



4. Die Weiterbeauftragung der Planungsbüros zur Erbringung der Leistungsphasen 5 bis 7 nach HOAI (Ausführungsplanung, Ausschreibungsunterlagen, Mitwirkung an Vergabe) für den Neubau des Bodenaushublagers wird genehmigt.
(Architekturbüro Schuller-Tham, Tragwerksplanungsbüro AJG, Planungsbüro für Haustechnik Ulherr, Planungsbüro für Elektrotechnik IB Metzger, Planungsbüro für Freianlagenplanung LA Eger)
5. Die Erdarbeiten, Gründungs- und Drainagearbeiten sowie die Herstellung der Freianlagen sollen nicht vergeben, sondern vom städtischen Baubetriebshof übernommen werden.
6. Die Verwaltung wird gebeten, für die weitere Planung und Umsetzung des Bodenzwischenlagers die notwendige Haushaltsstelle anzulegen und zur Weiterführung der Planung mit entsprechenden Haushaltsmitteln auszustatten.



Sachverhalt:

Sachstand Bodenzwischenlager

Am 20.02.2020 wurde vom Stadtrat die Umsetzung des kommunalen Bodenzwischenlagers am Standort des neu geplanten Baubetriebshofes an der Münchener Straße beschlossen. Die Beschlussvorlage 2020/050 liegt in der Anlage bei.

Das Bodenzwischenlager ist für die Umsetzung kommunaler Baumaßnahmen der Tiefbauabteilung, des Bauhofes und der Stadtwerke aus Gründen des Umwelt- und Bodenschutzes sowie aus Gründen des Abfallrechts zwingend erforderlich. Hier werden die Böden aus den jeweiligen Baustellen zwischengelagert, beprobt und einer dementsprechenden Weiterverwendung oder Entsorgung zugeführt.

Die Planung sieht die Anordnung von 9 Hallen und 3 Boxen zur regengeschützten Zwischenlagerung verschiedener Böden oder Abfallfraktionen im sogenannten Tiefhof des geplanten neuen Baubetriebshofes vor.

Ausführungsvarianten Dach

Bezüglich der Wahl des Dachbelages und der Dachkonstruktion gab es zuletzt seitens einiger Stadträte den Wunsch einer Diskussion von alternativen Ausführungsarten.

Bezüglich des Dachbelages (1.220 m²) wurden daher folgende Varianten mit Vor und Nachteilen untersucht:

| <u>Belag</u> | Kostendifferenz | Regenrückhalt | Haltbarkeit | Ökologie | Gestaltung |
|--------------|-----------------|---------------|-------------|----------|------------|
| Begrünung | + 61.530 € | + | + | + | + |
| Kies | + 14.700 € | 0 | + | 0 | 0 |
| Bitumen | 0 € | - | 0 | 0 | - |

Seitens der Verwaltung wird die Variante Gründach zur Umsetzung empfohlen, weil dadurch dem hohen Versiegelungsgrad in den Hofflächen entgegengewirkt wird.

Ausgehend von einem Gründach wurden sodann folgende Dachkonstruktionen untersucht:

| <u>Konstruktion</u> | Kostendifferenz | Brandschutz | Primärenergie | Haltbarkeit | Bauablauf |
|---------------------|-----------------|-------------|---------------|-------------|-----------|
| Holz / Holzschalung | +7.500 € | 0 | + | 0 | 0 |
| Holz / Trapezblech | 0 € | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stahl /Trapezblech | 170.098 € | 0 | - | + | 0 |
| Stahl / Sandwich | 113.3950 € | 0 | - | + | 0 |
| Spannbeton | 57.200 € | + | - | + | + |

Seitens der Verwaltung wird die Variante Spannbeton zur Umsetzung empfohlen, weil diese Brandschutzanforderungen im Bereich des Hackschnitzzellagers ohne Materialwechsel umsetzen lassen, weil die Konstruktion von Boden, Wand und Decke aus einer Hand kommt und weil eine massive Bauweise als beständigste Lösung anzusehen ist.



Aktualisierung der Kostenberechnung Bodenaushublager

Die Kosten der Dach-Variante mit Dachbegrünung und Spannbetonkonstruktion sind den weiteren Ausführungen zugrunde gelegt.

