

Aufhebung Sperrvermerk lt. Beschluss Haushaltssatzung 2025/2026 für Bauvorhaben Neubau Bauhof

<i>Einbringer/in</i> 23.2 Immobilienverwaltungsamt/Abteilung Hochbau	<i>Datum</i> 05.05.2025
---	----------------------------

<i>geplante Beratungsfolge</i>		<i>geplantes Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen (FA)	Beratung	23.06.2025	Ö
Ausschuss für Bauwesen, Klimaschutz, Umwelt, Mobilität und Nachhaltigkeit (BuK)	Beratung	24.06.2025	Ö
Hauptausschuss (HA)	Beratung	30.06.2025	Ö
Senat (S)	Beratung	08.07.2025	N
Bürgerschaft (BS)	Beschlussfassung	14.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt die Aufhebung des Sperrvermerkes gemäß des Beschlusses BV-V/08/0043-17 I. 4. zur Haushaltssatzung 2025/2026 für das Bauvorhaben Konzentration und Modernisierung Bauhof.

Sachdarstellung

Mit dem Beschluss der Bürgerschaft zur Haushaltssatzung 2025-2026 wurden Einsparungen i.H.v. 5 % sowie ein Sperrvermerk über weitere 5 % der Baukosten verankert.

Durch die Planungsbüros und das Immobilienverwaltungsamt konnten Einsparungen i.H.v. rd. 1,23 Mio. EUR im Bauvorhaben erreicht werden. Weitere Einsparungen sind nur noch durch einschneidende Änderungen der Aufgabenstellung mit einhergehenden notwendigen sowie kostenintensiven Umplanungen möglich, weswegen der Beschluss gefasst werden soll, den verbliebenen Sperrvermerk für das Bauvorhaben aufzuheben, um die Realisierung gem. Bauablaufplan noch in 2025 beginnen zu können. Das erste große Ausschreibungspaket soll im Sommer 2025 veröffentlicht werden. Nur mit Aufhebung des Sperrvermerkes ist die Finanzierung des Vorhabens gesichert.

Bisherige Planung:

Die Aufgabenstellung zur Errichtung des Neuen Bauhofs sah die Planung verschiedener Anlagen und Gebäude u.a. Verwaltungs-/Sozialgebäude, Werkstätten inkl. Waschhalle, Streuguthalle inkl. Sole-Anlage, Garagen und Carports sowie die entsprechenden Verkehrsanlagen u.a. Zufahrten, Stellplätze, Freiluftlager und Waschplatz vor. Die Gebäude waren nach den Grundsätzen des Nachhaltigen Bauens zu planen mit der Zielvorgabe mindestens 65 % Gesamterfüllungsgrad nach BNB bzw. DGNB. Weiterhin war die Installation von Photovoltaikanlagen gemäß Bürgerschaftsbeschluss und E-Mobilität (Ladeinfrastruktur) einzuplanen. Außerdem sollte für das Amt für Bürgerservice und

Brandschutz ein Lagergebäude geplant werden, da mit Neubau des Bauhofs am neuen Standort künftig im Mendelejewweg die aktuell von Fundbüro und Marktwesen genutzten Lagerräume nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die entsprechend der Vorgaben erstellte Entwurfsplanung ergab gemäß Kostenberechnung vom 22.05.2024 Gesamtkosten von 24.103.091,59 €.

Mit Grundsatzbeschluss vom 16.09.2024 wurde die Umsetzung des geplanten Neubaus Bauhof mit der in der LPH 3 erstellten Entwurfsplanung beschlossen sowie den künftigen Entfall des Baustandards entsprechend der Zertifizierung nach DGNB Gold, d.h. ab Leistungsphase 6 wird auf eine Zertifizierung nach DGNB verzichtet.

Änderung:

Einsparungen in der Größenordnung von 5-10 % sind nur mit Änderungen der Aufgabenstellung und Einschränkungen in der Funktions- und Nutzungsfähigkeit möglich. Zur Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses wurden folgende Einsparpotentiale umgesetzt:

	brutto
Entfall Gebäude Lagerflächen Fundsachen BT8	280.000,00 €
Entfall PV-Vorrüstung Gebäude BT 1,2,4	128.000,00 €
Entfall 60% überdachte Lagerfläche BT5, inkl. Einhausung Müllplatz	320.000,00 €
Entfall Dachüberstände Gebäude BT 1,3,4	250.000,00 €
Entfall Netzersatzanlage (mit Verbleib ELT-Vorrüstung)	187.000,00 €
Entfall Flüssigkeitsabscheider	30.000,00 €
Entfall DGNB-Zertifizierung	35.000,00 €
Summe	1.230.000,00 €

Die Gesamtsumme der Baumaßnahme beläuft sich damit auf 22.873.091,59 EUR gem. Kostenberechnung nach Entwurfsplanung.

