



**Öffentliche Sitzung des
Gemeinderates
am 26.02.2026**



Vorlage Nr.	2026/009
Sachbearbeiter	Kustocz, Markus
Tagesordnungspunkt	Neubau Bauhof Wiesenbach 1. Sachstandsbericht zum Bebauungsplanverfahren 2. Erschließungssituation 3. Rahmenplanung der Verwaltung 4. Mögliche Finanzierung 5. Grundsatzbeschluss zum Neubau 6. Architektenleistungen

1. Sachstandsbericht zum Bebauungsplanverfahren:

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans wurde am 28.11.2024 gefasst. Die Gemeinde Wiesenbach beabsichtigt, den Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften „Au – 3. Änderung“ für den Bereich am südwestlichen Ortsrand zu ändern.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist eine rund 0,4 Hektar große Fläche hinter dem Feuerwehrgerätehaus für eine Umspannanlage festgesetzt. Diese wurde nicht umgesetzt und die SÜWAG hat das Grundstück an die Gemeinde Wiesenbach veräußert.

Die Gemeinde beabsichtigt, die bislang für eine Umspannanlage vorgesehene Fläche in das angrenzende Gewerbegebiet zu integrieren und planungsrechtlich entweder als Fläche für Gemeinbedarf (für den gemeindlichen Bauhof) oder als Gewerbegebiet festzusetzen.

Zur Verbesserung der Zufahrtssituation war ein Ausbau der Straße Zollstock vorgesehen und in diesem Zusammenhang sollte die derzeit als Leergutlager genutzte angrenzende Fläche der Firma Getränke Kern teilweise erworben werden, um einen Straßenausbau zu ermöglichen, der einen Begegnungsverkehr von LKW zulässt. Die hierzu geführten Gespräche mit der Firma Getränke Kern verliefen jedoch nicht erfolgreich. Das Unternehmen teilte mit, dass für das betroffene Grundstück eigene mittelfristige Entwicklungs- und Erweiterungsabsichten bestehen und daher weder eine Flächenabgabe noch ein Tausch in Betracht kommt. Eine einvernehmliche Grundstücksregelung ist somit derzeit nicht möglich.

Unabhängig vom derzeit nicht realisierbaren Grunderwerb soll die Bauleitplanung jedoch so ausgestaltet werden, dass ein künftig möglicher Ausbau der Straße – insbesondere zur Sicherstellung eines LKW-Begegnungsverkehrs – planungsrechtlich abgesichert wird. Damit bleibt der Gemeinde die Option erhalten, bei sich künftig ergebender Gelegenheit die erforderlichen Flächen zu erwerben und die Verkehrssituation entsprechend zu verbessern.

Die Zufahrt und damit die Erschließung des Grundstücks ist dennoch über die bestehende Straße „Zollstock“ gesichert. Zudem besteht – je nach konkreter Nutzung des Grundstücks – die Möglichkeit einer Behelfs-Zu- und Abfahrt über den Parkplatz der Feuerwehr.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Da der Bebauungsplan auch Flächen einbezieht, die bislang nicht Teil der im Zusammenhang bebauten Ortslage sind, erfolgt das Verfahren im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltbericht.

Mit der Grundsatzentscheidung zur künftigen Nutzung des Grundstücks kann die Entwurfsplanung des Bebauungsplans aufgenommen werden. Ziel ist es, dem Gemeinderat den Planentwurf in der ersten Jahreshälfte zur Billigung sowie zur Beschlussfassung über die Offenlage und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorzulegen.

2. Erschließungssituation

Das Grundstück ist grundsätzlich über die Straße „Zollstock“ verkehrlich angebunden. Die konkrete Ausgestaltung der Zufahrt – insbesondere im Bereich des Feuerwehrgerätehauses mit dem bestehenden Einlaufbauwerk sowie dem parallel zur Straße verlaufenden offenen Graben – ist Gegenstand der weiteren Planung und im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung näher zu konkretisieren.

Die technische Erschließung (Ver- und Entsorgung) des Grundstücks ist bereits weitgehend vorbereitet. Im Zuge der Neuverkabelung zwischen der neuen Trafostation „In der Au“ und der neuen Leitungstrasse nach dem Rückbau des Hochspannungsmastes wurde der Syna eine Leitungsführung im Grenzstreifen des Grundstücks über den Parkplatz der Feuerwehr sowie entlang des Grünstreifens an der Straße „Maistumpf“ bis zur neuen Trafostation gestattet.

