Beschlussvorlage **2023/304**	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 34, Hochbau
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Baubetriebshofausschuss	**05.10.2023**	**öffentlich**

Baubetriebshof - Umgang mit dem Projektstopp vom 25.05.2023
- Notwendige Restarbeiten am Bodenzwischenlager
- Vorgehen zur Entwässerung des Baufeldes 2
- Auflösungsverträge mit den Planungsbüros

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Planungen und Restarbeiten am Bodenzwischenlager (Anlage 4) umzusetzen.

Abstimmungsergebnis 1

Ja	------
Nein:	------
Pers. beteiligt:	------
Anwesend:	------
Abgelehnt:	------

2. Für die Flächen des Baufeldes 2 (Flächen 2 bis 5 der Anlage 3) wird insbesondere bezüglich der Konzeption eines Entwässerungskonzeptes folgendes weiteres Vorgehen vorgesehen:

- ----------
- ----------
- ----------

Abstimmungsergebnis 2

Ja	------
Nein:	------
Pers. beteiligt:	------
Anwesend:	------
Abgelehnt:	------

anwesend:	**für den Beschluss:**	**gegen den Beschluss:**

3. Die Verwaltung wird beauftragt, die bestehenden Verträge mit dem Planer-Projektteam Baubetriebshof, in Begleitung durch die Rechtsanwaltskanzlei Messerschmidt, zu verhandeln und aufzulösen.

Abstimmungsergebnis 3

Ja	------
Nein:	------
Pers. beteiligt:	------
Anwesend:	------
Abgelehnt:	------

Vorlagennummer: 2023/304

Sachverhalt:

Beschlusslage, Sachstand

STR 25.05.2023 (2023/146)

„Das Projekt Neubau Baubetriebshof wird fortgesetzt. Der Antrag der Fraktion Bündnis ´90/ Die Grünen vom 08.02.2023 auf Projektstopp wird abgelehnt."

Abstimmungsergebnis: abgelehnt

„Die Verwaltung wird ermächtigt, auf Grundlage der bepreisten Leistungsverzeichnisse nach Anlage 4b, 5b, 6b, die Vergabeverfahren für das Vergabepaket A Los 1 (Baumeister, Gerüst, Aufzug, KFZ-Montagegrube) mit dem bestehenden Planungsteam durchzuführen (Leistungsphase 7). Das Los 2 Fahrzeughalle ist vor dem Hintergrund des Beschlussvorschlages Ziffer II. 1. n i c h t zur Ausschreibung freizugeben.
Der Zuschlag für die erfolgreichen Unternehmen erfolgt gemäß Geschäftsordnung über den Weg eines Vergabebeschlusses."

Abstimmungsergebnis: abgelehnt

„Die Verwaltung wird beauftragt, die restlichen Erdarbeiten mit dem städtischen Bauhof für die Flächen BA 2 fortzuführen."

Abstimmungsergebnis: abgelehnt

Der Projektstopp wurde unverzüglich nach der Sitzung dem Planer-Team mitgeteilt. Durch den Projektstopp ausgelöst, konnte der Terminplan mit Verlängerung der Frist der KFW- Förderung nicht mehr eingehalten werden. Die KFW- Förderung für das Betriebsgebäude in Höhe von rund 1,5 Mio. € kann somit nicht mehr in Anspruch genommen werden. Am 26.07.2023 wurde der **Förderbescheid** (Zuschussprogramm 464) **aufgehoben.**
Das Schreiben mit der Rücknahme des Förderbescheids ist als **Anlage 1** beigefügt.

Die **Kosten-Auswirkungen des Projektstopps** wurden in der **Stadtratssitzung vom 25.05.2023** (Vorlage Nr. 2023/146) bereits dargestellt. Rund 2,36 Mio. Euro wurden für das Grundstück, Planung und das Bodenzwischenlager bereits ausgegeben. Weitere ca. 1.750.000 €, müssen für geleistete Planungen, zu zahlende Honorare sowie für notwendige Restarbeiten am Bodenzwischenlager und den benachbarten Flächen noch gezahlt werden.
Die Kosten sind in **Anlage 2** zusammengefasst dargestellt.
Die im weitere ausgeführten Restarbeiten am Bodenzwischenlager sind in der Kostentabelle Anlage als *„Abrechnung Ausführung Erarbeiten & Flächendrainage"* bereits genannt und enthalten.

