



Stadt Schwaigern

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen AZ.: 771.31	TOP 5	Datum 04.08.2025	Nummer der Vorlage GR 68/2025
--	--------------	---------------------	----------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	am 26.09.2025	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	am 28.02.2025	öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	am 16.01.2025	nicht-öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	am 13.12.2024	nicht-öffentlich	Entscheidung
Gemeinderat	am 29.11.2024	nicht-öffentlich	Kenntnisnahme

Betreff:
Verlagerung des städt. Bauhofs von der Dürerstr. in die Siemensstr. 2: hier
- Vorstellung der Entwurfsplanung
- Freigabe der Genehmigungsplanung und Erteilung des Einvernehmens zum Bauantrag

Sachverständiger:	Herr Architekt/ Dipl. Ing. (FH) Matthias Riemer, Geschäftsführer Riemer Planung, Heilbronn Herr Dipl.Ing. Rolf Kurz, Geschäftsführer und Inhaber RKP Planung, Heilbronn
Durch HH-Plan 2025/2026 abgedeckt:	Vgl. Finanzwirtschaft
Restliche Verfügungssumme bei der HH-Stelle:	
Ausser-/Überplanmäßig:	
Kosten für Folgejahre:	

Beschlussvorschlag:

- Der Gemeinderat der Stadt Schwaigern stimmt der Entwurfsplanung und der Genehmigungsplanung wie vorgestellt zu.
- Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung den erforderlichen Bauantrag zur Nutzungsänderung des Anwesens Siemensstr. 2 (ehem. Autohaus zu städt. Bauhof und Bauamt) beim Landratsamt einzureichen und erteilt das Einvernehmen.
- Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung die weiteren Planungsleistungen der Leistungsphasen 5-9 an die seitherigen Planungsbüros zu beauftragen.

Beratungsergebnis

Gremium					Sitzung am	TOP
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss- vorschlag	Abweichend. Beschluss (Rückseite)

Sachdarstellung:

Die Verwaltung hat aufgrund der sehr guten Eignung als künftiges Bauhofgebäude mit weiteren Büronutzungsmöglichkeiten das Anwesen Siemensstr. 2 in Schwaigern erworben. Im Rahmen eines Machbarkeitskonzepts wurde die sinnvollste Nutzungsvariante betrachtet und mit einer Kostenberechnung hinterlegt.

Die Verwaltung hat daraufhin entsprechende Zuschussanträge zur Umnutzung der Gewerbeimmobilie (ehem. Autohaus) zum städt. Bauhof und Bauverwaltungsgebäude auf den Weg gebracht und es liegt bereits eine Förderzusage der Ausgleichstockstelle vor. Weitere Finanzhilfen sind im untenstehenden Abschnitt Finanzwirtschaft aufgezeigt und erläutert.

Im Rahmen der freigegebenen Planungsleistungen bis zur Genehmigungsplanung wurde das Gebäude umfassend betrachtet. Die Planungen wurden mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt und es bestehen keine Bedenken hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der vorliegenden Planung. Der Bauantrag kann daher kurzfristig beim Landratsamt Heilbronn eingereicht werden.

Durch die eingehende Betrachtung und stattgefundenen Planungen liegen zwischenzeitlich umfassende Kenntnisse vor, so sind beispielsweise keine Altlasten, Schadstoffe oder verbaute problematische Baustoffe zu befürchten. Die Gebäudestatik wurde rechnerisch bewertet und zeigt keine Auffälligkeiten. Die vorhandenen Heizungsleitungen wurden punktuell freigelegt und vom Fachplaner bewertet und können dort, wo die Anschlusspunkte passen, belassen und weitergenutzt werden, gleiches gilt für die Sanitärleitungen. Die Gasheizungslage ist jedoch desolat und kann nicht weiterbetrieben werden.

