

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/14/9572/67

Zuständig

Berichterstattung

Gartenamt

Planungs- und Baureferentin Schimpfermann

Gegenstand: Neubau eines Betriebshofes des Gartenamtes auf der ehemaligen Standortsporanlage der Prinz-Leopold-Kaserne

Beratungsfolge

Datum

Gremium

TOP-Nr.

25.02.2014

Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen

27.02.2014

Stadtrat der Stadt Regensburg

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss empfiehlt, der Stadtrat beschließt, den Betriebshof des Gartenamtes auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 2413/3 an der Guerickestraße als Ersatzstandort für die Kremser Straße entsprechend der vorliegenden Planung und im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel herzustellen.

Sachverhalt:

Wegen der beabsichtigten Erweiterung eines benachbarten Gewerbebetriebes ist es erforderlich, den Lagerplatz und die Anstellung des Gartenamtes in der Kremser Straße zu verlagern. Als Ersatzstandort wurde ein Grundstück an der Guerickestraße auf dem Gelände der ehemaligen Standortspananlage der Prinz-Leopold-Kaserne gefunden.

Der Ausschuss für Stadtplanung, Verkehr, Umwelt- und Wohnungsfragen beschloss in seiner Sitzung am 09.10.2012 im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des ehemaligen Bundeswehrgeländes, den Ersatzstandort des Gartenamtes auf Grundlage der vorgelegten Planung weiterzuentwickeln und herzustellen.

Das Gartenamt ist für Planung, Bau und Unterhalt des Stadtgrüns, der Sportflächen, der Kinderspielanlagen, der Freianlagen an öffentlichen Gebäuden und der sonstigen kommunalen Grünflächen zuständig. Für den Unterhalt dieser Flächen verfügt das Gartenamt über ein Anstellungssystem, ähnlich wie die Straßenreinigung, um das System der kurzen Wege zu gewährleisten. 14 Unterhaltsstationen und die je Unterhaltsbezirk notwendigen Lagerflächen sind die Basis dafür, einen reibungslosen und betriebswirtschaftlich günstigen Grünanlagenunterhalt zu gewährleisten.

Gemeinsam mit der Planung zur Entwicklung des gesamten ehemaligen Bundeswehrgeländes wurde die Planung für den Betriebsstandort des Gartenamtes fortgeschrieben und detailliert. Dazu wurden Altlasten- und Kampfmitteluntersuchungen durchgeführt und die Planung für den Lagerplatz, eine Halle und einen Sozialtrakt ausgearbeitet.

Auf der Grundlage der mit dem Hochbauamt abgestimmten Planung belaufen sich die Gesamtkosten für die Anstellung und den Lagerplatz auf 1.172.000,- € (brutto). Das sind, gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung mit 753.000,- €, Mehrkosten in Höhe von 419.000,- €. Die Gründe für die Mehrkosten ergeben sich aus folgenden Umständen:

- Vergrößerung der Lagerhalle

Die geplante Halle zur Lagerung von Materialien und zum Unterstellen von Fahrzeugen und Geräten wird mit einer Grundfläche von 622 m² benötigt. Dies sind rund 150 m² mehr als ursprünglich geplant. Der zusätzliche Bedarf ergibt sich aus dem Unterstellbedarf für Maschinen und Gerätschaften des gesamten Stadtostens. Dazu zählen z. B. teure Traktoren, Einachsschlepper, Mäher und diverse Anbaugeräte. Zur Wert- und Funktionserhaltung müssen diese vor der Witterung geschützt werden. Momentan nutzt das Gartenamt noch Unterstellmöglichkeiten in der Nibelungenkaserne. Da diese Unterstellmöglichkeiten in diesem Jahr entfallen benötigt das Gartenamt eine dauerhafte

Lösung. Da es auch bei den anderen Betriebshöfen im Stadtosten (Schule am Napoleonstein und Burgweinting) nur geringe Unterstellmöglichkeiten gibt sind diese an der Guerickestraße notwendig.

Zudem war ursprünglich geplant, den Sozialtrakt und die Halle teilweise in Eigenleistung des Gartenamtes zu erstellen. Mangels Kapazitäten beim Gartenamt müssen jedoch die kompletten Leistungen vergeben werden.

