

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 23.06.2020
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 771.31	Beschlussvorlage-Nr. GR-2020-055
Neubau eines Bauhofes a) Beschluss zum Projekt b) Standortauswahl c) Architektenbeauftragung d) Änderung des bestehenden Bebauungsplans e) Weiteres Vorgehen	Sachbearbeiter: Herr Schwarz Herr Weber

Beschlussvorschlag:

a) Der Gemeinderat beschließt grundsätzlich den Neubau eines Bauhofes.

b) Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage

- der bisherigen, ausführlichen Beratungen in der Baukommission „Bauhof“ und im Gemeinderat
- von Besichtigungen anderer Bauhöfe in der Region
- der erfolgten Bürgerinformation
- der Beschlussempfehlung der Baukommission „Bauhof“ vom 04. Juni 2020

als Standort für den neuen Bauhof den Standort „Nördlicher Grasweg / Tabakschöpfe“.

c) Bezüglich der Architektur/Planung beauftragt der Gemeinderat aufgrund der Beschlussempfehlung der Baukommission „Bauhof“ vom 04. Juni 2020 die Verwaltung, das Planungsbüro Mathis & Jägle, Kippenheim, mit der Planung des neuen Bauhofgebäudes zu beauftragen. Die Beauftragung soll stufenweise erfolgen.

d) Die Verwaltung wird gemeinsam mit dem Planungsbüro Mathis & Jägle beauftragt, die nötige Bebauungsplanänderung vorzubereiten und nach Beschluss des Gemeinderates umzusetzen.

e) Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechenden Architekten/Planer-Verträge abzuschließen.

Der Gemeinderat beauftragt die Baukommission „Bauhof“, die Planung weiter eng zu begleiten.

Verwaltung und Baukommission „Bauhof“ werden gemeinsam mit den Planern beauftragt, einen Antrag für einen Zuschuss aus dem „Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum“ (ELR) zu erarbeiten und rechtzeitig vor einer Antragstellung im Oktober 2020 dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Sachverhalt:

Zu a)

Der bisherige Bauhof im „Grasweg 4“ (Flst.-Nr. 160) entspricht in keinsten Weise mehr den benötigten Anforderungen für den Betrieb. Das Gebäude ist sehr alt und das Gelände ist deutlich zu klein. Es fehlen Lagerflächen, die an einem anderen Standort kompensiert werden (Bauhof II an der Oberfeldstraße). Auch Abstellflächen für den Fuhrpark sowie für die Mitarbeiter fehlen. Eine Sanierung / ein Neubau am gleichen Ort wäre unwirtschaftlich und aufgrund der geringen Grundstücksfläche nicht möglich. Deshalb hat der Gemeinderat schon früh entschieden, einen Neubau zu forcieren.

Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission „Bauhof“ hat am 04. Juni getagt und folgende Beschlussempfehlung beschlossen:

„Die Baukommission „Bauhof“ empfiehlt dem Gemeinderat den Neubau eines Bauhofes.“

Zu b)

Es haben (wie unter a) erläutert) schon früh Überlegungen begonnen, einen Bauhof-Neubau zu realisieren. Ab 2014 wurde angedacht, die Neubauprojekte „Neubau Feuerwehrhaus“ und „Neubau Bauhof“ an einem Ort und möglichst in einem Gebäude (Arbeitstitel: „Kommunales Infrastrukturzentrum (KIZ)“) zu konzentrieren. Durch die Überlegungen und Einwände, dass der vorgesehene Standort als Standort für die Feuerwehr evtl. nicht optimal sein könnte, verzögerte sich auch die Entscheidung zum Neubau des Bauhofes.

Im Jahr 2018 wurde dann ein Bauausschuss „Feuerwehrhaus/Bauhof/DRK“ eingesetzt, die beide Projekte beraten und dem Gemeinderat Beschlussempfehlungen formulieren sollte. Im Jahr 2019 (nach der Kommunalwahl) wurde der Bauausschuss durch zwei getrennte Baukommissionen für Feuerwehrhaus und Bauhof ersetzt. Bauausschuss / Baukommission waren/sind besetzt mit Vertretern des Gemeinderates, der Gemeindeverwaltung sowie drei Mitarbeitern des Bauhofes.

