

08.02.2021
AZ 771.31
Holger Schmid

Bauhof Pliezhausen - Neubau eines Sozialgebäudes

I. Beschlussvorschlag

1. Dem Neubau des Sozialgebäudes für den Bauhof auf der Grundlage der beigefügten Entwurfsplanung (Anlage 3) und der beigefügten Kostenberechnung (Anlage 4) wird zugestimmt.
2. Die weiteren Planungsaufträge werden an das Architekturbüro KRR (Klarmann, Reusch, Rottmeier) aus Metzingen vergeben. Die Fachplanungsaufträge werden innerhalb der Bewirtschaftungskompetenz des Bürgermeisters vergeben.

II. Begründung

Der Gemeindebauhof wurde 1977 am Standort Robert-Bosch-Straße 20 erbaut. Aufgrund der gestiegenen Aufgaben hat sich die Mitarbeiteranzahl seit 1977 erhöht, es sind zwischenzeitlich 15 Personen im Bauhof beschäftigt. Die Mitarbeiteräumlichkeiten haben mit dieser Entwicklung indes nicht Schritt gehalten, sodass mittlerweile diesbezüglich beengte und nicht mehr zeitgemäße Verhältnisse herrschen. Die sanitären Räume sind seit dieser Zeit im Grunde unverändert, lediglich die Toiletten wurden 2015 modernisiert. In Eigenleistung wurde von den Bauhofmitarbeitern der heutige Aufenthalts- und Pausenraum geschaffen, der indes alleine ebenfalls keine adäquate und zeitgemäße Raumausstattung (mehr) zu bieten vermag.

Hinzu kommt, dass entsprechend der Arbeitsstättenverordnung und den Hygienevorschriften verschmutzte Arbeitskleidung nicht mit der Privatkleidung direkt in Kontakt kommen soll (Schwarz-Weiß-Trennung). Für den Bauhof bedeutet dies die Notwendigkeit einer Erweiterung und Trennung der Spinde für Arbeits- und Privatkleidung. Auch die räumliche Möglichkeit zur Beschäftigung unterschiedlicher Geschlechter muss ebenfalls eingerichtet und vorgehalten werden. Dies verschärft die bestehende beengte Raumsituation zusätzlich bzw. eine Umsetzung dieser Vorgaben ist in den bestehenden Räumen des Bauhofes nicht möglich (Anlage 1).

Deshalb wurde seitens der Verwaltung nach Prüfung verschiedenster Möglichkeiten und Varianten der Bau eines separaten Gebäudes geplant, in welchem der Nass- und Umkleidebereich, der Pausen-, Sanitäts- und Trockenraum untergebracht werden können. Angedacht ist, dieses Sozialgebäude beim momentanen Standort der Container zu errichten und die Container entsprechend an neuen Standorten auf dem Bauhofgelände zu platzieren (Anlage 2).

Es wurden vier unterschiedliche Bauformen geprüft:

1. Containerlösung mit Stahlbau für Aufständigung:
Baukosten: ca. 390.000 Euro brutto
erfahrungsgemäße Nutzungsdauer: max. 20 Jahre
2. Flying-Spaces-Module mit Stahlbau für Aufständigung:
Baukosten: ca. 470.000 Euro brutto
angenommene Nutzungsdauer: 40-50 Jahre, 30 Jahre Garantie vom Hersteller
3. Holzbau in Fertigteilm Bauweise mit Stahlbau für Aufständigung:
Baukosten ca. 560.000 Euro brutto
erfahrungsgemäße Nutzungsdauer: 50 Jahre
4. Herkömmliche Bauweise in Holzbau mit Stahlbau für Aufständigung:
Baukosten: ca. 500.000 € brutto
erfahrungsgemäße Nutzungsdauer: 50 Jahre

