



für den Ausschuss für technische
Fragen und Umweltschutz
-nichtöffentlich-

für den Kreistag
-öffentlich-

**Neubau der Straßenmeisterei Münsingen
- Ausschreibungsverfahren Planen und Bauen**

Beschlussvorschlag:

Der Neubau der Straßenmeisterei Münsingen wird in einem kombinierten Verfahren von Planung und Bauleistung ausgeschrieben. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren vorzubereiten und beginnend mit einem öffentlichen Teilnahmewettbewerb durchzuführen.

Aufwand/Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe 54.20, Kreisstraßen, Neubau Straßenmeisterei Münsingen	
Haushalt 2013, Investitionsprogramm/mittelfristige Finanzplanung:	6.480.000,00 EUR
Voraussichtliche Ausgaben nach Markterkundung:	5.240.000,00 EUR

Sachdarstellung/Begründung:

I. Kurzfassung

Die Straßenmeisterei in Münsingen ist derzeit in vom Land Baden-Württemberg angemieteten Gebäuden in Münsingen untergebracht. Der Platzbedarf der Straßenmeisterei Münsingen übersteigt die auf dem angemieteten Gelände zur Verfügung stehenden Flächen. Darüber hinaus sind die Gebäude stark sanierungsbedürftig, wobei mit einer Sanierung durch das Land Baden-Württemberg nicht zu rechnen ist.

Für den Neubau einer Straßenmeisterei wurde daher vom Landkreis bereits ein Grundstück für einen Neubau in Münsingen erworben (KT-Drucksache Nr. VIII-0365). Als Basis für die weiteren Planungen wurde ein Raumprogramm erstellt.

Da es für die bauliche Umsetzung mehrere Alternativen gibt, sollen in einem Ausschreibungsverfahren die verschiedenen Umsetzungsmöglichkeiten im Wettbewerb verglichen werden.

II. Ausführliche Sachdarstellung

1. Ausgangssituation

Für den Neubau der Straßenmeisterei in Münsingen wurde vom Landkreis im Industriegebiet "West" ein Grundstück erworben. Für die weiteren Planungen waren im Haushalt 2012 Mittel in Höhe von 250.000,00 EUR bei Produktgruppe 54.20 veranschlagt. Insgesamt

samt wurden für die Planungen und die Ausführung des Bauvorhabens im Haushalt und im Investitionsprogramm Mittel in Höhe von 6.480.000,00 EUR veranschlagt.

Für die Straßenmeisterei Münsingen wurde auf der Basis der Standortoptimierung (zum 01.01.2010) ein Raumprogramm als Grundlage für die Baumaßnahme erstellt.

2. Beschreibung und Verfahren zur Umsetzung der Baumaßnahme

Der Neubau der Straßenmeisterei Münsingen soll kompakt mit geringer Grundfläche konzipiert werden. Das Gebäude muss speziell für die Anforderungen und Funktionen des Straßenbetriebsdienstes erstellt werden. Darüber hinaus soll zur Warmwasserbereitung eine Solaranlage vorgesehen, zur Stromversorgung eine Photovoltaikanlage geprüft und die Nutzung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser berücksichtigt werden. Das anfallende Regenwasser wird für die Toiletten, die Fahrzeug-Waschplätze und die Soleerzeugung genutzt. Das überschüssige Regenwasser soll über einen Ausgleichsteich versickert werden, sodass kein Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation eingeleitet wird. Für die Energieversorgung sollen die durch Baumschnitt und Fällungen entlang der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen dem Straßenbetriebsdienst zur Verfügung stehenden Holzabfälle als Hackschnitzel verwertet werden.

Bereits bei den ersten konzeptionellen Überlegungen zeigte sich, dass dieses Bauvorhaben architektonisch anspruchsvoll ist und es bautechnisch verschiedene Umsetzungsmöglichkeiten gibt.

