

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB 5/067/2019

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss	01.10.2019	öffentlich
Stadtrat der Stadt Lauf	24.10.2019	öffentlich

### Neubau Bauhof - Vorstellung der Entwurfsplanung

Anlagen in Session: Pläne

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 21.06.2018 wurde das Architekturbüro Gömmel & Wieland mit der Erstellung der Architektenleistungen (zunächst bis zur Entwurfsplanung Lph 1-3) beauftragt.

Die getroffene Entscheidung, den Bauhof auf das nun geplante Grundstück zu verlagern, hat neben dem finanziellen Aspekt vor allem auch auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt Lauf einen äußerst positiven Effekt. Dies betrifft sowohl die zur Verfügungsstellung von zusätzlichen Gewerbeflächen wie auch die Entwicklung von dringend notwendigem Wohnraum in Zentrumsnähe.

Bei der Ausarbeitung der Entwurfsplanung wurden u.a. folgende Aspekte berücksichtigt:

#### a) Erschließung

Neben der üblichen Erschließung des Grundstücks mit Strom, Wasser und Kanal sind der Anschluss an das Telekommunikationsnetz mittels Lichtwellenleiterkabel (Glasfaser) sowie ein eigener Trafostation vorgesehen. Neben dem dadurch günstigeren Strombezug aus dem Mittelspannungsnetz sind der Anschluss der vorgesehenen Photovoltaikanlage und der Ausbau des Einsatzes elektrisch betriebener Fahrzeuge und Maschinen möglich.

#### b) Arbeitsorganisatorische Aspekte

Wie bereits in der Sitzung des Bau-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 23.06.2015 genannt, liegt nach der bereits durchgeführten Optimierung der Verwaltungs- und Organisationsstruktur das größte noch zu erschließende Potential in der Reduzierung von Wegezeiten und der Optimierung von Arbeitsabläufen. Deshalb war im Planungsprozess neben dem Bauamt und den beauftragten Fachplanern auch ein Arbeitskreis des Bauhofs beteiligt. Es wurde ein kompaktes Gebäude mit kurzen internen Wegen und direkt angrenzenden Lagerflächen sowie Waschplatz und Tankanlage auf einem Grundstück geplant, das die Arbeitsabläufe des Bauhofs berücksichtigt.

#### c) Arbeitstechnische Aspekte

Zur Optimierung des Winterdienstes ist künftig vorgesehen, neben dem Einsatz von Streusalz auch Sole einzusetzen. Die Ladevorgänge für Streusalz, Splitt und (künftig) Sole sollen durch den Einsatz von Siloanlagen und einer Soleanlage (separate Investition) vorgesehen. Die erforderlichen Anschlüsse werden im Rahmen der Baumaßnahme erstellt.

#### d) Ökologische Aspekte

Die Beheizung der Gebäude erfolgt über eine Hackschnitzelheizung. Als Brennmaterial wird eigenes, vorrangig durch Waldumbau anfallendem Holz sowie Landschaftspflegematerial (als Beimischung) verwendet. Zur Zwischenlagerung und Trocknung des Stammholzes steht ein eigenes Waldgrundstück in der Nähe des Bauhofes angrenzend an die Autobahn zur Verfügung.

Große Teile des Gebäudes werden in Holzbauweise mit Gründach errichtet.

Zusätzlich sind technische Einrichtungen wie Regenrückhaltebecken, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung und der Bau einer Photovoltaikanlage (Errichtung und Betrieb durch einen externen Betreiber) vorgesehen.

#### e) Steuerliche Aspekte

Für den Neubau des Bauhofes ist derzeit sowie auch künftig nach § 2b UStG kein Vorsteuerabzug möglich. Der Bauhof erbringt im Wesentlichen nur Leistungen für die Gemeinde selbst und erzielt keine Umsätze. Selbst wenn, wie bei der Stadt Lauf a.d. Pegnitz, eine interne Verrechnung der Leistungen stattfindet, handelt es sich lediglich um nichtsteuerbare Innenumsätze.

#### f) Kosten

Im Rahmen der Erstellung verschiedener Machbarkeitsstudien in den Jahren 2014 und 2015 wurden Baukosten und zu erwartende Einnahmen aus Grundstücksverkäufen geschätzt. Seitdem gab es im Bausektor und erfreulicherweise auch auf dem Grundstücksmarkt eine erhebliche Preisentwicklung.

Aufgrund des extrem hohen Preisgefüges wurde die Planung in mehreren Schritten immer wieder optimiert. Der vorliegende Entwurf beinhaltet ausschließlich die im erforderlichen Maße notwendige technische und räumliche Ausstattung.

Durch optimierte Geländehöhen und Verwendung des Aushubmaterials als Auffüllmaterial für die aufgelassenen Klärbecken der Kläranlage Bullach wurden auch in diesem Bereich die Kosten optimiert.

Die Herstellungskosten lt. aktueller Berechnung betragen 8,95 Mio. €.

#### g) Förderung/Einnahmen

Beim städtischen Bauhof handelt es sich um einen Hilfsbetrieb der Verwaltung. Es werden insbesondere Aufgaben der allgemeinen Daseinsvorsorge übernommen. Förderungen werden geprüft (Klimaschutzförderungen, verbilligte Darlehen oder ggf. bei interkommunaler Zusammenarbeit).

Aufgrund der Entscheidung, den Neubau des Bauhofes an dem jetzigen Standort zu realisieren, wie bereits 2016 vorgestellt, drei Liegenschaften (jetziger Bauhof, Standort Silberstraße und getauschtes Grundstück am Oscar-Sembach Ring) veräußert und einer Entwicklung zugeführt werden.

Durch den Verkauf des ehemaligen Bauhofgrundstücks sowie zweier Gewerbegrundstücke ist aktuell mit einer Einnahme von bis zu 6 Mio. € zu rechnen.

#### **Zeitplan**

Der weitere Ablauf sieht den Abschluss der Werkplanung bis Ende des Jahres vor. Der Baubeginn für die Gebäude ist für das Frühjahr 2020 geplant. Im Vorfeld wird das

Grundstück vorbereitet und die erforderlichen Anschlüsse (Strom, Wasser, LWL, Schmutz- und Regenwasseranschluss) hergestellt. Die Fertigstellung ist für Ende 2021 geplant.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Der vorgestellten Entwurfsplanung vom 02.07.2019 für den Neubau des Bauhofs wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Baugenehmigung einzureichen, die Werkplanung zu erstellen und die Bauleistungen auszuschreiben.
3. Die erforderlichen Ausgaben in Höhe von 8,95 Mio. € und die Einnahmen sollen in den Haushalt mit Finanzplanung eingestellt werden.

Lauf a.d. Pegnitz, 24.09.2019  
Stadt Lauf a.d. Pegnitz  
Fachbereich 5  
i.A.

Knauer