Als nachhaltigste und im Gesamtvergleich preiswerteste Lösung (im Sinne des effizientesten Kosten-Nutzen-Verhältnisses) hat sich der Vorschlag des Architekturbüros KRR (Klarmann, Reusch, Rottmeier) aus Metzingen erwiesen. Das vorgesehene Gebäude soll dabei in zweigeschossiger Holzbauweise ausgeführt werden, mit einem angeschlossenen überdachten Lager- und Stellplatzbereich mit einer für den Bauhof flexibel nutzbaren und somit sehr wertvollen überdachten Nutzfläche von ca. 100 m², wodurch eine zusätzlich benötigte Doppelgarage entfallen kann (Anlage 3). Die Heizung des Gebäudes soll an die vorhandene Holzstückgut-Heizung im Bauhof angeschlossen werden. Da für den Bauhof ohnehin die Erneuerung der Heizungsanlage 2021 erfolgen soll, müsste diese lediglich entsprechend größer ausgelegt und die vorhandene Speicherkapazität erweitert werden. Grundsätzlich wäre auch die Installation einer Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf dem Dach des Gebäudes denkbar, die möglichen Rahmenbedingungen hierfür (Eigen- oder Fremdbetrieb, Warmwasserbereitung oder Stromerzeugung) müssen noch final geprüft werden. Für die Erstellung des Sozialgebäudes waren im Haushalt 2020 400.000 € eingestellt. Nach Prüfung aller Details kann die seinerzeit sicherlich etwas optimistisch bzw. auf Basis einer kostengünstigeren, aber weniger nachhaltigen Bauweise angesetzte Zahl von 400.000 € leider nicht gehalten werden. Zusätzlich stehen neben den Gebäudekosten von ca. 500.000 € (Anlage 4), ca. 32.200 € brutto für Spinde, Trocknungsschränke, Waschmaschine und Trockner, Bestuhlung, Sanitätsliege und Universalschränke als Invest an. Im Haushaltsjahr 2021 müssten somit die zusätzlich benötigten Mittel von ca. 133.000 € entsprechend finanziert werden. Die Erneuerung und Erweiterung der

Heizungsanlage für den kompletten Bauhof ist hierbei nicht berücksichtigt und wird gesondert etatisiert (ca. 55.000 € brutto).

Dabei sind diese Kosten - bis auf einen überschaubaren Anteil, für die etwas größere Dimensionierung und die zusätzliche Speicherkapazität durch die Erstreckung der Heizung auf das vorgesehene Sozialgebäude - als "Sowieso-Kosten" nicht dem Bauprojekt ursächlich zuzurechnen. Für den Umbau der derzeitigen Sozialräume in Büro und Nebenräume müssten für das Haushaltsjahr 2022 ca. 25.000 € brutto entsprechend bereitgestellt werden.

Die vorliegende Entwurfsplanung setzt die Rahmenbedingungen auf eine funktionell orientierte Bauweise aus Sicht der Verwaltung sehr gut um und ist mit der Bauhofleitung inhaltlich abgestimmt. Bei einem zustimmenden Votum des Gemeinderats würde im nächsten Schritt zunächst der Bauantrag gestellt werden. Aufgrund der geplanten Bauweise wäre bei idealem Verlauf wohl eine Fertigstellung in 2021 möglich. Die Verwaltung befindet sich derzeit noch in Prüfung der baurechtlichen Situation bzw. entsprechender Abstimmung mit dem Landratsamt Reutlingen als zuständiger unterer Baurechtsbehörde. Zugunsten des Nachbargrundstücks Flst. Nr. 2432 ist nämlich am geplanten Standort eine Abstandsflächenbaulast eingetragen, von der aber nur teilweise Gebrauch gemacht wurde. Sofern diese gelöscht werden könnte, könnte der geplante Baukörper also aus bauordnungsrechtlicher Sicht noch etwas mehr in Richtung Nordwesten gerückt werden, was eine noch bessere Nutzung des sehr knappen und somit wertvollen Geländes ermöglichen würde. Ebenfalls erforderlich ist für das Vorhaben eine Anpassung des Bebauungsplans (ggf. Baufensteranpassung, Containerstandort, Dachform Hauptgebäude Pultdach), welche die Verwaltung nach dem Baubeschluss dem Gemeinderat in einer der folgenden Sitzungen zur Beschlussfassung vorlegen wird, wenn die Baugesuchsplanung abgeschlossen und die baurechtliche Situation, vor allem in Bezug auf die Abstandsflächenbaulast, abschließend geklärt ist. Die städtebaulichen Grundzüge würden hierdurch aber nicht berührt.