- zusätzliche Vergabekosten

Aufgrund des hohen Arbeitsaufkommens beim Gartenamt müssen auch die Planungsleistungen ab der Baugenehmigungsphase für den Hochbau vergeben werden. Ebenso muss das Herrichten des Grundstückes (Entfernung des Aufwuchses, Bodenabtrag und Planie) vergeben werden, was ursprünglich ebenso als Eigenleistung des Gartenamtes geplant war. Kosten hierfür sowie für die Planung der Haus- und Gebäudetechnik waren bislang nicht berücksichtigt.

- zusätzliche Kosten für die Außenanlagen

Das knapp 5.000 m² große Grundstück muss für die betrieblichen Zwecke auf einer Fläche von 2.500 m² befestigt und entwässert werden. Die ursprünglich dafür vorgesehenen Kosten umfassten die Materialkosten und waren auf die Erbringung durch Eigenleistung des Gartenamtes abgestellt. Die Herstellung der Außenanlagen kann jedoch mangels Kapazität nicht in Eigenleistung erbracht und muss vergeben werden.

Planungskonzept

Der betroffene Pflgegrupp umfasst 7-10 Mitarbeiter (Schwankungen durch Hartz IV-Kräfte). Entsprechend der geltenden Arbeitsstättenverordnung müssen neben einem Aufenthaltsbereich nach Geschlechtern getrennte Umkleide- und Sanitärräume bereitgestellt werden.

Aufgrund der stark unterschiedlichen technischen Ausbaustandards von Sozialtrakt und Halle, der stark differierenden Raumhöhen und Gebäudetiefen sowie zum Zweck der natürlichen Belichtung und Belüftung des Sozialtrakts werden die beiden Funktionsbereiche baulich getrennt nebeneinander angeordnet. Im Hallenbereich, der stützenfrei ausgeführt wird, sollen, wie oben bereits beschrieben, die Maschinen, Geräte und Betriebsstoffe für den alltäglichen Gebrauch untergebracht werden.

Sozialtrakt

Der Baukörper mit seinen Außenmaßen von 11,99 x 11,99 m und der Attikahöhe von 4,25 m soll in Massivbauweise mit vorgehängter Holz- Rhombusschalung ausgeführt werden. Die

Dachkonstruktion soll mit Brettschichtbindern als Sichtdachstuhl konstruiert werden. Dabei sollen eine Dachneigung von 5° sowie ein Gründach zur Ausführung kommen. Im Gebäudeinneren sollen die beiden Sanitärzurräume über je eine Lichtkuppel mit Tageslicht versorgt werden, sodass tagsüber auf Kunstlicht verzichtet werden kann. Der auf einem offenen Raumkonzept basierende Aufenthaltsbereich soll mit einer einfachen Küchenzeile ausgestattet werden. Zur Hofseite hin soll ein Büroarbeitsplatz für den Vorarbeiter eingerichtet werden. Von dort aus kann das Betriebsgelände gut überblickt werden. Die gesamte Gebäudetechnik wird im Hausanschlussraum untergebracht.

Lagerhalle

Die Halle soll in Holzrahmenbauweise auf Punkt- bzw. Streifenfundamenten, stützenfrei, und mit einem flachgeneigtem Gründach ausgeführt werden. Die Gebäudelänge beträgt 36,00 m, die -breite 16,00 m und die Attikahöhe 6,50 m. Der Bodenbelag wird mit Betonsteinpflaster ausgeführt. Ergänzend wird der Einbau einer Solaranlage konstruktiv berücksichtigt. Somit kann zukünftig durch den Einsatz von Sonnenkollektoren die Sonnenenergie zur Warmwasserbereitung und zur Heizungsunterstützung genutzt werden (Solarthermie). Die Halle soll über sieben Schiebetorfelder erschlossen werden. Als Witterungsschutz dient hierbei eine vorgestellte Portalkonstruktion. Neben dem unbeheizten stützenfreien Lagerbereich soll ein frostsicherer Lagerraum mit Frostwächter untergebracht werden. Der Lagerraum bietet Platz für Dünger und Saatgut sowie einen Dieseltank. Mit dieser funktional-konstruktiven Trennung wird ebenfalls der Energiebedarf auf ein Mindestmaß reduziert. Die Ausbildung der Holzfassade entspricht der des Sozialtraktes.

