



Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Der Landrat

Dezernent

Arta Georg Dittmar
Telefon 07031-663 1462
Telefax 07031-663 1618
a.dittmar@lrabb.de
Zimmer B 254

19. April 2011

Neubau Straßenmeisterei

- Auftrag zur Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung

- Anlagen:
1. Bericht Drees & Sommer zur Grobkostenermittlung von zwei Wettbewerbsentwürfen vom 25.01.2011
 2. Gutachten Drees & Sommer zur Bestandsaufnahme der Standorte Leonberg und Weil der Stadt vom 22.03.2011

I. Vorlage an den

Verwaltungs- und Finanzausschuss
zur Vorberatung

am 09.05.2011

Kreistag
zur Beschlussfassung

am 23.05.2011

II. Beschlussantrag

1. Der Auftrag zur Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung für den Neubau der Straßenmeisterei in Magstadt wird an das Architekturbüro Haag, 73540 Heubach-Lautern, vergeben.
2. Das Bauvorhaben wird durch eine Projektgruppe des Kreistags begleitet.

III. Begründung

Dem Kreistag wurde in der Sitzung vom 24.11.2009 der Bericht des Ingenieurbüros Durth Roos Consulting GmbH zur Organisationsuntersuchung der Straßenmeistereien im Landkreis Böblingen vorgestellt. Darin wurde die Verlegung der Straßenmeisterei Leonberg in den Raum Renningen/Magstadt empfohlen. Den Investitionsaufwand bezifferte das Büro auf rund 5 Mio. Euro. Die Abschätzung basierte dabei auf der Auswertung der reinen Baukosten der in den letzten Jahren gebauten Straßenmeistereien und war nicht auf ein konkretes Gelände oder einen speziellen Bauentwurf bezogen. Aus diesem Grund waren die Kosten für das Gelände, die Planungskosten, die Erschließungskosten, das Herrichten des konkreten Geländes und die Kosten für notwendige Ausgleichsmaßnahmen nicht eingerechnet. Der Kreistag beauftragte die Verwaltung mit der Umsetzung der gutachterlichen Empfehlung.

Nach Findung eines geeigneten Standortes und Beschließung des Standortes am 18.10.2010 im Böblinger Kreistag wurden am 24.11.2010 drei Architekturbüros beauftragt, im Rahmen eines „kleinen Architektenwettbewerbs“ auf dem Gelände bei Magstadt eine grobe Anordnung der für den Betriebsdienst einer Straßenmeisterei notwendigen Gebäude und Funktionsflächen zu erstellen. Dabei wurde ebenfalls eine Grobkostenschätzung über die reinen Baukosten (Kostengruppen 3 bis 5 = Gebäude, Haustechnik und Außenanlagen) verlangt. Es waren dies das Büro Vix, 97996 Niederstetten, das Büro Beller + Gaetrig, 76133 Karlsruhe und das Büro Haag, 73540 Heubach. Alle drei Büros haben Erfahrung in der Planung und dem Bau von Straßenmeistereien bzw. einzelnen Gebäudeelementen innerhalb einer bestehenden Straßenmeisterei. Sie wurden auf Empfehlung der Straßenbauverwaltung Baden-Württemberg ausgesucht. Das Büro Beller + Gaetrig sagte vor Eröffnung der Angebote den Wettbewerb aus zeitlichen Gründen ab.

Nach überschlägiger Prüfung der eingegangenen Entwürfe fiel auf, dass die Kostenschätzungen der beiden verbleibenden Architekten sich erheblich voneinander unterschieden. Die Kostenschätzung des Büros Vix belief sich auf 5,4 Mio. Euro, diejenige des Büros Haag auf 7,07 Mio. Euro.

Um den Grund der Diskrepanz beider Grobkostenschätzungen zu eruieren und die tatsächlichen Baukosten zu erhalten, wurde die Gesellschaft Drees & Sommer Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH, Stuttgart, mit einer objektiven Kostenschätzung beauftragt. Außerdem sollte das Gutachten die bisher nicht berücksichtigten Kostengruppen 2 und 7 – Grundstückserschließung und Nebenkosten – einbeziehen.

Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Die angenommenen Raumkubaturen der einzelnen Gebäude der Planungen beider Planungsbüros unterscheiden sich nur unwesentlich voneinander. Der große Kostenunterschied rührt daher, dass die beiden Büros sehr unterschiedliche Preisansätze für die Kubaturen zugrunde gelegt haben. Innerhalb des Gutachtens wurden die Mengenansätze beider im Wettbewerb stehender Architekten vom Büro Drees & Sommer mit eigenen Kubaturpreisen nachgerechnet. Zusätzlich wurden die Kosten für die Grundstückserschlie-

ßung und die Nebenkosten eingerechnet. Das Ergebnis lässt sich nun ansatzneutral vergleichen.

Die von Drees & Sommer ermittelten Kosten betragen auf der Basis der Planung Vix 7,434 Mio. Euro. Die ermittelten Kosten auf der Basis der Planung Haag betragen 7,245 Mio. Euro.

Im Ergebnis liegt das Büro Haag also um rund 200.000 Euro vor dem Büro Vix. Dies lässt auf eine wirtschaftlichere Anordnung der einzelnen Gebäude schließen.

In der mittelfristigen Finanzplanung für den Neubau der Straßenmeisterei in Magstadt sind derzeit 5 Mio. € vorgesehen (HHPI. S. 384). Aufgrund der erhöhten gutachterlich bestätigten Kosten für einen Neubau war nun zu überlegen, ob sich eine grundhafte Sanierung der im Kreisbetrieb stehenden, landeseigenen Straßenmeisterei bei Leonberg wirtschaftlicher darstellt als der Neubau bei Magstadt.

