



Beschlussvorlage 2026/202	Referat	
	Abteilung	Abt. 35, Gebäudewirtschaft
	Verfasser(in)	Baureferat 30B

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Bauausschuss	18.06.2026	öffentlich

**Erhaltung der Betriebstauglichkeit des Baubetriebshofs am Altstandort:
Umsetzungsbeschluss Sanierung Gebäude 1**

Vorschlag zum Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt die vorgelegte Entwurfsplanung zur Sanierung des Gebäudes 1 und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der Maßnahme.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Anlass:

Der nächste Schritt zur Erhaltung der Betriebstauglichkeit des Baubetriebshofes am Altstandort ist die Sanierung des Gebäudes 1, um es als Bürogebäude nutzen zu können. Die Planung wird dem Gremium zum Beschluss vorgelegt.

Verfahren:

Aufgrund der Gesamtsumme des Projekts ist der Bauausschuss für die abschließende Beschlussfassung zuständig (§ 11 Ziffer 1 Buchstabe a) der Geschäftsordnung).

Der Tagesordnungspunkt wurde bereits in folgenden Sitzungen behandelt:

Statusbericht	BBHA 2023/438	vom 11.01.2024	Kenntnis
Empfehlungsbeschluss	BA 2024/191	vom 25.06.2024	beschlossen
Umsetzungsbeschluss	STR 2024/241	vom 18.07.2024	beschlossen
Umsetzungsbeschluss	STR 2025/008	vom 20.02.2025	beschlossen
Vergabebeschluss	STR 2025/170	vom 24.07.2025	beschlossen
Maßnahmen- und Umsetzungsbeschluss	BBHA 2026/009	vom 29.01.2026	beschlossen

Der Tagesordnungspunkt ist öffentlich zu behandeln. Lediglich die geschätzte Ausschreibungssumme ist nichtöffentlich zu behandeln (§27 Abs. 1 Ziffer 5 der Geschäftsordnung).

Sachverhalt:

Im Vorfeld der Planungen zur Umnutzung des Gebäudes 1 am Altstandort des Baubetriebshofs wurde eine Untersuchung auf Schadstoffe beauftragt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich im dunkelgrau gestrichenen Wandputz in Teilbereichen des Erdgeschosses Asbest und PCB befinden, welche durch ein spezielles Entsorgungsunternehmen entfernt und fachgerecht entsorgt werden müssen.

Der gelb-braun gestrichene Wandputz im Obergeschoß ist asbestfrei, enthält allerdings PCB und muss ebenfalls gesondert entsorgt werden.

Der Beton-Estrich im Bereich der Garage enthält aufgrund von Verunreinigungen durch Treibstoff, Öle etc. erhebliche Auffälligkeiten bei Mineralkohlenwasserstoffen etc. und muss ebenfalls gesondert entsorgt werden.

Die weiteren Bauteile weisen keine Schadstoffbelastung auf und können über den üblichen Weg entsorgt werden.

Die Kosten für die Untersuchung, Entfernung und Entsorgung der Schadstoffe belaufen sich auf **ca. 35.000,00 €.**



Das Gebäude 1 soll zum Verwaltungsgebäude für den Baubetriebshof mit einer Nutzfläche von 210 m² umgebaut werden. Dazu werden im Erdgeschoss die Büros für die Bauhofleitung mit einem Sichtbezug auf den Innenhof eingerichtet. Der Zugang für externe Personen soll zukünftig über den Außenbereich (Parkplatz vor dem Tor) erfolgen, um unbefugtes Betreten des Betriebsgeländes zu verhindern.

Der zweite Zugang ins Gebäude 1 erfolgt über den Innenhof durch das Treppenhaus. Im Erdgeschoß befinden sich auch zwei Toilettenräume und eine kleine Teeküche (siehe Anhang 1: Plan EG).

