



PFLICHTENHEFT
NEUBAU BAUHOF
DER GEMEINDE WIESENACH

1. Einleitung

1.1 Rahmenplanung der Verwaltung

Der Bauhof deckt eine Vielzahl kommunaler Aufgaben ab und fungiert als „Allrounder“.

Er leistet einen wesentlichen Beitrag zum Erscheinungsbild der Gemeinde.

Voraussetzung für eine effektive und zuverlässige Aufgabenerfüllung sind ausreichende personelle Kapazitäten, eine zeitgemäße technische Ausstattung sowie geeignete bauliche Rahmenbedingungen. Entsprechen diese nicht den heutigen Anforderungen, leidet zwangsläufig die Qualität der Arbeit und damit auch das Ortsbild.

Seit 2018 wurde intensiv an einer interkommunalen Bauhoflösung im Gemeindeverwaltungsverband Neckargemünd gearbeitet. Trotz vielversprechender Ansätze konnte keine dauerhaft tragfähige Kooperation erreicht werden. Vor diesem Hintergrund war die Gemeinde gehalten, eine eigenständige Lösung weiterzuverfolgen.

In den vergangenen zwei Jahren wurde daher ein junges und leistungsfähiges Bauhofteam aufgebaut. Der Fuhrpark wurde weitgehend erneuert beziehungsweise die hierfür notwendigen Beschlüsse gefasst. Auch die Umstellung auf nachhaltige Akku-Geräte ist bereits größtenteils erfolgt. Dem gegenüber steht eine weiterhin dezentrale und baulich unzureichende Unterbringung. Der Bauhof ist aktuell auf mehrere Standorte verteilt (Bürgerhaus, Garagen am Rathausplatz, Untergeschoss „Platz der Freundschaft“, Friedhofskapelle, Bereich Biddersbachhalle). Diese Struktur führt zu organisatorischen Mehraufwänden, Zeitverlusten und fehlenden Synergieeffekten. Hinzu kommen erhebliche bauliche Defizite wie verschachtelte Bestandsgebäude, unzureichende Sozialräume sowie das Fehlen einer arbeitsschutzrechtlich erforderlichen Schwarz-Weiß-Trennung.

Die UKBW hat diese Missstände mehrfach angemahnt.

Die Notwendigkeit eines modernen, zentralen Neubaus wurde dem Gemeinderat im Status-Quo-Bericht „Bauhof“ 2024 dargelegt. Eine Zentralisierung bietet deutliche Vorteile: kürzere Wege, bessere Kommunikation, optimierte Material- und Personaleinsätze sowie ein zeitgemäßes und professionelles Arbeitsumfeld.

Die kommunale Grundstücksfläche hinter der Feuerwehr mit über 5.000 m² bietet hierfür geeignete Voraussetzungen. Eine gemeinsame Nutzung von Infrastruktur - etwa Heizungsanlage oder Parkflächen- mit der Feuerwehr kann zusätzliche Synergien schaffen, insbesondere im Zusammenhang mit der Wärmewende und dem anstehenden Austausch der Heizungsanlage im Feuerwehrgerätehaus.

Auf Grundlage der Bestandserhebung und Flächenanalyse stellt sich die Verwaltung ein zentrales, eingeschossiges Betriebsgebäude mit Werkstätten, Lagerflächen, Büro- und Sozialräumen sowie fünf Fahrzeugstellplätzen vor. Das Gebäude mit einer Größe von ca. 40 x 15 Metern könnte parallel zum bestehenden Fuß- und Radweg errichtet werden. Im südlichen Grundstücksbereich ist eine offene, überdachte und unbeheizte Lagerhalle angedacht, die ebenfalls parallel zur Grundstücksgrenze angeordnet wird.

Durch diese L-förmige Gebäudestellung entsteht ein geschützter Innenhof, der zugleich eine Abschirmung zur B 45 sowie zum Fuß- und Radweg bewirkt.

Die Grenzstellung der Lagerhalle ermöglicht zudem eine bauliche Integration in eine geplante L-Stein-Stützwand. Diese dient sowohl der Geländesicherung als auch dem Schutz vor Starkregenereignissen beziehungsweise einem möglichen Überlaufen des Hochwasserrückhaltebeckens „Zollstock“. Die bestehende Gasstation der Netze BW ist in die weiteren Planungen einzubeziehen und entsprechend zu berücksichtigen.