Die Gebäudeelektrik wurde gleichermaßen untersucht und aufgenommen, die vorhandenen Unterverteilungen sind auszutauschen und zu erneuern. Der netzseitige Niederspannungsanschluss musste um 22kW erweitert werden. Was jedoch von der Netze BW völlig unkritisch bereitgestellt werden konnte.

Der Brandschutz des Bestandsgebäudes wurde von einem Sachverständigen bewertet. Aufgrund der Gebäudeklasse und der Ausführung des Tragwerks als freiliegende ungeschützte Stahlkonstruktion ist allerdings eine Brandmeldeanlage der Kategorie 1 (Aufschaltung auf die Feuerwehroleitstelle) erforderlich.

Ferner wurde der Baugrund im Bereich der Außenanlagen begutachtet und erweist sich als ausreichend tragfähig um bsp. die Bestandsstreusalzsilos oder die vorhandenen Palettenregale und Hallensegmente umzuziehen. Lediglich im Bereich nördlich des Bestandsgebäudes sind beträchtliche Auffüllungen vorhanden, weshalb hier von der Errichtung baulicher Anlagen Abstand genommen werden sollte.

Im Vergleich zum Planstand Januar 2025 haben sich folgende Änderungen ergeben:

Bereich Bauhof:

- Schließung des Treppenlochs im Bereich der Schreinerei (EG): Durch den Abbruch der bestehenden Treppenanlage und Schließung des Deckenlochs wird die Nutzbarkeit des Raums, der zur Schreinerei umgenutzt wird, erheblich verbessert und die vorhandenen Maschinen und Geräte können passend aufgestellt werden.
- Aufstellort für das neue Lüftungsgerät (EG): Das defekte Zu-/Abluftgerät ist durch ein neues Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung zu ersetzen, hierzu ist ein zentraler Standort innerhalb des Gebäudes optimal und mittels Podest einzurichten.
- Einrichtung eines zusätzlichen Herren WCs im Bereich der Fahrzeughalle (EG), hierdurch werden die Abläufe im Bauhof erleichtert und verbessert.
- Ausführung der Lichtkuppeln als Rauch- und Wärmeabzugsanlage (Anforderung

- Brandschutz)
- Ausführung und Umsetzung F30 Festverglasungen (Anforderungen Brandschutz)
 - Zusätzliche Hofbeleuchtung zur besseren Ausleuchtung des Außengeländes, insbesondere für den Winterdienst
 - Zusätzliche Schüttgut-Lagerboxen: Durch die Auflösung des Lagerplatzes Holderbuschweg in Massenbach sind deutlich mehr Schüttgüter in der Siemensstr. 2 zu lagern und unterzubringen
 - Umzug einer der Bestandshallen von der Dürerstr. 2 in die Siemensstr. 2, die vorhandene offene Remise ist aus Stahlträgern hergestellt und kann mit überschaubarem Aufwand umgezogen und noch viele Jahre weitergenutzt werden.
 - Herstellung einer Waschplatte für die Bauhoffahrzeuge, damit kann der vorhandene Warmwasser Hochdruckreiniger weiterbetrieben werden.
 - Herstellung einer weiteren Kalthalle für Fahrzeuge/Anhänger/Absetzmulden, die künftige überdachte Abstellung der Anhänger und Mulden verlängert die Haltbarkeit der Gerätschaften
 - Austausch des vorhandenen Kompressors: Der im Gebäude vorhandene Kompressor des Druckluftnetzes wurde überprüft und ist desolat und muss daher erneuert werden. Das Leitungsnetz an sich kann weitergenutzt werden.