Vorlagennummer: 2023/304

Notwendige Restarbeiten am Bodenzwischenlager

Die Baumaßnahmen Bodenzwischenlager und Neubau Bauhof waren durch Kostendruck geprägt, weswegen notwendige Restarbeiten am Bodenzwischenlager im Zuge des Baufelds 2 mit erledigt werden sollten. Diese Restarbeiten wie z.B. Blitzschutz sollten in einem Zuge mit dem Betriebsgebäude aus BF2 ausgeschrieben werden, um bessere Preise zu erzielen. Bei dem anvisierten Baufortschritt wäre hierfür auch Zeit gewesen. Nach dem Projektstopp ist die weitere Zukunft eines neuen Baubetriebshofs zumindest anhand der Beschlusslage ebenso im Unklaren wie dessen Standort und Zeithorizont. Vor diesem Hintergrund müssen die Restarbeiten am Bodenzwischenlager nunmehr durchgeführt werden. Dies ermöglicht auch eine spätere offene Standortdebatte, da das Bodenzwischenlager hierdurch eine autarke Funktion erhält.
Der Betrieb des Bodenzwischenlagers wurde im Oktober 2022 durch den Bauhof aufgenommen:

- **Asphaltierung Restflächen und deren Entwässerung**

  Im Bodenzwischenlager fehlt noch die **Asphaltierung einer Restfläche**, welche für den Betrieb des Bodenzwischenlagers nötig ist (s. Anlage 3 Fläche 1 bzw. nachfolgendes Bild).
  Weiterhin ist die Deckschicht bzw. Verschleißschicht des Asphalts an der Zufahrt erforderlich. Die Fertigstellung der Asphaltierung wird auch im Genehmigungsbescheid verlangt.

Diese neu asphaltierte Betriebsfläche ist außerdem noch mit einer **Entwässerungsrinne und dem Kanalanschluss** zu versehen. Im Zuge dessen ist die bestehende Leitungsführung noch auf **Dichtigkeit zu überprüfen**, da diese angesichts des Stopps im Ältestenrat Februar 2023 zurückgestellt wurde.

Die Entwässerung insgesamt ist nur für die Betriebsfläche des Bodenzwischenlagers ausgelegt und hat eine **temporäre Genehmigung bis Januar 2026.** Die abschließende Lösung sah mit der Errichtung des Baufeldes 2, über einen Teich eine Weiterleitung über den Stundsaulweg zum Regenrückhaltebecken in Rederzhausen vor.
Aktuell besteht also kein unmittelbarer Handlungsbedarf, allerdings bedarf es mittelfristig einer ordentlichen Lösung für die Entwässerung.

Die für die Asphaltierung und deren Entwässerung notwendige Kosten (brutto) sind betragsmäßig im Haushalt 2023 hinterlegt und wären zeitlich ursprünglich im Rahmen des Baufeldes 2 (Werkstatt- und Verwaltungsbau) umgesetzt worden.

- Prüfung Leitungsführung (Angebot vom 31.01.2023): **22.360 €**
- Herstellung Asphaltflächen mit Entwässerung: **ca. 80.000 €**

- **<u>Stromversorgung</u>**

Derzeit wird der gesamte Grundstücksbereich mit einem **provisorischen Baustrom-anschluss** bedient (teuer). Ein endgültiger Anschluss war mit BA 2 in dessen Technikraum vorgesehen. Für eine endgültige Lösung ist noch eine Unterstützung durch das Elektro-Planungsbüro IB Metzger erforderlich, welche ihre Zuarbeit zugesichert haben. Vorbereitungen sind mit der LEW bereits abgestimmt. Die Verwaltung schlägt vor, eine **dauerhafte Stromversorgung im ursprünglich als Hackschnitzellager**

geplanten Raum an der Staatsstraße einzurichten, da dieses nunmehr nicht mehr benötigt wird.