Kosten

Die Kostenschätzung basiert auf der Entwurfsplanung und wurde vom Hochbauamt bestätigt.

Eine Gegenüberstellung der Kostenschätzung vom 09.10.2012 und der Kostenschätzung vom 21.01.2013 ist im Anhang beigefügt.

Finanzierung

Im gültigen Investitionsprogramm 2013 – 2017 sind bei UA 5821 / 20 - HHSt 1.5821.9420 insgesamt 726.000,- € eingestellt. Die Differenz in Höhe von 446.000,- € wird durch Minderausgaben bei Projekten des Gartenamtes finanziert. So können bei der Herstellung der Grünanlage Holzgartenstraße rund 180.000,- € Einsparungen durch gemeinsames Aushub-/Füllbodenmanagement mit dem Tiefbauamt erzielt werden. Verschiedene Sanierungsmaßnahmen brachten ebenfalls Einsparungen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Erneuerung von Gartenamtsliegenschaften in 2014/2015 verschoben(vgl. Anlage).

Die Umsetzung ist im Rahmen der Fortschreibung des Investitionsprogramms einschl. Nachtragshaushaltsplan sowie, sofern erforderlich, durch überplanmäßige Mittelbereitstellung - Beschlussfassung durch Verwaltungs- und Finanzausschuss – vorgesehen.

Zeitplanung

Die Planung wurde bis zur Entwurfsplanung erstellt und die vorbereitenden Untersuchungen zur Altlastenbeseitigung durchgeführt. Jedoch konnte die weitere Projektbearbeitung krankheitsbedingt sowie mangels Personalkapazitäten nicht wie ursprünglich verfolgt werden.

Die weitere Zeitplanung sieht folgende Bearbeitungsschritte und –termine vor:

- Bauantrag, Entwurf- und Werkplanung, technischer Beschluss, Vorbereitung und Durchführung der Vergabe, Durchführung der Abbrucharbeiten und Geländefreimachung
31. KW / Juli 2014
- Baubeginn des Rohbaus 32. KW / Aug. 2014
- Fertigstellung des Rohbaus 46. KW / Nov. 2014
- Beginn des (technischen) Ausbaus 46. KW / Nov. 2014
- Baubeginn der Außenanlagen 16. KW /
April 2015
- Einzug 24. KW / Juni 2015
- Übergabe Kremser Str. 26. KW / Juni 2015

Anlagen:

- Kostenschätzung
- Gegenfinanzierung
- Lageplan
- Werkplan Halle
- Grundriss Sozialtrakt

Anlagen:

Kostenschätzung
Umsiedlung Betriebshof Kremserstraße – Standort Guerickestraße

| | Beschlussvorlage (09.10.2012) | | | Beschlussvorlage (25.02.2014) | | | Differenz/ Mehring/ Minderung | Bemerkungen |
|---|---|----------------------------|-------------------------|---|----------------------------|---|-------------------------------------|---|
| Leistung | Menge | E.P. in € | G.P. in € | Menge | E.P. in € | G.P. in € | | |
| Planungskosten: Lph 3: Entwurfsplanung Lph 4: Genehmigungsplanung Lph 5: Ausführungsplanung, Lph 6 + 7: Ausschreibung + Vergabe Lph 8: Bauüberwachung | | | Eigenleistung Amt 67 | | | 101.300,- € | + 101.300,- € | Honorarkosten Projektanten: Architekt, (Eigenleistung aufgrund großen Arbeitsaufkommens nicht möglich) Statiker, HLS-Planer, Elektroplaner, - entsprechend Vorausberechnung- Architekt: 42.742,- € Statiker: 24.300,- € HLS-Planer: 24.979,- € Elektroplaner: 9.279,- € |
| Freimachen des Grundstücks | | | Eigenleistung Amt 67 | | | 60.000,- € | + 60.000,- € | Vergabe an Externe - Eigenleistung aufgrund großen Arbeitsaufkommens nicht möglich |
| Tiefbauarbeiten | | | | | | | | |
| Erschließungskosten durch REWAG (etwa 250 lfm Leitungslegung, Wasser, Strom, Gas, Telekom) | geschätzt entsprechend Auskunft REWAG | | 35.700,- € | | | 35.700,- € | | Konstant |
| Kanalanschluss | geschätzt | | 17.850,- € | | | 17.850,- € | | Konstant |
| Bauarbeiten Hochbau | | | | | | | | |
| Erstellung des Sozialgebäudes und der Halle, schlüsselfertig | Halle 472 m² BGF Sozialgeb. 120 m² BGF | 221.400,- € 207.000,- € | 428.400,- € | Halle 622 m² BGF Sozialgeb. 120 m² BGF | 375.150,- € 207.000,- € | 582.150,- € | + 153.750,- € | Hallengrößen- und Volumenzuwachs aufgrund steigender Arbeitsanforderungen, Schutz teurer Maschinen und Geräte sowie Zentralisierung des Maschinenparks für die Pflege des stark expandierenden Stadtparks (betriebswirtschaftl. Aspekte hinsichtlich Arbeitsabläufe und Nachhaltigkeit) Aufwendigere Fundamentierung notwendig. |
| Gebäudeausstattung | | | | | | | | |
| Innenausstattung, Einrichtung, Möbel | pauschal | | 17.850,- € | | | 17.850,- € | | Konstant |
| Bauarbeiten Außenanlagen | | | | | | | | |
| Erstellung der Außenanlagen incl. Oberflächen und Einfriedungsarbeiten | pauschal | | 77.112,- € | | | 207.182,- € | + 130.070,- € | Vergabe an Externe - Eigenleistung aufgrund großen Arbeitsaufkommens nicht möglich |
| Summe, brutto | | | 576.912,- € | | | 1.022.050,- € | + 445.138,- € | |
| Altlasten | | | | | | | | |
| Abbrucharbeiten | ca. 320 m³ | 25,- €/m³ | 9.520,- € | | | | -9.520,- € | Vergabe an Fachfirma, da Qualifizierung erforderlich. Abbrucharbeiten sind in der folgenden Zeile berücksichtigt! |
| Gelände mit mehreren Kontaminationsverdachtsflächen; Schadstoffbelastungen; vorab künftiger Bauarbeiten Kampfmittelerkundung erforderlich | Geschätzte Kosten durchschnittlich bei 2.500 m³ Erdbewegung | 56,00 €/m³ | 166.600,- € | | | 14.541,- € 18.000,- € 117.000,- € | -17.059,- € | Leistungen Fa. HRS-Honorarkosten Entmunitierung Leistungen Fa. Dr. Zerbes-Honorarkosten Altlastenentsorgung. Kostenschätzung für Rückbau-, Abbrucharbeiten durch Dr. Zerbes |
| Summe, brutto | | | 176.120,- € | | | 149.541,- € | - 26.579,- € | |
| Gesamtsumme | | | 753.032,- € | | | 1.171.591,- € | + 418.559,- € | |
| Gesamtsumme gerundet | | | 753.000,- € | | | 1.172.000,- € | + 419.000,- € | |