Die Planungen für das Bodenzwischenlager sind mittlerweile weiter vorangeschritten und haben sich gegenüber dem vorgestellten Stand vom 20.02.2020 in folgenden Bereichen geändert. hinzugekommen sind:

- Umbau der Querungshilfe im Kreuzungsbereich zur Verlängerung der Abbiegespur für Sattelzüge von der Staatsstraße aus Richtung Osten kommend (Auflage staatl. Straßenbauamt).
- Ausbau der Zufahrtbereich in Asphalt (bislang nur Schotter)
- zusätzliches Sickerleitungssystem zur Verbesserung der Flächendrainage (zuvor nur Kieskoffer)

Minderungen waren möglich bei:

- Kostenreduzierung durch Bau der Regenrückhaltung in Betonbauweise (anstelle Kunststoff-Füllkörper)
- Korrektur / Nachprüfung der angesetzten Baunebenkosten (Honorare)

Insgesamt ergibt sich eine leichte Kostenreduzierung.

| | | Juli 2020 | Februar 2020 |
|--------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| Hallenbau | KG 300 | € | € |
| ELT-Installation | KG 400 | € | € |
| Freianlagen und Dachbegrünung | KG 500 | € | € |
| Abwasseranlagen | KG 500 | € | € |
| Außenbeleuchtung | KG 500 | € | € |
| Baunebenkosten 20% | KG 700 | € | € |
| Summe 1 | | 3.782.655 € | 3.814.950 € |
| zzgl. Eventualposition * | | | |
| Abtransport und Entsorgung Erdaushub | | 600.000 € | 600.000 € |
| Summe 2 | | 4.382.655 € | 4.414.950 € |

(Die angegebenen Kosten sind brutto, haben den Baukostenstand des ersten Quartals 2020 und können konjunkturbedingt steigen.)

Kosten für Bodenentsorgung

Die Bodenaushubmenge für die Bauabschnitte BA1 & 2 beläuft sich in etwa auf 25.000 m³, wobei von etwa 75% gewachsenen Boden und 25% aufgefülltem Boden auszugehen ist, der zu entsorgen ist. Die Kostenermittlung konnte bis zur Erstellung der Beschlussvorlage leider noch nicht abgeschlossen werden. Die angegebenen Kosten sind jedoch erkennbar auskömmlich angesetzt und werden voraussichtlich deutlich unterschritten.



Kostenzuordnung Bodenzwischenlager und Baubetriebshof'

In der Diskussion im Stadtrat vom 20.02.2020 kamen Unklarheiten bezüglich der Kostenzuordnungen und der Gesamtkostenentwicklung des neuen Bauhofes und dem zusätzlichen Bodenzwischenlager auf.

Über den geplanten Tiefhof werden die Hallenbereiche des Bodenzwischenlagers erschlossen. Gleichfalls werden die unteren Nutzungsbereiche des Baubetriebshofgebäudes erschlossen (PKW-Garage mit 17 Stellplätzen, Gärtner, Spielgeräte, Maurer, Lager ELT, Haustechnikräume). Für den Winterdienst ergeben sich intensive Fahrbewegungen zum Salzsilo. Die nutzungsbedingte Zuordnung der jeweiligen Bauteile ist im Lageplan in der Anlage dargestellt.

Der Nutzung Bodenzwischenlager sind aus den vorgenannten Gesamtkosten von 3,8 Mio. € (zzgl. Bodenentsorgungskosten) entsprechend folgende Bauteile zuzuordnen:

- Hallenneubau (Bodenzwischenlager) mit Dachbegrünung
- Elektro-Installation
- Dachentwässerung der Hallen

Dies entspricht einem Baukostenanteil von rund 2,2 Mio. €.

Der verbleibende Anteil von rund 1,6 Mio. € ist aufgrund der Nutzung sowohl dem Bodenzwischenlager, als auch dem Baubetriebshof (Bauabschnitt 2) zuzuordnen:

- Außenanlagen (Aufstellflächen, Rampe, Parkplätze, Einfriedung, Begrünung, etc.)
- Außenbeleuchtung
- Hofentwässerung
- Einfahrts- und Ausfahrtbereich
- Querungshilfe in der Staatsstraße

Grobterminplan Bodenzwischenlager

Die Unterlagen für die Immissionsschutzrechtliche Genehmigung wurden soweit zusammengestellt und sollen im August 2020 beim Landratsamt Aichach-Friedberg eingereicht werden. Es wird mit einer mehrmonatigen Bearbeitung gerechnet.

