



SITZUNGSVORLAGE

Thema: **Neubau der Straßenmeisterei und des Wertstoffhofes Markdorf - Sachstand der Vorplanung**

Frühere Beratungen: AUT am 21.09.2017 und Kreistag am 11.10.2017 (036/2017)
AUT am 02.05.2018 (036/2017/1)
Kreistag am 18.07.2018 (036/2017/2)
AUT am 30.04.2019 (036/2017/3)
AUT am 02.07.2019 (036/2017/4)

Anlagen: Anlage 1 - Flächenkonzept Übersichtsplan
Anlage 2 - Flächenkonzept Plan mit Einzelflächen
Anlage 3 - Berechnung Teilflächen
Anlage 4 - Baugrundgutachten
Anlage 5 - Raumprogramm Straßenmeisterei
Anlage 6 - Raumprogramm Wertstoffhof
(stehen online im Ratsinformationssystem zur Verfügung)

Sachvortrag : Herr Betting Zeitdauer (ca.): 10 Min.

Beschlussvorschlag:

1. Der Stand der Vorplanung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, Grunderwerbsverhandlungen mit der Stadt Markdorf für den Neubau der Straßenmeisterei und den Wertstoffhof aufzunehmen und das Ergebnis dem Kreistag vorzulegen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Planungsleistungen für die Straßenmeisterei gemäß den Vergaberichtlinien der VgV europaweit auszuschreiben und dem Gremium zur Vergabe vorzulegen. Die Beauftragung umfasst die Leistungsphasen 1, Grundlagenermittlung und 2, Vorplanung.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Mietvertrag für den bisherigen Standort der Straßenmeisterei neu auszuhandeln und bis 2024 abzuschließen.
5. Das Bodengutachten wird zur Kenntnis genommen.
6. Den Raumprogrammen der Straßenmeisterei und des Wertstoffhofes wird zugestimmt.
7. Die geschätzten zu erwartenden Kosten werden zur Kenntnis genommen.

Gremium	Zuständigkeit	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Kreistag	Beschluss	16.07.2019	öffentlich

Finanzielle Auswirkungen (mit der Kämmerei abzustimmen!): ja nein

Aufwendungen/Auszahlungen

Ergebniswirksam: <input type="checkbox"/>		Investiv: <input checked="" type="checkbox"/>	
Einmaliger Aufwand	_____ Euro	Einmalige Auszahlung	_____ Euro
Jährlicher Aufwand	_____ Euro	Jährliche Auszahlungen	_____ Euro
Gesamtbetrag	_____ Euro	Gesamtbetrag	_____ Euro
Aufwand 1. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 1. Jahr	_____ Euro
Aufwand 2. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 2. Jahr	_____ Euro
Aufwand 3. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 3. Jahr	_____ Euro
Aufwand 4. Jahr	_____ Euro	Auszahlung 4. Jahr	_____ Euro
		Jährliche Abschreibung	_____ Euro

Erträge/Einzahlungen

Ergebniswirksam: <input type="checkbox"/>		Investiv: <input type="checkbox"/>	
Einmaliger Ertrag	_____ Euro	Einmalige Einzahlungen	_____ Euro
Jährliche Erträge	_____ Euro	Jährliche Einzahlungen	_____ Euro
Gesamtbetrag	_____ Euro	Gesamtbetrag	_____ Euro
Ertrag 1. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 1. Jahr	_____ Euro
Ertrag 2. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 2. Jahr	_____ Euro
Ertrag 3. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 3. Jahr	_____ Euro
Ertrag 4. Jahr	_____ Euro	Einzahlung 4. Jahr	_____ Euro
		Jährliche Auflösung	_____ Euro

Mittelbereitstellung im Haushalt:

Ergebnishaushalt: **Investitionshaushalt:**

Produkt: _____ Investitions-Nr. I 310601901

Kostenstelle: _____

Sachkonto: _____

Zur Verfügung stehende Mittel: 150.000 Euro

ggf. noch bereit zu stellen: _____ Euro

Deckungsvorschlag:

Ergebnishaushalt: **Investitionshaushalt:**

Produkt: _____ Investitions-Nr. _____

Kostenstelle: _____

Sachkonto: _____

Medien: PowerPoint pdf-Datei CD/DVD Stick

Sofern Präsentationen erforderlich werden, teilen Sie dies der Geschäftsstelle Kreistag bitte spätestens einen Arbeitstag vor der jeweiligen Sitzung mit.

