



für den Ausschuss für technische  
Fragen und Umweltschutz  
-nichtöffentlich-

für den Kreistag  
-öffentlich-

**Neubau der Straßenmeisterei Münsingen  
- Kauf des Grundstücks und Planungsauftrag**

**Beschlussvorschlag:**

1. Dem Kauf des Baugrundstücks zur Errichtung einer neuen Straßenmeisterei in Münsingen im Industriegebiet „West“ wird zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, den Kaufvertrag mit einer Kaufsumme in Höhe von 605.652,36 EUR abzuschließen. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt bis zum 01.05.2012. Im Haushalt 2012 werden zur Finanzierung des Grundstückskaufs und der Nebenkosten unter Produktgruppe 54.20 hierfür 640.000 EUR bereitgestellt.
2. Für die weitere konzeptionelle und technische Planung sollen im Haushalt 2012 unter Produktgruppe 54.20 250.000 EUR bereitgestellt werden.

**Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:**

Bei der Umsetzung des Grundstückskaufs und der weiteren Planungen ergeben sich voraussichtlich folgende finanzielle Auswirkungen:

	Kostenanteil Landkreis:	890.000 EUR
Produktgruppe:	54.20	
Haushalt 2012:	890.000 EUR	
Planung und Kauf Grundstück		

**Sachdarstellung/Begründung:**

**I. Kurzfassung**

Der Kreistag hat bei der Beratung des Projekts Straßenbetriebsdienst 2011 dem Konzept 3 zugestimmt (KT-Drucksache Nr. VII-0369/1).

Es war zunächst vorgesehen, u. a. die Straßenmeisterei Münsingen vom Land zu kaufen, zu sanieren und zu erweitern. Da akuter Handlungsbedarf besteht und das erforderliche Raumprogramm auf dem derzeitigen Standort nicht realisiert werden kann, ist von der Verwaltung der Bau einer neuen Straßenmeisterei auf einem geeigneterem Grundstück im Westen von Münsingen vorgesehen.

## II. Ausführliche Sachdarstellung

1. Infolge der Verwaltungsstrukturreform vom 01.07.2004 wurden die Straßenbauämter aufgelöst und den Landkreisen zugewiesen. Dies hatte zur Folge, dass die Grenzen der Landkreise nicht mit den Gebietsabgrenzungen der Straßenmeistereien übereinstimmten. Im Jahr 2006 hat die Durth Roos Consulting GmbH vom Landkreis Reutlingen den Auftrag erhalten, die vorhandenen Standorte der Straßenmeistereien in Bezug auf die Landkreisgrenzen zu überprüfen und gleichzeitig eine Standortoptimierung durchzuführen.
2. Der Kreistag hat bei der Beratung des Projekts Standortoptimierung dem Konzept 3 zugestimmt (KT-Drucksache Nr. VII-0369/1). Das Konzept 3 sah vor, die Straßenmeistereien Münsingen und Eningen unter Achalm sowie den Stützpunkt Bad Urach und die Salzhalle Walddorfhäslach zu erhalten. Die Straßenmeisterei Gauingen und der Stützpunkt Bernloch sollten durch einen neuen Stützpunkt in Pfronstetten ersetzt werden. Außerdem war beabsichtigt, die Straßenmeisterei Münsingen (mit erheblichem Sanierungs- und Erweiterungsbedarf) und Eningen unter Achalm vom Land zu erwerben.

Die neue Aufteilung der Straßenmeistereibezirke hat den Fahrzeugpark, das Personal und die Winterdienstgerätschaften vor allem bei der Straßenmeisterei Münsingen wie erwartet erhöht, so dass neue Lager- und Unterstellmöglichkeiten für die Fahrzeuge und Winterdienstgeräte erforderlich wurden. Außerdem stellt die ungünstige südliche Lage der Straßenmeisterei in Münsingen für den Straßenbetriebsdienst ein Defizit dar, da er an keiner Hauptverkehrsachse am Rande des Landkreises liegt und zu den meisten Einsätzen im Winter und im Sommer immer zuerst die Stadt Münsingen durchqueren muss, was zu verkehrlichen Belastungen in der Stadt, zu erheblichen zeitlichen und streckenmäßigen Verlusten sowie zu Umweltbelastungen führt.

