

## **N i e d e r s c h r i f t**

über die gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Bauen/Umwelt und Ordnung/Soziales  
am Mittwoch, den 28.02.2024, um 16:00 Uhr,  
im Rathaus der Samtgemeinde Bersenbrück, Hermann-Rothert-Saal (Ebene 7),  
Lindenstraße 2, 49593 Bersenbrück  
**(SGBU/018/2024)**

### Anwesend:

Vorsitzende/r  
Kormann, Edith  
Meyer zu Drehle, Axel ab 16:05 Uhr

Mitglieder  
Droste, Agnes  
Ewerding, Franz-Josef  
Hüdepohl, Sebastian  
Klune, Stefan  
Menslage, Heike  
Möller, Heinrich  
Prüne, Florian ab 16:05 Uhr  
Thesing, Ingrid  
Uphaus, Stefan

Mitglieder (mit beratender Stimme)  
Maxhuni, Adrian

von der Verwaltung  
Heidemann, Reinhold  
Siesenis, Jörg  
Wendt, Maik  
Wernke, Michael ab 16:15 Uhr

Protokollführer/in  
Kreye, Lukas

### Entschuldigt fehlen:

Mitglieder  
Bokel, Mathias  
Heuer, Philipp

Hurrelbrink, René  
Liening-Ewert, Rainer  
Mailitafi, Suraj  
Raming, Dirk  
Wilke, Reinhard

Mitglieder (mit beratender Stimme)  
Bojani, Tanja  
Bußmann, Stefan

von der Verwaltung  
Schönborn, Klaus-Henning, zentraler Feuerwehrgerätewart  
Schulte, Andreas

### **Öffentlicher Teil**

1. **Eröffnung, Begrüßung und Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit der Ausschussmitglieder, der Beschlussfähigkeit sowie der Tagesordnung**

Ausschussvorsitzende Edith Kormann eröffnet um 16:00 Uhr die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

2. **Genehmigung der Niederschrift der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Bauen und Umwelt sowie Ordnung und Soziales vom 18.01.2024**

**Vorlage: 3795/2024**

Wortmeldungen ergeben sich nicht.

### **Beschluss:**

**Der Ausschuss beschließt einstimmig, die Niederschrift der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Bauen und Umwelt sowie Ordnung und Soziales vom 18.01.2024 zu genehmigen.**

3. **Umbau des alten Bauhofes zur Zentrale für den Samtgemeindegerätewart hier: Kostengegenüberstellung**  
**Vorlage: 3874/2024**

In der gemeinsamen Sitzung am 18.01.2024 wurde die Verwaltung beauftragt, eine detaillierte, realistische Kostengegenüberstellung in Form einer Kostenvergleichsrechnung hinsichtlich eines Neubaus auf der einen Seite und der Sanierung des bestehenden Gebäudes auf der anderen Seite inklusive Berücksichtigung etwaiger Folgekosten auch in Bezug auf die zukünftigen Bewirtschaftungskosten zu erarbeiten und in der heutigen Sitzung vorzustellen.

Grundsätzlich ist die derzeitige Fläche in Höhe von 185 m<sup>2</sup> für den Gesamtbedarf des Sozialtraktes zu groß. Hier besteht bei einem Neubau die Möglichkeit, entsprechende Flächen einzusparen und die Raumaufteilung effektiver auf die Nutzfläche abzustimmen, sodass Arbeitsabläufe optimiert werden können. Laut Arbeitsstättenrichtlinie und DIN-Norm ist eine Fläche in Höhe von maximal 150 m<sup>2</sup> ausreichend, um die Mindestanforderungen an einen Sozialtrakt zu erfüllen. Neben den einzurichtenden Büroräumen fallen auch sanitäre Anlagen, Verkehrsflächen sowie Aufenthaltsräume und weitere Nebenräume unter die Mindestanforderungen. Der Sozialtrakt soll bei einem leicht geneigten Flachdach mit ca. 5 Grad Dachneigung und einer Traufhöhe von ca. 3,35 m als Standardmaß eine Bruttogrundfläche in Höhe von maximal 150 m<sup>2</sup> und ein Volumen von ca. 578 m<sup>3</sup> besitzen. Die zusätzlich benötigte Fahrzeughalle mit 3 Stellplätzen benötigt eine Fläche von ca. 225 m<sup>2</sup> bzw. ein Volumen von ca. 1.350 m<sup>3</sup>.

Weiter entspricht ein Neubau dem aktuellen energetischen Standard sowie Stand der Technik. Die Realisierung eines barrierefreien Gebäudes, die Optimierung der Stellfläche für Ausstattungsmaterial aller freiwilligen Feuerwehren, die Risikominimierung im Vergleich zu einer Sanierung im Bestand mit hohem Risiko zu unvorhergesehenem Aufwand und die planerische Kostensicherheit sind weitere gravierende Vorteile. Zudem ist der Gebäudekorpus nicht starr an den jetzigen Standort auf dem Grundstück gebunden, sondern kann beliebig, gegebenenfalls auch zukunftsorientiert, geplant und auf dem Grundstück platziert werden.

Im weiteren Verlauf der Kostengegenüberstellung ist zu beachten, dass die bestehende Kalthalle, die auch weiterhin durch den Bauhof der Samtgemeinde Bersenbrück als Unterstellquartier für saisonale Gerätschaften genutzt wird sowie das alte Holzlager keine Berücksichtigung finden.

Das aktuelle Gebäude hat gesamt eine Fläche von ca. 447 m<sup>2</sup> und ca. 2.775 m<sup>3</sup> umbauten Raum.

Das Dach hat eine Neigung von 15 Grad. Die Firsthöhe beläuft sich auf 7,20 m, die Traufhöhe auf 5,20 m.