In diesem Zusammenhang wurde bereits ein entsprechend dimensionierter Stromanschluss für das Grundstück mitverlegt. Darüber hinaus wurde im Zuge der Querung der bestehenden Wasserleitung im Bereich des Feuerwehrparkplatzes eine Wasserhausanschlussleitung in das Grundstück vorgestreckt.

Das Schmutzwasser kann über den in der Straße „Zollstock“ bestehenden Mischwasserkanal abgeführt werden. Das anfallende Regenwasser kann über die hinter dem Feuerwehrhaus verlaufende Querung im Bereich der B 45 in den Abflusskanal des Hochwasserrückhaltebeckens „Zollstock“ und von dort in den Biddersbach eingeleitet werden.

Auch die Glasfasererschließung wurde im Zuge der Backbone-Verlegung berücksichtigt und ein entsprechendes Leerrohr wurde bis zum Grundstück mitverlegt.

Damit sind wesentliche infrastrukturelle Voraussetzungen für eine künftige Bebauung bereits geschaffen.

3. 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 Schüttgutlieferung) 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.

4. Mögliche Finanzierung

Im Rahmen einer Grobkostenschätzung hat die Verwaltung Baukosten in Höhe von rund 3.216.000 Euro ermittelt. Hinzu kommen voraussichtlich etwa 20 % für Planungsleistungen, sodass sich Gesamtkosten von ca. 3,86 Mio. Euro ergeben.

Für die Finanzierung des Neubaus könnten voraussichtlich verschiedene Mittel kombiniert werden. Aus dem Sondervermögen „Infrastruktur und Klimaneutralität“ des Bundes werden Wiesenbach rund 2,1 Mio. Euro bereitgestellt werden. Dieses Sondervermögen wurde im Jahr 2025 durch den Deutschen Bundestag beschlossen, um zusätzliche Investitionen in die kommunale Infrastruktur und klimaneutrale Maßnahmen zu ermöglichen. Nach der derzeit geltenden Rechtslage werden Mittel aus diesem Sondervermögen als Eigenmittel bewertet und bei der Berechnung des kommunalen Ausgleichstocks nicht in Abzug gebracht, wodurch ihre Nutzung für kommunale Vorhaben begünstigt wird. Die Mittel können bedarfsgerecht, also je nach Baufortschritt, angefordert werden.

Zusätzlich könnten Mittel aus dem kommunalen Ausgleichstock in Höhe von derzeit etwa 20 % der Gesamtaufwendungen genutzt werden, was rund 772.000 Euro entspricht. Auf Grundlage der bisherigen Grobkostenschätzung von insgesamt ca. 3,86 Mio. Euro ergibt sich damit ein verbleibender Eigenanteil der Gemeinde in Höhe von rund 988.000 Euro.

Dieser Eigenanteil müsste voraussichtlich über kommunale Kredite finanziert werden, sofern keine weiteren Fördermittel – beispielsweise aus der Holzbauinitiative des Landes Baden-Württemberg – akquiriert werden können.

Alle genannten Beträge stellen vorläufige und geschätzte Planwerte dar. Sie müssen im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung noch verifiziert, konkretisiert und gegebenenfalls angepasst werden.

5. Grundsatzbeschluss zum Neubau

Auf Grundlage der Bestandserhebung und der bisherigen Rahmenplanung hält die Verwaltung den Neubau eines zentralen Bauhofs für zwingend erforderlich. Die derzeitige dezentrale Organisation auf mehrere Standorte, die unzureichenden Sozial- und Arbeitsräume sowie fehlende Synergien beeinträchtigen die Effizienz der kommunalen Aufgaben und wirken sich langfristig negativ auf das Erscheinungsbild und die Leistungsfähigkeit der Gemeinde aus.

Mit der Errichtung eines zentralen, modernen Bauhofgebäudes können die Arbeitsabläufe optimiert, Wege verkürzt und die Material- und Personaleinsätze effizient gebündelt werden. Ein zeitgemäß ausgestattetes Betriebsgebäude mit Werkstätten, Lagerflächen, Büro- und Sozialräumen, Fahrzeugstellplätzen und moderner Infrastruktur schafft zudem ein professionelles und nachhaltiges Arbeitsumfeld, das die Attraktivität des Bauhofs als Arbeitgeber erhöht.

