



|                                            |               |                  |
|--------------------------------------------|---------------|------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b><br><b>2020/382</b> | Referat       | Baureferat       |
|                                            | Abteilung     | Abt. 34, Hochbau |
|                                            | Verfasser(in) |                  |

| Gremium             | Termin            | Vorlagenstatus    |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Bauausschuss</b> | <b>12.11.2020</b> | <b>öffentlich</b> |

**Neubau Baubetriebshof | Bauabschnitt 2 | Sachstandsbericht bzgl. Zusammenführung der Verwaltungsbereiche Bauhof und Tiefbau**

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss nimmt die Umplanung des Verwaltungsgebäudes Baubetriebshof Bauabschnitt 2 zur Kenntnis, welche die Zusammenführung der Bereiche Bauhof und Tiefbau in einem Gebäude ermöglicht.

|                  |                           |                             |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>anwesend:</b> | <b>für den Beschluss:</b> | <b>gegen den Beschluss:</b> |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|



**Sachverhalt:**

**Beschlussfolge Baubetriebshof (relevante Passagen mit Fettdruck hervorgehoben)**

**Stadtrat am 18.01.2018 (2017/401)**

- 1. 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.**
2. Die Bruttogeschossfläche (BGF) aller Gebäude verringert sich dabei aus Kostengründen auf 6.780 m<sup>2</sup> gegenüber des im Jahr 2016 vorgestellten Konzeptentwurfs mit 7.960 m<sup>2</sup>. Die Fläche der Außenanlagenplanung beträgt 15.365 m<sup>2</sup>.
3. 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.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Rahmenbedingungen für die Untersuchung eines Alternativstandortes zusammenzustellen, insbesondere was die Kosten und die Zeitdauer angeht. Das Ergebnis ist bis zur Stadtratssitzung im März 2018 vorzulegen.

**Stadtrat am 19.04.2018 (2018/115)**

- 1. Der Stadtrat (...) 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.**
2. 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.

**Stadtrat am 17.05.2018 (2018/198)**

1. 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.
2. 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.*

Stadtrat am 14.06.2018 (2018/226)

Ohne Beschluss

Stadtrat am 26.07.2018 (2018/226)

*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.-Nr. 1287 und 1288, Gem. Rederzhausen zur Errichtung des Neubaus des Baubetriebshofes wird zur Kenntnis genommen.*

Stadtrat am 18.10.2018 (2018/346)

- 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:**
  - ° Architekturbüro Schuller und Tham (Planung Gebäude)
  - ° Ingenieurbüro AJG (Tragwerksplanung)
  - ° Ingenieurbüro Metzger (Planung TGA / Elektro)
- 3. 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.**
- 4. 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.**
- 5. 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.**

Bauausschuss am 27.11.2018 (2018/471) [nicht öffentlich]





Bauausschuss am 29.01.2019 (2019/020)

*Das Baureferat wird ermächtigt, die zweite Beauftragungsstufe (= Leistungsphasen 3 und 4 HOAI, gemäß Vertrag) für die Planung der Frei- und Verkehrsanlagen durch das Büro Eger und Partner freizugeben.*

Bauausschuss am 10.10.2019 (2019/381)

- 1. Der Bauausschuss nimmt die dringende Notwendigkeit der Herstellung von überdachten Flächen für die Bodenaushublagerung zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, den geplanten Tiefhof des Baubetriebshofes am Standort „Lueg ins Land“ für die Zwischenlagerung von Bodenaushub vorzusehen und die Planung für den Baubetriebshof entsprechend anzupassen. Die angepasste Entwurfsplanung und zugehörige Kostenberechnung sollen zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt werden.*
- 2. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Konzept zur Verlagerung der Grünsammelstelle zu entwickeln und mit den Beteiligten vorabzustimmen.*

Stadtrat am 20.02.2020 (2020/050)

- 1. Umsetzungsbeschluss Bodenaushublager - Der Stadtrat nimmt die Verpflichtung der Stadt Friedberg zum sachgerechten Umgang mit Bodenaushub zur Kenntnis und beschließt, dass ein städtisches Bodenaushublager zur Zwischenlagerung und Beprobung von Aushubmaterial geschaffen werden soll.*
- 2. Die Planung und Kostenberechnung des Architekturbüros Schuller und Tham vom 06.02.2020 für ein Bodenaushublager am Standort Münchener Straße auf dem Grundstück mit den Flurstücksnummern 754/1 und 756 wird vom Stadtrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Bauvorhaben soll am Standort Münchener Straße vorgezogen vor dem Bau des Baubetriebshofes umgesetzt werden. Die Verwaltung wird mit der Umsetzung beauftragt.*