Durch den Neubau und die Inbetriebnahme des Stützpunktes Pfronstetten zum 01.01.2010 wurde ein wichtiger Baustein des Konzepts 3 umgesetzt. Als befristeter Ersatz für die notwendige Erweiterung der Straßenmeisterei Münsingen wurden im "Alten Lager" in Münsingen-Auingen weitere Lager- und Unterstellflächen angemietet. Inzwischen ist neben der Straßenmeisterei eine neue Ferienanlage mit Seminarhaus und Naturcampingplatz entstanden.

3. Bei der Straßenmeisterei Münsingen besteht ein hoher Handlungsdruck, da die Gebäude und Betriebseinrichtungen in einem sehr schlechten Zustand sind und größtenteils erneuert werden müssen. So ist die Werkstatt für die inzwischen eingesetzten Fahrzeuge zu schmal, zu niedrig und zu kurz sowie die Stahlträger samt den Toren stark korrodiert. Das Dach ist noch mit asbesthaltigen Eternitplatten gedeckt und die Elektroinstallation entspricht nicht mehr den Vorschriften. Die Heizungsanlagen (3 Stück) sind erneuerungsbedürftig. Bei der außenliegenden Fahrzeugrampe liegen die Bewehrungseisen frei, so dass diese nicht mehr genutzt werden kann. Bei allen Hallen ist kein Wärmeschutz vorhanden und die Fenster müssten aufgrund von Korrosion und Glasblindheit alle ausgewechselt werden. Die gesamte Betriebshoffläche weist viele Setzungen und Verdrückungen auf und müsste insgesamt neu aufgebaut und asphaltiert werden. Auch am Bürogebäude müssten größere Umbauarbeiten vorgenommen werden, da der Bürobereich viel zu klein ist. Der Sanitärbereich mit Umkleidemöglichkeiten sowie die Aufenthalts- und Besprechungsräume müssten neu erstellt werden.
4. Die Kaufverhandlungen zwischen dem Landkreis Reutlingen und dem Land Baden-Württemberg haben zu keinem einvernehmlichen Ergebnis geführt. Der Verkehrswert für die Straßenmeisterei Münsingen wurde vom Architekturbüro Digel in einem Gutachten vom 05.09.2007 auf 630.000 EUR ermittelt. Die Vermögen und Bau Baden-Württemberg hat im Mai 2010 dem Landkreis einen Kaufpreis in Höhe von 726.000 EUR angeboten, mit dem Hinweis, dass ein weiteres Entgegenkommen des Landes nicht mehr möglich

sei. Außerdem wurden von der Firma Atrium Projektmanagement Reutlingen im April 2008 rund 1,4 Mio. EUR Sanierungskosten für die bestehenden Gebäude ermittelt. In diesen Kosten wurde, unabhängig von einer Raumbedarfsplanung, nur der mindeste Erhalt bestehender Anlagen und die Mindestreparatur der Hallen eingerechnet. Es muss davon ausgegangen werden, dass die tatsächlich anfallenden Kosten letztendlich erheblich höher liegen. Die notwendigen Erweiterungsbauten und die energetischen oder umweltrelevanter Maßnahmen wie z. B. Photovoltaik- und zentrale Hackschnitzelanlage, Regenwassernutzung oder Eigenproduktion von Sole sind nicht berücksichtigt.