Die gewählte L-förmige Anordnung von Gebäude und Lagerhalle ermöglicht einen geschützten Innenhof, eine funktionale Trennung von Verkehrs- und Arbeitsbereichen sowie Synergien mit der bestehenden Feuerwehrinfrastruktur. Gleichzeitig werden Maßnahmen zur Hochwasser- und Starkregenvorsorge und Energieeffizienz

berücksichtigt. Eine modulare Bauweise in Holz-, Stahl- und Betonbauweise gewährleistet zudem eine flexible und nachhaltige Nutzung.

Der Bauhofneubau ist von hoher strategischer Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Wiesenbach. Sie sichert die kontinuierliche Erfüllung der kommunalen Aufgaben, steigert die Effizienz des Bauhofs und schafft die Grundlage für langfristige Investitionen in Personal, Technik und Infrastruktur.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat, den Neubau eines zentralen Bauhofs grundsätzlich zu beschließen und damit den Startpunkt für die weitere Entwurfs- und Bauleitplanung sowie die spätere Umsetzung zu setzen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach beschließt grundsätzlich die Errichtung eines zentralen Neubaus für den Bauhof auf dem gemeindlichen Grundstück hinter dem Feuerwehrgerätehaus. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis dieses Beschlusses die weiteren Planungen, insbesondere die Entwurfsplanung, Kostenabschätzung und Bauleitplanung, voranzutreiben.

6. Architektenleistungen

Für die Umsetzung des Neubaus des zentralen Bauhofs ist die Vergabe von Architekten- und Planungsleistungen erforderlich. Geplant ist, diese zunächst bis zur Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung, Kostenberechnung, Genehmigungsplanung) zu vergeben, um dem Gemeinderat eine belastbare Grundlage für die Entwurfsplanung, die Kostenabschätzung und die Entscheidung über die weitere Umsetzung vorzulegen.

Planungsleistungen für Bauvorhaben unterliegen der Vergabeverordnung (VgV). Nach der derzeitigen Rechtslage ist eine europaweite Ausschreibung erforderlich, sobald der geschätzte Auftragswert bestimmte Schwellenwerte überschreitet. Für reine Planungsleistungen liegt dieser Wert aktuell bei rund 224.000 Euro netto wobei zur Bestimmung des Schwellenwertes alle Planungsleistungen zu addieren sind. Nach Auslegung einiger Vergabekammern können hingegen auch alle für das Bauprojekt erforderlichen Planungs- und Bauleistungen zusammengerechnet werden, wodurch ein europaweiter Schwellenwert von derzeit ca. 5,8 Mio. Euro anzuwenden wäre. Aufgrund dieser unterschiedlichen Auslegung ist eine Abstimmung mit der Kommunalaufsicht erforderlich, um das Vergabeverfahren rechtssicher zu gestalten. Der Gemeinderat wird über das Ergebnis der Abstimmung und die daraus resultierenden Ausschreibungsmodalitäten informiert.

Die Vergabe bis zur Leistungsphase 3 ermöglicht eine präzise Definition der Bauanforderungen, die Erstellung einer belastbaren Entwurfsplanung und eine verlässliche Kostenermittlung. Damit wird dem Gemeinderat eine solide Entscheidungsgrundlage für die weiteren Planungsphasen und die Umsetzung des Neubaus bereitgestellt. Für die Erstellung eines ersten Entwurfs und der Kostenermittlung stehen im Haushalt 2026 20.000 Euro bereit.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Gemeinde Wiesenbach nimmt zur Kenntnis, dass die Vergabe der Architekten- und Planungsleistungen für den Neubau des Bauhofs zunächst bis zur Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung, Kostenberechnung, Genehmigungsplanung) vorgesehen ist.

Nach Klärung mit der Kommunalaufsicht wird die Vergabe unter Berücksichtigung der geltenden Vergaberechtsvorschriften an den wirtschaftlichsten Anbieter erfolgen.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Vergabeverfahren vorzubereiten, durchzuführen und den Gemeinderat über das Ergebnis sowie die weiteren Schritte zu informieren.