

Zwischenbericht Defizitanalyse Bauhofgelände

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	11	Zuständigkeit:	Amt für Gebäudewirtschaft
Sitzungsdatum:	11.10.2024 (13.09.2024 abgesetzt) (28.06.2024 abgesetzt)	Stadt Landshut, den	16.09.2024
Sitzungsnummer:	72	Ersteller:	Eder, Hans-Georg

Vormerkung:

Das Gelände des städtischen Bauhofs befindet sich in der Äußeren Parkstraße 1 in 84032 Altdorf.

Das ca. 22.000 m² große Hauptgebäude wurde Anfang der 1970er Jahre als Möbelfabrik errichtet und Ende der 1970er Jahre von der Stadt Landshut erworben und als Bauhof abschnittsweise umgenutzt.

Das Gebäude hat im Laufe der Jahre verschiedene Nutzungsänderungen erfahren, aktuell beheimatet es nachfolgende Nutzer:

- Bauamtliche Betriebe
- Stadtgartenamt
- Stadttheater mit Schreinerei und Lagern
- Städtische Museen mit Lagern
- Wertstoff- und Entsorgungszentrum
- Sozialkaufhaus „Hab & Gut“

Da das Gebäude langfristig weiter genutzt werden soll, wurde eine Defizitanalyse und daraus folgend eine Machbarkeitsstudie beauftragt. Hierfür wurden im Haushalt 2020 erstmalig Mittel in Höhe von 100.000,00 € bereitgestellt, die bis zum aktuellen Haushalt auf eine Summe von 650.000,00 € erhöht wurden.

Im Zuge dieser Studie sollten die erforderlichen Maßnahmen für die weitere Nutzung identifiziert, priorisiert und mit Kosten belegt werden.

Folgender Bearbeitungsumfang wurde bei drei Ingenieurbüros angefragt:

- Überprüfung der Genehmigungskonformität aller Teilnutzungsbereiche
- Prüfung der sich aus den Genehmigungen ergebenden Vorgaben (u. a. Brandschutz)
- Berechnung der nicht vorhandenen Grundstatik
- Prüfung der technischen Bestandsunterlagen und Ergänzung durch Vor-Ort-Termine
- Nutzerabstimmungen bezüglich der aktuellen und künftigen Nutzung
- Abgleich der arbeitsschutzrechtlichen und technischen Vorschriften mit Bestand
- Erarbeitung erforderlicher Maßnahmen

Das Ingenieurbüro Coplan AG aus 84307 Eggenfelden hatte das günstigste Angebot gelegt und wurde am 08.07.2022 beauftragt.

Neben Gesprächen mit dem Landratsamt Landshut als zuständiger Genehmigungsbehörde, wurden mit den Nutzern in mehreren Stufen Abstimmungen durchgeführt.

Die zusätzlichen bzw. geänderten Nutzungen wurden nicht immer im erforderlichen Umfang aktualisiert und dokumentiert. Die erforderlichen Nutzungsänderungen werden nun durch das Amt für Gebäudewirtschaft, in Abstimmung mit dem Landratsamt Landshut, nachgereicht.

Da keine statischen Unterlagen vorhanden waren, mussten die erforderlichen Grundlagen vor Ort aufgenommen werden. Hierzu musste unter anderem mit verschiedenen Verfahren bei mehreren Bauteilen die vorhandene Bewehrung freigelegt werden. Die erforderlichen statischen Berechnungen liegen mittlerweile vor.

Die vorgelegte Machbarkeitsstudie wurde mehrmals überarbeitet und nach Vorgaben des Amts für Gebäudewirtschaft angepasst.

Die erforderlichen Maßnahmen der Studie wurden in verschiedene Prioritäten eingeteilt:

- Priorität 1: Zwingend erforderliche, kurzfristig umzusetzende Maßnahmen aus dem Bereich des Brandschutzes und sicherheitstechnischer Anlagen. Die Umsetzung sollte umgehend beginnen und spätestens innerhalb von drei Jahren abgeschlossen sein.
- Priorität 2: Maßnahmen, die der aktuellen Vorschriftenlage (z. B. Arbeitsstättenrichtlinie), der aktuellen Nutzung bzw. der langfristigen Weiternutzung des Gebäudes geschuldet sind. Die Umsetzung sollte innerhalb der nächsten 4 – 10 Jahre erfolgen
- Priorität 3: Sanierungsbedürftige Bereiche ohne unmittelbaren Handlungsbedarf. Die Umsetzung sollte nach Möglichkeit im Zuge der Maßnahmen aus Priorität 2 erfolgen.

Die Kosten wurden zum Teil nach der BKI-Baukostendatenbank (Stand März 2023) auf Basis von Bauteilen (Hochbau) bzw. der Brutto-Grundfläche (Technische Gebäudeausrüstung) ermittelt. Es wurden auch Richtpreisangebote von Herstellern (Dachentwässerung) eingeholt.

Aktuell sind im Haushalt 2024 auf HHSt. 7719.9490 für Defizitanalyse und Sofortmaßnahmen 650.000 € (davon ca. 300.000 € verbraucht) sowie auf HHSt. 7719.9462 1.500.000 € für Regenwassergrundleitungen und Rückhaltebecken mit Einleitung in die Pfettrach (hat mit dieser Defizitanalyse nichts zu tun) eingestellt.

