



# BESCHLUSSVORLAGE

Dezernat: Dezernat 1  
Fachdienst: Straßen  
Sachbearbeitung: Stefan Birzele  
Fachdienstleitung: Stefan Birzele

## Beratungsgremium

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

## Die Sitzung ist am

**28.11.2022**

**öffentlich**

## Beratungsgegenstand:

Sanierung der Straßenmeistereien Merklingen und Langenau; Beauftragung der Leistungsphase 2 (Vorplanung) bzw. 3 (Entwurfsplanung)

## Beschlussantrag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt

- die Beauftragung der Leistungsphase 2 der HOAI (Vorplanung) für die Standorte der Straßenmeisterei Merklingen und Langenau
- die Beauftragung der Leistungsphase 3 der HOAI (Entwurfsplanung) für die Erneuerung des Stützpunktes Ettlenschieß.

Heiner Scheffold  
Landrat

## Sachdarstellung:

### 1. Ausgangslage

Die bisherigen Landesliegenschaften des Straßenbetriebsdienstes befinden sich in einem schlechten Gesamtzustand. Seit dem Bau in den Jahren 1983 (Merklingen), 1989 (Langenau) und 1976 (Lonsee- Ettlenschieß) wurden keine größeren Sanierungsarbeiten durchgeführt. Auch der Bauunterhalt durch das Land erfolgte nur in sehr begrenztem Umfang.

Die Defizite reichen von massiven Chloridschädigungen bei den Fundamenten der Salzhallen über korrodierte Stahlträger der Fahrzeughallen bis hin zu undichten Dächern. Die Umkleide- und Sanitärräume sind nicht nur in einem optisch wenig ansprechenden Zustand, sondern können den gestiegenen Anforderungen (Trocknungsraum; „Schwarz-Weiß-Trennung“ der Arbeitskleidung) nicht mehr genügen. Die gesamte Elektroinstallation entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Ersatzteile für technische Anlagen sind vielfach nicht mehr verfügbar.

Die bestehenden Probleme sind nicht nur auf unterlassene Unterhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zurückzuführen. Ursache ist auch die damalige Einfachbauweise. Nachdem keinerlei Maßnahmen zur Gebäudedämmung vorhanden sind, besteht ein sehr hoher Energieverbrauch. Durch undichte Dächer und Keller dringen immer wieder größere Mengen Regenwasser ein. Auch die intensive Belastung z.B. durch die technische Weiterentwicklung der Fahrzeuge, die einherging mit steigendem Fahrzeuggewicht, hat die Bausubstanz zusätzlich belastet. Die Abmessungen der Fahrzeughallen sind für die heutigen Fahrzeuge unzureichend.

Zudem haben sich in den letzten Jahrzehnten die Anforderungen an Straßenmeistereien deutlich erhöht. An beiden Standorten reichen die überdachten Unterstellmöglichkeiten nicht aus, sodass zwangsläufig Fahrzeuge und Geräte bewittert im Freien oder in der Salzhalle stehen, was sich sehr ungünstig auf den Werterhalt auswirkt.

Zahlreiche Landkreise haben den Erwerb von ehemaligen Landesliegenschaften und darauf folgend umfangreiche Neubau- und Ertüchtigungsmaßnahmen angestoßen oder bereits abgeschlossen. Im Alb-Donau-Kreis fand 2018 eine Organisationsuntersuchung statt, in der die Wirtschaftlichkeit der Standorte näher betrachtet wurde. Es wurden detaillierte Untersuchungen angestellt, um zu ermitteln, ob beispielsweise der Neubau einer großen Meisterei im nördlichen Landkreis die Meistereien Merklingen und Langenau ersetzen könnte. Das Ergebnis dieser Betrachtungen war, dass mit Blick auf unproduktive Fahrtzeiten und fehlende Synergieeffekte eine Zusammenlegung nicht wirtschaftlich ist. Vielmehr sollen beide Standorte und der Winterdienststützpunkt Ettlenschieß weiterhin genutzt werden.

Insgesamt besteht an der Sanierungsfähigkeit, das heißt dem Weiterbetrieb der Meistereien am bisherigen Standort mit umfassender Ertüchtigung, kein Zweifel. Die Größe der Grundstücke ist ausreichend, auch wenn der Standort in Merklingen an der unteren Grenze bei den Empfehlungen für Grundstücksgrößen der einschlägigen Richtlinien liegt.

