

**Gemeinde Geeste**  
**Der Bürgermeister**  
- Fachbereich IV Planen und Bauen -

**Vorlage - 600/029/2020**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>
Verwaltungsausschuss	23.06.2020
Rat der Gemeinde Geeste	02.07.2020

**Neubau Sanitär-, Aufenthalts- und Bürogebäude mit Werkstatt am Bauhof Geeste**

**öffentlicher Tagesordnungspunkt**

**Darstellung des Sachverhaltes:**

Am 12.11.2019 brannte das ehemalige Wohngebäude, das u. a. der Unterbringung von Asylbewerbern diente, ab. Das Erdgeschoss wurde daneben auch vom Bauhof als Aufenthaltsraum für die Mitarbeiter und zum Abstellen von Ausrüstung und Material genutzt. Das Gebäude ist bei der Landschaftlichen Brandkasse in Hannover (VGH) zum Neuwert versichert. Mit Gutachten vom 21.01.2020 hat der von der VGH beauftragte Gutachter Dipl. Ing. Ralf Körbe aus Lingen (Ems) festgestellt, dass das Gebäude vollständig zerstört ist. Wirtschaftlich verwertbare Reste sind demnach beim Wohnhaus nicht vorhanden. Der Gutachter hat den Gebäudeschaden zum Neuwert und Zeitwert sowie die Abbruch- und Aufräumungskosten ermittelt. Ermittelt wurden beim Neuwert die Baukosten, die am Schadentag aufzubringen wären, um das Gebäude am gleichen Ort in der festgestellten Bauweise, Ausstattung und Größe neu zu errichten,

Die Vertreter der VGH stimmten nunmehr dem Vorschlag der Verwaltung zu, das ehemalige Wohnhaus nicht wiederaufzubauen. Es soll vielmehr ein neues Gebäude erstellt werden, dass die Vorgaben der Versicherung berücksichtigt und gleichzeitig dem Bauhof dienlich ist.

Im Erdgeschoss des ehemaligen Wohnhauses war u. a. auch ein Aufenthaltsraum für die Mitarbeiter integriert. Im Übergangsbereich vom Wohnhaus zum ehemaligen Wirtschaftsgebäude (Bauhofgebäude) sind die Sanitäreinrichtungen für die Mitarbeiter angesiedelt. Auch dieser Bereich des Gebäudes wurde durch den Brand in Mitleidenschaft gezogen.

In den verwaltungsinternen Abstimmungsgesprächen, bei denen der Fachbereich Planen und Bauen sowie der Bauhof intensiv eingebunden waren, wurde festgestellt, dass für den täglichen Ablauf die Ansiedlung des Büros für den Bauhofleiter, des Aufenthaltsraumes und der Sanitäreinrichtungen im Bereich des abgebrannten Wohnhauses am sinnvollsten erscheint. Bei den weiteren Überlegungen wurde des Weiteren festgestellt, dass auch die Anbindung der Werkstatt an diesem Standort überaus sinnvoll ist,

da dadurch alle Kräfte, die einen Großteil ihrer Arbeit auf dem Bauhofgelände verrichten unmittelbar vernetzt sind. Die Betriebsabläufe lassen sich dadurch deutlich verbessern. Außerdem sind Büro und Werkstatt direkt an der Zufahrt zum Bauhof angesiedelt, sodass insbesondere externe Dritte nicht das Bauhofgelände befahren müssen, sondern durch einen direkten Zugang erreichen können.

Am 15.06.2020 fand auf dieser Basis ein weiteres Abstimmungsgespräch mit den Vertretern der VGH statt. Der auf den oben beschriebenen Überlegungen basierende Grundriss fand insbesondere auch deshalb die Zustimmung der VGH, da er fast exakt auf dem Grundriss des zerstörten Gebäudes geplant wurde. Der Entwurf des Grundrisses und die Ansichten sind der Vorlage als Anlage beigelegt.

In dem Neubau soll ein Sanitärgebäude mit Büro und Aufenthaltsraum in Massivbauweise mit einem einfachen Satteldach entstehen. Der gesamte Sanitärbereich soll eine bebaute Fläche von ca. 133 m<sup>2</sup> erhalten. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass der jetzige Sanitärbereich nach dem Brand nicht mehr nutzbar ist und auch nicht mehr dem aktuellen Arbeitsschutzgesetz entspricht.

Die jetzige Werkstatt ist ebenfalls in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den Bedürfnissen eines zeitgemäßen Bauhofes. Die angedachte Werkstatt verfügt über eine bebaute Fläche von ca. 104 m<sup>2</sup> und ist in Stahlbauweise geplant. Die jetzige Werkstatt wird nach Realisierung der Baumaßnahme als zusätzliche Abstellfläche für Fahrzeuge, Maschinen und Geräte genutzt.

Die Kostenermittlung nach DIN 276 beläuft sich für den Neubau eines Sozialgebäudes mit Werkstatt inklusive Außenanlagen, Ausstattung und Baunebenkosten auf ca. 485.000,00 €.

Die Ausschreibung für den Abbruch des abgebrannten Wohnhauses erfolgte am 09.06.2020 auf der Basis eines zwischenzeitlich erforderlichen Schadstoffkatasters einschließlich Abbruch- und Entsorgungskonzepts. Die Submission erfolgt am 24.06.2020. Die Ausführung der Abbrucharbeiten ist zwischen dem 22.07. und 14.08.2020 vorgesehen. Sowohl die geschätzten Abbruchkosten in Höhe von ca. 25.000,00 € als auch die Gutachtenkosten in Höhe von ca. 3.700,00 € werden von der Versicherung gedeckt.

Weitere aktuelle Einzelheiten werden in den jeweiligen Sitzungen ergänzend vorgetragen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bei der Haushaltsstelle 5.7.3.02/3026.78710000 stehen für die Baukosten 350.000,00 € zur Verfügung. In der Einnahme sind die Versicherungsleistungen bei der Haushaltsstelle 5.7.3.02/3026.68210000 ebenfalls mit 350.000,00 € ausgewiesen. Der übersteigende Betrag in Höhe von 163.700,00 € ist überplanmäßig bereitzustellen. Die Deckung erfolgt aus der zusätzlich erwarteten Versicherungsleistung bzw. durch Minderauszahlungen bei der Haushaltsstelle 1.1.1.03/8000.78210000 (Erwerb von Grundstücken).

Durch den Brand und letztendlich dem Abbruch des Gebäudes, ist der bestehende Buchwert außerordentlich abzuschreiben. Zum 31.10.2019 lag der Buchwert für das Wohngebäude bei 22.171,90 Euro.

Zudem sind der geplante Neubau sowie die Anschaffung der Vermögensgegenstände aufwandswirksam abzuschreiben. Die Versicherungsleistung ist analog der jeweiligen Abschreibungsdauer ertragswirksam aufzulösen.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Geeste erstellt als Ersatz für das abgebrannte Wohngebäude das in der Vorlage beschriebene neue Sozialgebäude mit Werkstatt für den Bauhof. Die Baumaßnahme wird öffentlich ausgeschrieben. Die Aufträge sind an die Bieter mit dem wirtschaftlichsten Angebot zu vergeben. Die

überplanmäßige Auszahlung wird genehmigt.

**Anlagen:**

Entwurf Grundriss und Ansichten Sozialgebäude mit Werkstatt Bauhof Geeste