Die Verwaltung ist sich bewusst, dass mit der vorgeschlagenen Planungsvariante nicht die zunächst bei einem Blick rein auf den Invest vermerktlich kostengünstigste Lösung vorgeschlagen wird. Sie ist aber der festen Überzeugung, dass die avisierte Lösung die bestmögliche Variante in der Gesamtbetrachtung und -bewertung aller Teilaspekte darstellt. So ist sie gegenüber der mit dem niedrigsten Investitionserfordernis zunächst vermeintlich günstigsten Variante im Hinblick auf ökologische Aspekte die nachhaltigere Lösung und auch im Verhältnis der Investition zur angenommenen bzw. erfahrungsgemäßen Nutzungsdauer die deutlich kosteneffizientere. Gegen eine Containerlösung spricht aus Sicht der Verwaltung auch, dass eine solche im Hinblick auf die Qualität der Räumlichkeiten nicht mit den anderen Varianten gleichgesetzt werden kann und dementsprechend auch das Verhältnis von Investitionshöhe zur geschaffenen Angemessenheit und Zeitgemäßheit der Räume in Frage gestellt werden müsste. Gegenüber den Flying-Spaces hat die vorgeschlagene Lösung sodann den Vorteil, dass ihre Nutzungsdauer voraussichtlich etwas höher liegen dürfte (die Herstellergarantie der Flying-Spaces liegt bei 30 Jahren, Erfahrungswerte über einen längeren Zeitraum liegen nicht vor) und sich die Investition somit wohl über einen längeren Zeitraum bewerten müsste, mit der Folge, dass das Verhältnis von Investition zur Nutzungsdauer auch hier besser

wäre. Überdies bietet die vorgesehene Holzbauweise auch etwas mehr Flexibilität in der individuellen Ausgestaltung der Raumaufteilung.

Im Ergebnis bietet die vorgeschlagene Variante somit das beste und effizienteste Kosten-Nutzen-Verhältnis und stellt aus Sicht der Verwaltung die unter den gegebenen Rahmenbedingungen bestmögliche Lösung der bestehenden Probleme dar, mit der zeitgemäße und angemessene räumliche Rahmenbedingungen für das Bauhofpersonal geschaffen würden, ohne die berühmt-berüchtigten "goldenen Wasserhähne" zu verbauen. Die Verwaltung legt dabei auch großen Wert auf die Feststellung, dass die Mitarbeiterschaft des Bauhofes bislang sehr genügsam mit überaus spärlichen Räumlichkeiten auskommen musste und das vorgeschlagene sowie lang ersehnte Bauwerk insofern neben der Erfüllung der arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben auch ein sehr wertschätzendes Signal an das Bauhofpersonal ermöglichen würde, was im Sinne der Personalpolitik beim Bauhof in seiner Bedeutung keinesfalls unterschätzt werden sollte. Daher schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat dieses Vorhaben trotz der gerade in finanzwirtschaftlich schwierigen Zeiten nicht unerheblichen Investition, die aber sehr gut in das Bauhofpersonal angelegt wäre, sehr guten Gewissens vor und bittet um ein entsprechend eindeutiges Votum.

gez. Holger Schmid

Anlagen:

Anlage 1: Foto der vorhandenen Räumlichkeiten

Anlage 2: Lageplan Sozialgebäude

Anlage 3: Entwurfspläne

Anlage 4: Kostenberechnung