Dagegen ist eine Sanierungsfähigkeit des Stützpunktes in Ettlenschieß nicht mehr gegeben. Hier kann nur der Rückbau aller Gebäude und eine Wiedererrichtung in geeigneter Form erfolgen.

Auf dieser Grundlage hat der Kreistag im Dezember 2021 beschlossen, die bisher im Eigentum des Landes befindlichen Straßenmeistereien Langenau und Merklingen, den Winterdienststützpunkt Lonsee-Ettlenschieß und drei weitere kleinere Nebenflächen mit Unterstellmöglichkeiten einfacher Bauart zu erwerben. Basis für den Kaufpreis war alleinig der Bodenwert. Der Wert sämtlicher Gebäude wurde mit Null Euro beziffert. Mittlerweile wurden die Kaufverträge unterzeichnet. Die jährlichen Mietkosten in Höhe von 136.000 € entfallen und der Kreis kann die Zukunft des Straßenbetriebsdienstes nun selbst gestalten.

## **2. Aktueller Stand: Grundlagenermittlung und Bedarfsplanung**

In den letzten Monaten wurde unter erneuter Beteiligung der Beratungsgesellschaft IMAKA-Institut für Management GmbH eine umfangreiche Grundlagenermittlung und Bedarfsplanung (entspricht der Leistungsphase 1 der HOAI) vorgenommen. Dabei wurden alle Standorte und Nebenflächen einer kritischen Prüfung unterzogen, um zukünftig eine effektive Aufgabenerledigung garantieren und gleichzeitig dem heutigen Stand der Technik und den einschlägigen Richtlinien wie zum Beispiel den Technischen Regeln für Arbeitsstätten oder den Richtlinien zur Anlage von Meistereien Rechnung tragen zu können. Zusätzlich wurde ein Augenmerk auf die Nachhaltigkeit der Lösungen gelegt. Beispiele anderer modernisierter Meistereien zeigen, dass z. B. durch die Nutzung von Oberflächenwasser als Waschwasser oder für die Soleerzeugung erhebliche Einsparungen von Ressourcen möglich sind.

Im ersten Schritt der Untersuchung wurde eine Flächenbedarfserhebung durchgeführt. Zu betrachtende Punkte waren hierbei die technische Ausstattung (Abmessungen aller Fahrzeuge und Geräte), der personenabhängige Flächenbedarf (Büroarbeitsplätze, Sozialräume, Sanitärräume), Stellplätze, überdachte Außenlager (z.B. Schilderlager, Schneefangzäune) und nicht überdachte Außenlager (z.B. für Rasen-Gitter-Steine oder Fußplatten für Verkehrszeichen).

Im zweiten Schritt wurde versucht, den ermittelten Platzbedarf mit den bestehenden Gebäuden in Einklang zu bringen. Aufgrund der oben beschriebenen Herausforderungen und schon heute einer gezwungenermaßen praktizierten Lagerung von Geräten oder Material im ungeschützten Außenbereich ist die bestehende Fläche in den Gebäuden nicht ausreichend. Imaka schlägt deshalb nach Aufstellung einer Bewertungsmatrix eine Variante vor, bei der zum einen bestehende Gebäude soweit möglich erhalten und saniert werden und zum anderen durch den Neubau von Fahrzeughalle und Sozial- und Büroräume eine nachhaltige und langfristig tragbare Standortlösung gefunden werden kann.

Leitideen sind dabei:

- Konzentration auf weniger Stand- bzw. Lagerorte und Bündelung des Flächenbedarfs auf den Meistereien; Verzicht auf nicht zwingend erforderliche Nebenstandorte

- Fortgesetzte Nutzung von Lonsee-Ettlenschieß als reiner Winterdienststützpunkt
- Weiternutzung von bisher beheizten, ungedämmten Hallen als unbeheizte Kalt-hallen für die Lagerung von Anbaugeräten
- Bei Gebäudeneubauten kompakte Baukörper mit wenig Außenfläche (Energieeffizienz)
- Gebäude mit Pultdach mit Ausrichtung nach Süden (Photovoltaik)
- Mehrstufige Umsetzung im laufenden Betrieb durch temporäre Lösungsbausteine (z. B. Container)
- Flächensparnis durch Verzicht auf bisherige Fahrzeugrampen und zweigeschossigen Büro- und Sozialtrakt
- Verbesserung der Betriebsabläufe durch „kurze Wege“ (z.B. räumliche Zusammenführung von Leitung und stellvertretender Leitung, Fahrzeughalle mit angrenzendem Sozialtrakt)
- Reduzierte Planungs- und Baukosten durch gleichartige Planungen in Merklingen und Langenau
- Überdachte Belademöglichkeit der Fahrzeuge und Anhänger (optimierte Abläufe und Arbeitssicherheit)