Dieser Raum bedarf auch eines Telefonanschlusses zur **Einrichtung einer dauerhaften Störungsweiterleitung der Pumpe des Rückhaltebeckens** des Bodenzwischenlagers (Lage: südlicher Bereich Bodenzwischenlager in Richtung Baumschule).
Zur Erläuterung: Das Regenwasser fließt zunächst in das Rückhaltbecken des Bodenzwischenlagers solange bis ein Schutzpegel erreicht ist. Dann schaltet sich elektrisch das Pumpwerk zu, welches das Wasser in den provisorischen Kanalanschluss (bis 2026) pumpt.
Die Schilderung zeigt bereits die Wichtigkeit der Störungsfreiheit der Pumpe, welche nur gewährleistet werden kann, wenn Störungen auch jederzeit und unmittelbar an die Verwaltung gemeldet werden.

Die erforderlichen Mittel sind betragsmäßig im Haushalt 2023 hinterlegt und wären zeitlich ursprünglich im Rahmen des Baufeldes 2 (Werkstatt- und Verwaltungsbau) umgesetzt worden.

Dauerhafte Stromversorgung und Störungsweiterleitung
Kosten (brutto): **ca. 3.000,00€**

- **Umrüstungen Hackschnitzellager**

Die Einbringöffnung des Hackschnitzellagers ist bislang noch ohne Raumabschluss, so dass es hineinregnet.
Um den Raum auch bei seiner neuen Nutzung als Technikzentrale vor Wassereintritt zu sichern, ist der Einbau einer Abdeckelung und gemauerten Trennwand die billigste Lösung.

Die hierfür erforderlichen Kosten (brutto) waren in dieser Weise ursprünglich nicht vorgesehen, sind aber, betragsmäßig im Haushalt 2023 hinterlegt, da ursprünglich eine Brandschutzabtrennung zum Baufeld 2 vorgesehen war.

Umbau in einen Anschlussraum für Elektro und Wasser.
Baumeisterarbeiten, Einbau einer Türe, Abdichtung, evtl. Fenster, Planungskosten, etc.
Kosten (brutto): **ca. 25.000 €**

- **Bauantrag zur dauerhaften Legalisierung der WC- und Aufenthaltscontainer**

Die Container befinden sich derzeit im Baufeld 2 und wurden verfahrensfrei als Baustelleneinrichtung errichtet. Mangels zeitnaher weiteren Baumaßnahmen bedürfen sie nunmehr einer Baugenehmigung, da Aufenthaltsmöglichkeiten für die Mitarbeiter aus Arbeitsschutzgründen zur Verfügung stehen müssen. Im Zuge dessen werden diese in den Bereich des Bodenzwischenlagers (Übergang zu BF 2) umgesetzt.

Die Planungskosten sind bei den Planungskosten für die Umnutzung des Hackschnitzellagers eingepreist. Es handelt sich um zusätzliche, „neue“ Kosten.

- **Notausstieg Regenrückhaltebecken**

  Der Bau eines Notausstiegs aus dem vergitterten Regenrückhaltbecken ist noch ausstehend, ist lt. Arbeitsschutzbeauftragtem aus Arbeitsschutzgründen erforderlich.

  Die hierfür erforderlichen Kosten (brutto) sind betragsmäßig im Haushalt 2023 hinterlegt und wären zeitlich ursprünglich im Rahmen des Baufeldes 2 (Werkstatt- und Verwaltungsbau) umgesetzt worden.

  Kosten (brutto): **ca. 2.000,00 €**

- **Blitzschutz**

  Die Umsetzung des rechtlich erforderlichen Blitzschutzes des Bodenzwischenlagers war Bestandteil der Blitzschutzausschreibung, die dem STR am 25.05.2023 zur Freigabe vorgelegt worden war und abgelehnt wurde. Durch den Projektstopp ist die Blitzschutzvergabe nur für das Bodenzwischenlager nun eigens durchzuführen (IB Metzger).