Elektronisch mitgezeichnet von:

<input checked="" type="checkbox"/> Landrat	<input type="checkbox"/> Dezernat 1	<input checked="" type="checkbox"/> Dezernat 3
<input checked="" type="checkbox"/> Straßenbauamt	<input checked="" type="checkbox"/> Abfallwirtschaftsamt	<input checked="" type="checkbox"/> Bau- und Liegenschaftsamt

1. Ausgangslage:

Straßenmeisterei

Die Stadt Markdorf hat die Straßenmeisterei Markdorf vom Land Baden-Württemberg erworben und ist in den bestehenden Mietvertrag zwischen Land und Landkreis zum 1. Januar 2007 eingetreten. Mit Schreiben vom 2. August 2017 hat die Stadt Markdorf den Mietvertrag zum 31. Dezember 2021 fristgerecht gekündigt und das Grundstück eine private Firma veräußert.

Der Kreistag hat am 18. Juli 2018 beschlossen, den erforderlichen Neubau der Straßenmeisterei Markdorf auf dem Flurstück 3343 am südlichen Ortseingang von Markdorf zu realisieren (Sitzungsvorlage 036/2017/2). Darüber hinaus hat der Kreistag die Verwaltung beauftragt, eine Vorplanung zum Neubau der Straßenmeisterei Markdorf durchzuführen und dem Gremium vorzustellen.

Wertstoffhof

Die ursprüngliche Fläche des Wertstoffhofes an der Ostseite des Bildungszentrums Markdorf (BZM) kann aufgrund geologischer Probleme nicht mehr genutzt werden. Daher wurde der Standort provisorisch auf dem Parkplatz des BZM eingerichtet. Aufgrund der Anfang 2019 begonnenen Bauarbeiten am BZM musste der Wertstoffhof Markdorf nochmals verlegt werden. Diese Flächen am BZM stehen auch nach Abschluss der Sanierungen für den Wertstoffhof nicht mehr zur Verfügung.

In Abstimmung mit der Stadt Markdorf ist der Wertstoffhof derzeit provisorisch im Gewerbegebiet Riedwiesen auf der Straße zwischen den Firmen Conti Temic und SAP eingerichtet. Die Stadt Markdorf wird bis Herbst 2019 in unmittelbarer Nachbarschaft ein Grundstück herrichten und dem Landkreis vorübergehend zur Verfügung stellen. Da dieses Grundstück als Gewerbefläche ausgewiesen ist, ist es nur für einen begrenzten Zeitraum verfügbar.

2. Sachverhalt:

Vorbemerkung:

Der Standort der Straßenmeisterei in Markdorf ist bereits heute aufgrund seiner geografischen Lage von zentraler Bedeutung für die Unterhaltung der Straßeninfrastruktur im Bodenseekreis. Diese steigt mit der Fertigstellung der B 31 neu Ortsumgehung Friedrichshafen, die mit ihren umfangreichen Nebenanlagen und insbesondere mit den beiden 700 m langen Tunnelröhren künftig von der Straßenmeisterei Markdorf betrieben wird. Mit Blick auf das Planungsverfahren zur B 31 neu zwischen Meersburg und Immenstaad (auch hier wird es aller Voraussicht nach Tunnelanlagen geben) kommen weitere Aufgaben auf die Straßenmeisterei in Markdorf zu.