### **3. Weitere Vorgehensweise**

#### Straßenmeistereien Langenau und Merklingen - Beauftragung Leistungsphase 2

Für die Liegenschaften der Straßenmeistereien Langenau und Merklingen soll nun die Leistungsphase 2 der HOAI (Vorplanung) beauftragt werden. Dabei wird die Ausarbeitung der Vorplanung mit der Untersuchung, Darstellung und Bewertung von Varianten angegangen. Außerdem werden Terminpläne und wesentliche Bauphasen dargestellt sowie erste zeichnerische Grundlagen erarbeitet. Ein weiterer Bestandteil ist eine Kostenschätzung nach DIN 276.

Auf Basis dieser Ausarbeitungen kann der Kreistag dann einen Baubeschluss für eine Variante treffen, um eine zeitgemäße Neuaufstellung des Betriebsdienstes im Alb-Donau-Kreis zu ermöglichen und damit gleichzeitig attraktive Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten zu schaffen.

#### Stützpunkt Lonsee-Ettlenschieß

Wie ausgeführt steht bereits seit mehreren Jahren fest, dass der Stützpunkt Lonsee-Ettlenschieß nicht mehr saniert werden kann und gänzlich neu errichtet werden muss. Bisher gibt es in Ettlenschieß eine Salzhalle mit 800 t Fassungsvermögen und eine Fahrzeughalle einschließlich eines kleinen Sozialbereichs mit Duschegelegenheit.

Der Standort ist für die Betreuung der Bundesstraße 10 mit den im Streckenverlauf befindlichen Steigen unverzichtbar. Er soll zu einem reinen Winterdienststützpunkt zurückgebaut werden. Durch zwei neue Silos mit insgesamt etwa 600 t Fassungsvermögen kann auf die Vorhaltung eines Radladers oder Salzförderbandes verzichtet werden. Eine im Vergleich zu heute deutlich kleinere Fahrzeughalle soll Platz für einen LKW bieten. Der reduzierte Flächenansatz und die Reduzierung der Lagermöglichkei-

ten für Salz müssen bei den Überlegungen am Standort Langenau berücksichtigt werden und sind bei den Berechnungen von Imaka eingeflossen.

Aufgrund des ausgereiften Konzepts für den Stützpunkt Ettlenschieß kann schon zum jetzigen Zeitpunkt die Entwurfsplanung für die Erneuerung des Standortes beauftragt werden. Um einen wirtschaftlichen Mitteleinsatz zu gewährleisten, wird weitgehend auf Standardbauweisen gesetzt. Dies garantiert zudem einen geringen Planungsaufwand und ein geringes Ausführungsrisiko. Nach Abschluss der Leistungsphase 3 der HOAI werden die Unterlagen einschließlich einer Kostenberechnung nach DIN 276 dem Ausschuss zur Beschlussfassung (Baubeschluss) vorgelegt.

#### **4. Kosten und Finanzierung**

Für die weiteren Planungen sind im Haushaltsplanentwurf 2023 zunächst 500.000 € berücksichtigt. Für die Maßnahmen insgesamt sind in der Finanzplanung vorerst bis zum Jahr 2026 12,5 Mio. € angesetzt.

Zum aktuellen Zeitpunkt kann noch keine Aussage zu den Kosten getroffen werden. Auf Basis des jetzigen Planungsstands (Grundlagenermittlung) kann der Umfang der Sanierungsmaßnahme noch nicht abgesehen werden. Ebenso wurden noch keine Alternativen betrachtet. Sicher ist jedoch, dass die Gesamtkosten aufgrund des umfassenderen Konzeptes, aufgrund der fortschreitenden Anforderungen, der aktuellen Preisentwicklungen, Inflation und Unsicherheiten weit über der ursprünglichen Kostenprognose liegen, der zunächst nur eine notdürftige Sanierung zum Weiterbetrieb der Straßenmeistereien zugrunde lag.

Nähere Aussagen zu den Kosten können nach Abschluss der Leistungsphase 2 erfolgen (Kostenschätzung).

Ulm, 12. November 2022

#### **Anlage**

keine