

Entscheidungsvorlage Bauinvestitionscontrolling (BIC)

hier: Am Tiergarten 2, Neubau einer Lagerhalle

Die Maßnahme „Am Tiergarten 2, Neubau einer Lagerhalle“ wurde zum 30.09.2018 für das BIC-Verfahren angemeldet und mit Beschluss der Referentenrunde vom 15.01.2019 in das BIC-Verfahren aufgenommen. Sie umfasst den Neubau einer Lagerhalle mit integrierten Kühlzellen im Betriebshof um den aktuellen Anforderungen des Raumbedarfes gerecht zu werden und den betrieblichen Ablauf zu optimieren.

Ausgangssituation und Planungsanlass

Der Betriebshof im Tiergarten stammt aus den 1930er Jahren. Er ist ein Multifunktionsgebäudekomplex, in dem Büros, Lagerräume, Tierarztpraxis, Kühl- und Tiefkühlräume, Fleisch-Zerlegeraum, Futtertierräume, Raubtierkäfige, Toiletten, Umkleieräume und Dienstwohnungen untergebracht sind. Die verschiedenen Funktionsbereiche werden seit Jahren schrittweise modernisiert, neu organisiert und entsprechend eines Masterplans saniert.

Im Zuge der Untersuchungen des baulichen Zustands wurde festgestellt, dass die genutzten Lagerräume für die dort gelagerte Last nicht ausgelegt sind. Ein statisches Gutachten hat die gesamte Lagerfläche im OG des Westflügels des Betriebshofes als auch die unterkellerten EG-Flächen aus der künftigen Nutzung als Lagerräume ausgeschlossen. Der Zerlegeraum, der zur Fleischverarbeitung genutzt wird, wird derzeit nur mit einer vorübergehenden Genehmigung betrieben, so dass das gesamte Kühlkonzept für den Futterhof neu zu konzipieren ist. Die Kapazität der Kühlzellen ist sehr knapp bemessen und reicht für maximal 3 Tage, weshalb Engpässe nur mit größten Anstrengungen vermieden werden können. Die Kapazität der Tiefkühlzellen ist so gering, dass keine Reserven vorgehalten werden können. Um eine hygienisch einwandfreie, moderne und genehmigungsfähige Futtermittellieferung sicherzustellen, ist die Schaffung neuer Lagerflächen mit modernen Kühl- und Tiefkühlkammern in unmittelbarer Nähe des Betriebshofes und in Anbindung an die Bestandsgebäude unumgänglich. Im Altbestand sind diese Funktionen aus statischen und räumlichen Gründen nicht mehr unterzubringen.

Planung und Baubeschreibung

Da die vorhandenen Grundleitungen und Kanäle im Betriebshof veraltet sind und zum Teil erneuert werden müssen, werden vorab die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt. In diesem Zusammenhang wird auch eine neue Waschstraße und eine Eigenverbrauchtankstelle mit 2.500 Liter Dieseltreibstoff für betriebseigene Nutzfahrzeuge errichtet, die der Tiergarten aus der vorhandenen Um- und Ausbaupauschale finanziert.

Anschließend wird nordwestlich des Betriebshofes eine freistehende Lagerhalle mit integrierten Kühlzellen errichtet. Das zu bebauende baumfreie Grundstück hat eine Größe von ca. 700 m² und wird derzeit als Lagerplatz verwendet. Voruntersuchungen haben ergeben, dass das Grundstück aus geo- und umwelttechnischer Sicht grundsätzlich bebaut werden kann. Da sich das Baugrundstück in einem Naturschutzgebiet befindet, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Verträglichkeitsprüfungen und spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Das Gebäude wird als eingeschossige Halle in Systembauweise (ca. 25 x 15 m) errichtet. Die Außenwände werden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde mit einer

Holzverschalung verkleidet. Die Dachkonstruktion wird als gedämmtes Kupferdach auf einer Holzschalung mit Stahlbetonbinder und mit einer Dachneigung von 15 Grad als Satteldach umgesetzt. Der Hallenboden besteht aus einer unterseitig gedämmten, geglätteten Stahlbeton-Bodenplatte, die auf Streifenfundamenten ruht.

Da in der Lagerhalle insbesondere Tierfutter (Obst, Gemüse, Fisch oder Fleisch) und Güter des täglichen Bedarfs untergebracht werden, sind Kühlzellen notwendig, die auf die entsprechend vorbereitete Bodenplatte montiert werden. Die Abwärme der Kühlaggregate (außenseitiger Standort) soll mittels Lüftungskanäle für die Temperierung der Halle genutzt werden.

Neben einer Strom-, Fernmelde- und Datenversorgung werden auch Wärme- und Wasserzuleitungen benötigt. Die Wasserversorgung erfolgt über vorhandene Brunnenanlagen des Tiergartens. Es ist außerdem vorgesehen, die Wärmezuleitungen an die betriebseigene Hackschnitzelheizanlage anzuschließen.

Vor der Lagerhalle wird eine Anliefer- und Wendezone in ausreichender Größe benötigt, so dass das Bebauungsgrundstück durch eine asphaltierte Straße erschlossen wird. Über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor kann die Lagerhalle dann auch mit Lastkraftfahrzeugen befahren werden.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Lagerhalle betragen 1.040.000 € inkl. Bauverwaltungskosten. Die vorgelegte Kostenberechnung wurde von Rpr im Rahmen des BIC-Verfahrens geprüft. Die Massen- und Mengenansätze bautechnisch zusammengehörender Positionen sind plausibel. Seitens Rpr wurde empfohlen, die vorgelegten Kosten in Höhe von 1,040 Mio. € als Kostenobergrenze festzulegen.

Mit einem Mittelabfluss der Haushaltsmittel wird vollständig in 2020 gerechnet.

Eine Indizierung der Baukosten nach dem allgemeinen Baupreisindex ist bereits in den Gesamtkosten enthalten.

Die Folgekosten für den Unterhalt betragen ca. 13.000 €/Jahr.

Zeitliche Umsetzung

Die bauliche Umsetzung wird im Laufe des Jahres 2020 erfolgen. Nach einer viermonatigen Bauzeit kann die Lagerhalle genutzt werden. Die Maßnahme ist für die Fortschreibung des Mittelfristigen Investitionsplans 2020/2023 nachgemeldet und wird in den Haushaltsberatungen als Verwaltungsantrag zum Mittelfristigen Investitionsplans 2020/2023 eingebracht.

Die Maßnahme hat das BIC-Verfahren bis zur Phase 4 durchlaufen und erfüllt somit die Voraussetzungen für eine Beschlussfassung durch den Ältestenrat und Finanzausschuss zum Projekt Freeze.