

**Sitzungsvorlage**

Nummer: 016/2022  
Bearbeiter: Neubauer / Hack  
TOP: 1 ö

**Gemeinderat**

Sitzung am 07.03.2022 öffentlich

**Modernisierung des Bauhofes  
Vorstellung Planung und Baubeschluss**

Anlage 1 - Lageplan  
Anlage 2 - Grundriss Untergeschoss  
Anlage 3 - Grundriss Erdgeschoss  
Anlage 4 - Grundriss Obergeschoss  
Anlage 5 - Ansichten Fensterfassaden  
Anlage 6 - Bauwerk Lager 1-3  
Anlage 7 - Bauwerk Lager 4-6  
Anlage 8 - Kostenberechnung

**I. Antrag**

1. Der Gemeinderat stimmt der Planung "Modernisierung des Bauhofes" gemäß den Anlagen 1 bis 8 zu und fasst den Baubeschluss für die Ausführung entsprechend dem Umsetzungsvorschlag in der Sitzungsvorlage für die Jahre 2022 bis 2025.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Arbeiten öffentlich auszuschreiben. Sofern es bei einzelnen Gewerken geboten sein sollte, ist die Verwaltung in eigener Zuständigkeit berechtigt, zu entscheiden, im Rahmen des Vergaberechts und unter Berücksichtigung der Vorgaben im Rahmen des Landessanierungsprogrammes sowie gegebenenfalls etwaiger weiterer Förderprogramme, ob auch beschränkte Ausschreibungen bzw. freihändige Vergaben/Direktaufträge erfolgen sollen.
3. Das Architekturbüro anw.architekten GmbH aus Kirchheim unter Teck erhält den Auftrag für die „Modernisierung des Bauhofes“ für den Bereich "Hochbau".

Konkret werden noch folgende Leistungen in Ergänzung des Beschlusses des Technischen Ausschusses vom 29.03.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 015/2021 ö) beauftragt:  
Leistungsbild Gebäude – Einstufung nach HOAI 2021, § 34:

Honorarzone:	III, Mitte
Zuschlag für Umbau und Modernisierung:	25,0 %
Zuschlag für mitzuverarbeitende Bausubstanz:	80.000 €
Nebenkosten:	4,0 %

Festlegung des vereinbarten Leistungsumfanges nach HOAI:

Leistungsphasen

1	Grundlagenermittlung	2 %	(bereits beauftragt)
2	Vorplanung	7 %	(bereits beauftragt)
3	Entwurfsplanung	15 %	(bereits beauftragt)
4	Genehmigungsplanung	3 %	(bereits beauftragt)
5	Ausführungsplanung	25 %	(bereits 22 % beauftragt)
6	Vorbereitung der Vergabe	10 %	(neu)
7	Mitwirkung bei der Vergabe	4 %	(neu)
8	Objektüberwachung	32 %	(neu)
9	Objektbetreuung	2 %	(neu)

Honorarprognose – Vergütung gesamt (brutto): ca. 229.000 € brutto

Die Verwaltung wird beauftragt, den Honorarvertrag abzuschließen.

## II. Begründung

Das Bauhofgebäude ist annähernd 50 Jahre alt und dringend modernisierungsbedürftig. Vor einigen Jahren wurde bereits vom Gemeinderat festgelegt, dass der Bauhof dauerhaft am bestehenden Standort in der Mühlstraße verbleiben soll. Ein erstes Sanierungskonzept – erstellt vom Büro anw.architekten aus Kirchheim unter Teck - wurde am 13.01.2020 im Gemeinderat vorgestellt. In der Sitzung des Technisches Ausschusses am 29.03.2021 wurde eine konkrete Sanierungsplanung bis einschließlich Leistungsphase 5 (Werkplanung) beauftragt. Die Ergebnisse der Planung liegen nun vor und sind als **Anlagen 1 bis 8** beigefügt.

Die Planung sieht nun eine umfassende Modernisierung des Bauhofes – aufgeteilt auf mehrere Module – vor.

**Modul 2022:** Betonsanierung Salzlager<sup>1</sup> + Ausschreibung durch Planer

**Modul 2023:** Gebäudesanierung und Erneuerung der gebäudebezogenen Entwässerungsleitungen mit Hochwasserschutz sowie vollständiger energetischer Erneuerung/Modernisierung der Heizungsanlage von Gas auf eine Luftwärmepumpe

**Modul 2024:** Verkehrsflächen Bauhof-Areal + Fundamentarbeiten für feste Lager – und Schüttboxen

**Modul 2025:** Einrichtung/Erstellung Bauwerke - feste Lager- und Schüttboxen  
Bisher verfügt der Bauhof über keine ausreichenden überdachten Lager- und Schüttflächen (mit Ausnahme des Salzlagers + stark baufälligen und nicht mehr nutzbaren Fertiggaragen).

In der Machbarkeitsstudie, welche am 13.01.2020 im Gemeinderat vorgestellt wurde, war lediglich die Gebäudesanierung ohne Hallenbereich angedacht. Auch waren keine Mittel für einen gebäudebezogenen Hochwasserschutz sowie für eine energetische Erneuerung der Heizungsanlage berücksichtigt. Wir empfehlen, den Bauhof einmal im Gesamten zu ertüchtigen – auch in energetischer Hinsicht. Dadurch wird der Bauhof für die nächsten Jahrzehnte zukunftsfest gemacht.