  Die Kosten für die Ausführung sind im Haushalt 2023 hinterlegt, nicht aber die wegen der getrennten Vergabe nötigen Kosten für die Ausschreibung. Hierbei handelt es sich um zusätzliche Kosten.

  Baukosten Blitzschutz sowie Planungskosten für die Vergabe (brutto): **ca. 17.000 €**

- **Toranlage für das Bodenzwischenlager**

  Um das Bodenzwischenlager vor Fremdabladungen von Abfällen zu sichern, war hier eine Toranlage eingeplant. Diese Anlage wäre Teil der Toranlagenausschreibung von Baufeld 2 gewesen und muss nun einzeln vergeben werden.
  Die Leerrohre für die Toranlage zum Bodenzwischenlager wurden bereits vorverlegt. Vom Außenanlagenplaner wurden bereits Angebote für die Toranlage vorab abgefragt. Die Vergabe könnte zeitnah durchgeführt werden. Die notwendigen Fundamente würden durch den Bauhof, nach Angaben des Herstellers, ausgeführt. Gewährleistungsprobleme entstehen hierdurch nicht, da der Hersteller das Fundament vor Errichtung abnimmt.

  Die erforderlichen Mittel (brutto) sind betragsmäßig im Haushalt 2023 hinterlegt und wären zeitlich ursprünglich im Rahmen des Baufeldes 2 (Werkstatt- und Verwaltungsbau) umgesetzt worden.

  Kosten Fundamente Bauhof (brutto): **ca. 5.000 €**
  Kosten Toranlage (brutto)**: ca. 25.000 €**

- **<u>Beprobung und ggf. Entsorgung vorhandener Erd-Haufwerke aus der Baumaßnahme Bodenzwischenlager und Baufeld 2</u>**

- Es handelt sich um Erde aus dem Bodenzwischenlager und dem Baufeld 2 (siehe Lageplan Anlage 3 - Fläche 5) Nötig ist noch die Durchführung von restlichen **Beprobungen** sowie die anschließende Entsorgung bzw. Verwertung.

  Die für hierfür erforderlichen Mittel (brutto) sind betragsmäßig im Haushalt 2023 hinterlegt und wären zeitlich ursprünglich im Rahmen des Baufeldes 2 (Werkstatt- und Verwaltungsbau) umgesetzt worden.

  Kosten Beprobung und Entsorgung / Verwertung (brutto): **ca. 45.000 €**

- **<u>Beleuchtung der Wege und des Hallenbereichs</u>**

  Die Installation der Beleuchtung kann über den Bauhof erfolgen. Die notwendigen Leuchtkörper sind vorhanden, wurden im Rahmen des Bodenzwischenlagers verbucht und müssen vom Bauhof nur noch gesetzt werden.

  Die hierfür erforderlichen Kosten (brutto) sind betragsmäßig im Haushalt 2023 hinterlegt und wären zeitlich ursprünglich im Rahmen des Baufeldes 2 (Werkstatt- und Verwaltungsbau) umgesetzt worden.

  Kosten Beleuchtung (Bauhofleistung)**: ca. 10.000 €**

- **<u>Wege- und Hangsicherung an der Einfahrt</u>**

  Der bestehende Gelände-Höhenunterschied bzw. Hang zwischen dem östlichen Bestandgelände und der unteren Ebene des Bodenzwischenlagers wurde nur provisorisch mit einer Böschung gesichert (siehe Bild unten).
  Es liegt die gutachterliche Stellungnahme des Baugrundgutachters IB Frank-Bumiller-Kraft vom 19.01.2023 vor, in dem von notwendigen Verbau- Arbeiten (Kosten ca. 50.000 €) im Rahmen der Umsetzung des 2. Baufeldes ausgegangen wird.
  Die Hangsicherung bedarf einer dauerhaften tragfähigen Lösung zur Vermeidung von Hangabrutsch. Die Sicherung sollte noch vor der Aufbringung der Asphalt-Verschleißschicht im Einfahrtsbereich erfolgen.