Zunächst hat sich der Bauausschuss insgesamt drei Bauhöfe in der Region angesehen. Dies waren die Bauhöfe in Kappel-Grafenhausen, Rheinhausen und Nonnenweier. Diese wurden analysiert und folgende Ergebnisse können mit Bezug auf Ringsheim festgehalten werden:

- Mögl. große Flächen innen, nicht zu stark Flächen zerteilen
- Mögl. Ebenerdigkeit der Werkstätten/Lager
- Mögl. große Dachüberstände
- Großes, erweiterbares Außengelände ggfs. mit Schöpfen für Anhänger usw.
- Ebenerdige, einstöckige, mind. 4,50m hohe Halle mit der Möglichkeit zu erweitern
- Gesamtfläche ca. 4.000 qm

Der Bauausschuss traf sich insgesamt an vier Terminen zu einer Sitzung, zusätzlich gab es einen gemeinsamen Termin des Bauausschusses mit dem gesamten Gemeinderat. Dazu kamen die Begehungen in Nachbarkommunen. In den Sitzungen wurden die Notwendigkeiten der jeweiligen Einrichtungen umrissen und Standortalternativen mit Ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen besprochen.

Getrennter / gemeinsamer Standort „Feuerwehr und Bauhof“

Zunächst wurde im Bauausschuss und nach den Besichtigungen beraten, welche Vor- und Nachteile ein gemeinsamer Standort für die beiden Gebäude bringen könnte bzw. welche Synergien realisiert werden können.

Vorteile gemeinsamer Standortes Bauhof/Feuerwehr:

- Gemeinsame Heizung (nur bei Standorten ohne Fernwärme relevant)
- Gemeinsamer Waschplatz für Fahrzeuge (wenig Nutzung durch Feuerwehr; Standort beim Bauhof)
- Vereinzelt Mitbenutzung der Bauhof-Werkstatt, Materialien
- Gemeinsame Parkflächen (Bauhofmitarbeiter benötigen nicht viel Parkplätze; im Einsatzfall soll die Fläche der Feuerwehr nicht durch Bauhof „belegt“ sein)
- Besseres „Zusammengehörigkeits-Gefühl“
- Leicht geringere Investitionskosten
- Geringere laufende Unterhaltungskosten

Vorteile getrennte Standorte Bauhof/Feuerwehr:

- Klare Trennung der Bereiche
- Keine Einschränkungen bei mögl. Erweiterung
- Getrennte Architektenbeauftragung möglich
- Getrennte Zuschussanträge möglich
- Getrennte Planungs- und Bauabwicklung möglich (auch haushaltstechnisch relevant)
- Einfachere Standortauswahl

Resümee des Bauausschusses; getrennter oder gemeinsamer Standort:

- Die Vorteile der getrennten Standortauswahl überwiegen
- Durch einen getrennten Standort können beide Projekte unabhängig voneinander weiterverfolgt und realisiert werden
- Wenn es einen Standort gibt, an dem beide Einrichtungen nebeneinander mit genügend Platz für Erweiterungen beider Einrichtungen möglich sind, dann ist eine „Nachbarschaft“ von Vorteil, aber keineswegs zwingend

Anschließend wurde sich Gedanken um mögliche Standorte in Ringsheim gemacht. Insgesamt elf mögliche Standorte wurden betrachtet. In die engere Auswahl kamen dabei:

- „Südlich der Kahlenberghalle“
- „Nördlicher Grasweg / Tabakschöpfe“
- „Leimenfeld III“ (Neues Gewerbegebiet)

Diese drei Standorte der engeren Auswahl wurden daraufhin nochmals intensiver auf ihre Vor- und Nachteile untersucht bzw. betrachtet.

Die Baukommission hat dem Gemeinderat bereits 2019 die Ergebnisse seiner Arbeit vorgestellt und eine Empfehlung zugunsten des Standortes „Nördlicher Grasweg / Tabakschöpfe“ abgegeben.

Der Gemeinderat hat dann in seiner Sitzung am 09. April 2019 folgenden Beschluss gefasst:

1. *„Der Gemeinderat nimmt die Empfehlung des Bauausschusses „Feuerwehr/Bauhof/DRK“ als bevorzugten Standort für den neuen Bauhof den Standort „Nördlicher Grasweg“ (Flst.Nr. 1205) vorzusehen, so zur Kenntnis.“*
2. *Der Gemeinderat beschließt auf Empfehlung des Bauausschusses „Feuerwehr/Bauhof/DRK“ eine breit angelegte Anwohner- und Bürgerbeteiligung inklusive Bürgerinformation zu diesem Standort durchzuführen, bevor eine endgültige Standortfestlegung im Gemeinderat erfolgt.“*
3. *Sollte der Standort „Nördlicher Grasweg“ nicht möglich sein oder wirtschaftlich/zeitlich vom Gemeinderat nicht präferiert werden, nimmt der Gemeinderat die Empfehlung des Bauausschusses „Feuerwehr/Bauhof/DRK“ als erste Alternative den Standort „neues Gewerbegebiet Leimenfeld 3.0“ vorzusehen zur Kenntnis.“*