*Die Gesamtbaukosten für das Bodenaushublager in Höhe von 4,415 Mio. € sind in den Haushaltsjahren 2020 (0,700 Mio. €), 2021 (2,800 Mio. €) sowie 2022 (0,915 Mio. €) in die städtischen Haushaltsplanung sowie Investitionsplanung einzuarbeiten. Die Stadtwerke Friedberg sind im angemessenen Umfang an diesen Kosten zu beteiligen. Zur haushalts-erischen Darlegung der Kosten ist die Notwendigkeit eines Nachtragshaushaltsplanes durch die Verwaltung zu prüfen und die Gesamtfinanzierung final darzustellen*



Stadtrat am 22.07.2020 (2020/235)

1. *Der Stadtrat nimmt den dargestellten Sachstand zur Planung des Bodenaushublagers am Standort des neu geplanten Baubetriebshofes an der Münchener Straße zustimmend zur Kenntnis.*
2. *Bezüglich der weiteren Umsetzung soll als Dachoberfläche der Schüttguthallen folgende Variante umgesetzt werden: Variante Gründach*
3. *Bezüglich der weiteren Umsetzung soll als Dachkonstruktion der Schüttguthallen folgende Variante umgesetzt werden: Variante Spannbetonfertigteile*

*Die Installation einer Photovoltaikanlage sowie die grundsätzliche Möglichkeit einer potentiellen Aufstockung sind vorzusehen.*

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.*

Stadtrat am 21.7.2020 (2020/253) [nicht öffentlich]





### Bisherige Planung

Die bisherige Planung ging von Einzelbüros aus, die bei Bedarf auch doppelt besetzt werden können und sah darüber hinaus auch ein Reservebüro vor. Die Planung im Juli 2020 – unmittelbar vor dem Umplanungsauftrag des Stadtrates - wich dabei nur unwesentlich von den Flächenanteilen der Vorentwurfsplanung ab, welche im Stadtrat am 18.1.2018 vorgestellt wurde (Anlage 1).

Folgende Räumlichkeiten waren vorgesehen (vgl. Anlage 2):

| Raum             | Fläche        | Mitarbeiter | Arbeitsplätze  | Funktion                           |
|------------------|---------------|-------------|----------------|------------------------------------|
| Bauhof - Leitung | 28,98         | 1           | 1              | Einzelbüro mit Besprechung         |
| Bauhof           | 18,22         | 1           | 1 (2)          | Einzelbüro (bei Bedarf Doppelbüro) |
| Bauhof           | 18,49         | 1           | 1 (2)          | Einzelbüro (bei Bedarf Doppelbüro) |
| Bauhof           | 18,35         | 1           | 1 (2)          | Einzelbüro (bei Bedarf Doppelbüro) |
| Bauhof           | 18,76         | 1           | 1 (2)          | Einzelbüro (bei Bedarf Doppelbüro) |
| Kontrollaufgaben | 58,29         | 5           | 6              | Großraumbüro mit Reservefläche     |
| Reserve          | 17,67         |             | 1 (2)          | Einzelbüro (bei Bedarf Doppelbüro) |
| Besprechungen    | 18,74         |             |                |                                    |
| <b>Summe</b>     | <b>197,50</b> | <b>10</b>   | <b>11 (17)</b> |                                    |

Die 18 m<sup>2</sup> für ein mögliches Doppelbüro waren dabei knapp bemessen.

### (Um-) planungsauftrag

#### Bedarfsermittlung neu

Durch die Integration der Tiefbauabteilung ergibt sich folgender neuer personeller/ funktioneller Gesamtbedarf:

- Derzeit umfasst die Abteilung Tiefbau sieben Arbeitsplätze (Leitung, Sachbearbeitung und Vorzimmerfunktionen).
- Die Abteilung Bauhof erfordert nach ihrer derzeitigen Ausgestaltung zehn Büroarbeitsplätze (Leitung, Fachbereichsleitung, Auftragsverwaltung, Vorzimmer, sowie Kontrollaufgaben z.B. Spielplätze, Elektro-Anlagen, Straße, Bäume, Arbeitssicherheit).
- Zudem wurden auch etwaige Personalmehrungen in die Planung eingestellt. Dies betrifft insbesondere die mögliche Organisationsform als Eigenbetrieb mit einer kaufmännischen Geschäftsleitung mit Vorzimmer, für die zwei weitere Arbeitsplätze angesetzt werden.



