

Vorlage für die Sitzung Gemeinderat	Sitzungsvorlage SV/022/2024	Az.: 771.31
Datum der Sitzung 14.05.2024	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Beschlussart Entscheidung



Neubau eines Betriebsgebäudes für den Bauhof am Gewerbegebiet Erlenhof

Das bestehende Betriebsgebäude des Bauhofs der Gemeinde Berglen in der Orffstraße 8 in Oppelsbohm wurde Anfang der 1970er Jahre errichtet und anschließend mehrfach erweitert. Das Betriebsgelände und der Gebäudebestand sind sowohl aufgrund der beengten Platzverhältnisse und der daraus resultierenden räumlichen Dimensionen als auch aus funktionalen Gründen für einen zeitgemäßen Betrieb nicht mehr geeignet. Darüber hinaus entsprechen die Arbeits- und Sozialräume in dem über 50 Jahre alten Gebäude mittlerweile nicht mehr den heutigen Anforderungen und gültigen Normen. Die Verwaltung informierte die Mitglieder des Gemeinderats diesbezüglich fortlaufend in Sitzungen und Begehungen im Laufe der vergangenen Jahre. Aufgrund des seit vielen Jahren beabsichtigten Neubaus des Betriebsgebäudes sind am Bestandsgebäude in Abstimmung mit der jeweiligen Bauhofleitung über einen längeren Zeitraum nur noch unbedingt notwendige Erhaltungsmaßnahmen getätigt worden.

In der Sitzung des Bauhofbeirats am 28.06.2023 wurde nach umfangreichen und durch die Corona-Pandemie unterbrochenen Planungen ein weiterer Meilenstein zur Umsetzung des wichtigen Projekts beschlossen. Die Verwaltung wurde in diesem Zusammenhang beauftragt, aufgrund der Beschlüsse vom 24.09.2019 und 09.05.2023 und anhand der vorliegenden, mit dem Gemeinderat abgestimmten Planungen, ein baurechtliches Verfahren zur Genehmigung des neuen Betriebssitzes am Gewerbegebiet Erlenhof einzuleiten. Mittlerweile liegt die Baugenehmigung seitens des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis vom 10.04.2024 vor, weshalb das Vorhaben dem Gemeinderat entsprechend der Empfehlung des Bau- und Umweltausschuss vom 09.05.2023 nun zur Entscheidung über die Umsetzung vorgelegt wird.

Die Planung des Betriebsgebäudes wurde unter anderem durch die Architektenpartnerschaft ARP aus Stuttgart erstellt, der Entwurf der Außenanlagen durch die Blank Landschaftsarchitekten. Herr Hamm von der ARP und Herr Blank werden in der Sitzung des Gemeinderats anwesend sein und die Pläne nochmals vorstellen. Darüber hinaus wird Bauingenieur Helmut Schallenmüller vom Bauamt anwesend sein, da dieser im vergangenen Jahr zusammen mit dem Bauhofleiter und den Architekten u.a. einen optimierten Grundriss entworfen hat, um die prognostizierten Baukosten zu reduzieren. Neben den Räumlichkeiten für den Betrieb des Bauhofs sind in der genehmigten Planung auch Büro- und Lagerräume für das Wasserwerk vorgesehen.

Von den Mitgliedern des Bauhofbeirats wurde in oben genannter Sitzung angeregt, den Einbau einer Zisterne zur Speicherung des auf der Dachfläche anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen. Bei der Erstellung der nun genehmigten Bauvorlagen wurde die Möglichkeit zur Umsetzung einer solchen Zisterne berücksichtigt, wobei unabhängig hiervon für die Entwässerung des Betriebsgeländes noch ein weiteres baurechtliches Verfahren durchzuführen ist. Nach Prüfung durch die Verwaltung besteht die Möglichkeit, eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von ca. 200 m³ unter der Hoffläche des Betriebsgeländes einzubauen. Die Notwendigkeit zur Vorhaltung von zusätzlichem Löschwasser ist gemäß der Baugenehmigung nicht gegeben, sodass die Zisterne ausschließlich für die Bevorratung von Brauchwasser genutzt werden würde. Bauhofleiter Sven Thieme geht allerdings davon aus, dass das genannte Volumen für die Bewässerung in heißen Sommermonaten je nach Witterung nur für wenige Tage ausreichen wird. In der Kürze der Zeit seit Eingang der Baugenehmigung konnte keine ausführliche Kostenberechnung für den Einbau der Zisterne erstellt werden. Grob geschätzt rechnet die Verwaltung jedoch mit zusätzlichen Kosten in Höhe von mindestens 250.000 € für die Umsetzung der Zisterne und der notwendigen Entnahmeverrichtungen. Im Rahmen der weiteren Beschlussfassung ist darüber zu entscheiden, ob der Zisterneneinbau tatsächlich erfolgen soll.

Im Zuge der Erschließung des Baugebiets „Pfeiferfeld“ in Steinach wird aktuell die erforderliche Erdauffüllung mit Stützmauer für das neue Betriebsgelände am geplanten Standort erstellt. Die Verwaltung rechnet hier mit einer Fertigstellung im Frühjahr 2025.

