

Vorlage B146/2026

Für den/die

Gremien	Termin	TOP	Einst.	Ja	Nein	Enth.	Bemerkung
Bauausschuss	24.08.2026	3					
Haupt- und Finanzausschuss	24.08.2026	2					
Gemeindevertretung	27.08.2026	3					

Großenlöder, den 11.08.2026, 15.0203.02.04, Neubau Bauhof Industriestraße/4 Beschlüsse Gremienarbeit	Bürgermeister:
--	----------------

Ausführungsbeschluss für die Sanierungs- und Umbauarbeiten des ehemaligen Betriebsgeländes der Raiffeisen Waren GmbH zum zukünftigen Bauhof der Gemeinde Großenlöder

Erläuterung:

Die Gemeindevertretung hat im Frühjahr 2025 beschlossen, die gewerblich genutzte Liegenschaft „Industriestraße 18“ als Standort für den zukünftigen Bauhof der Gemeinde Großenlöder zu erwerben.

Mit dem Erwerb wurden für den zukünftigen Bauhof folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines größeren Areals für den Bauhof mit Entwicklungsspielraum für zukünftige Bedarfe;
- Effizienzsteigerung durch die Bündelung aller Bauhofbereiche;
- Reduzierung des Flächenverbrauchs durch Aufgabe des bisherigen Standortes nebst vormals angedachter Erweiterungsflächen im Außenbereich.

Zur Umsetzung dieser Ziele gilt es, die Liegenschaft „Industriestraße 18“ zukunftsreif zu modernisieren und eine zeitgemäße Infrastruktur zu schaffen, die Erweiterungspotenziale für kommende Anforderungen aufweist.

Nach Erstellung und Erörterung der ersten Grundlagenplanungen wurde durch die Gemeindevertretung beschlossen, die Planungen zur Sanierung und zum Umbau des ehemaligen Betriebsgeländes der Raiffeisen Waren GmbH zum zukünftigen Bauhof durch einen Planungsbeirat fachlich und politisch zu begleiten.

In den durchgeführten Sitzungen des Planungsbeirats wurden die durch die Gemeindevertretung angesprochenen und nachfolgend dargestellten Planungsvarianten intensiv erörtert und Variantenvergleiche mit einer Gegenüberstellung von Kosten vorgenommen. Folgende Varianten wurden untersucht:

- Technische Gebäudeausrichtung in den Bereichen Heizung, Lüftung und Sanitär inklusive Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher;
- Umgang mit der vorhandenen Schüttguthalle mit der Fragestellung der Sanierung im Bestand oder eines Abbruchs nebst Ersatzneubau an selbiger Stelle;
- Anordnung und Ausgestaltung des Sozialtraktes.

Für die weitere Gestaltung der Ausführungsplanung hat sich der Planungsbeirat in den zu erörternden Punkten einvernehmlich für folgende Lösungen entschieden:

- Die Wärmeversorgung nebst Heizsystem ist mittels Wärmepumpe vorzunehmen. Die Trinkwassererwärmung erfolgt zentral über den Hauptversorger Wärmepumpe.

Es ist eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher einzubauen, deren Größenordnung in Abhängigkeit der Erfordernisse für die Wärmeversorgung/das Heizsystem und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit ausgeführt wird.

- Für die vorhandene Schüttguthalle wurden weitere statische und bautechnische Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund dieser Untersuchungen wurde vom Planungsbeirat empfohlen, die bestehende Schüttguthalle grundlegend zu sanieren. Mit dem Erhalt und der Sanierung gewinnt die Gemeinde eine größere Lagerfläche gegenüber dem Neubau einer Kalthalle. Mit den zusätzlichen Flächen kann auch der notwendige Flächenbedarf für die Unterbringung der Ausstattung für das „Krisenmanagement“ abgedeckt werden. Somit wird durch die Investition, welche dem Niveau der Variante Abbruch und Neubau nahezu gleicht, ein Mehr an Flächen gewonnen. Im Vergleich zum Neubau einer Kalthalle hätte für das „Krisenmanagement“ noch zusätzlicher Lagerraum geschaffen werden müssen, was mit einem erhöhten Mitteleinsatz einhergegangen wäre.
- Die Verlagerung des geplanten Anbaus des „Sozialtraktes“ in das Dachgeschoss der vorhandenen Halle hätte keine wirtschaftlichen Vorteile erbracht. Hierzu wurde ein Kostenvergleich durchgeführt. Aufgrund dieser Untersuchungen wie auch dem Umstand, dass sich die Arbeitsabläufe bei der Verlagerung auf zwei Ebenen eher negativ auswirken, wurde vom Planungsbeirat festgelegt, den Sozialtrakt in Gänze im Erdgeschoss mit Berücksichtigung eines Anbaus unterzubringen. Damit wäre auch weiterhin die Realisierung einer möglichen zukünftigen Erweiterung im Falle einer interkommunalen Zusammenarbeit mit Nachbarkommunen gewährleistet, die bei der Unterbringung des Sozialtrakts auf zwei Ebenen im Bestand nur unter erschwerten Bedingungen umsetzbar wäre.

