



Beschlussvorlage 2018/346	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 32, Stadtplanung/Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	18.10.2018	öffentlich

**Neubau des Baubetriebshofes am Standort "Lueg ins Land"
- Beauftragung weiterer Planungsschritte / Durchführung eines VgV-Verfahrens für die
Fachplanungsleistungen HLS und Landschaftsplanung -**

Beschlussvorschlag:

1. Das Baureferat wird beauftragt, die Planungen am Standort ‚Lueg ins Land‘ zum Neubau des Baubetriebshofes auf Basis des in der Stadtratssitzung vom 19.04.2018 anerkannten Vorentwurfes, weiter voranzutreiben.
2. Das Baureferat wird ermächtigt, die zweite Beauftragungsstufe (= Leistungsphasen 3 und 4 HOAI, gemäß Vertrag) für folgende Planungsbüros freizugeben:



4. Das Baureferat wird beauftragt, die zwei VgV-Verfahren zur Beauftragung der Planer für die Technische Gebäudeausrüstung (HLS) mit Technischen Anlagen im Außenbereich und die Frei- & Verkehrsanlagen einzuleiten. Das für die Durchführung der Verhandlungsgespräche notwendige Auswahlgremium wird verwaltungsintern besetzt.
5. Die Bauweise der Kalthalle zur Unterbringung von Fahrzeugen soll wirtschaftlicher werden. Die Verwaltung wird beauftragt gemeinsam mit den Planern eine entsprechende Lösung zu erarbeiten. Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass sich dadurch das gestalterische Gesamtkonzept des Vorentwurfes verändert.
6. Im Rahmen der weiteren Planung ist zu untersuchen, inwieweit Übungsmöglichkeiten für die Feuerwehren (z.B. ein Feuerwehrübungsturm) auf dem Gelände untergebracht werden können. Die Kosten sind im Haushalt im Abschnitt 1300 einzustellen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

STR 18.01.2018 (Vorlage 2017/401)

„Der Stadtrat nimmt die in der heutigen Sitzung vorgestellten Planungen im Rahmen des Vorentwurfs für den Neubau des Baubetriebshofes am Standort ‚Lueg ins Land‘ zur Kenntnis. Die Bruttogeschossfläche (BGF) aller Gebäude verringert sich dabei aus Kostengründen auf 6.780 m² gegenüber des im Jahr 2016 vorgestellten Konzeptentwurfs mit 7.960 m². Die Fläche der Außenanlagenplanung beträgt 15.365 m². Die Kostenschätzung für den Neubau des Baubetriebshofes beläuft sich auf eine Gesamtsumme von 17.793.000 € (brutto) für die Kostengruppen KG 200 bis KG 700, zuzüglich der Kosten für die Baupreissteigerung in Höhe von 4% pro Jahr. Die Ermittlungsgenauigkeit der Kostenschätzung ist mit +/- 10% anzunehmen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Rahmenbedingungen für die Untersuchung eines Alternativstandorts zusammenzustellen, insbesondere was die Kosten und die Zeitdauer angeht. Das Ergebnis ist bis zur Stadtratssitzung im März 2018 vorzulegen.“

STR 19.04.2018 (Vorlage 2018/115)

„Der Stadtrat nimmt das positive Ergebnis der Besprechung zur wasserrechtlichen Situation im Hinblick auf Grundwasser und Oberflächenwasser zur Kenntnis und erkennt das Ergebnis der Planungen im Rahmen der Leistungsphasen 1 und 2 mit dem in der Stadtratssitzung am 18.01.2018 vorgelegten Vorentwurf und der Kostenschätzung an. Für den Alternativstandort „Ecke Afrastraße / Bressuire-Ring“ (südlich der Firma Ziegenaus) auf den städtischen Grundstücken Fl.-Nrn. 1287 und 1288, Gem. Rederzhausen sind die Kosten und der Zeitaufwand zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie zu ermitteln.“

STR 17.05.2018 (Vorlage 2018/198)

„Die von der Verwaltung und dem Planungsteam dargestellte Vorgehensweise und Kosten zur Erstellung einer Machbarkeitsstudie auf Grundlage der in der Stadtratssitzung am 19.04.2018 beschlossenen Inhalte zur Prüfung der Eignung des Alternativstandortes „Ecke Afrastraße / Bressuire-Ring“ (südlich der Firma Ziegenaus) auf den städtischen Grundstücken Fl.-Nrn. 1287 und 1288, Gem. Rederzhausen zur Errichtung des Neubaus des Baubetriebshofes wird zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat spricht sich für die Prüfung des Alternativstandortes aus und beauftragt die Verwaltung zunächst die Bearbeitung der Stufe 1 zu veranlassen mit dem Ziel das Ergebnis in der nächsten Stadtratssitzung zur Entscheidung der weiteren Vorgehensweise vorzulegen.“

STR 26.07.2018 (Vorlage 2018/226)

Nach Vorstellung der Landschaftsplanerischen Eignungsbeurteilung durch das Büro Eger & Partner in der Stadtratssitzung am 14.06.2018 hat der Stadtrat die Beauftragung weiterer Stufen der Machbarkeitsstudie zur Untersuchung des Alternativstandortes am Standort Afrastraße / Bressuire-Ring mehrheitlich abgelehnt.



