

## Beschlussvorlage

**Bereich | Amt**  
Amt für Gebäudemanagement  
**Verfasser/in**  
Jomaa, Belal

**Vorlagen-Nr.**  
65/14/2025  
**Aktenzeichen**  
65.12. 474

**Anlagedatum**  
13.08.2025

## Beratungsfolge

| Gremium                     | Sitzungstermin | Öffentlichkeit | Zuständigkeit    |
|-----------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Bau- und<br>Umweltausschuss | 18.09.2025     | Ö              | Vorberatung      |
| Gemeinderat                 | 25.09.2025     | Ö              | Beschlussfassung |

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

## Verhandlungsgegenstand

### **Umnutzung St. Gallus Gemeindehaus Warmbach - Baubeschluss**

## Beschlussvorschlag

### **Die Stadtverwaltung schlägt vor:**

Der Gemeinderat fasst den Baubeschluss zur Baumaßnahme „Umnutzung St. Gallus Gemeindehaus Warmbach“ gemäß in der Vorlage dargestellten Planung und Kostenberechnungen.

Der Gemeinderat bevollmächtigt die Verwaltung, die Beauftragungen der erforderlichen Honorarverträge für Architekten und Fachingenieure gemäß der in der Vorlage dargestellten Kostenberechnung, zunächst bis zu einer Gesamtsumme von 1,3 Mio. Euro, vorzunehmen.

## Anlagen

- Entwurfsplanung mit Grundrissen, Schnitten und Ansichten vom Architekturbüro Knöpfel
- Kostenberechnung vom 03.09.2025 vom Architekturbüro Knöpfel
- Entwurfskonzept vom 03.09.2025 vom Architekturbüro Knöpfel

## Interne Prüfung

### 1. Wirkungskreis des Beschlusses

- ☐ Freiwillige Aufgabe  
☒ Weisungsfreie Pflichtaufgabe  
☐ Pflichtaufgabe nach Weisung (Weisungsaufgabe)

### 2. Finanzielle Auswirkungen

#### 2.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

☒ ja, in Höhe von 1.981.000 € ☐ nein

#### 2.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

☒ ja, in Höhe von jährlich nicht bekannt ☐ nein

Erläuterung: Die jährlichen Unterhalts- und Wartungskosten sind noch nicht bekannt

#### 2.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

☒ ja ☐ nein

#### in der mittelfristigen Finanzplanung

☒ ja ☐ nein

I36500080022

unter der Kostenstelle

#### 2.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

☒ ja ☐ nein

Erläuterung:

### 3. Personelle Auswirkungen

☐ ja ☒ nein

Erläuterung:

Das Hauptamt wurde bei der Erstellung des Beschlussvorschlags beteiligt:

☐ ja ☒ nein

### 4. Klimarelevanz/ Auswirkungen auf den Klimaschutz

| <input checked="" type="checkbox"/> keine | <input type="checkbox"/> negativ                                                                                                                                                                                                            | <input type="checkbox"/> positiv |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Erläuterung</b>                        | Bei der Planung und Umsetzung sind die Umwelt- und Klimaschutzziele besonders zu berücksichtigen. Das Gebäude ist mit einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu erstellen, Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbaren Energien sind zu prüfen. |                                  |



## Erläuterungen

### **Vorgeschichte:**

Bereits im Jahr 2023 bot die katholische Kirche der Stadt diverse Immobilien zum Kauf an.

Nach genauerer Überprüfung durch das Amt für Gebäudemanagement wurde entschieden, dass man das Objekt „Gallushaus Warmbach“ weiterverfolgt.

In Zusammenarbeit mit dem Amt 50 „Familie, Jugend und Senioren“ wurden die Möglichkeiten des Umbaus des Gemeindehauses zur Schaffung dringend benötigter Kindergartenplätze geprüft und die zugehörigen Konzepte entwickelt

Ab 2024 wurden weitere Gespräche mit der katholischen Kirche über Vertragsmodalitäten, Kaufpreis usw. geführt.

Parallel dazu wurde nach einem Angebotsverfahren zu den Planungsleistungen „Gebäude und Innenräume“ das Architekturbüro Knöpfel beauftragt, die Leistungsphasen 1-4 nach HOAI auszuführen.

### **Bedarf:**

Die vom Gemeinderat am 26.09.2024 beschlossene Bedarfsplanung zeigt, dass in Rheinfelden (Baden) rund 240 Kita-Plätze für Kinder ab 3 Jahren bis zum Schuleintritt fehlen. Besonders groß ist der Bedarf in der Kernstadt. Viele dieser benötigen einen stadtnahen Betreuungsplatz, weil sie auf den ÖPNV angewiesen sind.

Da es in der Kernstadt aufgrund der Seveso-Störfall-Richtlinie kaum möglich ist, eine neue Kita zu errichten, stellt der Stadtteil Warmbach eine gute Alternative dar.

Das Gallushaus ist von der Kernstadt mit dem Stadtbus oder dem Fahrrad gut zu erreichen.