Auf Grundlage dieser Empfehlungen des Planungsbeirates wurden durch das beauftragte Planungsbüro die Entwurfsunterlagen mit den Kostenschätzungen aufgestellt.

Für die Neugestaltung und Sanierung des ehemaligen Betriebsgeländes der Raiffeisen Waren GmbH zur Unterbringung des Bauhofs der Gemeinde Großenlütder ist die Umsetzung folgender Maßnahmen vorgesehen:

1. Sanierung der bestehenden Lagerhalle zur Fahrzeughalle mit Einbau eines Kleinteilelagers, Werkstatt/Schlosserei sowie Lager für Benzine/Öle und Lagerflächen für die Wasserversorgung des Eigenbetriebs „Gemeindewerke Großenlütder“.
2. Sanierung der bestehenden Verkaufs- und Büroflächen und Realisierung eines Anbaus mit den Abmaßen von 6 m x 14,65 m für die Unterbringung der Sozialräume und des Technikraums.
3. Komplettsanierung des vorhandenen Schüttgutlagers zur Nutzung als Lagerfläche für den Bauhof wie auch Unterbringung notwendiger Ausrüstung zur „Krisenvorsorge“ (u. a. mit der Ausstattung für den Betreuungsplatz 50 und für die Katastrophenschutz-Leuchttürme).
4. Anbau einer „Kleinhalle/Garage“ an das vorhandene Schüttgutlager zur Unterbringung der So-
leanlage und Errichtung von zwei Schüttgutsilos zur Salzlagerung.
5. Überarbeitung der Freiflächen mit Schaffung eines Waschplatzes mit Benzinabscheider sowie Einbau einer Wasserzisterne und Neubau von Schüttgutboxen.

Die Kostenschätzung für die o. g. Planungen sieht für die Sanierungs- und Neubaumaßnahmen „Bauhof“ Ausgaben in Höhe von 3,8 Millionen Euro brutto zzgl. Ausgaben in Höhe von 66.045 Euro für die Unterbringung von Materialien zur „Krisenvorsorge“ vor.

Im Haushaltsplan 2026 waren Gesamtausgaben für den „Umbau Bauhof Industriestraße 18“ in Höhe von 3,99 Millionen Euro vorgesehen. Der Haushaltsansatz aus dem Jahr 2025 in Höhe von 540.000 Euro wurde außerplanmäßig für den Ankauf der Liegenschaft herangezogen, sodass diese Mittel im Haushaltsplan 2027 wieder eingestellt werden müssen. Für Investitionen für Einrichtungen und zur Ausstattung der „Krisenvorsorge“ ist im Haushaltsplan 2027 eine neue Haushaltsstelle zu bilden.

Der Bund hat zur Stärkung der öffentlichen Infrastruktur ein Sondervermögen „Infrastruktur und Klimaneutralität“ aufgelegt, aus dem das Land Hessen insgesamt 7,4 Milliarden Euro erhält. Davon fließen rund 4,7 Milliarden Euro direkt an die hessischen Kommunen. Der Gemeinde wurde in der ersten Tranche ein Kontingent in Höhe von 2.837.840 Euro zugewiesen; eine zweite Tranche ab dem Jahr 2029 wird weitere Mittel in noch nicht abschließend bestimmter Höhe erbringen.

Die Mittel stehen den Kommunen grundsätzlich flexibel, unbürokratisch und ohne verpflichtenden Eigenanteil für Investitionen in festgelegte Handlungsfelder zur Verfügung, darunter insbesondere die technische Infrastruktur sowie der Bevölkerungsschutz. Förderfähig sind investive Maßnahmen, die nach dem 1. Januar 2025 begonnen worden sind; Planungskosten sind ausdrücklich eingeschlossen. Nicht förderfähig sind hingegen Erhaltungsaufwendungen und kleinere Anschaffungen. Das konkrete Mittelabrufverfahren wird ab Frühjahr 2026 über die WI-Bank abgewickelt.