Das Gelände weist ein deutliches Gefälle von Nordwesten nach Südosten auf und muss für die geplante Bebauung nivelliert werden. Dabei bietet es sich an, die künftige Geländehöhe am bestehenden Fuß- und Radweg auf Höhe der Grundstücksmitte auszurichten. Der im östlichen Bereich notwendige Erdabtrag kann dabei zur Auffüllung des westlichen Grundstücksteils verwendet werden, sodass möglichst viel Aushub auf dem Grundstück verbleibt.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist ein etwa 10 Meter breiter Schutzstreifen freizuhalten, in dem Starkstromleitungen verlaufen. Dieser Bereich kann nach Abschluss der Erdarbeiten begrünt werden. Aufgrund des notwendigen Geländeeinschnitts ist hier ebenfalls eine Stützwand erforderlich. In diesem Bereich bieten sich Schüttgutlagerboxen an, da die erforderliche Rückwand durch die Stützkonstruktion bereits gegeben ist. Auch die Aufstellung eines Salzsilos für den Winterdienst kann hier sinnvoll integriert werden. Eine Behelfs-Zu- und Abfahrt über den Parkplatz der Feuerwehr soll planerisch ebenfalls berücksichtigt werden.

Parallel zum Feuerwehrgerätehaus verlaufen zwei Leitungen der Bodenseewasserversorgung, die nicht überbaut werden dürfen. Eine Umverlegung wäre mit erheblichen Kosten verbunden. Daher bietet sich in diesem Grundstücksbereich die Errichtung eines Mitarbeiterparkplatzes an, der perspektivisch erweitert werden kann. Geplant ist eine Zufahrt von der Straße „Zollstock“ zunächst zum Parkplatz. Dieser wird mit einer mittigen Fahrgasse und beidseitig angeordneten Stellplätzen konzipiert.

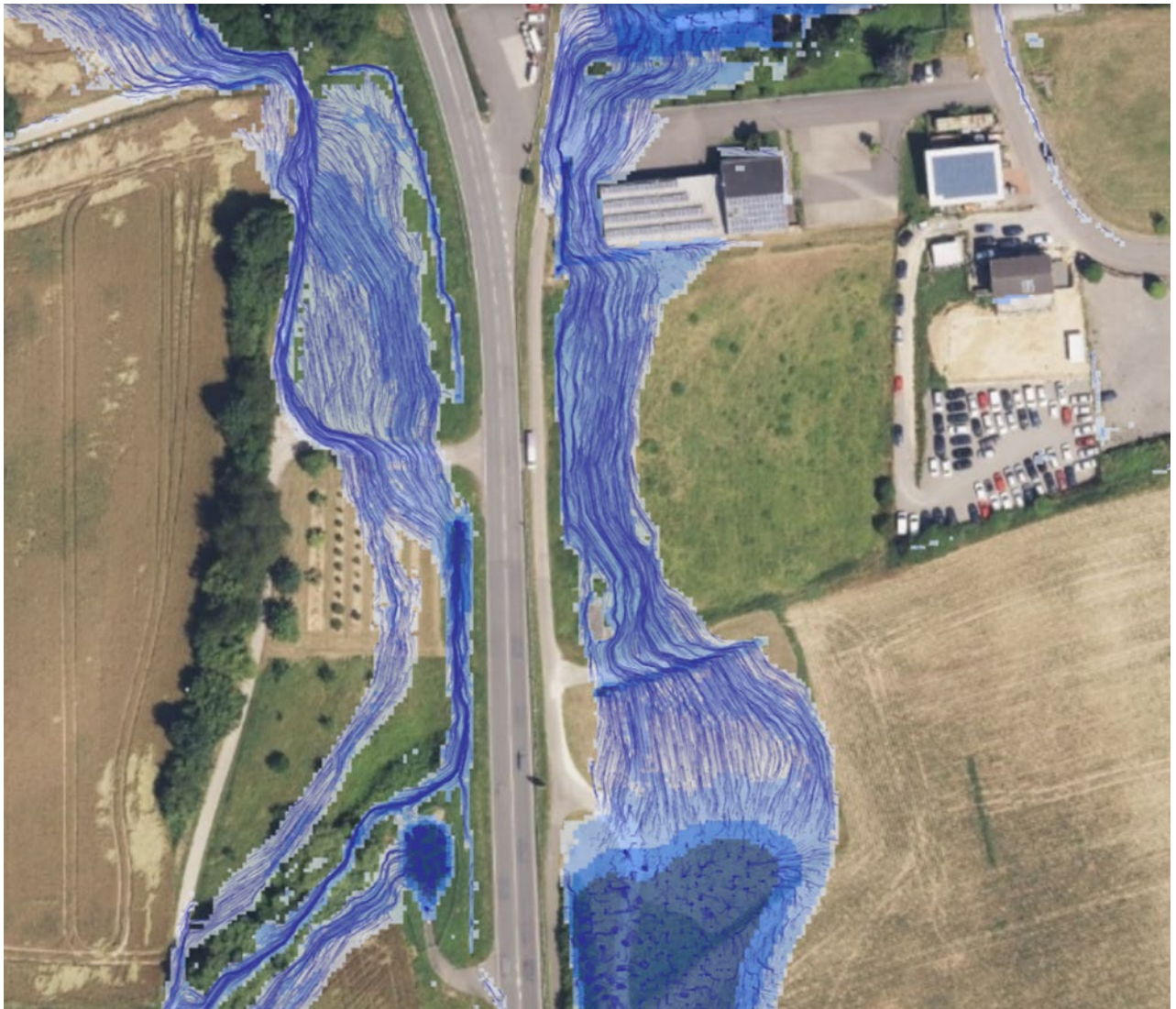
Im Anschluss daran erfolgt die Zufahrt zum eingezäunten Bauhofgelände. Über ein automatisches Schiebetor wird der befestigte Innenhof erschlossen, der einen ausreichenden Wenderadius für LKW-Verkehr (Material- und Schüttgutanolieferung) aufweist. Die Parkplatzfläche soll etwa einen Meter höher liegen als das bestehende Gelände im Bereich des Feuerwehrhauses. Der Höhenunterschied kann durch eine flach geneigte, begrünte Böschung ausgeglichen werden, sodass ein harmonischer Übergang zum Feuerwehrgelände entsteht. Bei der gesamten Planung sollte neben einem zeitgemäßen und professionellen Arbeitsumfeld auch das Thema Nachhaltigkeit im Fokus stehen. Heute werden langlebige und energieeffiziente Kommunalgebäude unter Einbeziehung der Werkstoffe Stahl und Beton in Holzbauweise errichtet. Diese modulare Bauweise wäre auch für dieses Vorhaben denkbar.

