

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen FB 3 - Planung und Bauen 37-213 / Ab	Datum 28.04.2022	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk) 2022-005/2
---	---------------------	---

⇩ Beratungsfolge	⇩ Sitzungstermin	⇩ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Fraktion				
Ausschuss für Bauen, Straßen und Feuerwehren	10.05.2022			
Verwaltungsausschuss	18.05.2022			

Betreff:

Planung Feuerwehrhaus Reepsholt - Wirtschaftlichkeitsvergleich

Schilderung der Sach- und Rechtslage:

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Straßen und Feuerwehren am 09.09.2021 wurden die Planungen für die Umbau- und Erweiterungsarbeiten beim Feuerwehrhaus Reepsholt vorgestellt (Drs.-Nr. 2021-083). In der Ausschusssitzung am 09.02.2022 wurden die Planungen für einen möglichen Neubau auf einem unbebauten Grundstück an der Reepsholter Hauptstraße präsentiert (Drs.-Nr. 2022-005/1).

Auf Grundlage der bisherigen Planungen wurde folgender Wirtschaftlichkeitsvergleich vorgenommen:

A) Neubau

I - Kosten Grunderwerb Reepsholter Hauptstr. – 2.722 m²

Hier wurde ein von der Verwaltung festgestellter marktüblicher Preisrahmen für Bauland zugrunde gelegt. Bislang ist noch kein endgültiger Preis verhandelt worden.

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Bezugsgröße	60,00 €/ m²	90,00 €/ m²	100,00 €/ m²
Kaufpreis (KP)	163.320,00 €	244.980,00 €	272.200,00 €
Notar (2 % v. KP)	3.266,40 €	4.899,60 €	5.444,00 €
Amtsgericht Vormerkung Eintragung	150,00 €	150,00 €	150,00 €
Amtsgericht Vormerkung Löschung	25,00 €	25,00 €	25,00 €
Finanzamt Grunderwerbssteuer (5 % vom KP)	8.166,00 €	12.249,00 €	13.610,00 €
Gesamt	174.927,40 €	262.303,60 €	291.429,00 €

II - Kosten Neubau FW-Haus gemäß Kostenrahmen (Stand 02/2022) inkl. Grunderwerb

Nr.	Kostengruppe	Variante 1	Variante 2	Variante 3
100	Grundstück / Grunderwerb	174.927,40 €	262.303,60 €	291.429,00 €
200	Herrichten u. Erschließen	44.750,00 €	44.750,00 €	44.750,00 €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	832.000,00 €	832.000,00 €	832.000,00 €
400	Bauwerk-techn. Anlagen	333.000,00 €	333.000,00 €	333.000,00 €
500	Außenanlagen	175.000,00 €	175.000,00 €	175.000,00 €
600	Ausstattung u. Kunstwerke	65.000,00 €	65.000,00 €	65.000,00 €
700	Nebenkosten	308.200,00 €	308.200,00 €	308.200,00 €
Ges.		1.932.877,40 €	2.020.253,60 €	2.049.379,00 €
zzgl. 1,25 %	Pauschale monatliche Mehrkosten	24.160,97 €	25.253,17 €	25.617,24 €
	bis Ausschreibungsbeginn am 01.06.2022 (3 Monate)	72.482,91 €	75.759,51 €	76.851,72 €
Gesamtkosten zum Ausschreibungsbeginn		2.005.360,31 €	2.096.013,11 €	2.126.230,72 €

III – Gegenüberstellung Kosten und Erlöse

Die Gegenüberstellung erfolgt unter der Annahme, dass das alte Feuerwehrgebäude mindestens zum bilanziellen Restbuchwert und die übrige Grünfläche als Bauland veräußert werden kann. Für die Veräußerung der Baugrundstücke wurde der aktuelle Kaufpreis vom Baugebiet Sonnenblumenweg in Reepsholt zugrunde gelegt. Auf der Kostenseite wurden zusätzliche Aufwendungen für die Erschließung und die Bauleitplanung (Änderung Bebauungsplan) in Ansatz gebracht.