Berücksichtigt ist auch ein möglicher, aus anderen Gründen verursachter Zuwachs an Mitarbeitern, wofür zwei Doppelbüros vorgesehen sind. Zudem sind zwei Büros vorhanden, die bei der aktuell absehbaren Mitarbeiterzahl einzeln belegt wären, aber später auch doppelt belegt werden könnten.

Folgender Flächenbedarf leitet sich daraus ab:

- Doppelbüros mit 22 m<sup>2</sup> für die Sachbearbeitung, Fachbereichsleitung und Sekretariat
- Einzelbüros mit 22 m<sup>2</sup> für die Betriebsleitung (Kleinbesprechungen z.B. an Schreibtischverlängerung)
- großer, teilbarer Besprechungsraum
- separate Teeküche im Verwaltungsbereich
- Ausweisung einer Archivfläche für den Tiefbau mit 40 m Regallänge

### Umsetzung

Die benötigten Flächen sind darstellbar (siehe Anlage 3 und 4).

- Durch Umplanung können insgesamt 230 m<sup>2</sup> Bürofläche neu generiert werden:
  - ➔ Das im Vorentwurf noch vorgesehene ‚Lager Abteilung 61‘ (Bühnenteile, Plakatständer, Wahlequipment) mit 163 m<sup>2</sup> soll/ muss nun an anderer Stelle geplant werden. Die Überlegungen gehen dahin, in der benachbarten, bestehenden Lagerhalle (Münchner Straße 48) in Teilbereichen eine 2. Ebene (Podeste) einzuziehen.
  - ➔ Im geänderten Entwurfskonzept kragt das Obergeschoss im Giebelbereich hin zur Münchner Straße um 2 m bis 4 m aus und nimmt dabei die Flucht der Münchner Straße auf. Hieraus ergibt sich bei einer Gebäudebreite von 22,5m eine Vergrößerung des Grundrisses um etwa 67 m<sup>2</sup>. Unter dem auskragenden Obergeschoss ergibt sich eine neue, überdachte Eingangssituation.
- Bedingt durch den veränderten Aufgabenzuschnitt der im Gebäude beherbergten Mitarbeiter, insbesondere was den Besucherverkehr angeht, wurden folgende weitere Anpassungen am Gebäude vorgenommen:
  - ➔ Aufweitung des Treppenhauses im Sinne eines stärker betonten Zugangs zu einer öffentlichen Verwaltung
  - ➔ Variable Zusatz-Fläche für Besprechungen, Mitarbeiterpausen oder Besucher-Wartebereich



Die Planung umfasst damit nunmehr:

| Raum              | Fläche        | Mitarbeiter | Arbeitsplätze | Funktion                           |
|-------------------|---------------|-------------|---------------|------------------------------------|
| Bauhof - Leitung  | 22,00         | 1           | 1             | Einzelbüro mit kleiner Besprechung |
| Bauhof            | 22,00         | 2           | 2             | Doppelbüro                         |
| Bauhof            | 22,00         | 2           | 2             | Doppelbüro                         |
| Bauhof            | 22,00         | 1           | 2             | Doppelbüro                         |
| Kontrollaufgaben  | 36,00         | 4           | 4             | Großraumbüro                       |
| Reserve           | 22,00         |             | 2             | Doppelbüro                         |
| Tiefbau - Leitung | 22,00         | 1           | 1             | Einzelbüro mit kleiner Besprechung |
| Tiefbau           | 22,00         | 2           | 2             | Vorzimmer                          |
| Tiefbau           | 22,00         | 2           | 2             | Doppelbüro                         |
| Tiefbau           | 26,00         | 2           | 2             | Doppelbüro                         |
| Archiv            | 42,00         |             |               | Lageraum                           |
| Reserve           | 24,00         |             | 2             | Doppelbüro                         |
| Kaufm. Leitung    | 22,00         | 1           | 1             | Einzelbüro mit kleiner Besprechung |
| Vorzimmer         | 22,00         | 1           | 2             | Doppelbüro                         |
| Besprechung       | 33,00         |             |               |                                    |
| variable Fläche   | 37,00         |             |               | Besprechungen, Pause               |
| <b>Summe</b>      | <b>418,00</b> | <b>19</b>   | <b>25</b>     |                                    |

Die Gesamtmaßnahme wird im ersten Quartal 2021 erneut vorgestellt.

#### Anlagen:

1. Grundriss Ebene 2 Stand 18.01.2018
2. Grundriss Verwaltungsbereich Stand JUL 2020
3. Grundriss Verwaltungsbereich Stand OKT 2020
4. Perspektive Eingangsbereich neu