Bereich Bauamt:

- Anpassungen im Grundriss hinsichtlich eines zusätzlichen Lagerraums für Kopierpapier und separaten Raum für Drucker/ Plotter im Gebäudekern.
- Entfall einer Lichtkuppel im Bereich der geplanten Teeküche

Sonstige Bereiche:

- Die Bedarfsabfrage beim Hochwasserzweckverband Leintal ergab den Bedarf nach einer Hochdach-Doppelgarage für die vielen Gerätschaften und Fahrzeuge/Anhänger des HWZV. Diese soll östlich des Bestandsgebäudes im Außengelände errichtet werden. Entsprechende Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind hierfür gleichfalls vorzusehen. Weiterhin wird dem HWZV ein Büroraum im UG zur Verfügung gestellt. Die Nutzung der Umkleide und Sanitärbereiche durch den einen Mitarbeiter des HWZV erfolgt gemeinschaftlich.
Kostenträger: HWZV Leintal (ca. 60.000 € brutto zzgl. Mietkosten)
- Das Rohrlager des Eigenbetriebs Wasserversorgung soll ebenfalls von der Dürerstr. 2 in die Siemensstr. 2 verlegt werden. Hierfür ist ein zusätzliches Zugangstor im UG einzubauen und es sind Fensteröffnungen zu verschließen. Die Nutzung der Umkleide und Sanitärbereiche durch die drei Mitarbeiter der Wasserversorgung erfolgt gemeinschaftlich.
Kostenträger: Eigenbetrieb Stadtwerke Schwaigern (ca. 7.500 € netto zzgl. Mietkosten)

Bislang wurde hinsichtlich des zu erreichenden energetischen Standards lediglich eine Einhaltung der Vorgaben des GEG für Bestandsgebäude angestrebt. Nachdem zwischenzeitlich jedoch die Mitteilung über die Gewährung einer Finanzhilfe aus dem Ausgleichsstock für das Gesamtvorhaben Verlagerung Bauhof und Bauamt vorliegt und diese mit 900.000,00 € gegenüber den beantragten 1.200.000,00 € geringer ausfällt, hat die Verwaltung nach Möglichkeiten gesucht das Delta i. H. v. 300.000,00 € über andere Fördermittel zu kompensieren.

Bei ganzheitlicher Betrachtung des Gebäudes und der gesamten Gebäudehülle bietet eine Nachbesserung zum Effizienzgebäude nach dem Standard KFW EG 55 EE Zugang zu einem zusätzlichen und kombinierbaren Förderangebot. Der mögliche KFW-Zuschuss bei Anerkennung sämtlicher energetischer Sanierungsmaßnahmen könnte sich auf bis zu 1.326.000 € belaufen. Die Verwaltung geht jedoch davon aus, dass nicht alle energetischen Maßnahmen vollständig anerkannt werden und rechnet daher mit einem Förderanspruch von rund 710.000 €.

Auf Grund des rund 45 % geringeren Primärenergiebedarf eines EH 55 EE Gebäudes im Vergleich zu einem Gebäude nach GEG-Standard werden langfristig betrachtet auch erhebliche Energiekosten gespart.

Um den Gebäudestandard nach EH 55 EE zu erreichen sind jedoch weitere bislang nicht geplante Dämmarbeiten (innen- und außenseitig) sowie die Erweiterung der Wärmepumpe zu einer Kaskadenanlage und die Ausdehnung der bislang nicht an die kontrollierte Be- und Lüftung mit Wärmerückgewinnung angeschlossenen Flächen erforderlich. Zudem sind weitere Fenster und Türen zu tauschen, um die erforderlichen Wärmedurchgangskoeffizienten zu erreichen.

Die voraussichtlichen Mehraufwendungen zur Erlangung des KFW 55 Standards belaufen sich auf etwa 250.000 €. In Anbetracht des hierdurch möglichen Förderanspruchs von etwa 710.000 € und der auf den gesamten Gebäudelebenszyklus betrachteten Energieeinsparungen erscheinen diese Mehraufwendungen als gerechtfertigt.

Die Verwaltung hat auch in Zusammenarbeit mit den Fachplanern und dem Energieberater die Erlangung darüberhinausgehender Standards wie bsp. KFW 40 untersucht, welche auch höhere Fördersummen erwarten ließen. Um jedoch diese Standards zu erfüllen wären weitaus umfangreiche Dämmarbeiten erforderlich, bsp. an der Bodenplatte. Die hierfür aufzuwendenden Finanzmittel oder Änderungen im Gesamtfußbodenaufbau führen im Ergebnis dazu, dass keine Wirtschaftlichkeit mehr gegeben ist, weshalb davon abzuraten ist.