Im Obergeschoss soll es einen Besprechungsraum und weitere Büroräume geben, die allerdings nur temporär besetzt sind, da diese für die Bürotätigkeiten der Bereiche Sanitär, Elektro, Schreiner, Spielplatz und Verkehrszeichen eingeplant sind (siehe Anhang 1: Plan OG). Diese Büros lösen die Problematik in den Gebäuden 4-11, da die Räume dort aus Brandschutz- und Arbeitsschutzrechtlichen Gründen nicht als Büroräume nutzbar sind. Die Büros im EG und das Besprechungszimmer im OG ersetzen die Räumlichkeiten in den Containern.

Die Container sollen, sobald die Sanierung des Gebäudes 1 fertiggestellt ist und der Umzug stattgefunden hat, vorübergehend als Aufenthaltsräume und Umkleiden genutzt werden, während das Gebäude 2 saniert wird.

Die Durchreiseunterkunft bleibt im Gebäude 1 erhalten und wird aus der Sanierung ausgenommen.

Die Sanierung des Gebäudes 1 umfasst folgende Baumaßnahmen:

- Abbrucharbeiten: Entsorgung der Schadstoffe, Rückbau der Innenwände, Türen; Rückbau Bodenplatte im Erdgeschoß; Rückbau der Dachfläche
- Auffüllen Keller
- Rohbauarbeiten: Fensteröffnungen schließen, neu erstellen; neue Betonbodenplatte inkl. Dämmung;
- Vollwärmeschutz neu
- Zimmermannsarbeiten/ Dachdämmung
- Dachdecker- und Spenglerarbeiten
- Erneuerung der Fenster, Außentüren
- Trockenbauarbeiten (Wände, Decken)
- Malerarbeiten innen / außen
- Einbau neuer Türen
- Einbau neuer Bodenbeläge
- Einbau einer neuen Treppe
- Sanitär-, Heizungs-, Elektroinstallation
- Fliesenarbeiten
- Netzwerk
- Einbau einer kleinen Teeküche



Zunächst wird das Gebäude 1 an die Heizungsanlage im Gebäude 2 angeschlossen. Im Zuge der Sanierung von Gebäude 2 ist geplant, die Gastherme durch eine Wärmepumpe (Luft-Wasser-WP) in Kombination mit einer Photovoltaikanlage zu ersetzen. Durch den Einsatz einer Wärmepumpe erreicht das Gebäude 1 den Effizienzhausstandard 55 und kann durch die KfW gefördert werden.

Die ersten Planungen zum Gebäude 2 haben bereits stattgefunden und werden dem Ausschuss voraussichtlich im 3. Quartal vorgestellt.

Kosten:

Die Kosten für diese Maßnahme belaufen sich auf **ca. 590.000,00 € brutto** (inkl. KG 700 Baunebenkosten und Schadstoffentsorgung).

Im Haushaltsjahr 2026 sind **600.000,00 €** auf der Haushaltsstelle 7700.9400-08 vorhanden. Davon können ca. **350.000,00 €** für die Sanierung des Gebäudes 1 verwendet werden. Die zusätzlich benötigten Mittel sind bereits als VE im Haushaltsjahr 2027 mit **500.000,00 €** angemeldet.

Die notwendigen Haushaltsmittel sind grundsätzlich vorhanden.

Zeitschiene:

Nach positiver Beschlussfassung durch den Ausschuss werden als nächste Schritte die Unterlagen zum Bauantrag eingereicht, der Förderantrag gestellt, sowie die Entsorgung der Schadstoffe beauftragt und durchgeführt.

Der Baubeginn ist nach Erhalt der Baugenehmigung und der Förderzusage eingeplant, voraussichtlich kann im Herbst 2026 begonnen werden. Die Fertigstellung soll je nach Kapazität der externen Firmen und des Baubetriebshofes im späten Frühjahr 2027 sein.

Anlagen:

Anlage 1_BBH Altstandort - Gebäude 1_Entwurf
Anlage 2_Sanierungskosten Gebäude 1 BBH Altstandort