---

<sup>1</sup> Die Betonsanierung wurde bereits ausgeschrieben (betreut durch das Büro Luber). Das Ergebnis der Vergabe bewegt sich im Rahmen der Kostenberechnung und wird in der Sitzung am 07.03.2022 bekanntgegeben.

Mit dem Austausch der Heizung und den damit verbundenen modernen Heizkörpern, senken wir den Wärmebedarf erheblich und werden unabhängiger vom fossilen Erdgas. Die Luft-Wärmepumpe saugt Außenluft an und hebt die Umweltwärme mit einem Kompressor auf ein höheres Temperaturniveau. So hoch, dass wir damit auch im Winter effizienter als mit einer Gastherme heizen können. Mit der Wärmepumpe entstehen lokal keinerlei Emissionen von Treibhausgasen oder von Luftschadstoffen. Weil wir ab 2023 auch für den Bauhof zertifizierten Ökostrom mit Neuanlagenquote beziehen werden, unterstützen wir die Energiewende hin zu mehr Erneuerbaren Energien und beziehen emissionsarmen Strom für die Wärmepumpe. Gegenüber dem bisherigen Betrieb der Gasheizung werden kaum Energiekosten eingespart, da die Investition gegenüber einer Gastherme bei einer Wärmepumpe höher ist und der Stromverbrauch zunimmt. Allerdings müssen wir die Kosten ins Verhältnis des zukünftigen Betriebs setzen. Die Gaspreise werden deutlich steigen, nicht nur wegen des CO<sub>2</sub>-Preises, sondern auch aufgrund globalpolitischer Ungewissheit. Durch die Modernisierung der Heizungsanlage und den Umstieg auf Erneuerbare Energien leisten wir einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz in Dettingen.

Die vorliegende Sanierungsplanung trägt nun auch den Thematiken nachhaltige Wärmeversorgung, Lüftung der sanitären Einrichtungen und des Aufenthaltsraums, Sanitärarbeiten (mit Haustechnik), Brandschutz, Hochwasserschutz, Verkehrs- und Hofflächen, Lagermöglichkeiten usw. vollumfänglich Rechnung. Die Verkehrs- und Lagerflächen (inkl. Wertstoffhof) sollen in diesem Zuge auch neu geordnet und erstmal endgültig hergestellt werden. Bisher sind diese überwiegend nur als Schotterflächen angelegt.

Nach Abschluss des vorgeschlagenen Sanierungspaketes für die Jahre 2022 bis 2025 ist der Bauhof für die kommenden Jahrzehnte gerüstet.

Herr Stüber von anw.architekten wird an der Sitzung teilnehmen, die Planungen vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

### III. Kosten / Finanzierung

Die Kostenberechnung (siehe **Anlage 8**) hat insgesamt Gesamtkosten (für alle Module) mit **2.119.131,14 €** ergeben. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

<b>Modul 2022:</b>	240.000 €
<b>Modul 2023:</b>	1.310.000 €
<b>Modul 2024:</b>	270.000 €
<b>Modul 2025:</b>	300.000 €

Im Haushaltsplanentwurf 2022 wurden folgende Mittel veranschlagt:

	2022	2023	2024	2025
<b>Einzahlungen</b>				
Förderung Heizung*		50.000 €		
Förderung Landessanierungsprogramm**	30.000 €	468.000 €	90.000 €	
<b>= Summe Einzahlungen:</b>	<b>30.000 €</b>	<b>518.000 €</b>	<b>90.000 €</b>	<b>0 €</b>
<b>= Gesamtsumme Einzahlungen:</b>	<b>638.000 €</b>			
<b>Auszahlungen</b>				
Planung / Baumaßnahme	240.000 €	1.310.000 €	270.000 €	300.000 €
<b>= Gesamtsumme Auszahlungen:</b>	<b>2.120.000 €</b>			
<b>= voraussichtlicher Eigenanteil Gemeinde:</b>	<b>1.482.000 €</b>			

Eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von **1.880.000 €** wurde 2022 aufgenommen.

**\* Zuwendung Bund**

Für den Einbau einer neuen Heizung (Wärmepumpe) im Jahr 2023 wurde ein Bundeszuschuss von 50.000 € eingeplant (vorbehaltlich Bewilligung).

**\*\* Zuwendung aus dem Landessanierungsprogramm**

Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet "Ortskern - Kirchheimer Straße" wurde 2018 um den Bauhof erweitert. Die angedachte Modernisierung nach dem Sanierungskonzept des Büros anw.architekten ist förderfähig.

**Anmerkung:**

Zum 01.02.2022 besteht noch ein Abruf-Rest im Landessanierungsprogramm von **793.281 €**. Ein weiterer Antrag auf Aufstockung der Finanzhilfe soll im Herbst 2022 gestellt werden.

<b>Vorlage behandelt / Vorgang</b>			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	13.01.2020	TOP 4 ö	002/2020 ö
TA	29.03.2021	TOP 2 ö	015/2021 ö
Gemeinderat	21.02.2022	TOP 2 ö	mündlich - Haushaltseinbringung
Gemeinderat	07.03.2022	TOP 1 ö	016/2022 ö