Begründung / Erläuterung

Das Gebäude Lagerflächen Fundsachen BT8 ist für die Funktion des Bauhofs nicht erforderlich. Es war als Ersatz geplant worden, da mit Neubau des Bauhofes am neuen Standort künftig im Mendelejewweg die aktuell von Amt für Bürgerservice und Brandschutz Fundbüro (ca. 70 m²) und Marktwesen (ca. 50 m²) genutzten Räume zur Lagerung von Gegenständen nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Entwurfsplanung sieht daher die Integration eines eingeschossigen separaten Lagergebäudes südlich des Verwaltungs-/Sozialgebäudes und außerhalb interner Betriebshof mit ca. 105 m² Raumgröße vor, minimal beheizt für eine Raumtemperatur von 5°C zur Gewährleistung der Frostsicherheit. Andere Lagermöglichkeiten wurden gesucht und konnten zu einem Teil in der Halle 18 am Gorzberg zur Verfügung gestellt werden. Der Bauteil 8 ist als eigenständiger Baukörper konzipiert und kann unproblematisch entfallen. Die durch den Wegfall des Gebäudes freiwerdende Grundstücksfläche kann als Grünfläche geplant werden.

Die Entwurfsplanung sieht die Errichtung einer PV-Anlage auf dem Dach der Fahrzeughalle Bauteil 3 vor. Die geplante Anlage mit einer Leistung von 99 kWp kann auf dem Bauhof wirtschaftlich betrieben werden. Die Installation von PV-Anlagen gemäß Bürgerschaftsbeschluss ist damit erfüllt. Die Dächer der Gebäude BT 1,2,4 sind grundsätzlich ebenfalls für die Installation einer PV-Anlage geeignet. Eine spätere Nachrüstung kann direkt auf dem Gründach erfolgen. Somit kann auf die Vorrüstung einer Unterkonstruktion verzichtet werden.

Die überdachte Lagerfläche Bauteil 5 ist zur Unterbringung von Anbauelementen für Fahrzeuge (Schiebeschilder, Kehrwalzen, usw.), und weitere Fahrzeuge (u.a. Kehrmaschine) geplant. Die Einhausung des Müllplatzes soll Witterungs- und Blickschutz zum öffentlichen, einsehbaren Bereich (Straße, Parkplatz) bieten. Bei Reduzierung der

Überdachung der Lagerfläche um 60 % verringert sich der geschützte Bereich. Bei Entfall Einhausung Müllplatz ist dieser Bereich einsichtig, nicht witterungsgeschützt und muss im Zusammenhang mit der Schrankenanlage und Anschluss des Tores umgeplant werden. Die Errichtung der Überdachung und der Einhausung ist auch später noch möglich. Hierzu sind Umplanungen und entsprechende Planungskosten erforderlich, die im Vergleich zur Einsparung relativ gering ausfallen.

Die Gebäude Bauteile 1-4 sind derzeit mit großzügigen Dachüberständen als Fassadenschutz und witterungsgeschützte Erschließung geplant. Beim Werkstattgebäude Bauteil 2 konnte daher auf eine innere Erschließung verzichtet werden. Um die Verbindung vom Verwaltungs- und Sozialgebäude Bauteil 1 zu den Werkstätten in Bauteil 2 bei jeder Wetterlage zu ermöglichen, sind hier die Dachüberstände weiterhin erforderlich. Bei den Gebäuden Bauteile 1,3,4 kann zum Nachteil weniger geschützter Bereiche darauf verzichtet werden.

Zur Notfallvorsorge wurde eine stationäre Netzersatzanlage geplant, zur eigenständigen Versorgung per Notstrom für den Funktionserhalt des Bauhofs. Es wird vorgeschlagen nur die Stellfläche mit Anschlussmöglichkeit herzustellen. Bei Bedarf kann die Netzersatzanlage nachgerüstet werden.

Die Entwurfsplanung sieht einen Leichtflüssigkeitsabscheider vor, der mit Stand Genehmigungsplanung von Ämtern und Behörden (STALU) bei diesem Bauvorhaben nicht gefordert wird und somit entfallen kann.

Der Entfall der DGNB-Zertifizierung wurde mit dem Grundsatzbeschluss vom 16.09.2024 beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Nein	2025
Finanzhaushalt	Ja	2025

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1	06	11403000/09610000/ 09610.40005	Konzentration und Modernisierung Bauhof	8.732.000,00

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1	2025	Plan: + 8.732.000,00 Mittelsp.: - 1.205.000,00 GE: + 7.527.000,00	1.311.833,88	-1.205.000,00

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1	2025	11403000/09610000/09610.40005 Aufhebung des Sperrvermerks	+1.205.000,00

Folgekosten (Ja oder Nein)?	Nein
-----------------------------	------

HHJahr	Produkt/Sachkonto/	Planansatz	Jährliche	Betrag in €
--------	--------------------	------------	-----------	-------------

		Untersachkonto	in €	Folgekosten für	
1					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		X

Begründung:

Anlage/n

Keine