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Gesamtkosten zum Ausschreibungsbeginn	2.005.360,31 €	2.096.013,11 €	2.126.230,72 €
Erschließungskosten Baugrundstücke	50.000,00 €	50.000,00 €	50.000,00 €
Kosten der Bauleitplanung	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €
Hälftige Maklerprovision (4 % vom Restbuchwert altes Feuerwehrhaus)	4.240,00 €	4.240,00 €	4.240,00 €
Gesamtkosten	2.069.600,31 €	2.160.253,11 €	2.190.470,72 €
Kaufpreis Baugrundstücke (2.000 m ²)	82,00 €/ m²	82,00 €/ m²	82,00 €/ m²
Verkaufserlös Baugrundstücke	-164.000,00 €	-164.000,00 €	-164.000,00 €
Verkauf altes Feuerwehrgebäude zum Restbuchwert (1.000 m ²)	-106.000,00 €	-106.000,00 €	-106.000,00 €
Verkaufserlös gesamt	-270.000,00 €	-270.000,00 €	-270.000,00 €
Gesamtkosten abzügl. Verkaufserlöse	1.799.600,31 €	1.890.253,11 €	1.920.470,72 €

B) An-/ Umbau

Kosten Umbau Bestandsgebäude Stand 08/2021 Kostenrahmen

Nr.	Kostengruppe	Preis inkl. Mehrkostenpauschale
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	32.000,00 €
300	Bauwerk-Baukonstruktion	1.044.000,00 €
400	Bauwerk-techn. Anlagen	
500	Außenanlagen	187.000,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	50.000,00 €
700	Nebenkosten	283.130,00 €
Ges.		1.596.130,00 €
zzgl. 1,25 %	Pauschale monatliche Mehrkosten	19.951,63 €
	bis Ausschreibungsbeginn am 01.06.2022 (3 Monate)	09/21 – 05/22; 9 Monate 179.564,67 €
Gesamtkosten zum Ausschreibungsbeginn		1.775.694,67 €

C) Kostenvergleich

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Neubau	1.799.600,31 €	1.890.253,11 €	1.920.470,72 €
An-/Umbau	1.775.694,67 €	1.775.694,67 €	1.775.694,67 €
Differenz	23.905,64 €	114.558,44 €	144.776,05 €

Ergebnis:

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der An- und Umbau des vorhandenen Feuerwehrgebäudes bei allen Varianten die wirtschaftlichere Alternative gegenüber einem Neubau darstellt. Der Kostenvergleich fällt für den Neubau umso ungünstiger aus, je höhere Kosten für den Grunderwerb anfallen. Aufgrund der allgemeinen Marktsituation ist von einem höheren Preisniveau auszugehen. Zudem lässt sich bei der Gegenfinanzierung der Verkauf des alten Feuerwehrgebäudes und der Baugrundstücke zeitlich und finanziell schlecht einschätzen. Da ein An- und Umbau wirtschaftlicher ist, wurde ein Neubau als ÖPP-Projekt nicht näher betrachtet.

Finanzielle Auswirkungen:

1	2	3
Gesamtkosten	Jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen
1.775.700,00 € abzüglich Vorsteuerabzug	ca. 20.000,00 € Abschreibungen zzgl. Unterhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand	keine

Haushaltsmittel

- stehen nicht zur Verfügung
- stehen bei dem Produktkonto 1.2.6.01/0203.7871000 mit 2.000.000 EUR zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Dem Verwaltungsausschuss wird folgender Beschluss vorgeschlagen:

1. Aufgrund des vorgenommenen Wirtschaftlichkeitsvergleichs ist ein An- und Umbau des vorhandenen Bestandsgebäudes durchzuführen.
2. Der Entwurfsplanung für die Erweiterung des Feuerwehrhauses in Reepsholt gemäß Drs.-Nr. 2020-083 wird zugestimmt. Nach gesicherter Finanzierung und Vorliegen der baurechtlichen Voraussetzungen ist das Bauvorhaben auszuschreiben. Über die Auftragsvergaben entscheidet der Verwaltungsausschuss.

In Vertretung

Janßen