Aufgestellt: Gartenamt, 23.01.2014
Bearbeitet: Im Auftrag, A. Rieger



Parkanlage

Schienenverkehrsmuseum



Überdachte Skatenanlage

Betriebshof Gartenamt

Sozialtrakt

Lagerhalle

Jugend u. Familienzentrum

Bestehende Tennisplätze 37x98m

Bestehendes Rosenspielfeld 68m x 96m

57 Parkplätze neu

Beachvolleyballfeld 16x24m

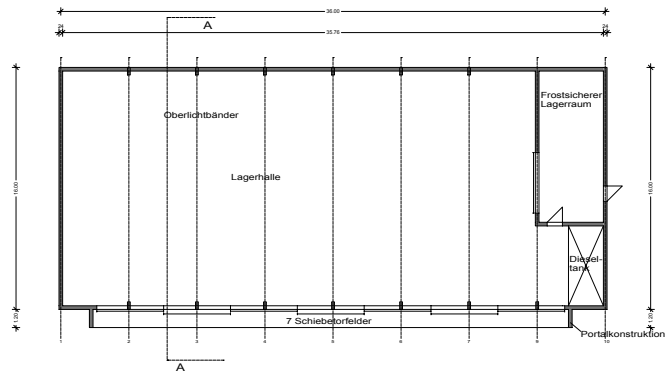
Bestehender Allwetterplatz 44x24m

Fluchtmoisten H 16m neu

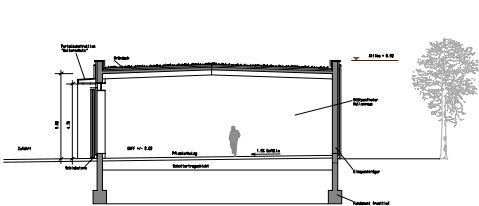
Lageplan

H/B = 210 / 297 (0.06m²)

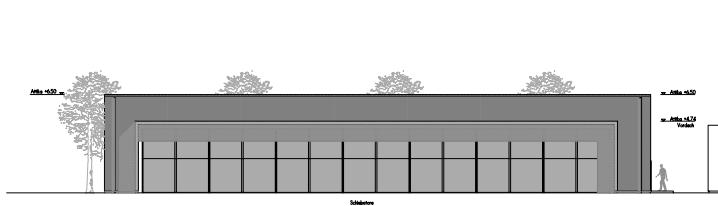
Lagerhalle Grundriss



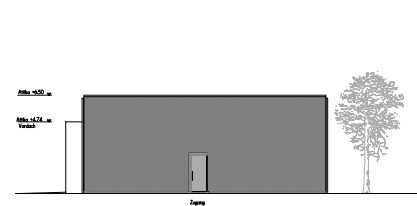
Lagerhalle Querschnitt A-A



Ansicht Norden



Ansicht Westen



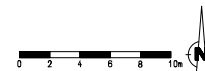
Ansicht Süden



Ansicht Osten



LAGEPLAN



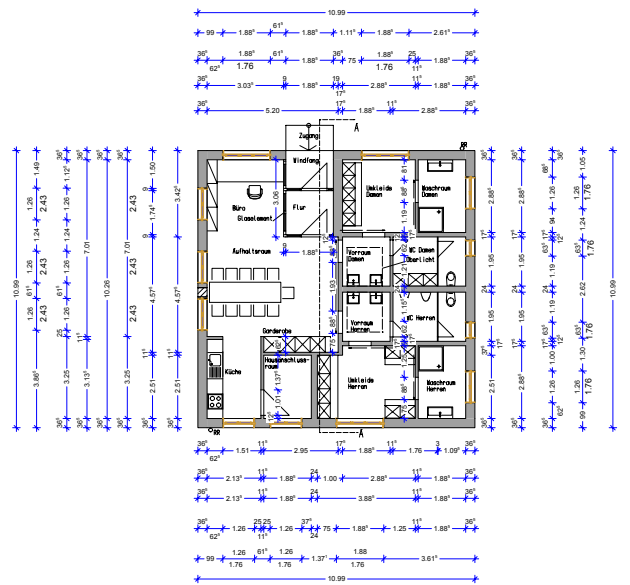
**STADT
REGENSBURG**

| | |
|-----------|--|
| GARTENAMT | |
| NAMT | Neubaumaßnahme Betriebshof Guerickestraße |
| BEZUG | Halle Grundriss, Ansichten, Schnitt |
| VERFAHREN | Entwurfplanung |
| REVISION | DATEI |
| NOCH | DATEI |
| NOCH | DATEI |

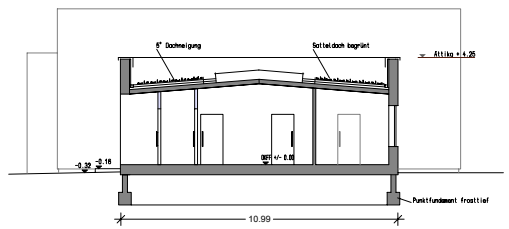


| | | | |
|-------|--------------------------------|-------|-------|
| STADT | GARTENAMT | DATEI | DATEI |
| STADT | Planung 8 VOCAP REGENSBURG | DATEI | DATEI |
| STADT | Planung 12 SARBERG | DATEI | DATEI |
| STADT | Planung 13 Kultur-Center 1 | DATEI | DATEI |
| STADT | Planung 14 VOCAP REGENSBURG | DATEI | DATEI |
| STADT | Planung 15 VOCAP REGENSBURG | DATEI | DATEI |