Maßnahmen Priorität 1:

Die Maßnahmen der Priorität 1 ergeben sich überwiegend aus Erfordernissen des Brandschutzkonzepts vom 17.10.2020.

Es sind zusätzliche Brandabschnitte herzustellen, in Teilbereichen Brandschutztüren und -türen nachzurüsten. Die Anschlüsse der Brandwände an die Dachhaut und die Tragkonstruktion sind entsprechend der brandschutztechnischen Erfordernisse nachzurüsten. Beschädigte Brandwände im Bereich der Schüttgutlagerung sind statisch zu ertüchtigen. Des Weiteren sind die Durchdringungen von Brandabschnitten mit Rohrleitungen, Kanälen und Kabeln regelkonform nachzurüsten.

Für die Umsetzung der Maßnahmen aus Priorität 1 sind ca. 1.485.000 € brutto vorzusehen. In diesem Ansatz sind die Baunebenkosten für Planung und Bauleitung noch nicht beinhaltet.

Maßnahmen Priorität 2:

Hochbauseitig sind Teilbereiche neu anzuordnen bzw. an die aktuelle Nutzung anzupassen, die beinhaltet unter anderem den Einbau zusätzlicher Wände, Türen und Tore.

Sanitäreanlagen sind auf die aktuellen Vorgaben nach Arbeitsstättenrichtlinie anzupassen:

Die Umkleiden des Bauhofs mit zugehörigem Dusch- und Waschbereich sind zu erneuern, hierbei ist eine Schwarz-Weiß-Trennung einzuführen.

Die technischen Anlagen stammen größtenteils noch aus der ursprünglichen Ausstattung der Möbelfabrik und sind auf die damaligen Bedürfnisse ausgelegt (z.B. Druckluft). Eine Anpassung und Erneuerung ist nur in Teilbereichen erfolgt (z.B. Wärmeerzeugung), wobei diese bereits wieder in die Jahre gekommen ist.

Wesentliche Teile der Elektroinstallation, der Heizungs- und Trinkwasserverteilung, die Lüftungsanlagen sowie die Raumheizflächen haben ihre rechnerische Lebensdauer bereits überschritten. Die den Dachabläufen nachgeschaltete Regenentwässerung ist zu gering dimensioniert, die Grundleitungen sind beschädigt.

Die Regelungstechnik entspricht weder dem Stand der Technik noch den aktuellen Vorschriften. Verbräuche können nicht einzeln erfasst und Nutzern zugeordnet werden. Vor dem Hintergrund des fortgeschrittenen Alters der technischen Anlagen sind diese komplett zu erneuern. Einzelne Baugruppen neueren Baujahrs können weiterverwendet werden, wie z.B. der Hackschnitzelkessel oder das Notstromaggregat.

Für die Umsetzung der Maßnahmen aus Priorität 2 sind ca. 14.830.000 € brutto vorzusehen. Die baulichen Ausführungen müssten in mehreren Bauabschnitten im laufenden Betrieb erfolgen. In diesem Ansatz sind die Baunebenkosten für Planung und Bauleitung noch nicht beinhaltet.

Maßnahmen Priorität 3:

Hier handelt es sich um Maßnahmen, die nicht zwingend erforderlich sind, bei denen es sich aber anbieten würde, sie im Zuge einer Sanierung mit umzusetzen.

Als Beispiele wären hier die Sanierung der Bodenplatte im WEZ und die Erneuerung der Stahlwanne sowie ein Büro und Pausenraum im Museumsbereich anzuführen.

Für die Umsetzung der Maßnahmen aus Priorität 3 sind ca. 605.000 € brutto vorzusehen. In diesem Ansatz sind die Baunebenkosten für Planung und Bauleitung noch nicht beinhaltet.

Fazit:

Für eine langfristige Weiternutzung des Bauhofs sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich. Es wurden hier die Maßnahmen in Ansatz gebracht, welche für die weitere Nutzung zwingend erforderlich sind. Es wurden keine Maßnahmen zur Verbesserung oder Modernisierung des Gebäudes aufgenommen.

Für die komplette Ertüchtigung des Bauhofs sind ca. 16.920.000 € brutto vorzusehen. In diesem Ansatz sind die Baunebenkosten für Planung und Bauleitung noch nicht beinhaltet. Unter Einbeziehung der Baunebenkosten ergibt sich eine Gesamtsumme von ca. 20 Mio. €.

Da die Abwicklung im laufenden Betrieb erfolgt, findet diese, abgesehen von den Sofortmaßnahmen der Priorität 1, in mehreren Teilabschnitten statt.

Die komplette Umsetzung sollte, in Abhängigkeit der Mittelbereitstellung, innerhalb eines Zeithorizonts von 5 bis 10 Jahren erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Bericht zur Defizitanalyse des Bauhofgeländes wird Kenntnis genommen.
2. Der Bausenat empfiehlt dem Haushaltsplenum, die notwendigen Mittel im Rahmen des angegebenen Zeitraumes in die mittelfristige Finanzplanung einzustellen.

Anlagen:

Anlage 1 – Machbarkeitsstudie Zusammenfassung

Anlage 2 – Kostenzusammenstellung mit Priorisierung