[illegible]



2025 Verlegung einer neuen 20kV Stromtrasse über das Gelände der Feuerwehr sowie über den Bauplatz des neuen Bauhofs. Im selben Zug wurde das Gelände bereits mit einer Stromleitung und Wasserleitung erschlossen.

1.3 Starkregenkarte



3. Bauhofgebäude

2.1 Sozialtrakt Allgemein

Der Sozialtrakt ist nach den bekannten aktuellen Vorgaben und Normen zu erstellen. Besonders ist auch das Augenmerk auf die Arbeitsstättenrichtlinien zu halten.

Auf schwarz / weiß Trennung ist zu achten und bei der Planung der Verkehrswege im Gebäude mit zu berücksichtigen.

2.1.2 Räume

- Aufenthaltsraum für 5-8 Mitarbeiter
- Küche
- Lager Küche
- WC Anlagen sowie Duschen (männlich, weiblich)
- Umkleideräume (männlich, weiblich)
- Büro
- Besprechungsraum
- Lagerraum Kleidung, Handschuhe etc.
- Putzmittelraum
- Waschraum
- Trockenraum
- Technikraum (Heizung / Elektro)

Aufenthaltsraum:

- Schreibtisch mit PC Arbeitsplatz (Datendose doppelt, mind. 4 Steckdosen)
- WLAN Router knapp unter der Raumdecke (Datendose einfach, 1 Steckdose)
- Telefonanschluss (Datendose 1fach)
- ausreichend Steckdosen
- Deckenleuchten
- Landemöglichkeiten für Tablet / Handys
- Beleuchtung nach Arbeitsstättenrichtlinie
- Lichtschalter an der Tür (Höhe 1,05m)
- Steckdose an der Tür (Höhe 0,3m)
- 2 x 2fach Steckdosen im Raum

Küche (kann auch im Aufenthaltsraum integriert sein)

- Küchenzeile mit Elektroherd, Spülmaschine, Dunstabzug, Mikrowelle, Kaffeeautomat, Kühlschrank (groß)