Die Umsetzung ist wie folgt vorgesehen:

| | |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ende 2020 | Baubeginn für Erdbau- und Entwässerungsarbeiten für Bodenzwischenlager durch den Bauhof (witterungsabhängig) |
| 01/2021 | Einleitung Vergabeverfahren für den Hallenbau |
| 04/2021 | Auftragsvergabe Hallenbau |
| Q2/2021 | Umsetzung Hallenbau |
| Q3,Q4/2021 | Freianlagenbau durch Bauhof |
| Q1/2022 | Fertigstellung Bodenzwischenlager |

Weiterbeauftragung der Planer

Nun soll die Planung weiterbetrieben werden. Daher müssen die bereits tätigen Planer mit der Ausführungsplanung und der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen beauftragt werden. Die Summen der jeweiligen Planungsaufträge ergeben sich aufgrund der vereinbarten Leistungen mit Abrechnung nach HOAI (= Leistungsstufe Stufe 3) und sind in der Anlage (nicht öffentlich) dargestellt. Aufgrund der Höhe der Auftragssummen von teilweise über 30.000 € fällt die



Freigabe der Leistungsstufe 3 durch den Corona-Pandemie bedingten, eingeschränkten Haushaltsvollzug, in die Zuständigkeit des Bauausschusses oder des Stadtrates.

Umsetzung von Teilleistungen durch den Bauhof

Bezüglich der Beauftragung der Planungsbüros mit der Ausführungsplanung, Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und der Beauftragung zu Mitwirkung an der Vergabe ist nun bereits durch den Stadtrat zu entscheiden, ob und in welchem Umfang Leistungspakete durch den Baubetriebshof erbracht werden sollen.

Mit Blick auf die fachlichen und technischen Kompetenzen und personellen Kapazitäten des Bauhofes kommt zunächst die Übernahme der Bodenarbeiten in Betracht (Baustelleneinrichtung, Herrichten des Baufeldes, Erdarbeiten, Gründungs- und Drainage-Arbeiten, Leitungsbau).

Nachdem die Bodenlagerhallen und die ebenfalls notwendige Regenwasserzisterne durch eine Fachfirma gebaut worden sind, kann und soll der Bauhof auch die Herstellung der Freianlagen übernehmen.

Die Einzelposten der möglichen Bauhofleistungen und die damit zu übernehmenden Kostenpakete sind in der Anlage (nicht öffentlich) aufgeführt.

Die dargestellten Kosten entsprechen den zum Umsetzungsbeschluss genannten Beträgen, hinsichtlich der Kostenhöhe ermittelt bei Vergabe an Firmen. In den Kosten sind neben den Lohnleistungen auch die Kosten für Material und Maschineneinsatz enthalten.

Insgesamt ergibt sich ein Kostenvolumen von rund 1,5 Mio. €, das der Bauhof übernehmen soll, zzgl. Mitwirkung bei der Entsorgung des Bodenaushubs.

Die Übernahme dieser umfänglichen Aufgaben ist insofern möglich, da die Boden- und Entwässerungsarbeiten von nur wenigen Mitarbeitern im Winter und Frühjahr 2020/2021 erledigt werden können, wesentlich ist hier der Maschineneinsatz.

Die personell eher aufwändigen Hochbauarbeiten, geplant zur Umsetzung im Sommer 2021, müssen vergeben werden.

Die anschließende Herstellung der Freianlagen kann wiederum durch den Bauhof erfolgen, zumal es hier keinen zwingenden Fertigstellungstermin gibt und somit Personal flexibel eingesetzt werden kann.

Sollten die personellen Kapazitäten für den Außenanlagenbau hier erkennbar nicht ausreichen, könnte eine Firmen-Beauftragung auch noch zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen werden.

Sachstand und Ausblick Neubau Baubetriebshof:

Planungsanlass

Über die Jahre ist die Mitarbeiteranzahl des Bauhofes und damit der Bedarf an Werkstätten, Lagerflächen und Fahrzeughallen stark angewachsen. Die notwendigen Flächen sind am bestehenden Standort nicht vorhanden. Die bestehenden Gebäude sind marode und erneuerungsbedürftig. Es wurden über Jahre hinweg Überlegungen zu Alternativstandorten angestellt und letztendlich vom Stadtrat der Standort an der Münchener Straße entschieden. Für den momentanen Bestandsstandort wurde ein Planungswettbewerb zum Neubau eines Gebäudekomplexes mit Wohnungen und Geschäften durchgeführt. Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung. Zur Finanzierung des neuen Standortes soll der Verkauf des Bestandsstandortes (knapp 10.000 qm) herangezogen werden.