Für den Standort sprechen folgende Gesichtspunkte:

Lage	Der Standort liegt am Ortsrand und dennoch noch ortsnah, die Nachbarbebauung ist etwas entfernt. Der Bauhof soll so weit wie möglich in nordöstlicher Richtung auf Flst.Nr. 1205 angeordnet werden
Fläche ausreichend vorhanden	Ja, die Fläche ist ausreichend groß. Auch spätere, mögliche Erweiterungen wären problemlos realisierbar
Fläche im Eigentum der Gemeinde	Ja, die Fläche ist im Eigentum der Gemeinde, wie auch mögliche Erweiterungsflächen
Zu- und Abfahrt	Es besteht eine Zufahrt von der verlängerten Straße "Grasweg". Die Straße ist bis zum Anwesen „Grasweg 13“ neu ausgebaut. Der sich daran anschließende Weg ist als Zufahrt zum Bauhof ausreichend.
Betroffenheit von Anwohnern	Betroffen könnten die Anwohner im nördlichen Grasweg und der westlichen Rheinstraße sein, ebenso die Kleingartenpächter im Norden der Fläche. Die Betroffenheit von Anwohnern ist als gering einzuschätzen. Es herrscht nur zu Betriebszeiten des Bauhofes geringer Verkehr, nachts ist mit keinem Verkehrsaufkommen / Lärm zu rechnen.

Ausweisung im Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan befindet sich mit der 4. Änderung derzeit bereits im Änderungsverfahren um diesen Bereich als Fläche für "Kommunale Infrastruktur" auszuweisen. Entsprechend wäre der Standort deshalb relativ zeitnah umsetzbar
Bebauungsplan vorhanden	Ja, der Bebauungsplan „Sondergebiet Unterfeld“ ist vorhanden, eine Bebauungsplanänderung wäre jedoch nötig. Aufgrund der geringen Betroffenenheiten scheint eine Änderung machbar und zeitnah umsetzbar.
Versorgung / Entsorgung	Strom, Telekommunikation sowie Wasser- und Abwasserleitungen liegen in ausreichender Dimension am Ausbauende der Straße „Grasweg“. Von dort ist eine Verlängerung möglich. Fernwärme liegt bis zur Kreuzung „Schulstraße / Grasweg“, allerdings ist für Fernwärme aufgrund des doch längeren Leitungswegs, der geringen Abnahme sowie Gleichbehandlung mit anderen Anwohnern im „Grasweg“ die Wirtschaftlichkeit zu prüfen / zweifelhaft.
Verschiedenes/ Bemerkungen	Als positiv zu sehen ist auch die Nähe zum Bauhof der Fa. „Baugeschäft Weber“, mit der es oftmals Austausch gibt (z.B. Bagger- und KFZ-Leihe, Material)

Bei der Standortauswahl sowohl bei „Feuerwehr“ als auch bei „Bauhof“ war und ist es aus Sicht des Gemeinderates und der Verwaltung nötig und wichtig, die Anwohner/-innen und Bürger/-innen frühzeitig zu informieren und einzubinden. Ihre Argumente, Wünsche und Anregungen sollten in die Planung bzw. die Machbarkeitsstudie einfließen, bevor der Gemeinderat eine endgültige Standortauswahl beschließt. Insgesamt 2 Bürgerinformationsveranstaltungen wurden durchgeführt. Dort war die Resonanz für den Standort „Nördlicher Grasweg / Tabakschöpfe“ groß.

Nach Gesprächen mit Planungsbüros bzgl. Bauplanungsrecht (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) kann festgestellt werden, dass bei der so vorgenommenen Standortauswahl „Nördlicher Grasweg / Tabakschöpfe“ die Umsetzung des Neubaus für den Bauhof relativ zügig erfolgen könnte.

DRK

Zu Beginn der Beratungen zu den Neubauprojekten (KIZ) wurde auch überlegt, ob evtl. das DRK gemeinsam mit der Feuerwehr und dem Bauhof untergebracht werden soll oder ob dem DRK evtl. das freiwerdende bisherige Feuerwehrhaus zur Verfügung gestellt werden soll.