WC Anlagen sowie Duschen

- WC Herren mit 2 Urinale / 2 WC und Handwaschbecken
- WC Damen mit 1 WC und Handwaschbecken
- Duschen Herren mit 2 Duschen und Vorraum
- Duschen Damen mit 1 Dusche und Vorraum
- Beleuchtung nach Arbeitsstättenrichtlinie
- Be- und Entlüftung
- Lichtschalter an der Tür (Höhe 1,05m)
- Steckdose am Waschtisch (Höhe 1,05m)
- Spiegelleuchte überm Spiegel Waschtisch

Umkleideräume

- Aufstellfläche für die erforderlichen Mitarbeiterspinde (5-8 Mitarbeiter) Schwarz / Weiß Trennung!!!
- Beleuchtung nach Arbeitsstättenrichtlinie
- Be- und Entlüftung
- Lichtschalter und Steckdosen an der Tür (Höhe 1,05m)

Büro

- 2 Arbeitsplätze (Pro Arbeitsplatz 2-mal Datendose doppelt, mind. 4 Steckdosen)
- 2 x Telefonanschluss (Datendose 1fach)
- 1 x Datendose doppelt separat (Drucker) plus 1 Steckdose
- Beleuchtung nach Arbeitsstättenrichtlinie
- Lichtschalter an der Tür (Höhe 1,05m)
- Steckdose an der Tür (Höhe 0,3m)
- 3 x 2fach Steckdosen im Raum

Besprechungsraum (kann auch im Büro integriert sein)

- 2 x Datenanschlüsse doppelt
- 1 x Telefonanschluss
- Beleuchtung nach Arbeitsstättenrichtlinie
- Lichtschalter an der Tür (Höhe 1,05m)

- Steckdose an der Tür (Höhe 0,3m)
- 3 x 2fach Steckdosen im Raum

Lagerraum Küche

- Lagern von Getränken / Essen
- Beleuchtung
- Lichtschalter und Steckdose an der Tür (Höhe 1,05m)
- Steckdose im Raum für eventuellen zusätzlichen Getränkekühlschrank (Höhe 0,3m)

Lagerraum Ersatzkleidung etc.

- Vorhaltung Ersatzmaterial (Handschuhe, Arbeitskleidung etc.)
- Beleuchtung
- Lichtschalter und Steckdosen an der Tür (Höhe 1,05m)

Lagerraum Schutzausrüstung

- Persönliche Schutzausrüstung (Schnittschutzhosen, Schuhe, Gurte etc.)
- Beleuchtung
- Lichtschalter und Steckdose an der Tür (Höhe 1,05m)

Waschraum

- Anschluss für Waschmaschine separat Abgesichert
- Anschluss für Trockner separat Abgesichert
- Beleuchtung
- Lichtschalter und Steckdose an der Tür (Höhe 1,05m)

Trockenraum

- Trocknen nasser Arbeitskleidung, Handschuhe etc.
- Be- und Entlüftung angesteuert über KNX (Feuchtefühler etc.)
- Heizung, sep. Ansteuerung (ohne Nachtabsenkung)
- Beleuchtung
- Lichtschalter und Steckdose an der Tür (Höhe 1,05m)

Hausanschlussraum

- Zählerhauptverteilung Bauhof und Feuerwehr
- Heizanlage Bauhof und Feuerwehr
- EDV- Verteilung (Serverschrank)
- Telefonanlage
- BMA
- Beleuchtung
- Lichtschalter und Steckdose an der Tür (Höhe 1,05m)
- Ausreichend Steckdosen für EDV, BMA etc.

Technikraum

- Wärmepumpenanlage mit Pufferspeicher

2.2 Fahrzeughalle / Fahrzeugunterstand

- Lagerraum Groß
- Lagerraum Kleinmaterial
- Lager Werkstatt / Maschinen
- Lager Geräte
- Werkstatt
- Technikraum klein (Kompressor)
- Fahrzeughalle
- Beleuchtung nach Arbeitsstättenrichtlinie
- Waschhalle

Lagerräum Groß (ersetzt Lager unter Bühne Rathausplatz)

- Mindestens 150m³ Lagerung von Schildern, Maschinen etc.
- Beleuchtung nach Arbeitsstättenrichtlinie
- 2 Stromboxen (pro Box: 4 Steckdosen 230V und 1 Kraftstromsteckdose 16A / 400Volt)
- 1 Kraftstromanschluss 32A / 400Volt
- 1 Kleinverteiler (mind.48TE) für Stromboxen Beleuchtung etc. plus Reserve
- Lichtschalter und Steckdose an zentraler Stelle (Höhe1,05m)