5. In einer gemeinsamen Besprechung zwischen der Stadt Münsingen und dem Landkreis Reutlingen am 23.06.2010 wurde eine mögliche Kooperation erörtert. Als erstes wurde der derzeitige Bauhof der Stadt Münsingen begutachtet. Es wurde schnell deutlich, dass auf dem zur Verfügung stehenden Gelände die Straßenmeisterei zusätzlich nicht untergebracht werden kann. Ein Neubau eines gemeinsamen Bau- und Betriebshofs kommt derzeit für die Stadt Münsingen nicht in Frage, da der derzeit genutzte Bauhof der Stadt Münsingen erst vor wenigen Jahren ausgebaut wurde und für deren betriebliche Bedürfnisse vollkommen ausreicht.
6. Der Landkreis mietet seit 01.01.2005 die Straßenmeisterei Münsingen vom Land Baden-Württemberg an. Die Jahresmiete beträgt 46.473 EUR. Die Betriebskosten betragen jährlich rund 10.000 EUR. Die Unterhaltung und die Instandsetzung von Gebäuden und Betriebseinrichtungen trägt derzeit der Landkreis. Dies umfasst jährliche Kosten in Höhe von ca. 15.000 EUR. Darüber hinaus wurde zur Lagerung der Winterdienstgeräte eine Halle im „Alten Lager“ in Münsingen-Auingen zum Preis von 5.500 EUR pro Jahr angemietet. Insgesamt entstehen für die Straßenmeisterei Münsingen jährliche Aufwendungen in Höhe von ca. 80.000 EUR.
7. Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Gegebenheiten und Umstände ist der Neubau einer Straßenmeisterei an einem anderen Ort zu prüfen. Um die Nachteile der derzeitigen Straßenmeisterei in Münsingen zu korrigieren hat die Verwaltung mit der Stadt Münsingen nach einem neuen, geeigneteren Standort gesucht. Die Stadt Münsingen konnte Flächen im Industriegebiet „West“, westlich von Münsingen mit direkter Zufahrt über die K 6701 zur L 230 und der B 465 anbieten. Damit müsste für die meisten Einsatzfahrten das Stadtgebiet Münsingen nicht mehr durchquert werden. Dadurch könnten die Routenumlaufzeiten im Winterdienst und die zusätzlichen Leerfahrten durch Münsingen verringert und die Effizienz nochmals verbessert werden. Durch die Verlegung des Standorts rechnet das Kreis-Straßenbauamt im Betrieb der Straßenmeisterei mit Einsparungen in Höhe von rund 30.000 EUR pro Jahr.
8. Mit Auftrag vom 03.03.2011 wurde die Durth Roos Consulting GmbH in Karlsruhe, die auch bereits die Standortoptimierung für den Landkreis Reutlingen sehr erfolgreich bearbeitet hatte, gebeten, den Raumbedarf für die Straßenmeisterei in Münsingen auf Grundlage der Standortoptimierung zu ermitteln und mit dem Bestand der derzeitigen Straßenmeisterei zu vergleichen. Der Vergleich des entwickelten Raumprogramms mit den verfügbaren Gebäudeflächen der Straßenmeisterei in Münsingen ergab eine 40 % zu geringe Gebäudefläche. Dies kann am derzeitigen Standort auch mit dem angrenzenden, noch zu erwerbenden Gelände von 1.000 m<sup>2</sup> nicht realisiert werden.

Auch der Gutachter empfiehlt einen Neubau der Straßenmeisterei am westlichen Stadtrand von Münsingen. Im Hinblick auf den umfangreichen Sanierungsbedarf auf dem bestehenden Gelände, den fehlenden Erweiterungsflächen und die mangelnde Bereitschaft des Landes, dies im Kaufpreis ausreichend abzubilden, werde ein Neubau auch die kostengünstigere Lösung sein.

9. Das Kreis-Straßenbauamt hat sich bei der Stadt Münsingen das Flurstück 2470/19 (Anlage) reservieren lassen und nach Rücksprache mit den Fraktionsvorsitzenden im Kreis-

tag mit der Stadt Münsingen Kaufverhandlungen geführt. Die Stadt Münsingen wäre bereit, das Grundstück für 605.652,36 EUR an den Landkreis zu verkaufen. Das Grundstück hat ca. 15.474 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche. Der Kaufpreis wäre bis zum 01.05.2012 an die Stadt Münsingen zu bezahlen. Die Verwaltung geht davon aus, dass bis Mitte 2010 nähere Informationen zu der im Koalitionsvertrag der Landesregierung angekündigten Prüfung eines Landesbetriebs vorliegen.

10. Der Grundstückspreis in Höhe von 39 EUR/m<sup>2</sup> entspricht dem von der Stadt Münsingen seit ca. 14 Jahren realisierten Betrag.
11. In der mittelfristigen Finanzplanung zum Haushalt 2012 sind zum Bau der Straßenmeisterei im Jahr 2013: 3.230.000 EUR und im Jahr 2014: 3.000.000 EUR vorgesehen.