Für den Landkreis ist es daher wichtig, den Standort der Straßenmeisterei Markdorf dauerhaft zu sichern. Dies auch vor dem Hintergrund immer knapper werdender Entwicklungsflächen im Bodenseekreis.

Mietverhältnis

Die Stadt Markdorf hat nach der Kündigung die Liegenschaft der Straßenmeisterei Markdorf an eine private Firma veräußert. Die Verhandlungen über die erforderliche Verlängerung des

Mietvertrages laufen derzeit, da ein möglicher Neubau nicht bis Ende des bestehenden Mietverhältnisses realisiert werden kann.

Im Rahmen dieser Verhandlungen wurde durch den neuen Eigentümer auch die Möglichkeit eines Neubaus der Straßenmeisterei auf dem von der Stadt Markdorf angebotenen Flurstück 3343, beim Schneider-Kreisel thematisiert, die dann dem Bodenseekreis für 15 – 20 Jahre vermietet werden könnte (PPP-Modell).

Aus Sicht der Verwaltung stellt dies keine nachhaltige Lösung dar. Unabhängig von der Frage der Wirtschaftlichkeit und den Schwierigkeiten eines Neubaus im laufenden Betrieb, führt diese Lösung zu keiner langfristigen Standortsicherung. Eine wichtige Infrastruktureinrichtung der öffentlichen Daseinsvorsorge befände sich in privatem Eigentum. Der Bodenseekreis stünde am Ende der Vertragslaufzeit wieder vor der Grundstücks- und Standortfrage.

Stand der Vorplanung

1. Flächenkonzept (Anlage 1)

Die Funktionen der **neuen Straßenmeisterei** sollen in einem Baukörper mit umlaufender innerer Erschließung zusammengefasst werden. Betriebsbedingt ist die Streusalzlagerrhalle als eigenes Gebäude geplant.

Der **neue Standort des Wertstoffhofes Markdorf** liegt östlich der Straßenmeisterei. Das Konzept orientiert sich am geplanten Neubau des Wertstoffhofes Ailingen mit überdachten Großcontainerrampen.

Die Planung lässt außerdem eine **städtische Nutzung** zu.

2. Äußere Erschließung

Straßenmeisterei: Die Zufahrt soll vom bestehenden Kreisverkehrsplatz Oberfischbach erfolgen. Hierzu ist ein zusätzlicher Ast erforderlich. Zu- und Ausfahrt lassen sich aufgrund des geringen Durchmessers von nur 30 m nicht realisieren. Da eine Entzerrung der Verkehrsströme angestrebt wird, soll die Ausfahrt der Straßenmeisterei über die bestehende Einmündung der Oberfischbacher Straße in die K 7742 erfolgen.

Wertstoffhof: Aus Gründen der Betriebssicherheit soll die Erschließung des Wertstoffhofes getrennt nach Zu- und Abfahrt für PKW- und Schwerlastverkehr erfolgen. Dabei wird der Schwerlastverkehr über die inneren Erschließungsflächen der Straßenmeisterei geleitet. Dadurch werden Verkehrsflächen reduziert. Der Kundenverkehr des Wertstoffhofes führt ausschließlich über die Oberfischbacher Straße.

Städtische Fläche: Die Erschließung dieser Flächen könnte ebenfalls über die Oberfischbacher Straße erfolgen.

Variante zur Erschließung:

Optional könnte die Einmündung der Oberfischbacher Straße in die K 7742 zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut werden. Dies würde neben der Verbesserung der Erschließungs- und der Ortseingangssituation zu einer besseren Nutzbarkeit der oben genannten Flächen führen. Die geplanten Wohnbau- und Mischgebietsflächen der Stadt Markdorf nördlich der K7742 würden erheblich profitieren. Unter der Voraussetzung, dass mit dem Bau des Kreisverkehrsplatzes die Radverkehrsführung nach den gültigen Standards berücksichtigt wird, könnte der erforderliche Anbauabstand an die Kreisstraße reduziert werden. Für den Betrieb der Straßenmeisterei und des Wertstoffhofes ist dieser Kreisverkehrsplatz nicht Voraussetzung.