Lagerraum Kleinmaterial (ersetzt Lager im Bauhof auf Zwischenebene)

- Lagerraum Kleinmaterial (Schrauben usw.)
- Beleuchtung
- Lichtschalter und Steckdose an der Tür (Höhe 1,05m)

Lagerraum Werkstatt

- Maschinen, Handwerkszeug etc.
- Beleuchtung
- Lichtschalter und Steckdosen an der Tür (Höhe 1,05m)

Lagerraum Geräte

- Gartengeräte (Schaufeln, Besen, Kacken etc.)
- Beleuchtung
- Lichtschalter und Steckdose an der Tür (Höhe 1,05m)

Werkstatt

- Druckluftanschlüsse 8 bar
- 2 Stück Kraftstromanschlüsse 16A / 400 Volt
- 1 Stück Kraftstromanschluss 32A / 400 Volt
- 6 x 2 Fach Steckdosen getrennt abgesichert
- 2 Stück Werkbänke
- 2 Datendosen doppelt
- Beleuchtung nach Arbeitsstättenrichtlinie
- Lichtschalter und Steckdose an der Tür (Höhe 1,05m)

Technikraum klein

- Kompressor / Druckluftanlage
- 1 Stück 230V Steckdose separat abgesichert
- 1 Stück 400V 16A Steckdose separat abgesichert
- Beleuchtung
- Lichtschalter und Steckdose an der Tür (Höhe 1,05m)

Fahrzeughalle

- mind. 4 Stellplätze (Kangoo, Master, Ladog, Teleskoplader, Anhänger)
- Elektrorolltore mit Funkfernbedienung (KNX- Anbindung)
- 1 Rolltor muss mit einer Zugangstür versehen sein
- Heizung (wenn max. 15 Grad beheizt) - Betonkernheizung!!
- Je 2 Stück Druckluftanschlüsse 8 bar und 11 bar
- 2 Datendosen doppelt
- 1 Stück WLAN - Router
- 1 Stück Wall- Box 22kw
- 4 Stück Energieboxen (4 Steckdosen und 1 Kraftstromsteckdose 16A / 400 Volt
- 1 Stück Kraftstromsteckdose 32A / 400 Volt

Waschhalle

- Waschhalle Größe 5x12m zum reinigen von Bauhof wie Feuerwehrfahrzeugen
- Zugang zur Werkstatt
- Wasseranschlüsse Kalt / Warm
- Ausgussbecken
- Beleuchtung nach Arbeitsstättenrichtlinien
- Lichtschalter und Steckdose an geeigneter Stelle
- Steckdose für Staubsauger

Lagerhalle für Anbaugeräte (Winterdienst, Abrollcontainer etc.)

- Ausreichende Beleuchtung
- 2 Stück Energieboxen

4. Außenanlage

- Aufstellfläche für 2 Salzsilo mit je max. 15m³
- 4-5 Schüttgutboxen zur Lagerung von Schüttgütern (Lego-Betonsteine)
- Containerabstellfläche
- Lagergebäude für Treibstoffe sowie Gefahrstoffe (**Bauhof und Feuerwehr**)
- Ausleuchtung des ganzen Außenbereichs
- Kameraanlage
- Zaunanlage rund ums Gelände 2m Doppelstabzaun mit elektrischem Schiebetor

5. Sonstiges

5.1 PV- Anlage

Auf den geeigneten Dächern des Bauhofs ist eine PV Anlage zu installieren, welche im Eigenverbrauch den Bauhof versorgt. Weiter soll die Anlage mit der PV- Anlage des Feuerwehrhauses gekoppelt werden um auch hier den Eigenverbrauch zu steigern. Ergänzt wird die Anlage durch einen oder zwei Batteriespeicher.

5.2 Heizung

Bei der Wärmegewinnung für das Gebäude ist darauf zu achten das ein klimaneutrales Medium genutzt wird. Ebenso soll das Feuerwehrgerätehaus mit der Heizung des Bauhofs versorgt werden. Die Gasheizung im Feuerwehrhaus ist zu demontieren.

5.3 Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung im Bauhof Gebäude soll dezentral mittels Durchlauferhitzer sichergestellt werden.