Herr Architekt/ Dipl. Ing. (FH) Matthias Riemer wird den aktuellen Stand der Planungen und die Kostenfortschreibung im Sitzungsverlauf ausführlich vorstellen. Zudem steht der Fachplaner Gebäudetechnik Dipl. Ing. Rolf Kurz für etwaige Fragen zur Verfügung.

In der Gesamtschau und in Anbetracht der Haushaltslage empfiehlt die Verwaltung die weitergehend erforderlichen Planungsleistungen der HOAI Leistungsphasen 5-9 gegenüber dem Architekturbüro Riemer Planung, Heilbronn, Fachplanern Elektro Technik, NIP, Heilbronn und Gebäudetechnik HLS RKP, Heilbronn zu beauftragen.

Die Honorarsummen verteilen sich wie folgt:

Bereich Bauhof		
Gebäudeplanung Architekt	Gesamthonorar LP 1-9	197.461,07 € brutto
	bereits beauftragt LP 1-4	45.251,50 € brutto
	Noch zu beauftragen LP 5-9	152.209,57 € brutto
HLS	Gesamthonorar LP 1-9	82.432,38 € brutto
	Bereits beauftragt LP 1-4	24.081,37 € brutto
	Noch zu beauftragen LP 5-9	58.351,01 € brutto
Elektrotechnik	Gesamthonorar LP 1-9	29.342,78 € brutto
	Bereits beauftragt LP 1-4	8.871,07 € brutto
	Noch zu beauftragen LP 5-9	20.471,71 € brutto

Bereich Bauamt		
Gebäudeplanung Architekt	Gesamthonorar LP 1-9	212.351,80 € brutto
	bereits beauftragt LP 1-4	47.670,81 € brutto
	Noch zu beauftragen LP 5-9	164.680,99 € brutto
HLS	Gesamthonorar LP 1-9	85.339,19 € brutto
	Bereits beauftragt LP 1-4	24.930,54 € brutto
	Noch zu beauftragen LP 5-9	60.408,65 € brutto
Elektrotechnik	Gesamthonorar LP 1-9	43.685,59 € brutto
	Bereits beauftragt LP 1-4	13.207,2 € brutto
	Noch zu beauftragen LP 5-9	30.478,32 € brutto

Auf Grund der Tatsache, dass bereits eine erhebliche Honorarerhöhung angekündigt ist und das Gutachten zur aktuellen Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (Fassung 2021) eine Erhöhung der Honorare zwischen 16 und 67% für den Bereich Objektplanung Gebäude und 26-76 % für den Bereich techn. Gebäudeausrüstung vorsieht, empfiehlt die Verwaltung daher dringend noch zum jetzigen Zeitpunkt und nach derzeit gültigem Honorarrecht die Verträge abzuschließen. Die beteiligten Planungspartner haben signalisiert mit dieser Vorgehensweise einverstanden zu sein. Die federführenden Ministerien gehen von einer Verabschiedung Ende 2025/ Anfang 2026 aus. Eine spätere vertragliche Bindung hätte somit nachteilige fiskalische Auswirkungen zur Folge.

Zur weiteren Vorgehensweise empfiehlt die Verwaltung zeitnah der Bauantrag einzureichen, damit insbesondere auch hinsichtlich möglicher Auflagen aus der Baugenehmigung heraus eine maximale Kostensicherheit erzielt wird. Zwischen elektronischem Antragseingang des Baugesuchs und Genehmigung durch das LRA HN ist mit einer Verfahrensdauer von rund sechs Monaten zu rechnen. Ab Erteilung hat die Baugenehmigung eine Gültigkeit von drei Jahren.