Das DRK Ringsheim befindet sich derzeit in einer schwierigen Situation. Eine Fusion mit DRK/Wasserwacht Ettenheim ist derzeit angedacht, Gespräche und Verhandlungen laufen, allerdings soll eine Konzentration auf den Standort Ettenheim erfolgen. Deshalb muss eine Berücksichtigung des DRK bei der weiteren Planung voraussichtlich nicht weiter verfolgt werden und wurde in den letzten Monaten auch nicht weiter verfolgt.

Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission „Bauhof“ hat am 04. Juni getagt und folgende Beschlussempfehlung beschlossen:

„Die Baukommission „Bauhof“ empfiehlt auf Grundlage

- *der bisherigen, ausführlichen Beratungen in der Baukommission „Bauhof“ und im Gemeinderat*
- *von Besichtigungen anderer Bauhöfe in der Region*
- *der erfolgten Bürgerinformation*

dem Gemeinderat als Standort für den neuen Bauhof den Standort „Nördlicher Grasweg / Tabakschöpfe“

zu c)

Der Bauausschuss / die Baukommission hat wie ausgeführt, verschiedene Bauhöfe in der Region besichtigt und Erfahrungswerte eingeholt. Keiner der Bauhöfe überzeugte jedoch vollständig, weshalb es vor diesem Hintergrund keine Architekturbüroempfehlung gibt.

Das Büro Mathias & Jäggle hat ausreichend Fachkompetenz, Referenzen und Erfahrung bei Planung und Bau von Gewerbeobjekten (z.B. Bauhof der Fa. Baugeschäft Anton Himmelsbach, Schuttertal) und auch von öffentlichen Projekten. Das Büro ist der Verwaltung bekannt und wird als äußerst leistungsstark, innovativ, kooperativ und kostenbewusst eingeschätzt. Zugleich hat das Büro einen attraktiven Honorarvorschlag vorgelegt.

Aus diesen Gründen könnte/sollte nach Auffassung der Verwaltung das Büro Mathis & Jäggle mit der Planung beauftragt werden.

Der Verwaltung liegt ein Honorarvorschlag vom Büro vor, der als solide und fundiert eingeschätzt wird.

Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission „Bauhof“ hat am 04. Juni getagt und folgende Beschlussempfehlung beschlossen:

„Bezüglich der Architektur/Planung empfiehlt die Baukommission „Bauhof“ dem Gemeinderat das Planungsbüro Mathis & Jäggle, Kippenheim, mit der Planung des neuen Bauhofgebäudes zu beauftragen.“

zu d)

Zur Realisierung des Projektes ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Unterfeld“ nötig. Dazu wird ebenfalls ein Planer benötigt. Die Honorare sind dafür in der HOAI festgelegt.

Aus Sicht der Verwaltung macht es Sinn, auch diesen Auftrag an das Planungsbüro Mathis & Jäggle, Kippenheim, zu vergeben. Damit bleiben die Planungen „in einem Haus“, was den Abstimmungsbereich minimiert. Das Büro ist der Gemeinde in Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanänderungen bekannt und wird als äußerst leistungsstark, innovativ, kooperativ und kostenbewusst eingeschätzt.

Die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission „Bauhof“ hat am 04. Juni getagt und folgende Beschlussempfehlung beschlossen:

„Die Verwaltung wird gemeinsam mit dem Planungsbüro Mathis & Jägle beauftragt, die nötige Bebauungsplanänderung vorzubereiten und nach Beschluss des Gemeinderates umzusetzen.“

zu e)

Zur Finanzierung des Gesamtprojektes soll eine Zuwendung aus dem „Entwicklungsprojekt Ländlicher Raum“ (ELR) beantragt werden. Erste Gespräche mit dem Landratsamt Ortenaukreis haben dazu bereits stattgefunden. Eine Förderung könnte maximal 20% der anrechnungsfähigen Kosten betragen. Anträge auf solche Zuwendungen sind immer bis zum Oktober eines Jahres zu stellen.

Entsprechend soll ein Antrag auf Basis einer abgestimmten Planung erarbeitet und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Dann sollte der Zuschussantrag formuliert und rechtzeitig 2020 gestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt 2020 sind für die Planungen „Neubau Bauhof“ 25.000 Euro vorgesehen.

In der mittelfristigen Finanzplanung wird 2021 mit Ausgaben von 1.100.000 Euro für das Projekt gerechnet.

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