Weiteres Vorgehen:

1. Klärung des Standortes

Der Beschluss, keine weiteren Prüfungen im Rahmen einer Machbarkeitsstudie am Standort Afrastraße / Bressuire-Ring vorzunehmen, wird seitens des Baureferats als Beschluss gegen den Standort Afrastraße / Bressuire-Ring verstanden. Aus Sicht des Baureferats gibt es keine weiteren Standorte, die sich für die Baumaßnahme eignen. Damit verbleibt der Standort ‚Lueg ins Land‘ zur Umsetzung des Vorhabens zum Bau eines Neuen Baubetriebshofes.

2. Freigabe der zweiten Planungsstufe

Nach erfolgter Anerkennung der ersten Planungsstufe (Leistungsphase 1 + 2 HOAI) und im Falle eines Beschlusses über den Bau am Standort ‚Lueg ins Land‘ bedarf es der Freigabe der zweiten Planungsstufe (Leistungsphase 3 + 4 HOAI). Die Freigabe erfolgt dabei allerdings nur für die Gebäudeplanung, die Tragwerksplanung und die Planung der Technischen Gebäudeausrüstung (Elektro).

Die Planung der Technischen Gebäudeausrüstung (HLS) & Technische Anlagen im Außenbereich, sowie die Planung der Frei- & Verkehrsanlagen ab Leistungsphase 3 HOAI müssen aufgrund der Überschreitung des Schwellenwertes der Gesamthonorarsumme erneut im Rahmen eines VgV-Verfahrens EU-weit ausgeschrieben werden.

3. VgV-Verfahren

Der Baukostenanstieg führt auch zu einer Änderung der Auftragswerte im Bereich der Planung. Die geschätzten Auftragswerte für die Planung der ‚Technische Gebäudeausrüstung (HLS) & Technische Anlagen im Außenbereich‘ und die Planung der ‚Frei- & Verkehrsanlagen‘ liegen oberhalb des Schwellenwertes für EU-weite Vergabeverfahren, so dass zunächst VgV-Verfahren für die Leistungsphasen 3-9 durchzuführen sind. Für die Durchführung der VgV-Verfahren soll ein Dienstleister beauftragt werden. Die Besetzung des, für die in der zweiten Stufe des VgV-Verfahrens durchzuführenden sehr zeitaufwändigen Verhandlungsgespräche und die Auswahl der Bewerber, notwendigen Auswahlgremiums wird verwaltungsintern vorgeschlagen, könnte aber analog des seinerzeitigen Auswahlgremiums für die Auswahl des Architekten und des Tragwerksplaners auch mit Vertretern des Stadtrats erfolgen.

4. Überplanung der Kalthalle

Die vorliegende Planung sieht vor, die Kalthalle (Fahrzeug- & Lagerhalle) massiv zu bauen, mit Stahlbetonwänden und Brettschichtholzbindern, sowie einem Flachdachaufbau. Der Baukostenanteil für die Kalthalle beträgt brutto 2,04 Mio. € (1.057 €/m² bzw. 162 €/m³). Die Kosten liegen damit erheblich über den von Vergleichsobjekten. Die hohen Baukosten begründen sich in der massiven Bauweise, der großen Anzahl an Toren (Vorder- & Rückseite) und dem hohen Gründungsaufwand aufgrund des schlechten Baugrundes. Ein weiterer Faktor sind die vergleichsweise kleinteiligen Giebelbereiche (Lagerzonen) mit zusätzlichen Wandflächen. Die



Zielvorgabe an die Entwurfsplanung sieht nun vor, die Anforderungen an die Gebäudehülle, Tragwerk und Toranlagen unter den Gesichtspunkten der Alltagstauglichkeit, Brandschutz und städtebaulicher Eignung zu überprüfen, mit dem Ziel einer wirtschaftlicheren Bauweise. Bei der Ausarbeitung des Entwurfes soll die Vergabe an Hallenbauer im Sinne einer Komplettleistung (Planung & Bau) offengehalten werden, um die Vorteile optimierter Tragsysteme zu nutzen. In der Folge ist auch eine signifikante Abweichung vom gestalterischen Gesamtkonzept des Vorentwurfs möglich. Im Vorentwurf treten die beiden Hauptgebäude hinsichtlich Dachform, Fassadengliederung und die verbindende Einfahrtsüberdachung als bauliche Einheit auf.

5. Berücksichtigung von Übungsmöglichkeiten für die Feuerwehren

Aus der Sicht der 13 Feuerwehren im Stadtgebiet Friedberg hat die Schaffung einer Übungsmöglichkeit hohe Priorität, wobei sich insbesondere die Frage stellt, wo – wenn nicht auf dem neuen Bauhofgelände – eine entsprechende Infrastruktur „preiswert“ geschaffen werden kann. Insbesondere sollte untersucht werden, inwieweit sich hier z.B. ein „Baukasten-Feuerwehrübungsturm“ realisieren lässt.

Die Kosten hierfür müssten allerdings im „Feuerwehr-Budget“ im Haushaltsabschnitt 1300 verankert werden.