5.4 Zisterne

Auf dem Bauhofgelände soll eine Zisterne verbaut werden mit mind. 200m³ Inhalt zum Rückhalt von Regenwasser welches über eine Pumpenanlage zum betanken der Mobilen Gießanlage benutzt werden kann. Sollte ein Waschplatz oder Waschhalle entstehen, ist hier auch darauf zu achten das dieses Wasser aus der Zisterne zum Waschen der Fahrzeuge genutzt werden kann. Die Zisterne ist an einer Geeigneten Stelle mit einem A- Saugausgang zu versehen.

5.5 Interne Brandmeldeanlage

Im Bauhofgebäude, wie im Sozialbereich und Werkstätten / Lager ist eine Brandmeldeanlage zu planen welche ausgeweitet auf das Feuerwehrhaus beide Gebäude überwacht. Der Alarm wird über KNX Intern weitergeleitet. Ausführung sollte nach DIN erfolgen.

5.6 KNX- Anlage

Bei der Gebäudeinstallation ist darauf zu achten das alle Schalt und ansteuerbefehle über KNX realisiert werden. Störungen / Alarme sind über ein Jung Smart Panel zu realisieren. Hier werden Alarme und Störmeldungen auch intern weitergeleitet.

Sämtliche Räume sind mit Standartlichtschalter zu versehen und entweder über Taster Schnittstellen, Binäreingängen oder KNX Schalter auf den BUS zu schalten.

Störmeldungen der Haustechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Zisterne etc.) sind ebenfalls über den KNX- Bus weiterzuleiten.

Die Adressierung des KNX- BUS ist so zu wählen das die Anlage mit der des Feuerwehrhauses per Linienkoppler gekoppelt werden kann.

Bei der Planung der Anlage ist die Haustechnik der Gemeinde Wiesenbach mit einzubeziehen.

5.7 EDV - Anlage

Im Technikraum des Gebäudes ist ein Serverschrank zu installieren, in welchem sich die Patch- felder der EDV- Anlage befinden, sowie div. Router etc.

Nach Plan sind in verschiedenen Räumen Datenanschlussdosen vorzusehen:

Aufenthaltsraum:	2 Datendosen doppelt
Flur:	1 Datendose für WLAN Sender
Büro:	3 Datendosen doppelt
Besprechungsraum:	1 Datendose doppelt
Werkstatt	1 Datendose doppelt
Fahrzeughalle:	2 Datendosen doppelt
	1 Datendose für WLAN Sender
PV- Anlage:	1 Datendose doppelt
Heizungsanlage:	1 Datendose doppelt
Außenanlage	1 Datenanschluss WLAN Sender

Div. Datenleitungen an den Gebäuden Außen für Netzwerkkameras.

5.8 Kameraanlage

In der Fahrzeughalle wie auch im Außenbereich, sind Datenleitungen und Steckdosen für Netzwerkkameras vorzusehen, welche die noch zu definierenden Bereich überwacht.

5.9 Schleppkurven

- Die Salzsilo´s sowie auch die Schüttgutboxen müssen mit einem 3 Achser LKW (>12t) anfahrbar sein.
- Bei der Fahrzeughalle (feste Stellplätze) ist es so zu planen, dass 7,5t LKW hier untergestellt werden können.
- Eine Besonderheit stellt die Waschhalle dar, hier ist darauf zu achten das die Waschhalle auch zum Waschen der Feuerwehrfahrzeuge genutzt werden kann (2 Achser LKW 12 und 14 t)

6. Feuerwehrgerätehaus

6.1 Allgemein

Das Feuerwehrgerätehaus ist Baujahr 2007, aus diesem Jahr stammt auch die aktuelle Gasheizung, welche im 1.OG in einem Stauraum zusammen mit einem 200ltr. Warmwasserspeicher untergebracht ist.

Im Rahmen des Neubaus des Bauhofs wurde überlegt beide Gebäude in Sachen Wärmeversorgung, Elektroversorgung und Gebäudeleittechnik zusammenzulegen.

Die Warmwasserversorgung soll in dem Zuge dezentral wie im Bauhof über Durchlauferhitzer erfolgen.

Im Sozialtrakt des Feuerwehrhauses sind in allen Räumen normale Heizkörper vorhanden. Die Fahrzeughalle wird über zwei Lufterhitzer beheizt, die max. Temperatur liegt hier bei kurzzeitigen 17-18 Grad. Im Normalbetrieb ist die Halle auf 15 Grad beheizt.