



# BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat: Dezernat 1  
Fachdienst: Finanzen, Liegenschaften und Vergabe  
Sachbearbeitung: Patrick Hallwachs  
Fachdienstleitung: Verena Bicker

**Beratungsgremium**

**Ausschuss für Umwelt und Technik des Kreistags/Betriebsausschuss Eigenbetrieb "Abfallwirtschaft Alb-Donau-Kreis"**

**Die Sitzung ist am**

**02.12.2024**

**öffentlich**

**Beratungsgegenstand:**

Straßenmeistereien Langenau und Merklingen: Vorstellung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudien

**Beschlussantrag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Heiner Scheffold  
Landrat

## Sachdarstellung:

### 1. Ausgangslage

Die beiden Gehöfte der Straßenmeistereien in Merklingen und Langenau, die 2022 vom Land übernommen wurden, befinden sich in einem schlechten Gesamtzustand. Seit dem Bau in den Jahren 1983 (Merklingen) und 1989 (Langenau) führte das Land keine wesentlichen Instandsetzungsmaßnahmen durch. Auch der laufende Bauunterhalt wurde seitens des Landes nur in sehr begrenztem Umfang durchgeführt.

Zusätzlich zu ihrem veralteten und mangelhaften baulichen Zustand weisen die beiden Liegenschaften erhebliche energetische Schwächen auf. Die bestehenden Hallen entsprechen zudem nicht mehr den aktuellen Anforderungen an den Arbeitsschutz und an einen modernen Straßenbetriebsdienst. Die Abmessungen der Hallen, der Salzhalle sowie der Werkstatt sind für heutige Fahrzeugtypen beispielsweise nicht mehr angemessen, wodurch Fahrzeuge und Geräte gezwungenermaßen im Freien abgestellt werden müssen und der Witterung ausgesetzt sind.

### 2. Aktueller Stand: Machbarkeitsstudien

Aufgrund der oben genannten Ausgangslage wurde das Büro Vautz Mang Architekten aus Stuttgart im Frühjahr 2024 beauftragt, Machbarkeitsstudien für die beiden Straßenmeistereien zu erstellen. Ziel dieser Studien war es, optimale bauliche Lösungen für die beiden Standorte zu erarbeiten und dabei auch künftige Anforderungen zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudien wurden verschiedene Varianten entwickelt, die die Möglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken aufzeigen. Für beide Standorte kristallisierte sich jeweils eine Variante des sogenannten Einhauskonzepts<sup>1</sup> und eine Mehrhallenvariante heraus.

Im Folgenden werden die Varianten kurz vorgestellt.

---

<sup>1</sup> Das **Einhauskonzept** ist eine Großhallenlösung, bei der verschiedene Funktionsbereiche wie Sozial- und Büroräume, Fahrzeugstellflächen und Lagerflächen in einem zentralen Gebäude untergebracht sind, statt sie auf mehrere Gebäude zu verteilen. Der Hauptvorteil dieses Konzepts liegt darin, dass Arbeitsabläufe weitgehend unter einem Dach erfolgen können, was eine effizientere Nutzung und einen besseren Schutz der Ressourcen ermöglicht sowie eine verbesserte Arbeitsumgebung für die Mitarbeiter schafft.

## 2.1. Langenau

### 2.1.1. Aktuelle Gegebenheiten

Die Straßenmeisterei Langenau verfügt über eine Grundstücksfläche von 13.289 m<sup>2</sup> und umfasst aktuell sechs Gebäude:

- Überdachtes Außenlager
- Streuguthalle
- Fahrzeughalle
- Werkstatt/Waschhalle
- Wohnhaus mit Büro und Verwaltung
- Schilderhalle mit Sozialbereich

### 2.1.2. Varianten aus der Machbarkeitsstudie (siehe Anlage „Varianten Langenau“)

- **Variante A - Mehrhallenvariante**

Bei der Variante A wird durch die Nutzung des nördlichen, höher gelegenen Teils des Grundstücks sowie durch eine insgesamt optimierte Anordnung der Gebäude eine bessere Flächenausnutzung erreicht. Hierdurch kann auf dem Grundstück eine Erweiterungsfläche vorgesehen werden.

Der Neubau in Variante 1 teilt sich in drei Bauabschnitte auf und ist vom Ablauf wie folgt vorgesehen:

#### **Bauabschnitt 1:**

Die bestehende Fahrzeughalle wird abgerissen, um an dieser Stelle eine **neue Warmhalle für Großfahrzeuge** als Verlängerung der Bestands-Werkstatt zu schaffen. Zeitgleich wird im Bereich westlich der Salzlagerhalle eine Interimsfläche mit Zelt als Ersatz für das bestehende Außenlager und Übergangsstellflächen geschaffen. Hierdurch kann das bestehende Außenlager abgerissen werden und an dessen Stelle im nördlichen erhöhten Teil des Grundstücks der **Neubau des Sozial- und Betriebsgebäudes** errichtet werden.