  Gegenüber der ursprünglichen Planung kann hier vermutlich eine andere, kostengünstigere Lösung anvisiert werden. Dies sollte nochmals fachspezifisch überprüft werden. Die Umsetzung würde voraussichtlich der Bauhof übernehmen.

  Die Kosten für den kostenintensiven Verbau waren im Haushalt 2023 eingeplant (50.000 €) hier besteht also Einsparpotential bei den Ausgaben, weil die neue Lösung vrsl. günstiger sein wird.

Kosten Wege- und Hangsicherung, fachliche Überprüfung und anschl. Ausführung durch Bauhof (brutto): **ca. 12.000 €**

Die **erforderlichen Gesamtkosten für die notwendigen Restarbeiten am Bodenzwischenlager** und an den benachbarten Flächen sind zusammengefasst in **Anlage 4** dargestellt.

Sämtliche vorstehend geschilderten Maßnahmen, egal ob bereits vorgesehen oder neu, sind in den 400.000 € enthalten, welche dem Stadtrat im Rahmen der Sitzungsvorlage zum Projektstopp (STR 25.5.2023 Vorlage 2023/146) bereits angekündigt wurden.
Die Kosten der Maßnahmen für die Restarbeiten am Bodenzwischenlager und der benachbarten Flächen belaufen sich in Summe auf rund 300.000 €.

Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist aus Sicht der Verwaltung dringend erforderlich, um einen geordneten und zulässigen betrieb des Bodenzwischenlagers zu gewährleisten.
Dem Ausschuss wird empfohlen, die Mittelbereitstellung zu genehmigen.

Vorlagennummer: 2023/304

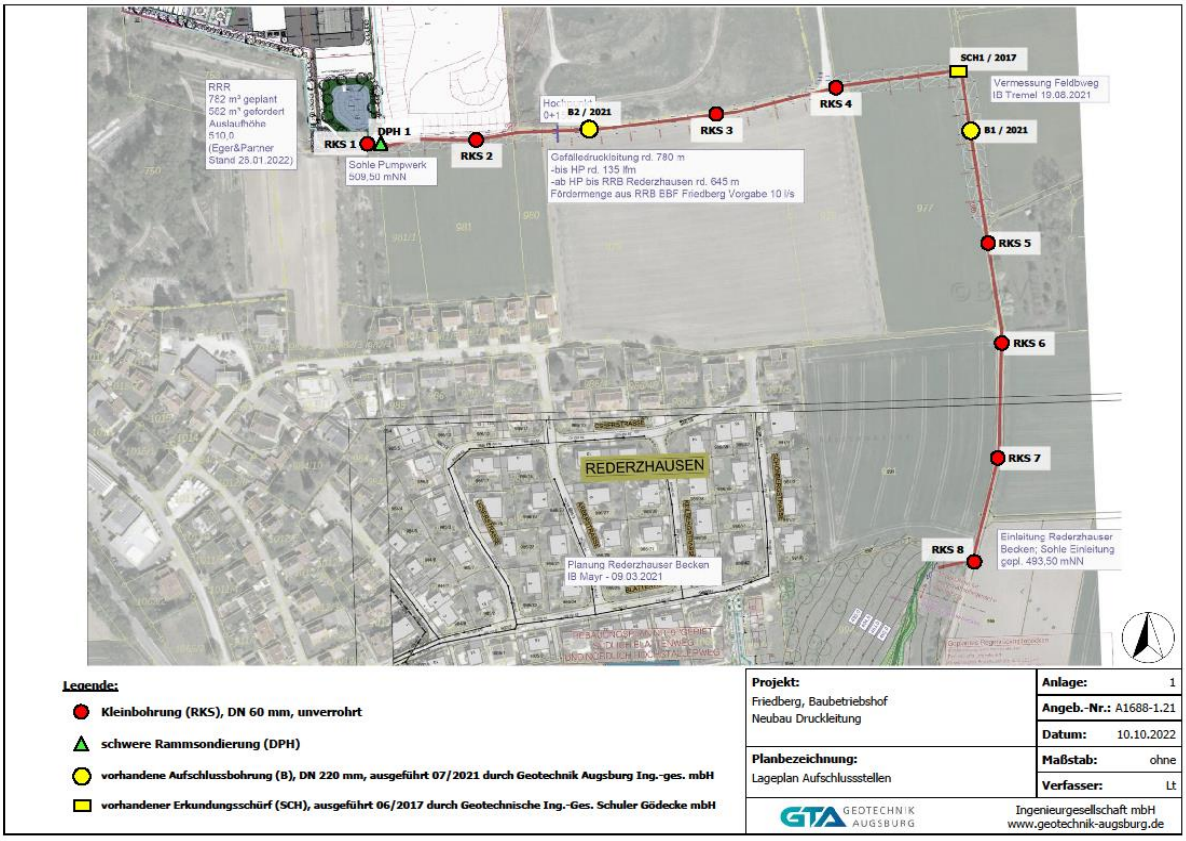
Festlegung der weiteren Nutzung des Baufeldes 2 v.a. bezüglich eines notwendigen Entwässerungskonzeptes

