

Vorlage Nr.: V-KT/282/2021

Anlagen: 14
Entwurfsplanung

Az.:

Datum: 26.05.2021



Main-Tauber-Kreis.de

Betreff:

Straßenmeisterei Kilsheim - Beauftragung weiterer Planungsleistungen

Beratungsfolge	Termin	Status
Verwaltungs- und Finanzausschuss	30.06.2021	nicht öffentlich
Kreistag	14.07.2021	öffentlich

Beschlussantrag:

1. Der Entwurfsplanung für den Neubau der Straßenmeisterei in Kilsheim wird zugestimmt.
2. Die Gesamtkosten von 11.364.500 Euro brutto werden im Nachtragshaushalt 2021 veranschlagt.
3. Für die anstehende Projektabwicklung werden die Architekten und Fachplaner im Rahmen der stufenweisen Beauftragung zunächst mit den Leistungsphasen 5 bis 7 weiter beauftragt.
4. Die Kreisverwaltung wird beauftragt, die zusätzlich erforderliche Grundstücksfläche von der Stadt Kilsheim zu erwerben.

1. Sachverhalt

1.1 Entwurf Straßenmeisterei

Am 21.10.2020 wurden die ib Schweizer Planungsgesellschaft mbH (Architektur- und Tragwerksplanung) aus Blumberg, das Büro fks Ingenieure (Verkehrsanlagen) aus Bad Mergentheim, das Ingenieurbüro Burmester & Partner (Fachplanung HLS) aus Würzburg und das Ingenieurbüro Metzger (Fachplanung Elektro) aus Weikersheim mit der Planung einer neuen Straßenmeisterei am Standort Boschstraße 4 in Kilsheim beauftragt (V-KT/172/2020). Weitere Fachplaner (Brandschutz, Freianlagen, Bauphysik u. a.), deren Auftragssummen in der Zuständigkeit der Verwaltung liegen, wurden hinzugezogen.

In Gesprächen mit dem Straßenbauamt und dem Amt für Immobilienmanagement wurde der Bedarf verifiziert und darauf aufbauend eine Vorentwurfsplanung erstellt. Dabei zeigte sich, dass mehrere neue Faktoren, im Vergleich zu der Machbarkeitsstudie aus 2018/19, Einfluss auf die Planung hatten. So wurde z. B. der Bebauungsplan für das Areal neu aufgestellt. Darin wurden Lärmkontingente festgelegt, Pflanzgebote eingetragen und das Baufenster weicht von der ursprünglichen Annahme ab. Die Kanalsituation vor Ort macht zudem ein Regenrückhaltebecken unumgänglich. Auch das Raumprogramm musste ergänzt und angepasst werden. U. a. sind zusätzlich Sanitäranlagen und Umkleieräume für Frauen und ein zusätzlicher Raum für die Schwarz-Weiß-Trennung der Arbeitskleidung erforderlich. Dadurch wurde es erforderlich, die Anlage um eine Gebäudeachse zu verbreitern. Um die Lärmproblematik beim Winterdienst im Nachtbetrieb in den Griff zu bekommen, wurde ein Salzsilo eingeplant. Ursprünglich war eine Beladung mit dem Radlader vorgesehen (= längere Beladezeit, größere Lärmentwicklung, höheres Unfallrisiko). Letztendlich ist auch noch ein Zukauf von Fläche zum bereits erworbenen Grundstück erforderlich (siehe 1.3).

Nach mehreren Überarbeitungen zur Ausschöpfung vorhandener Optimierungs- und Einsparpotentiale einigten sich Planer und Verwaltung am **19.05.2021** auf die aktuelle Planungsvariante, die als Anlage beiliegt. Die daraus resultierende **validierte Kostenschätzung** beläuft sich auf **11.364.500 Euro**.

Die **Grobkostenschätzung aus der Machbarkeitsstudie (1. Quartal 2018)** endet mit **9,0 Mio. Euro**. Mit dem aktuellen Baupreisindex (1. Quartal 2020 +3,3 % gegenüber Vorjahr, 1. Quartal 2021 +3,1% gegenüber Vorjahr) hochgerechnet sind das heute rund 9,59 Mio. Euro. Die **Mehrkosten gegenüber der Machbarkeitsstudie** betragen aktuell also rund **1,78 Mio. Euro**. Diese verteilen sich – inkl. Baunebenkosten - in etwa wie folgt:

ca. 44 % Grundstück, Verkehrsflächen und Außenanlagen, inkl. Erschließung,
ca. 45 % Gebäude und Technik,
ca. 11 % Silos mit Technik.

Der Weltmarktpreis für Rohstoffe wie Stahl und Holz, aber auch für Kunststoffe, steigt momentan fast monatlich. Holz und Dämmstoffe sind Mangelware, Zimmereien stehen vor leeren Lagern. Der Stahlpreis stieg innerhalb eines Jahres um 33 %, für Holz gehen die Prognosen zu 60 %. Diese Preisentwicklungen sind nicht einkalkuliert, da eine verlässliche Prognose für die kommenden zwei Jahre nicht möglich ist.

1.2 Weiterbeauftragung Planer

Momentan sind Architekten und Fachplaner bis Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) beauftragt. Diese kann in den nächsten Tagen fertiggestellt werden. Für den weiteren Fortgang des Projekts ist die Beauftragung der Leistungsphasen 5 bis 7 (Ausführungsplanung, Vorbereitung und Mithilfe bei der Vergabe) erforderlich, damit Ende des Jahres die Vergaben der ersten Gewerke erfolgen und Anfang 2022 die Baumaßnahme beginnen kann.

1.3 Zusätzlicher Grunderwerb

Aufgrund der gegenüber der Machbarkeitsstudie geänderten Planung wird es erforderlich, das bereits erworbenen Baugrundstück (16.217 m²) um eine zusätzliche Fläche von mindestens 3.600 m² zu erweitern. Der ursprüngliche Kaufpreis betrug 13,82 Euro pro m². Daraus würde sich für die Erweiterungsfläche ein Kaufpreis von rund 50.000 Euro zzgl. Notarkosten und Grunderwerbssteuer ergeben. Insgesamt hat das Restgrundstück eine Fläche von 9.943,00 m².

Aktuell spricht die Verwaltung mit der Stadt Kulsheim, um die genaue Fläche abzustimmen.

2. Alternativen/Anträge/Anfragen

Keine.

3. Klimarelevanz

Einschätzung der Klimarelevanz:

Auswirkungen auf den Klimaschutz	positiv <input type="checkbox"/>	keine <input checked="" type="checkbox"/>	negativ <input type="checkbox"/>
-------------------------------------	----------------------------------	---	----------------------------------

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Baumaßnahme wurde bisher im **Haushalt 2021**, Teilhaushalt 8, I 11243026000, mit einem Gesamtbetrag von **8,27 Mio. Euro** ausgewiesen und ist **neu** im **Nachtragshaushalt 2021** mit einem Gesamtbetrag in Höhe von **11,36 Mio. Euro** zu veranschlagen.

Die Honorare der Architekten und Fachplaner sind in der Kostenberechnung eingeplant.

Verfasser/-in: Christian Wolz

Bereich/Amt: Amt für Immobilienmanagement

Dezernatsleitung: Torsten Hauck