Aufgrund der zentralen Lage ist es beispielsweise auch für Familien aus Herten möglich, Arbeitsweg und Bring- und Abholfahrten zu vereinen.

### **Rahmenbedingungen:**

In der Kita sollen drei Gruppen und damit 75 neue Betreuungsplätze entstehen. Diese werden in der Betreuungsform „Verlängerte Öffnungszeiten“, das heißt mit einer durchgehenden Betreuungszeit von mind. 6 Stunden täglich, angeboten.

Die Fertigstellung ist für Ende 2026 / Anfang 2027 geplant.

Der Träger der neuen Kita steht noch nicht fest. Hierfür soll ein Vergabeverfahren durchgeführt werden. Der Sozialausschuss wird dies voraussichtlich Anfang 2026 vorberaten.

### **Bauausführung:**

siehe beil. Dokument „Konzeptvorstellung“ vom Architekturbüro Knöpfel

Bei der Planung kam man zu dem Entschluss, dass das 2. Untergeschoss für den Kindergartenbetrieb nicht geeignet ist.

Eine Nutzung durch die Schmugglergilde Warmbach wurde geprüft und von allen Beteiligten befürwortet. Es ist geplant, dass die Schmugglergilde ab Sommer 2026 in Eigenregie den Kellerraum gestaltet.

### **Kosten:**

Die Kostenberechnung mit Stand vom 03.09.2025 liegt bei 1.981.000 €.

Im Haushalt stehen für die Baumaßnahme zur Umnutzung im Jahr 2025 1,3 Mio. Euro zur Verfügung. Für das Jahr 2026 wurden in der mittelfristigen Finanzplanung weitere 300.000 Euro eingeplant, für die jedoch keine Verpflichtungsermächtigung hinterlegt ist. Mit den zur Verfügung stehenden Geldern können bis zur Beschlussfassung und Haushaltsfreigabe des Haushaltsplans 2026 zunächst über 1,3 Mio. Euro verfügt werden.

Die Verwaltung wird mit Aufstellung des Haushaltsplans 2026 den Betrag für die Investitionsmaßnahme für das Jahr 2026 von 300.000 Euro auf 700.000 Euro erhöhen. Aufgrund der anderen im Finanzplanungszeitraum geplanten Maßnahmen, u.a. im Bereich der Schulen, kann es sein, dass für diese Maßnahmen bzw. auch für diese Erhöhung der Baukosten für die Umnutzung des Gallushauses zur Kita, Kreditaufnahmen notwendig sind. Ob Kreditaufnahmen für den Finanzplanungszeitraum notwendig werden, wird im Aufstellungsprozess des Haushaltsplans 2026 ausgearbeitet werden.

### **Beauftragung Architekten- und Ingenieurleistung:**

Der hier vorgestellte Baubeschluss beruht auf verschiedenen Fachplanungen. Für die Ausarbeitung der vorliegenden Projektplanung mit Entwurfsunterlagen und Kostenberechnung der Leistungsphase LPH-3 nach HOAI wurden durch das Amt für Gebäudemanagement die erforderlichen Aufträge an Architekten und Ingenieure erteilt.

Das Architekturbüro Knöpfel aus Rheinfelden erhielt bisher den Honorarauftrag für die Leistungsphasen 1 bis 4 nach HOAI (Grundlagenermittlung, Vorentwurfsplanung, Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung).

Zur Fortführung der Planungen zum Bauvorhaben werden jetzt die Leistungsphasen 5 bis 8 nach HOAI (Ausführungsplanung, Vorbereitung Vergaben, Mitwirkung Vergaben, Objektüberwachung) erforderlich.

Mit dem Baubeschluss beauftragt der Gemeinderat die Verwaltung, den Honorarvertrag mit dem Architekturbüro Knöpfel zu erweitern.

### **Hinweis Fachplanungen:**

Zur Realisierung des Vorhabens sind weitere Fachplaner und Sachverständige erforderlich. Das Amt für Gebäudemanagement hat bereits Aufträge zur Planung der technischen Ausrüstung des Gebäudes erteilt. Auch die Verträge sind bisher nur für die Leistungsphasen 1 bis 3 ausgestellt und werden nachfolgend zum Baubeschluss entsprechend erweitert. Da diese Verträge unterhalb des Schwellenwertes von 100.000 € liegen, werden diese im Zuständigkeitsbereich des Oberbürgermeisters Herrn Eberhardt erteilt.

Folgende Fachplaner wurden beauftragt: EPS Flöss aus Maulburg für Elektrotechnik / IB Energie- und Haustechnik H. Bühler aus Rheinfelden für Heizung, Lüftung, Sanitär / IB Waldvogel aus Lörrach für Brandschutzkonzept / IB Regio Ingenieure aus Lörrach für Statik / IB Pannach & Pannach aus Rümplingen für Bauphysik / IB Ulrike Kammerer aus Rheinfelden für Vermessung / IB ILU Luftanalytik aus Buggingen für Untersuchungen auf Schadstoffe.

Alle erforderlichen Ingenieure und Sachverständige werden bedarfsgerecht beauftragt.