#### **Bauabschnitt 2:**

Das Wohnhaus und das Sozialgebäude mit Kleingerätehalle im Südwesten des Grundstücks werden abgerissen. An dieser Stelle entsteht eine **neue Salzlagerhalle** und **die Werkstatt mit Waschhalle**. Das Interimszelt aus dem Bauabschnitt 1 wird neben die alte Salzlagerhalle umgesetzt.

#### **Bauabschnitt 3:**

Im letzten Bauabschnitt wird die alte Salzlagerhalle abgerissen und es erfolgt die Umnutzung der alten Werkstatt in eine **Lager- und Kleingerätehalle (Kalthalle)**.

- **Variante B - Einhauskonzept**

In der Variante B wird das Einhauskonzept umgesetzt. Dieses Konzept bietet den Vorteil witterungsgeschützter Arbeitsprozesse bei einer kompakten Anordnung der Nutzungseinheiten und ermöglicht eine rasche Bauabwicklung.

Der Neubau in Variante B gliedert sich in zwei Bauabschnitte und ist vom Ablauf wie folgt vorgesehen:

**Bauabschnitt 1:**

Das bestehende Wohnhaus und das Sozialgebäude mit Kleingerätehalle werden im südwestlichen Teil des Grundstücks abgerissen. An deren Stelle entstehen die **neue Salzlagerhalle** sowie die **Werkstatt mit Waschküche**. Container zur temporären Nutzung für Sozial- und Betriebseinrichtungen können im nördlichen Grundstücksbereich platziert werden. Westlich der alten Salzlagerhalle wird ein Zelt zur Unterbringung von Geräten aufgestellt.

**Bauabschnitt 2:**

Die verbleibenden Bestandsgebäude werden abgerissen, um Platz für den **Neubau der Großhalle** mit einem **überdachten Außenlager** im östlichen Grundstücksbereich zu schaffen. Die Container- und Zeltanlagen müssen auf ein Interimsgelände außerhalb des Grundstücks verlegt werden.

- **Kostenübersicht der Varianten A und B**

<b>Kostengruppe</b>	<b>Variante A</b>	<b>Variante B</b>
200 - Freimachen / Erschließen	1.670 T €	2.120 T €
300 - Baukonstruktion	5.110 T €	6.210 T €
400 - Technische Anlagen	3.190 T €	3.500 T €
300 + 400 - Salzlagerhalle	1.200 T €	1.200 T €
500 - Außenanlagen	4.430 T €	3.730 T €
600 - Ausstattung	160 T €	170 T €
700 - Baunebenkosten	2.350 T €	2.700 T €
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>18.110 T €</b>	<b>19.630 T €</b>
<b>Gesamtbaukosten mit Preissteigerung<sup>2</sup></b>	<b>19.850 T €</b>	<b>21.520 T €</b>

<sup>2</sup> Um mögliche Preissteigerungen bis zum Baubeginn zu berücksichtigen, wurden die Gesamtkosten für den Bau anhand der aktuellen Baupreisindizes für gewerbliche Betriebsgebäude auf einen Anstieg von 3,1 % pro Jahr über einen Zeitraum von drei Jahren hochgerechnet (destatis.de, Stand 10.10.2024).

## 2.2. Merklingen

### 2.2.1. Aktuelle Gegebenheiten

Die Straßenmeisterei Merklingen verfügt über eine Grundstücksfläche von 9.568 m<sup>2</sup> und umfasst aktuell fünf Gebäude:

- Fahrzeughalle
- Salzlagerhalle
- Werkstatt/Waschhalle
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Schilderhalle mit Sozialbereich

### 2.2.2. Varianten aus der Machbarkeitsstudie (siehe Anlage „Varianten Merklingen“)

- **Variante A - Mehrhallenvariante**

Bei der Variante A kann eine optimierte Flächennutzung erreicht werden. Dies wird durch die gezielte Ausrichtung der Gebäude ermöglicht, welche eine übersichtliche Hofgestaltung begünstigt und zusätzliche Flächen im hinteren Bereich der Kalthalle aktiviert.