- **Entwässerung Baufeld 2**

  Für Baufeld 2 bzw. die Flächen 2 – 5, der Anlage 3 mit einer Gesamtgröße von ca. 11.600 m² existiert derzeit vor dem Hintergrund des Projektstopps **keine Aussage zur zukünftigen Nutzung und zur Entwässerung der Fläche.**
  Das anfallende Regenwasser fließt derzeit Richtung Bodenzwischenlager und führt hier zu einer Überflutung der Fläche.
  Die dortigen Entwässerungsanlagen und die Regenrückhaltung sind nur für die Fläche des Bodenzwischenlagers selbst ausgelegt. Die Bilder zeigen die Notwendigkeit einer zeitnahen dauerhaften Lösung.

  Die vorhandene Entwässerungsanlage ist nur für die Betriebsfläche des Bodenzwischenlagers ausgelegt und ist mit Pumpen interimsmäßig nach Norden an einen Kanal an der Münchener Straße angebunden. Diese Lösung hat nur eine **temporäre Genehmigung bis Januar 2026** und sollte eigentlich mit dem Bau des 2. Bauabschnitts mit Ableitung nach Süden umgestellt werden. Es bedarf somit einer mittelfristigen oder auch endgültigen Lösung für die Entwässerung.

Im Rahmen des Neubaus des Baubetriebshofs sollten die Flächen des Baufeldes 2 (Flächen 2 bis 5 Anlage 3) über noch nicht vorhandene Entwässerungsanlagen über einen noch zu bauenden Sammel- und Rückhalteteich in Fläche 5 und weiter über den Stundsaulweg mit einer Druckleitung zum Regenrückhaltebecken Blattenweg in Rederzhausen entwässert werden (Details siehe Schaubild unten und Unterlagen STR 26.07.2022, Vorlage 2022/233).



Die derzeitige Situation mit ungeklärter Nutzung der Fläche und einer Unklarheit über die Finanzierung der noch nicht gebauten Entwässerung macht ein neues Nachdenken über ein ggf. anzupassendes Entwässerungskonzept nötig.
In der Sitzung sollte daher über die weitere Nutzung der Fläche von Baufeld 2 und über ein Vorgehen zur Entscheidung über die Entwicklung eines ggf. anzupassenden neuen Entwässerungskonzeptes gesprochen werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass auch die Planungsverträge mit dem Außenanlagenplaner, dem Bodengutachter und dem Haustechnikplaner aufgelöst werden sollen, benötigt die Verwaltung relativ rasch eine Entscheidung, ob die Entwässerungsplanung noch mit diesen gut eingearbeiteten Büros entwickelt werden soll.

Kosten Konzepterstellung (ohne anschl. Planung und Umsetzung): **15.000 €** (Schätzkosten brutto)
Diese Planungskosten sind in den Kosten nach Anlage 4 bereits enthalten.

