

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 m² 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 m² 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 m² und ein Volumen von ca. 578 m³ besitzen. Die zusätzlich benötigte Fahrzeughalle mit 3 Stellplätzen benötigt eine Fläche von ca. 225 m² bzw. ein Volumen von ca. 1.350 m³.

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 m² und ca. 2.775 m³ 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 m² Fläche anstelle der Sanierung des Bestandsgebäudes von 447 m² Fläche auszugehen. Dies entspricht einer Differenz von 72 m² somit 16% durch Optimierung des Flächenbedarfes.

Parallel ist bei einem Neubau von ca. 2.000 m³ umbauten Raum anstelle von bislang sanierungsbedürftigen 2.775 m³ auszugehen. Dies entspricht einer Differenz von 775 m³, 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 Wärmegewinnung (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 Samtgemeindegerätewart 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