplanung ist in der Anlage 1 (öffentlich) dargestellt.

Die Kostenberechnungen für die zwei verschiedenen Varianten der Baumaßnahmen stellen sich untergliedert in die Kostengruppen, wie folgt, dar:

Kostenberechnung nach DIN 276		
Stand: April 2022		
	EG 40 ohne NH	EG 40 mit NH
KG 100	-	-
KG 200	150.000 €	150.000 €
KG 300	1.070.000 €	1.270.000 €
KG 400	330.000 €	330.000 €
KG 500	70.000 €	70.000 €
KG 600	-	-
KG 700	380.000 €	420.000 €
Risikofaktor (rd. 10%)	200.00 €	160.000 €
Gesamt:	2.200.000 €	2.400.000 €

Im Jahr 2022 wurden Haushaltsmittel in Höhe von 2,2 Mio. € für das Bauprojekt zur Verfügung gestellt. Sollte die Nachhaltigkeit in der Baumaßnahme berücksichtigt werden, müssen zusätzliche Haushaltsmittel in Höhe von 200.000 € in 2023 bereitgestellt werden. Die möglichen Förderprogramme wurden bereits unter Punkt 3 beschrieben.

V. Ausblick

Mit der Beschlussfassung durch den Kreistag soll mit der Baumaßnahme noch im November 2022 begonnen werden. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant.

Zusätzlich zur Errichtung des neuen Gebäudes ist die Montage einer PV-Anlage auf dieser Halle vorgesehen. Hierfür stehen ebenfalls Haushaltsmittel in Höhe von 120.000 € bereits in 2022 zur Verfügung, so dass die Maßnahmen gleichzeitig umgesetzt werden können.

VI. Vorberatung im Verwaltungs- und Finanzausschuss

Der Verwaltungs- und Finanzausschuss hat im Zuge der Vorberatung am 4. Juli 2022 den Antrag gestellt und beschlossen, dass mit der Baumaßnahme aufgrund der aktuellen Preissteigerungen nicht vor Herbst 2022 begonnen werden soll. Die Verwaltung hat den Bauzeitenplan angepasst, so dass das erste Ausschreibungspaket erst in der 1. Sitzungsrunde 2023 beauftragt wird. Die vorbereitenden Maßnahmen für die Vergabeverfahren und der Bauantrag können hiervon unabhängig mit dem Baubeschluss umgesetzt werden.