3. Erforderlicher Grunderwerb (siehe Anlage 2 und Anlage 3)

Straßenmeisterei

Zur Disposition stehen die Flurstücke 3343, 1751 und 1752. Aufgrund rechtlicher Vorgaben sind diese teilweise nicht bebaubar oder nur eingeschränkt nutzbar.

- Nicht bebaubarer Gewässerrandstreifen an Brunnisach (Breite 10 m) → Fläche A
- Nicht bebaubarer gesetzlicher Anbauabstand zur Kreisstraße (Breite 15 m) → Fläche C+D (evtl. auf 8 m Breite reduziert, sofern die straßenrechtliche Ausnahme erteilt werden kann = Fläche C)
- Eingeschränkt, da nur als Verkehrsfläche nutzbar → Fläche B (Schutzabstand zu Bäumen)

Nicht bebaubar sind rund 2.970 m², so dass die bebaubare Fläche 13.280 m² beträgt.

Es wird vorgeschlagen, unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit der Flächen in die Grunderwerbsverhandlungen einzusteigen.

Wertstoffhof (Fläche H)

Analog der Planung zum Wertstoffhof Ailingen wird von einem Flächenbedarf von ca. 3.500 m² auf dem Flurstück 1750 und auf Teilen der Flurstücke 1751 und 1752 ausgegangen.

Ergebnis der bisherigen Vorplanung:

Die Straßenmeisterei sowie der Wertstoffhof können am geplanten Standort, bezogen auf den Flächenbedarf und die erforderliche Erschließung realisiert werden.

Notwendige Flächen für den Katastrophenschutz können ggf. im Rahmen der weiteren Planung im Raumprogramm abgebildet werden. Zudem sind Synergien in Verbindung mit einer Nahwärmeversorgung (z.B. durch Kraft-Wärme-Kopplung) und dem nördlich geplanten Baugebiet Klosteröschle der Stadt Markdorf denkbar.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Oberfischbach-Ost“ ist am 27.02.2018 erfolgt, der Scopingtermin hat am 21.03.2018 stattgefunden.

Vorbehaltlich des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Markdorf wird der weitere Ablauf der Planung wie folgt vorgeschlagen:

2019	Grundstücksverhandlungen, Baugrunduntersuchungen, Lastenheft, Raumprogramm, Fortschreibung der Vorplanung, EU-Vergabeverfahren
2020	Präsentation der Ergebnisse der Vorplanung, Fortsetzung der Entwurfs- und Genehmigungsplanung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.
2021/22	Ausführungsplanung, Ausschreibung
2022–24	Bauausführung

In der Sitzung des AUT am 30. April 2019 waren sieben Kreistagsmitglieder anwesend. Der Ausschuss war nicht beschlussfähig, weshalb am 2. Juli 2019 das Thema erneut beraten wurde.

Ergänzend haben sich weitere Sachverhalte ergeben:

Baugrundgutachten: (siehe Anlage 4)

Durch die Stadt Markdorf wurde ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Die Baugrund- und Schadstoffverhältnisse für das Gutachten wurden anhand von drei Rammkernsondierungen, zwei Rammsondierungen, einer flächenrepräsentativen Bodenuntersuchung bis 0,9 m Tiefe sowie bodenmechanischen und chemischen Laboruntersuchungen beurteilt. Zusammenfassend zeigt sich folgender Zustand:

Unter der 15 cm bis 30 cm starken Oberbodenschicht bzw. einer 1 m mächtigen künstlichen Auffüllung wurden nicht tragfähige Auelehme in weicher bis breiiger Konsistenz in einer Tiefe bis 4 m erkundet. Die bindigen Auffüllungen und Auelehme sind stark setzungsempfindlich. Darunter folgen Schmelzwassersedimente aus Sanden und Kiesen, die Grundwasser führen. Das Grundwasser ist gespannt und steigt bis 1,2 m unter Gelände an.