Es besteht ein ganz besonders enger Zusammenhang zwischen der Funktion, der Planung und der Bauausführung, die deshalb von Anfang an eng miteinander verknüpft werden müssen. Nur so kann eine hohe Effizienz bezüglich des Betriebs bei gleichzeitiger hoher Umweltverträglichkeit erreicht werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher aus folgenden Gründen ein kombiniertes Planungs- und Bauausführungsverfahren:

- Das Verfahren wird als Verhandlungsverfahren nach öffentlichem Teilnahmewettbewerb nach VOB/A durchgeführt, bei dem Gesamtlösungen in Wettbewerb treten und verglichen werden können. Zu den verschiedenen Lösungsansätzen sind strukturierte Verhandlungen möglich.
- Die Ausschreibung erfolgt über ein funktionales Leistungsverzeichnis, sodass das Massenrisiko beim Auftragnehmer liegt.
- Es ist nur ein Vergabeverfahren erforderlich und es wird ein Vertrag mit einem Partner abgeschlossen, sowohl für die Bauausführung als auch gegebenenfalls bei Gewährleistungsfällen.
- Die Planung wird von Anfang an auf die Bauausführung und den Betrieb abgestimmt.
- Es besteht nach Vertragsabschluss große Kostensicherheit.

Eine erste Markterkundung ergab, dass insbesondere bei mittelständischen Unternehmen großes Interesse an diesem Projekt besteht. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass unter einer Vielzahl von Bewerbern das Angebot mit dem attraktivsten Preis-/Leistungsverhältnis ausgewählt werden kann.

Die erste Markterkundung hat außerdem gezeigt, dass das Vorhaben voraussichtlich mit Gesamtausgaben in Höhe von etwa 5,24 Mio. EUR umgesetzt werden kann. Im Investitionsprogramm und in der mittelfristigen Finanzplanung sind für das Vorhaben bisher Mittel in Höhe von insgesamt 6,48 Mio. EUR vorgesehen.

In den Gesamtausgaben sind Nebenkosten (540.000,00 EUR) für das gesamte Verfahren mit Aufträgen zur Projektbetreuung und Projektsteuerung, an Fachingenieure und zur Rechtsberatung enthalten.

Durch den Neubau werden Mieten in Höhe von derzeit jährlich 51.816,00 EUR eingespart. Mit dieser Miete ist aber der tatsächliche Raumbedarf nicht abgedeckt, zum Beispiel stehen derzeit Fahrzeuge zum Teil im Freien. Zum Vergleich kann eher die Straßenmeisterei in Eningen unter Achalm herangezogen werden, diese Flächen bilden in etwa den Raumbedarf in Münsingen ab. Die Miete für die Straßenmeisterei in Eningen unter Achalm liegt derzeit bei jährlich 104.868,00 EUR.

Für den Neubau entstehen bei einer Abschreibungsdauer von 40 Jahren und 2,5 % Zinssatz Kapitalkosten für Abschreibung und Verzinsung in Höhe von jährlich 211.641,00 EUR. Aussagen zu den Betriebskosten und Gebäudeunterhaltungskosten sind erst auf Basis der konkreten Angebote möglich.

3. Zeitplan und weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung wird mit einem externen Projektbetreuer und einer auf Vergabeverfahren spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei das Verfahren vorbereiten. Im ersten Verfahrensschritt soll ein öffentlicher Teilnahmewettbewerb durchgeführt werden.

Für die erste Sitzung des Ausschusses für technische Fragen und Umweltschutz im Jahr 2014 ist dann der Beschluss zur Auswahl der Teilnehmer für das Verhandlungsverfahren und zum Ausschreibungstext mit Funktionalbeschreibung vorgesehen.

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll im Jahr 2014 begonnen werden, so dass 2015 mit der Inbetriebnahme zu rechnen ist.

Federführend für das Ausschreibungsverfahren ist das zentrale Gebäudemanagement beim Kreisschul- und Kulturamt in ständiger Abstimmung mit dem Kreis-Straßenbauamt.