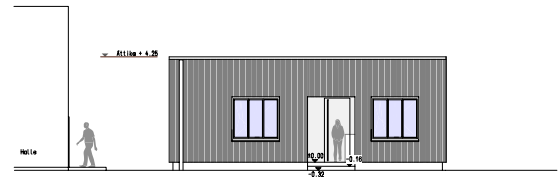
Sozialtrakt Grundriss



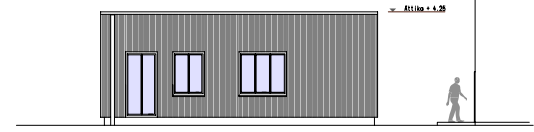
Sozialtrakt Querschnitt



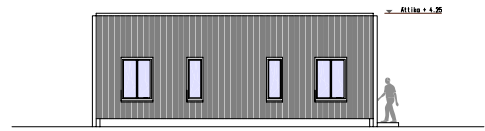
Ansicht Norden



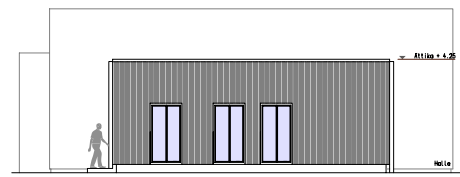
Ansicht Süden



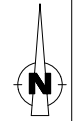
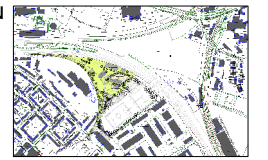
Ansicht Osten



Ansicht Westen



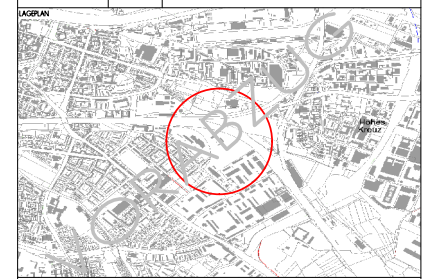
LAGEPLAN



**STADT
REGENSBURG**

GARTENAMT

| | | | |
|----------------|---|---------------|----------|
| PROJEKT | Neubaumaßnahme Betriebshof Guerickestraße- | PROJEKTNUMMER | 200300 |
| ZEICHNUNG | Sozialtrakt Grundriss, Ansichten, Schnitt | PLANNUMMER | 7 |
| LEISTUNGSPHASE | Entwurfsplanung | MAßSTAB | 1:50 |
| ÄNDERUNGEN | | DATUM | 20062008 |
| | | BEREITET | Reger |
| | | GEZEICHNET | Schubert |



| | | | | | |
|---------|--|-------|-------|--------------|-------|
| BÄUER | GARTENAMT Wohnweg 8 93049 REGENSBURG | DATUM | | UNTERSCHRIFT | |
| REFERAT | PLANUNGS- U. BAUREFERAT D.-Mutter-Luther-Straße 1 93047 REGENSBURG | DATUM | | UNTERSCHRIFT | |
| PLANUNG | GARTENAMT Wohnweg 8 93049 REGENSBURG | DATUM | | UNTERSCHRIFT | |