Sobald die Planungen abgeschlossen sind und die Finanzierung des Vorhabens in Gänze gesichert ist, wäre dann der Baubeschluss zur entweder abschnittsweisen oder ganzheitlichen Umsetzung der Maßnahme zu treffen.

Sollte sich die Umsetzung der Maßnahme jedoch über die Heizperiode 2025/2026 hinaus verzögern, wären aufgrund der Funktionslosigkeit der Bestandsgasheizung im Gebäude Siemensstr. 2 entsprechende Schutzvorkehrungen (Frostwächter, Leitungsentleerungen etc.) vorzusehen.

Finanzwirtschaft:

Auszahlungen:

-Grunderwerb

Im Haushaltsplan 2025/2026 stehen unter der Investitionsmaßnahme 7.11250000.105 „Verlegung Bauhof“ (siehe Seite 406) für den Grunderwerb für das Jahr 2025 weitere 2.000.000 € zur Verfügung. Mittlerweile wurde der Grunderwerb mitsamt aller Nebenkosten abgeschlossen. Die Auszahlungen belaufen sich auf rd. 2.200.600 €. Die Mehrauszahlung soll im Nachtragshaushaltsplan 2025/2026 zusätzlich veranschlagt werden.

-Hochbauarbeiten

Ebenfalls wurden unter der Investitionsmaßnahme 7.11250000.105 für das Haushaltsjahr 2025 als Auszahlung für Hochbaumaßnahmen 900.000,00 € veranschlagt. Darüber hinaus

wurden für das Haushaltsjahr 2026 1.500.000,00 € und für 2027 nochmals 2.000.000,00 € veranschlagt. Die Mittelansätze für die Jahre 2026 und 2027 wurden durch Verpflichtungsermächtigungen gesichert.

Einzahlungen:

- Zuwendungen aus Sanierungsmittel

Im Haushaltsplan 2025/2026 sind unter der Investitionsmaßnahme 7.11250000103 „Verlegung Bauhof, Zuw. Sanierungsmittel“ insgesamt 1.500.000 € veranschlagt. Diese teilen sich auf die Haushaltsjahre 2025 (500.000 €) und 2026 (1.000.000 €) auf. Grundlage für die Veranschlagung, betreffend dem Jahr 2026 ist die Berücksichtigung des Aufstockungsantrages 2026 der Stadt Schwaigern. Über diese Antragstellung entscheidet der Gemeinderat in der Sitzung am 26.09.2025. Eine Berücksichtigung seitens der Zuschussstelle liegt damit, auch in der beantragten Höhe noch nicht vor.

- Zuwendungen aus dem Ausgleichstock

Unter der Investitionsmaßnahme 7.11250000104 „Verlegung Bauhof, Zuw. Ausgleichstock“ sind insgesamt 1.200.000 €, verteilt auf die Haushaltsjahre 2026 (600.000 €) und 2027 (600.000 €) veranschlagt. Diese Veranschlagung erfolgte aufgrund der beantragten Fördersumme in gleicher Höhe. Wie bereits oben ausgeführt, liegt der Stadt Schwaigern mittlerweile eine Förderzusage in Höhe von 900.000 € vor.

Mit der Verlagerung des städtischen Bauhofes in die Siemensstr.2 soll weiter der Lagerplatz in Massenbach aufgelöst und veräußert werden. Bei einer Veräußerung des Grundstückes zum Bodenrichtwert würden demnach Einnahmen in Höhe von 151.980 € ($2.553 \text{ m}^2 \cdot 60 \text{ €/m}^2$) möglich sein. Im Falle einer Veräußerung des Grundstückes Dürerstr. 2 zum Bodenrichtwert könnten Einnahmen in Höhe von 1.253.385 € ($3979 \text{ m}^2 \cdot 315 \text{ €/m}^2$) möglich sein.

Schwaigern, 16.09.2025

gez.
Sabine Rotermund
Bürgermeisterin

gez.
Christoph Hamberger
Bauamt