Aufgrund der Ergebnisse der kürzlich erfolgten Ausschreibungen von verschiedenen Gewerken des Neubaus der dreigruppigen Kindertageseinrichtung in Oppelsbohm geht die Verwaltung aktuell von einem günstigen Zeitpunkt für die Umsetzung des Vorhabens aus. Zum einen konnte wieder ein reges Interesse an den einzelnen Ausschreibungen der Gemeinde seitens der Unternehmen und Handwerksbetriebe verzeichnet werden. So sind z.B. beim Gewerk „Rohbauarbeiten“ neun Angebote, beim Gewerk „Elektrotechnik“ acht Angebote und sechs Angebote für das Gewerk „Holz- und Fassadenarbeiten“ eingegangen. Dies lässt darauf schließen, dass die Auftragslage der Betriebe nun auch in der bislang von starkem Wachstum geprägten Region Stuttgart rückläufig ist. Zum anderen zeigen die eingegangenen Angebote auch, dass sich die Preise stabilisiert haben und tendenziell bei einzelnen Gewerken gegenüber der Kostenberechnung auch rückläufig sind. Bei der Vergabe unterschritten einzelne Gewerke, wie z.B. die Dachabdichtungs-, Flaschner- und Dachbegrünungsarbeiten die Kostenschätzung um rund 42%, die Holz- und Fassadenarbeiten um rund 36% und die Rohbauarbeiten um 25% die zuvor aufgestellte Kostenberechnung teils deutlich. Als Gewähr

für ein ähnlich gutes Ergebnis im Rahmen der Ausschreibung des Bauhofneubaus kann dies selbstverständlich nicht angesehen werden. Die kurzfristigen Vorzeichen für die Umsetzung des seit vielen Jahren diskutierten Projekts sind jedoch zwischenzeitlich wieder eher positiv.

Auf Grundlage der aktuellen Kostenschätzung geht die Verwaltung von Baukosten in Höhe von ca. 5.859.500 € (Stand 17.04.2024) aus. Die entsprechenden Haushaltsmittel für die Erstellung der Ausführungsplanung und die Ausschreibung der Maßnahme sowie für das Erstellen des Stützbauwerks sind für das laufende Haushaltsjahr unter Produktsachkonto 11250000-78710000/100 in Höhe von 1.779.000 € im Haushaltsplan vorhanden. Die Haushaltsmittel für die weitere Finanzierung des Bauvorhabens sind bei einem entsprechenden Beschluss des Gemeinderats in den Haushaltsjahren 2025 und 2026 vorzusehen.

Zur Gegenfinanzierung der Baukosten könnte zu gegebener Zeit das bestehende Betriebsgelände in der Orffstraße in Oppelsbohm nach Änderung des dort geltenden Bebauungsplans zugunsten einer Wohnbebauung veräußert werden. Zur weiteren Finanzierung sind auch Mittel aus dem Ausgleichsstock des Landes Baden-Württemberg eingeplant. Die Verwaltung hat vor diesem Hintergrund einen Antrag auf Gewährung einer Investitionshilfe aus dem Ausgleichsstock des Landes in Höhe von 30% der zuschussfähigen Baukosten gestellt, was im Falle der Bewilligung einem Zuschuss von ca. 1.767.506 € entspräche. Die tatsächliche Höhe des Zuschusses steht jedoch erst mit Erteilung des Förderbescheids des Regierungspräsidiums fest. Mit einer Entscheidung über diesen Antrag seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart wird Mitte des Jahres gerechnet.

Im Hinblick auf die Fertigstellung des Baugeländes am Gewerbegebiet Erlenhof im Frühjahr 2025 sowie die für die Gemeinde aktuell günstige Auftragslage im Baugewerbe schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat nun die Fassung der notwendigen Beschlüsse zur Umsetzung des Bauvorhabens vor. Um im kommenden Jahr mit den ersten Arbeiten beginnen zu können, müssen zunächst die Ausführungsplanung und die Ausschreibungsunterlagen von den Architekten und Fachingenieuren bis zum Herbst 2024 erstellt werden. Die Ausschreibung und Vergabe der Erd- und Gründungsarbeiten könnte anschließend bis Ende des Jahre 2024 erfolgen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:



Einnahmen:

- einmalig: 1.767.506 € (Ausgleichsstock, zzgl. mögliche Grundstückserlöse)
 laufend: €/jährlich;
Laufzeit: Jahre

- Ausgaben:
 einmalig: ca. 5.859.500 €
 laufend: €/jährlich;
Laufzeit: Jahre
- davon Sachkosten: ca. 5.859.500 €
 - davon Personalkosten: €

- ein entsprechender Haushaltsansatz steht zur Verfügung unter Produktsachkonto:
11250000-78710000/100
Höhe: 1.779.000 €

Die zur Umsetzung der Maßnahme notwendigen Haushaltsmittel sind in den Haushalten der Jahre 2025 und 2026 vorzusehen.

- es stehen keine Haushaltsmittel zur Verfügung, die Finanzierung erfolgt über:

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

1. Der Beschluss für den Bau des neuen Betriebsgebäudes für den Gemeindebauhof am Gewerbegebiet Erlenhof auf Basis des genehmigten Baugesuchs vom 10.04.2024 wird gefasst.
2. Die Verwaltung wird mit der Erstellung der Ausführungsplanung sowie der Ausschreibung und Vergabe der Gewerke an den jeweils wirtschaftlichsten Bieter beauftragt. Der Gemeinderat ist über die jeweiligen Ausschreibungsergebnisse zu unterrichten. Der Vorsitzende wird diesbezüglich zur Beauftragung aller Planungsleistungen der Leistungsphasen 5-9 sowie eventuell anfallender Nachträge ermächtigt.
3. Der Gemeinderat entscheidet, ob zur Bevorratung von Gießwasser eine Zisterne mit einem Volumen von rd. 200 m³ vorgesehen werden soll.
4. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB zur Entwässerungsplanung wird erteilt.
5. Die notwendigen Finanzmittel zur Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen

sind in den Haushalten der Haushaltsjahre 2025 und 2026 vorzusehen.

Verteiler:

1x Bauamt