

Ausschuss für Verwaltung, Wirtschaft und Gesundheit  
des Schwarzwald-Baar-Kreises  
Sitzung am 29.04.2024

Drucksache Nr. 220/2024 öffentlich

## **Tiefgaragensanierung Am Hoptbühl 2 - Gestaltung Vorplatz**

**Anlagen: 3**

**Gäste: Herr Architekt Martin Kuberczyk (k3 LandschaftsArchitektur)**

---

### **Sachverhalt:**

Im Zuge der Sanierung der Tiefgarage Am Hoptbühl 2 muss die komplette Abdichtung der Tiefgaragendecke erneuert werden. Die Verwaltung hatte in der letzten Sitzung des Ausschusses für Verwaltung, Wirtschaft und Gesundheit über die Veränderungen und Herausforderungen der letzten 33 Jahre seit Fertigstellung des Areals berichtet (s. Drucksache Nr. 190/2024).

Bei der Behandlung des Tagesordnungspunktes wurde jedoch deutlich, dass dem Gremium nicht alle für eine Beschlussfassung notwendigen Informationen vorlagen. Deshalb wurde das Thema Vorplatzsanierung im Zusammenhang mit der Tiefgaragensanierung zur weiteren Beratung und Beschlussfassung auf die heutige Sitzung verschoben, um durch die Verwaltung noch nähere Informationen insbesondere hinsichtlich Kosten, Notwendigkeit und Einsparpotentiale zu bekommen.

Für eine Beschlussfassung sollte zunächst auch eine Vor-Ort-Begehung stattfinden und in der anschließenden Diskussion ein Vergleich zwischen einer reinen Wiederherstellungsvariante und einer optimierten Variante dargestellt werden.

Zur besseren Vorbereitung hat die Verwaltung die tabellarische Gegenüberstellung der vereinfachten Maßnahme (nur Rückbau und Wiederherstellung) mit einer optimierten Variante dieser Sitzungsvorlage beigefügt (Anlage 1). Die beiden größten Kostenblöcke bei den Mehrkosten (letzte Spalte) sind dabei die Herstellung der Barrierefreiheit und die Verlagerung der Postanlieferung mit vorbereitenden Maßnahmen für die neue Trafostation.

In der Sitzung werden Herr Architekt Martin Kuberczyk (k3 LandschaftsArchitektur) und die Verwaltung die Maßnahmen mit den Nummern 1-10 (Anlage 1, Spalte 1) der Reihe nach auch optisch vorstellen, damit der Ausschuss über die Umsetzung differenziert entscheiden kann. Um im Vorfeld eine entsprechende Orientierung zu ermöglichen, ist als Anlage 2 ein Übersichtsplan über die dargestellten Maßnahmen für

eine Optimierung des Vorplatzes der Sitzungsvorlage beigefügt.

Anlage 3 enthält eine Übersicht über den geplanten zeitlichen Bauablauf mit den entsprechenden Bauabschnitten; diese werden auch im Rahmen der Vor-Ort-Begehung näher erläutert. Die im Jahr 2024 vorgesehenen Bauabschnitte 1 und 2 liegen im Bereich des öffentlichen Weges und im Haupteingangsbereich des Landratsamtes. Deshalb muss für die Zeit der Baumaßnahmen dafür ein Provisorium geschaffen werden.

### Kosten

Für die Maßnahme wurden im Haushalt 2024 1,45 Mio. € eingestellt und reichen für die Bauabschnitte 1 und 2 sicher aus. Eine weitere Summe in Höhe von 1,9 Mio. € ist in der Finanzplanung des Landkreises für das Haushaltsjahr 2025 und schwerpunktmäßig für die Sanierung der Tiefgarage vorgesehen. Allerdings zeichnet es sich bereits jetzt ab, dass dieses Projekt voraussichtlich ins Jahr 2026 verschoben werden muss, da zuerst die Tiefgaragendecke vollständig zu sanieren ist.

Die im Jahr 2022 zur Verfügung gestellten 360.000 € sind mit Blick auf die Periodengerechtigkeit verfallen und müssen ggf. 2026 noch zusätzlich eingeplant werden. Insgesamt waren somit 3,71 Mio. € für die Tiefgaragensanierung und die Umgestaltung des Vorplatzes/der Außenanlage in der Planung vorgesehen.

Die Kostenschätzung aus dem Konzept zur Tiefgaragensanierung (voplan Ingenieure) schließt mit Stand November 2023 bei rund 1,86 Mio. € (netto). Die Kostenschätzung zur Vorplatzneugestaltung (k3 LandschaftsArchitektur) als optimierte Variante liegt mit Stand Februar 2024 incl. Honorar und Nebenkosten bei 1,62 Mio. € (netto).

Für die gesamte Baumaßnahme liegen die Nettobaukosten somit bei rund 3,5 Mio. €. Hinzu kommt in den Bereichen, die nicht einem Betrieb gewerblicher Art (BgA) zugeordnet werden können, noch anteilig die Umsatzsteuer. Für den Haushalt ist dementsprechend von 3,7 bis 3,8 Mio. € auszugehen.

Ein Rückbau mit Wiederherstellung des jetzigen Zustandes (status quo) verursacht alleine für den Vorplatz geschätzte Kosten in Höhe von 940.000 € (netto) und wäre damit geschätzt um rund 680.000 € günstiger als die von der Verwaltung favorisierte Lösung. Damit wäre aber vor allem auch keine Barrierefreiheit des Landratsamtes hergestellt und nach wie vor eine erhöhte Unfallgefahr vorhanden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Vor der notwendigen Sanierung der Tiefgarage muss die Dichtigkeit der darüber liegenden Decke hergestellt werden. Aus diesem Grund wurde der Vorplatz im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau auf Defizite und notwendige Anpassungen untersucht. In Bezug auf Barrierefreiheit, Orientierung, Verkehrsregelung und Anlieferung wurde dabei entsprechender Handlungsbedarf festgestellt. Die Verwaltung hatte diese Punkte in der letzten Sitzung dem Ausschuss vorgestellt.

Mit der Umsetzung des von k3 LandschaftsArchitektur und der Verwaltung erarbeiteten 10-Punkte-Katalogs (s. Anlage 2) wird u. a. ein erheblicher Beitrag zu höherer Verkehrssicherheit und der erforderlichen Barrierefreiheit geleistet. Im Rahmen der Sitzung sollen diese Maßnahmen einzeln vorgestellt und beraten werden.

Für die Fortsetzung der Baumaßnahme empfiehlt die Verwaltung die Weiterbeauftragung des Landschaftsarchitekten, Herrn Martin Kuberczyk.

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Ausschuss für Verwaltung, Wirtschaft und Gesundheit stimmt den Planungen von Verwaltung und k3 LandschaftsArchitektur für die Punkte ... (wird in der Sitzung beschlossen) zu.
2. Der Ausschuss für Verwaltung, Wirtschaft und Gesundheit beauftragt das Büro k3 LandschaftsArchitektur aus Villingen-Schwenningen mit den weiteren Leistungen bis Leistungsphase 9.