- **Bodenverteilung**

  Es lagert noch Mutterboden auf der Fläche Baufeld 2. Auch über den Umgang mit diesem Material sollte vor dem Hintergrund der ungeklärten Nutzung auf Baufeld 2 gesprochen werden.
  Das Bodenmaterial muss aufgrund bodenschutzrechtlicher Vorgaben einer endgültigen Verwendung zugeführt werden. Die Verwaltung empfiehlt, den Boden auf Fläche 5 zu verteilen und anzusäen, um zumindest vorübergehend einen wasserrückhaltenden Zustand zu fördern.

Mandat zur Verhandlung von Auflösungsverträgen mit dem Planer Team auf der Basis der vorstehend gefassten Beschlüsse

Die bestehenden Stufenverträge der Planungsbüros müssen nach dem Projektstopp (Entzug der Vertragsgrundlage) abgewickelt werden, um keine weiteren Kosten zu produzieren. Hierfür hat die Verwaltung seit dem letzten Beschluss bereits vergleichsweise umfangreiche Vorarbeiten geleistet, u.a. Gespräche mit allen Planern, Aufforderung und bereits teilweise Prüfung von Projektschlussrechnungen, Gespräche mit Anwälten, etc..
Sinnvollerweise sollen die Aufhebungsverträge noch die ausstehenden Arbeiten/ Planungen/ Projektierungen mit den erfahrenen Projektbeteiligten ermöglichen, die mit der heutigen Sitzungsvorlage beschlossen werden.
Somit können zum heutigen Tag noch keine fertigen Auflösungsverträge zum Beschluss vorgelegt werden.

Als erster Schritt wird derzeit der „Ist- Zustand“ (Stand Projektstopp) der planerischen Ausarbeitung prozentual nachgewiesen, von der Verwaltung geprüft und final erfasst („Projektstoppschlussrechnung“). Die Planungsbüros (Architekt, HLS-Projektant, Elektroprojektant und Tragwerksplanung) legen derzeit den Leistungsstand mit entsprechenden Nachweisen vor.

Die Planer sollen, soweit als möglich, die vorstehend geschilderten Restarbeiten noch übernehmen und diese zu möglichst kostengünstigen Preisen anbieten. Dies wird mit den Auflösungsverträgen derzeit verhandelt und geklärt.

Die dann im Nachgang zur heutigen Sitzung vorverhandelten Auflösungsverträge werden nach anwaltlicher Prüfung dem Gremium nochmals zur Beschlussfassung vorgelegt.

Vorlagennummer: 2023/304

Ausblick

Mit Unterzeichnung der Auflösungsverträge, Erbringung der planerischen Restleistungen, Ausbezahlung der Restbeträge und Umsetzung der Restarbeiten vor Ort finden die Auswirkungen des Projektstopps ihr – lediglich vorläufiges - Ende.
Der zeitliche Ablauf bis zu diesem Ende kann aufgrund der zahlreichen Unwägbarkeiten leider noch nicht konkret aufgezeigt werden.

Finanzielle Auswirkungen: ☐ ja X nein

Gesamtkosten:	**1.750.000,00€**	hierauf objektbezogene Einnahmen Rest-Eigenfinanzierung	€ €
Haushaltsmittel			
X Mittel vorhanden	☐ Verw.HH HHSt.:		€
	X Verm.HH HHSt.:	HHST 7700.9400.01	€
☐ keine Mittel vorhanden oder nur teilweise vorhanden	☐ überplanmäßige Mittelbereitstellung erforderlich	in Höhe von: Deckungsmittel:	€ €

Anlagen:

Anlage 1 – Rücknahme BEG Kommunaler Zuschuss (464)

Anlage 2 – Kosten Projektstopp, STR 25.05.2023 (nö)

Anlage 3 – Übersichtsplan Baubetriebshofgelände

Anlage 4 – Kostenaufstellung notwendiger Restarbeiten am Bodenzwischenlager