Bei einem Neubau wird von einer gedämmten Fahrzeughalle mit drei DIN-Norm entsprechenden Stellplätzen und dahinterliegender Lagerfläche ausgegangen. Die Halle soll aus Stahlrahmensystem mit Sockelumrandung, das Dach als geneigtes Satteldach bei ca. 9 Grad Dachneigung und die Wandeindeckung aus Sandwichplatten bestehen. Die Halle (Traufhöhe ca. 5,20 m, Firsthöhe ca. 6,50 m) und der Sozialtrakt sollen mittels Brandschutzwand baulich voneinander getrennt werden.

Somit ist bei einem Neubau (Summe aus Sozialtrakt und Halle) von 375 m<sup>2</sup> Fläche anstelle der Sanierung des Bestandsgebäudes von 447 m<sup>2</sup> Fläche auszugehen. Dies entspricht einer Differenz von 72 m<sup>2</sup> somit 16% durch Optimierung des Flächenbedarfes.

Parallel ist bei einem Neubau von ca. 2.000 m<sup>3</sup> umbauten Raum anstelle von bislang sanierungsbedürftigen 2.775 m<sup>3</sup> auszugehen. Dies entspricht einer Differenz von 775 m<sup>3</sup>, also 28% Einsparung im Bereich des Gebäudevolumens.

Die Kostenschätzung Neubau beläuft sich durch Addition der einzelnen Kostengruppen in Anlehnung an die HAOI und Einberechnung der Sonderabschreibung, welche den Ergebnishaushalt tangiert, auf insgesamt brutto 1.414.000€.

Die Kostenschätzung der Sanierung bei Annahme eines 85%tigen Sanierungsbedarfes

beläuft sich bei Anwendung gleicher Rechenmethode auf insgesamt brutto 1.605.000€.

Somit ist aus rein wirtschaftlicher Sicht der Neubau ca. 191.000€ preiswerter.

Selbst bei möglicher, potentieller, maximaler Förderung des Neubaus in Höhe von 5% auf die 300er und 400er Kostengruppen ab Effizienzgebäude 40, also ca. 40.000€ Förderung entgegen einer potentiellen, maximalen Förderung der energetischen Sanierung des Bestandsgebäudes (KG 300 + 400) in Höhe von 20%, also ca. 174.000€ ist der Neubau als wirtschaftlicher einzustufen.

Die detaillierte Einzelkostenaufstellung zum Neubau und zur Sanierung des Altbestandes in Bezug auf die Aufteilung auf die Kostengruppen kann der Anlage zu dieser Niederschrift entnommen werden.

Neben der baulichen Kostengegenüberstellung sollten auch die Bewirtschaftungskosten miteinander verglichen werden. Die Stromkosten werden, da mitunter von vergleichbarem Verbrauch auszugehen ist, nicht berücksichtigt.

In Bezug auf die Kosten zur Wärmeengewinnung (Biogas durch die Firma Nawaros) wird mitgeteilt, dass durch die Minimierung des umbauten Raumes sowie die deutliche Erhöhung des Energiestandards von einem Kostenersparnis in Höhe von mindestens 3.000 € pro Jahr auszugehen ist. Über die durchschnittliche Lebensdauer eines entsprechenden Gebäudes von 50 Jahren ergibt sich somit, bei Annahme gleichbleibender Energiekosten, eine Kosteneinsparung in Höhe von mindestens 150.000 €.

Zu den Kostengegenüberstellungen und zur Berechnungsmethode werden vom Ausschuss diversen Nachfragen gestellt. Weiter wird kurz über die Möglichkeit einer weiteren Photovoltaiknutzung auf dem Dach beraten. Bisher ist die Dachfläche, auf der eine Photovoltaikanlage installiert ist, an eine Privatperson für 20 Jahre vermietet. Im Falle des Neubaus wird die PV-Anlage abgebaut und nach Fertigstellung des Daches mit entsprechend verbleibender Vertragszeit wieder installiert. Über weitere Photovoltaikinstallationsmöglichkeiten soll in den weiteren Planungen beraten werden.

Zuletzt wird ausgiebig über das Thema Nachhaltigkeit diskutiert. Da es sich ursprünglich um einen Bau aus den 80er Jahren handelt, ist nicht davon auszugehen, dass recycelbare, historische Wertstoffe, die beachtliche nachhaltige Verwendung nach sich ziehen könnten, verbaut sind.

Somit ist der Neubau entgegen der energetischen Kernsanierung des Altbestandes auch im Sinne der Nachhaltigkeit begründbar.

Abschließend empfiehlt der Ausschuss mit 10 Ja-Stimmen bei 1 Enthaltung, folgenden Beschluss zu fassen:

**Beschluss:**

**Die Verwaltung wird beauftragt, für einen Neubau des alten Bauhofes zur Zentrale für den Samtgemeindegewerkschaft in der Stadt Bersenbrück, die entsprechende Planung voranzutreiben sowie die Planungsleistungen auszuschreiben.**

Die Ausschussvorsitzenden Kormann und Meyer zu Drehle bedanken sich sodann bei allen Anwesenden für die konstruktive Mitarbeit und erklären die Sitzung um 17:00 Uhr für beendet.

Gez. Meyer zu Drehle

---

Ausschussvorsitzende(r) Bauen u. Umwelt

Gez. Kormann

---

Ausschussvorsitzende Ordnung und Soziales

Gez. Wernke

---

Samtgemeindebürgermeister Wernke

Gez. Heidemann

---

Fachdienstleiter III Heidemann

Gez. Siesenis

---

Teamleiter IV Siesenis

Gez. Kreye

---

Protokollführer Kreye