Bis in eine Tiefe von 4 m stehen zur Lastabtragung nicht geeignete Auffüllungen und Auelehme an. Der tragfähige Baugrund steht mit den Schmelzwassersedimenten ab einer Tiefe von ca. 4 m an. Es wird empfohlen, die zu erwartenden Baulasten mittels vertiefter Gründungen (z.B. Magerbetonplomben, Verdrängungsbetonsäulen, Betonstopfsäulen) oder Tiefgründungen (z.B. Pfähle abzutragen). Die Bodenplatten sollten als freitragende Decken ausgeführt werden. Die Erdgeschossplatte sollte über dem Wasserstand bei Extremhochwasser liegen.

Für eine Unterkellerung sind aufgrund des hohen Bemessungswasserstandes Mehrkosten für die Grundwasserabsenkung, Bauwerksabdichtung und Baugrubensicherung einzukalkulieren. Ein Austausch dieser Böden ist teuer und schwierig durchzuführen. Bindet die Baugrube in den Grundwasserleiter ein, wird eine Grundwasserabsenkung mit Verbau notwendig.

Beim Anlegen von Verkehrsflächen werden Zusatzaßnahmen erforderlich. Hier wird ein zusätzlicher Bodenaustausch von mindestens 50 cm in Verbindung mit einer Geogitterbewehrung und Trennvlies empfohlen.

Raumprogramm Straßenmeisterei: (siehe Anlage 5)

Grundlage des Raumprogramms stellt die im Jahr 2014 gebaute Straßenmeisterei in Hüfingen dar. Hieraus resultiert die Außenabmessung der Riegel in dem die Verwaltung, Werkstatt, Lagerflächen und das Außenlager untergebracht sind. Die Größe der Fahrzeughalle orientiert sich an den notwendigen Stellplätzen der vorhandenen bzw. zu erwartenden Fahrzeuge. Die Abmessungen der Salzhalle orientiert sich an der Salzhalle in der Straßenmeisterei Tettnang.

Raumprogramm Wertstoffhof: (siehe Anlage 6)

Grundlage des Raumprogramms stellt der zukünftige Wertstoffhof in Ailingen dar.

Städtischer Bauhof:

Aktuell lässt die Stadt Markdorf in einer Machbarkeitsstudie untersuchen, welche Flächen der städtische Bauhof benötigt und wie diese auf dem Plangebiet untergebracht werden kann. Deshalb ist hinsichtlich der Flächen für den Wertstoffhof momentan offen, ob die Stadt Markdorf Eigenbedarf für diese Flächen hat. Deshalb soll sich die weiterführende Planung des Kreises momentan nur die Fläche der Straßenmeisterei erstrecken.

Der Ausschuss für Umwelt und Technik hat in seiner Sitzung am 2. Juli 2019 den Sachverhalt vorberaten, und empfiehlt, dem Kreistag die Leistungsphasen 1 und 2 für den Neubau der Straßenmeisterei zu vergeben und wie vorgeschlagen, zu verfahren.

3. Finanzielle Auswirkungen:

Aufgrund der derzeit noch nicht vorhandenen Grundlagenermittlungen/Vorplanungen ist die Angabe voraussichtlicher Baukosten nur in Form einer sehr groben Kostenprognose möglich. Diese Planungen sollen in den kommenden Monaten für die Straßenmeisterei erarbeitet werden. Hierfür sind Leistungen von Architekten und Ingenieuren notwendig, die aufgrund der zu erwartenden Kosten gemäß den Vergaberichtlinien europaweit auszuschreiben sind. Die Beauftragung umfasst die Leistungsphasen 1 (Grundlagenermittlung) und 2. (Vorplanung).