Planungen am Standort Münchener Straße

Am 20.10.2016 hat der Stadtrat entschieden, für den Standort an der Münchener Straße Vergabeverfahren für Planungsleistungen einzuleiten. Diese wurden weiterverfolgt, so dass am 19.04.2018 seitens des Stadtrates der Vorentwurf für den Bauhof mit Schüttgutlager (im Tiefhof) zu Gesamtkosten von 17,8 Mio. € gebilligt wurde und die Verwaltung am 18.10.2018 ermächtigt wurde, die Entwurfsplanung zu veranlassen.

Die bereits oben dargestellte dringende Notwendigkeit zur Erstellung eines Zwischenlagers für Bodenaushub führte dazu, dass vom Stadtrat eine Umplanung des Tiefhofes vom Schüttgutlager zum Bodenaushublager beschlossen wurde. Zuletzt wurde am 20.02.2020 vom Stadtrat der Beschluss zur Umsetzung des Bodenzwischenlagers gefasst.

Die Planungen für den Baubetriebshof und das nun östlich davon vorgesehene Schüttgutlager sind mittlerweile weitergeführt worden:

Planung Baubetriebshof – Gebäudebereich

Die Planung für den eigentlichen Baubetriebshof besteht aus einem dreigeschossigen „Werkstattgebäude“ im Westen mit Büros, Sozialbereichen, Lager- und Fahrzeugabstellflächen und Werkstätten. Im Osten ist eine eingeschossige Fahrzeughalle vorgesehen. Alle Bauwerke sollen eine einheitliche und zueinander passende Baugestaltung erhalten. Lageplan, Freianlagen, Gebäudegrundrisse und Ansichten sind in der Anlage dargestellt.

Planung Baubetriebshof - Schüttgutlager (neu)

Das Schüttgutlager der Stadt Friedberg kann durch die Umplanung im Bereich „Bodenaushublager – Tiefhof“ nicht mehr an gleicher Stelle untergebracht werden. Nach Prüfung durch die Stadtverwaltung kann allerdings das Grundstück östlich des geplanten Baubetriebshofes, die Fläche der heutigen Grüngutannahmestelle, verwendet werden. (Die Grüngutannahme soll ab 2022 vom Landkreis übernommen und im Bereich des Wertstoffhofes umgesetzt werden.)

Eine erste Planungsskizze liegt als Anlage bei. Auf den bestehenden Flächen scheint es möglich, in sehr einfacher Bauweise eine Nutzung als Schüttgutlager realisieren zu können. Die Flächengröße ist auskömmlich. Eine moderate Erweiterung des Wertstoffhofes zur zusätzlichen Übernahme Grüngutannahme erscheint ebenfalls möglich. In einer ersten Kostenschätzung für die erforderlichen Umbaumaßnahmen (bestandsorientierte Herstellung einer Betriebsfläche, umgesetzt durch den Bauhof) geht die Hochbauabteilung momentan von einem Kostenaufwand von ca. 600.000 € aus.

Baukosten Baubetriebshof / Schüttgutlager

Die momentan in Bearbeitung befindliche Entwurfsplanung mit Kostenberechnung soll nach Möglichkeit im April 2021 mit Abschluss der Haushaltsberatungen zur Umsetzung beschlossen werden.

Aufgrund der Rückmeldungen der Planungsbüros geht das Baureferat davon aus, dass das Kostenniveau der Kostenschätzung 11/2017 bei Hinzurechnung der bisherigen Baupreissteigerung etwa gehalten werden kann.



- nur ein statt zwei Salzsilos
- Wegfall der südlichen Auffahrtrampe

Anlagen:

1. Beschlussvorlage (Umsetzungsbeschluss) vom 20.02.2017 (ohne Kostenermittlung)
2. Aufteilung der Nutzungsbereiche Bodenzwischenlager
3. Bauhofleistungen beim Bodenzwischenlager (nicht öffentlich)
4. Planungshonorare Bodenzwischenlager Ausführungsplanung, Vergabeunterlagen (nicht öffentlich)
5. Lageplan Außenanlagen Bodenaushublager und Baubetriebshof
6. Entwurfspläne Gebäude (Grundrisse, Ansichten Schnitte)
7. Entwurfsskizze Lageplan Schüttgutlager und Wertstoff-Sammelstelle