Die vorliegende Maßnahme – Sanierung und Neugestaltung des gemeindlichen Bauhofs mit einem Gesamtvolumen von rund 3,8 Millionen Euro brutto zuzüglich 66.045 Euro für Einrichtungen zur Krisenvorsorge – ist dem Grunde nach geeignet, aus Mitteln des Sondervermögens (mit-)finanziert zu werden. Hierzu bedarf es zunächst noch einer Abstimmung mit der WI-Bank. Das Vorhaben könnte jedoch den Handlungsfeldern „Technische Infrastruktur“ sowie, soweit die Krisenvorsorge betroffen ist, „Bevölkerungsschutz“ zugeordnet werden. Es handelt sich um eine investive Maßnahme, die im gemeindlichen Investitionsprogramm verankert ist.

Angesichts des der Gemeinde zugewiesenen Kontingents von 2.837.840 Euro könnte ein erheblicher Teil der veranschlagten Gesamtkosten von rund 3,87 Millionen Euro über das Sondervermögen gedeckt werden. Damit ließe sich die Belastung des gemeindlichen Haushalts – insbesondere vor dem Hintergrund der im Haushaltsplan 2027 erneut einzustellenden Mittel aus dem Liegenschaftserwerb sowie der neu zu bildenden Haushaltsstelle für die Krisenvorsorge-Ausstattung – spürbar reduzieren.

Die Gemeindeverwaltung wird prüfen, in welchem Umfang das Vorhaben die förderrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und welche Anforderungen des Mittelabrufverfahrens berücksichtigt werden müssen.

Anlage: Entwurfsplanung des Architekturbüros Swoboda vom 27.07.2026

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, den Um-/Anbau sowie die Sanierung und Neugestaltung des ehemaligen Betriebsgebäudes der Raiffeisen Waren GmbH auf dem Grundstück „Industriestraße 18“ zum zukünftigen Bauhof der Gemeinde Großenluder entsprechend den Planentwurfsunterlagen des Architekturbüros Swoboda vom 27. Juli 2026 unter Berücksichtigung der nachfolgenden Anmerkungen auszuführen:

1. Sanierung der bestehenden Lagerhalle zur Fahrzeughalle mit Einbau eines Kleinteilelagers, Werkstatt/Schlosserei sowie Lager für Benzine/Öle und Lagerflächen für den Bereich der Wasserversorgung.
2. Sanierung der bestehenden Verkaufs- und Büroflächen und Realisierung eines Anbaus mit den Abmaßen von 6 m x 14,65 m für die Unterbringung der Sozialräume und des Technikraums.
3. Komplettsanierung des vorhandenen Schüttgutlagers zur Nutzung als Lagerfläche für den Bauhof wie auch Unterbringung notwendiger Ausrüstung zur „Krisenvorsorge“ (u. a. Ausstattung für den Betreuungsplatz 50 und für die Katastrophenschutz-Leuchttürme).
4. Anbau einer „Kleinhalle/Garage“ an das vorhandene Schüttgutlager zur Unterbringung der So-
leanlage und Errichtung von zwei Schüttgutsilos zur Salzlagerung.
5. Überarbeitung der Freiflächen mit Schaffung eines Waschplatzes mit Benzinabscheider sowie Einbau einer Wasserzisterne und Neubau von Schüttgutboxen.

Die Gesamtausgaben werden entsprechend der Kostenschätzung auf 3,8 Millionen Euro für den Bauhofbereich sowie zzgl. 66.045,00 Euro für den Bereich der „Krisenvorsorge“ festgelegt. Für die Investitionen „Krisenvorsorge“ ist im Haushaltsplan 2027 eine neue Haushaltsstelle zu bilden.

Die Gemeindevertretung beschließt, die weiteren Planungen sowie die Detailabstimmungen bei Einhaltung der Gesamtkosten durch vorhergehende Beratungen im Planungsbeirat durch den Gemeindevorstand festlegen zu lassen.

Darüber hinaus wird die Gemeindeverwaltung beauftragt zu prüfen, in welchem Umfang das Vorhaben die förderrechtlichen Voraussetzungen erfüllt und welche Anforderungen des Mittelabrufverfahrens berücksichtigt werden müssen.

Abstimmungsergebnisse:

	GVT	H+F	BAU		
Mitgliederzahl					
Anwesende					
dafür					
dagegen					
Enthaltung					