Der Neubau in Variante A teilt sich in drei Bauabschnitte auf und ist wie folgt vorgesehen:

#### **Bauabschnitt 1:**

Ein zweigeschossiger Interims-Container wird für den Sozialbereich auf dem Grundstück aufgestellt. Die Schilderhalle mit den Umkleiden wird im südlichen Bereich abgerissen. An der Stelle entstehen die **neue Salzlagerhalle** sowie ein **Außenlager**. Ein **Erweiterungsbau** an der alten Fahrzeughalle im Westen dient als **Warmhalle**. Das Schilderlager und die Fahrzeuge werden auf einem benachbarten Grundstück interimweise untergebracht.

#### **Bauabschnitt 2:**

Die bestehende Salzlagerhalle wird abgerissen. Im nördlichen Bereich der Liegenschaft werden die **Werkstatt**, die **Waschhalle** und der **zweigeschossige Sozial- und Verwaltungsbereich** errichtet. Die alte Fahrzeughalle wird zur **Kalthalle** umgebaut.

#### **Bauabschnitt 3:**

Der Interims-Container wird wieder entfernt. Die bestehende Werkstatt und das Verwaltungsgebäude werden abgerissen, um Platz für den **Neubau der Warmhalle** und des **überdachten Außenlagers** zu schaffen.

Um den Betrieb der Straßenmeisterei weiterhin gewährleisten zu können, wird ein Interimsgrundstück als Lagerfläche benötigt.

- **Variante B - Einhauskonzept**

In Variante B wird ein Einhauskonzept verfolgt. Dieses Konzept bietet den Vorteil witterungsgeschützter Arbeitsabläufe und eine kompakte Anordnung der Nutzflächen.

Der Neubau in Variante B ist in zwei Bauabschnitte gegliedert und wie folgt vorgesehen:

**Bauabschnitt 1:**

Ein Interims-Containerbau wird auf dem Grundstück errichtet. Das bestehende Verwaltungsgebäude und die Lagerhalle mit Umkleidebereich werden im südwestlichen Bereich des Grundstücks abgerissen, an dieser Stelle werden die **neue Werkstatt** und die **Salzlagerhalle** gebaut.

**Bauabschnitt 2:**

Der Interims-Container wird verlagert und die verbleibenden Bestandsgebäude werden abgerissen. Die neu errichtete Salzlagerhalle und die Werkstatt sind nun voll nutzbar. Im Norden entsteht die **neue Großhalle** mit angrenzendem **überdachten Außenlager**. Für den Baustellenbetrieb wird eine separate Grundstückseinfahrt geschaffen, die nach Fertigstellung des Baus zur Haupteinfahrt umfunktioniert wird.

Um den Betrieb der Straßenmeisterei weiterhin gewährleisten zu können, wird ein Interimsgrundstück als Lagerfläche benötigt.

- **Kostenübersicht der Varianten A und B**

<b>Kostengruppe</b>	<b>Variante A</b>	<b>Variante B</b>
200 - Freimachen / Erschließen	2.090 T €	2.340 T €
300 - Baukonstruktion	5.750 T €	7.290 T €
400 - Technische Anlagen	4.110 T €	4.410 T €
300 + 400 - Salzlagerhalle	1.200 T €	1.200 T €
500 - Außenanlagen	3.670 T €	3.160 T €
600 - Ausstattung	170 T €	180 T €
700 - Baunebenkosten	2.740 T €	3.190 T €
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>19.730 T €</b>	<b>21.770 T €</b>
<b>Gesamtbaukosten mit Preissteigerung<sup>3</sup></b>	<b>21.630 T €</b>	<b>23.860 T €</b>

<sup>3</sup> Um mögliche Preissteigerungen bis zum Baubeginn zu berücksichtigen, wurden die Gesamtkosten für den Bau anhand der aktuellen Baupreisindizes für gewerbliche Betriebsgebäude auf einen Anstieg von 3,1 % pro Jahr über einen Zeitraum von drei Jahren hochgerechnet (destatis.de, Stand 10.10.2024).

### **3. Weiteres Vorgehen**

Aufgrund der hohen Kosten für den Abriss und den Neubau von zwei Straßenmeistereien wurde das Büro Vautz Mang beauftragt, auch die Möglichkeit einer Zusammenlegung der beiden Straßenmeistereien baulich und kostentechnisch zu prüfen. Ziel ist es, zu ermitteln, ob und inwiefern sich durch potenzielle Synergien, Flächeneinsparungen und Interimseinsparungen die Baukosten im Vergleich zu den zwei separaten Neubauten der Straßenmeistereien reduzieren lassen. Nach Abschluss der Untersuchung wird über das Ergebnis informiert.

Gäste und Sachverständige: Herr Mang (Vautz Mang Architekten)

Beschlussauszüge sind zu übersenden an: Fachdienst 11

Vertagungsfähig: Ja

Ulm, 16. November 2024

#### **Anlage**

Langenau Varianten  
Merklingen Varianten