Hierdurch kann aufgrund der zeitlichen Vorgaben für die Realisierung des Bauvorhabens und den zu erwartenden Kostensteigerungen der Zeitraum bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes parallel genutzt werden um die geeigneten Planer gemäß den vergabetechnischen Vorgaben zu finden und eine Vorplanung verbunden mit einer Kostenberechnung zu erstellen. Zudem können die Ergebnisse dieser Vorplanung bereits im Bebauungsplanverfahren aufgenommen werden, wodurch ebenfalls die Zeiträume bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes verkürzt werden können.

Eine weitere stufenweise Beauftragung der weiteren notwendigen Planungsleistungen kann nach Vorstellung der Planung und Kosten sowie der Rechtskraft des Bebauungsplanes durch den Kreistag erfolgen.

Straßenmeisterei:

Berechnungsgrundlagen:

Kostenermittlung über Bruttogeschossfläche BGF, Kostenkennwerte KG 300 und 400 ermittelt. Grundlage der Schätzung: Mittlerer Standard nach BKI für öffentliche Bereitschaftsdienste, Stand 1 Quartal 2018: 1.380 €/m² brutto

Vorausschau Kostenentwicklung: Ausgangsjahr 2018 bis Ausschreibung 2022 = 4 Jahre ergibt mit einer Kostensteigerung von jährlich 5 % eine Indexierung von 20 %.

Die Kosten für das Grundstück sind hierin noch nicht enthalten.

Überschlägige Kostenschätzung nach DIN 276, Stand 29.05.2019

100 Grundstück	0 €
200 Herrichten und Erschliessen	800.000 €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	6.000.000 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	2.000.000 €
500 Außenanlagen	2.000.000 €
600 Ausstattung	40.000 €
<hr/>	
Zwischensumme 1	10.840.000 €
700 Baunebenkosten	2.060.000 €
<hr/>	
Zwischensumme 2	12.900.000 €
zzgl. 20% Kostenindex bis Baubeginn Ende 2022	2.600.000 €
<hr/>	
Summe	15.500.000 €

Wertstoffhof:

Berechnungsgrundlagen:

Kostenermittlung über aktuelle Werte Wertstoffhof Ailingen, Stand 4 Quartal 2018:

Vorausschau Kostenentwicklung: Ausgangsjahr 2018 bis Ausschreibung 2022 = 4 Jahre ergibt mit einer Kostensteigerung von jährlich 5 % eine Indexierung von 20 %.

Die Kosten für das Grundstück sind hierin noch nicht enthalten.

Überschlägige Kostenschätzung nach DIN 276, Stand 29.05.2019

100 Grundstück	0 €
200 Herrichten und Erschliessen	200.000 €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	720.000 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	20.000 €
500 Außenanlagen	300.000 €
600 Ausstattung	5.000 €
<hr/>	
Zwischensumme 1	1.245.000 €
700 Baunebenkosten	255.000 €
<hr/>	
Zwischensumme 2	1.500.000 €
zzgl. 20% Kostenindex bis Baubeginn Ende 2022	300.000 €
<hr/>	
Summe	1.800.000 €

Kreisverkehr neu:

Berechnungsgrundlagen:

Kostenermittlung geschätzt gemäß Angaben Straßenbauamt: 1 Mio. Euro

Vorausschau Kostenentwicklung: Ausgangsjahr 2018 bis Ausschreibung 2022 = 4 Jahre ergibt mit einer Kostensteigerung von jährlich 5 % eine Indexierung von 20 %.

100 Grundstück	0 €
200 Herrichten und Erschliessen	50.000 €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	600.000 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	10.000 €
500 Außenanlagen	190.000 €
600 Ausstattung	0 €
<hr/>	
Zwischensumme 1	850.000 €
700 Baunebenkosten	150.000 €
<hr/>	
Zwischensumme 2	1.000.000 €
zzgl. 20% Kostenindex bis Baubeginn Ende 2022	200.000 €
<hr/>	
Summe	1.200.000 €

Die erforderlichen finanziellen Mittel werden in der Haushaltsplanung 2020 ff. berücksichtigt.