Aus diesem Grund wurde Drees und Sommer zusätzlich beauftragt, eine Bestandsaufnahme der Straßenmeisterei bei Leonberg sowie des Stützpunktes bei Weil der Stadt zu erstellen. Fazit dieses Gutachtens ist, dass eine Generalsanierung der Gebäude aus bautechnischer und bauphysikalischer Sicht nicht für sinnvoll erachtet wird. Im Gutachten wird der Abriss sämtlicher Gebäude der derzeit bestehenden Straßenmeisterei Leonberg sowie ein Abriss aller Gebäude am Stützpunkt in Weil der Stadt (außer der neuen Gerätehalle mit Sozialtrakt) vorgeschlagen.

Durch die beengten Platzverhältnisse auf den bestehenden Geländen, die in Leonberg durch eine teilweise, nicht überfahrbare, Unterbauung durch ein Regenrückhaltebecken der Stadt Leonberg noch verschärft werden, und die durch eine Radwegplanung auf stadteigener Fläche entlang der Glems sich tatsächlich noch verringern würden, ist die Größe der Grundstücke bei Leonberg mit Stützpunkt in Weil der Stadt für einen modernen und wirtschaftlichen Neubau einer Straßenmeisterei als zu gering zu betrachten.

Nach eventuellem Kauf der Gebäude in Leonberg und Weil der Stadt (derzeitiges Verkaufsangebot für beide Liegenschaften: ca. 2.9 Mio. €, Stand 16. April 2008), müsste für den Abbruch der maroden Bauwerke (Kostenschätzung von Drees & Sommer: 630.000 €) und Neubau am Standort Leonberg sowie Weil der Stadt eine Interimsmaßnahme gefunden werden, um einen gleichzeitig sicheren und reibungslosen Straßenbetriebsdienst während der Bauarbeiten zu gewährleisten.

Darüber hinaus sind noch eventuelle Kosten aufgrund vorhandener Kontaminationen des Erdreiches einzurechnen.

Mit einem ähnlichen Kostenansatz für den Neubau der Straßenmeisterei in Leonberg, wie im Bericht zur Grobkostenermittlung der zwei Wettbewerbsentwürfe ermittelt, ist die Ertüchtigung des alten Standortes aufgrund des oben genannten notwendigen höheren Kosteneinsatzes nicht zu empfehlen. Auch stellt der Standort in Leonberg, aufgrund der ungünstigen Lage im Landkreis Böblingen, ein Hindernis für eine wirtschaftliche Weiterentwicklung des Straßenbetriebsdienstes im Kreis Böblingen dar. Wie dem Ausschuss bekannt ist,

würde sich die Ansiedlung der Straßenmeisterei bei Magstadt auch dann als optimal erweisen, wenn der für den Landkreis Böblingen wirtschaftliche Betrieb der Stuttgarter Strecken abgegeben werden müsste.

Wie bereits berichtet, möchten die bisherigen Eigentümer der benötigten Grundstücke für den Neubau einer Straßenmeisterei zu den von dem Amt für Flurneuordnung bewerteten Grundstückspreisen nicht verkaufen (im Mittel 7,00-7,50 €/m²). Die Grundstücke befinden sich innerhalb des Flurneuordnungsverfahrens der B 464. Damit der Grunderwerb zügig vorangetrieben werden kann, wird das Landratsamt den Grundstückseigentümern eine Beschleunigungszulage von 3,50 €/m² anbieten, sofern der jeweilige Eigentümer sich innerhalb von 3 Wochen nach Zustellungsdatum dazu schriftlich entscheidet, das gewünschte Grundstück an den Landkreis zu verkaufen. Entscheidet sich der Grundstückseigentümer gegen einen zügigen Verkauf, kann die Flurbereinigung eine Anordnung nach § 36 in Verbindung mit § 40 Flurbereinigungsgesetz (Regelung im Vorgriff auf die Zuteilung im Flurbereinigungsplan) erlassen und das Straßenbauamt in die Flächen für die Straßenmeisterei einweisen, da es sich um eine Bedarfsfläche im Zusammenhang mit Straßen handelt, für die Land bereitgestellt werden kann. Die Beschleunigungszulage für die Grundstücke entfällt dann.

Außerdem fallen folgende zusätzliche Kosten an, die nicht unmittelbar zu den reinen Baukosten zählen:

- Amphibienleiteinrichtung um die Straßenmeisterei (ca. 50.000 €),
- auch der Wasseranschluss wird nach heutigem Stand teurer sein als von Drees & Sommer angenommen (zu geringer Wasserdruck aus dem Magstädter Hochbehälter, das heißt hohe Kosten für Bau und Betrieb einer Wasserdruckerhöhungsanlage oder Zuleitung aus Döffingen): Zusatzkosten für als wirtschaftlich betrachteten Anschluss aus Döffingen 150.000 € (überschlägig geschätzt).
- Desweiteren zusätzliche 50.650 € Ausgleichszahlungen.
- Nutzungsentschädigung an Fa. Winter 10.000€/ha/Jahr.
- Kosten für die Einrichtung sind ebenfalls nicht enthalten
- Kosten für den Grunderwerb nach Einschätzung der Flurbereinigung: 155.496,-- €

Das Amt für Gebäudewirtschaft sowie das Amt für Straßenbau schlagen daher gemeinsam vor, den Kostenansatz der mittelfristigen Finanzplanung des Landkreises Böblingen für den Neubau der Straßenmeisterei auf 7,7 Mio. € zu erhöhen und den Zuschlag zur Vorentwurfsplanung dem in der Straßenbauverwaltung anerkannten Büro Haag zu übertragen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Vorentwurfsplanung und Kostenschätzung zur Sitzung des Verwaltungs- und Finanzausschusses am 4.10.2011 vorgelegt werden kann.



Roland Bernhard