**Betriebsunterkunft des Gartenamtes in der Guerickestr.
Gegenfinanzierung**

| HH-Stelle | Bezeichnung der Maßnahme | 2014 | | 2015 | | Bemerkung |
|--------------|---|--------------|---------------------|-------------|--------------------|--|
| | | HH-Ansatz | MB | HH-Ansatz | MB | |
| 1.5801.9504 | Sanierung der Freizeitsportanlage für Senioren in der Benzstraße | 48.000,00 € | 48.000,00 € | | | Im Jahr 2009 gab es zahlreiche Bürgerbeschwerden über den maroden Zustand der Sommerstockbahn in der Grünanlage Benzstraße. Aufgründdessen wurde ein Sanierungskonzept erstellt für dessen Umsetzung 2010 Mittel beantragt wurden. In 2012 wurde die Sommerstockbahn mit einfachen Mitteln zum Boulen hergerichtet. Die Nutzung hat sich dort gut etabliert. Ein Umbau, wie ursprünglich geplant, ist nicht mehr erforderlich. |
| 1.5801.95800 | Hangbefestigung St. Konrad Park 17.100,00 € Freiflächenumgestaltung a. d. Universitätsstr. 7.800,00 € Wegebefestigung Grünfläche Humboldtstr. 16.600,00 € | 41.500,00 € | 16.600,00 € | | | Durch eine bereits erfolgte Mittelbereitstellung zur vorgezogenen Wegebefestigung in der Grünanlage Humboldtstr. können die Mittel bereitgestellt werden. |
| 1.5801.9583 | Fortführung der in 2011 begonnenen Sanierung von Trimm-Dich-Pfaden: Ziegetsdorfer Park 28.100,00 € Oberer Wöhrd 28.400,00 € | 56.500,00 € | 50.000,00 € | | | Die Sanierung der beiden Trimm-Dich-Pfade ist in drei Ausführungsabschnitten geplant. 2011 und 2012 erfolgten die ersten beiden Sanierungsmaßnahmen. Insgesamt kann die Sanierung deutlich günstiger zu Ende gebracht werden, als ursprünglich veranschlagt. |
| 1.5801.9587 | Sanierung vorhandener Flurwege zum Aberdeenpark (Wegeprogramm) | 20.000,00 € | 20.000,00 € | 30.000,00 € | 30.000,00 € | Durch eine zweijährige Verschiebung der abschnittswisen Wegesanierung stehen in 2014 und 2015 Mittel zur Verfügung. |
| 1.5809.9582 | Öffentliche Grünanlage Holzgartenstraße Bebauungsplangebiet Nr. 111 | 300.000,00 € | 180.000,00 € | | | Für die Herstellung der Grünanlage ist die Auffüllung mit rund 30.000 m³ notwendig, deren Kosten umfänglich berechnet und zur Finanzierung beantragt wurden. Durch die Bereitstellung des Füllbodens aus anderen städtischen Tiefbaumaßnahmen ergeben sich sowohl für die Herstellung der Grünanlage, als auch für die Tiefbaumaßnahmen Einsparungen. |
| 1.5821.9456 | Errichtung einer Doppelgarage in Fertigbauweise (Betriebsgelände Gartenamt) | 6.700,00 € | 6.700,00 € | | | Mittel für den erforderlichen Unterstand werden neu beantragt. |
| 1.5821.9457 | Erweiterung der Fläche der Lagerplatzes Nord | 49.000,00 € | 25.000,00 € | | | Die Maßnahme wird in zwei Abschnitten realisiert, wobei der zweite neu beantragt wird. |
| 1.5821.9560 | Neuordnung des Lagerplatzes, Ziegetsdorferstr. | 15.000,00 € | 15.000,00 € | | | Die Maßnahme wird zeitlich verschoben bzw. neu beantragt. |
| 1.5821.9580 | Carport für Dienst-Kfz Gartenamt (9 PKW-Stellplätze) | 26.000,00 € | 26.000,00 € | | | Die Maßnahme wird zeitlich verschoben bzw. neu beantragt. |
| 1.5821.9581 | Herstellen der Außenanlagen zur Mannschaftsunterkunft Burgweinting. Fortführen der in 2012 begonnenen Maßnahme. | | | 10.000,00 € | 10.000,00 € | Die Maßnahme wird zeitlich verschoben bzw. neu beantragt. |
| 1.5821.9584 | Brunnensanierung Gartenamt | | | 49.000,00 € | 19.000,00 € | Das Bauprogramm wird deutlich reduziert, so dass die Kosten von 49.000,- € auf 30.000,- € reduziert werden können. |
| Summe | 446.300,00 € | | 387.300,00 € | | 59.000,00 € | |

| Finanzierung | | Kosten | |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1.5821.9420 | 726.000,00 € | | |
| Finanzierung d. Minderausgaben | 446.000,00 € | | |
| Summe | 1.172.000,00 € | 1.172.000,00 € | Kostenschätzung vom 23.01.2014 |