

B E S C H L U S S V O R L A G E

BV-0032/2022
öffentlich

Amt:	Hochbau/Wirtschaftshof
Bearbeiter:	Katrin Röhrig

Datum:	11.05.2022
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Meitzendorf	13.06.2022		X	-	-	7	0	0
Bauausschuss	21.06.2022		X	-	-	5	0	0
Sozialausschuss	22.06.2022		X	-	-	6	0	0
Finanzausschuss	23.06.2022		-	-	X	4	1	0
Hauptausschuss	28.06.2022		-	-	X	6	0	0
Gemeinderat	05.07.2022		-	-	X	18	0	0

vom Mitwirkungsverbot nach §33 KVG LSA betroffen:

Mitzeichnung der Ämter / Bereiche:

Hauptamt (HA)	Finanzen (FIN)	Bauamt (BA)	Serviceamt (SV)	Unternehmerbüro (UB)	Regiebetriebe (RB)	Justiziar (JU)	EB WoWi (EB)

Gegenstand der Vorlage:

Vorplanung Sanitärgebäude am Jersleber See

Beschluss

Der Gemeinderat bestätigt die Vorplanung für die Errichtung eines zweiten Sanitärgebäudes auf dem Campingplatz Jersleber See und beauftragt den Bürgermeister, die weiteren Schritte zur Planung und Umsetzung der Baumaßnahme einzuleiten.

Weitere Planungsschritte sind erst nach Klärung des Grunderwerbs einzuleiten.

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

Mit der Anlaufberatung am 10.08.2021 wurde der Hochbaubereich mit der Vorbereitung des Projektes Sanierung des Bestandssanitärgebäudes am Jersleber See beauftragt. Nach Abstimmung der Aufgabenstellung (in einigen Gremien wurde mit der IV 0001/2022 bereits die Aufgabenstellung [Anlage A1] bekanntgegeben) und den Anforderungen unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung des Campingplatzes, stellt sich der Bedarf wie folgt dar:

Anzahl der Plätze – Ist-Situation

200 Dauercampingstellplätze
35 Kurzcampingplätze für Wohnmobile und Wohnwagen
20 Zeltplätze

gesamt 255 Plätze Bestand

Erweiterung geplant:

15 Kurzcampingplätze für Wohnmobile.
40-50 Einheiten zur Vermietung
30 Zeltplätze

Erweiterung um 85-95 Plätze

Neben der Sanierung des Bestandsgebäudes ist für die Entwicklung des Platzes (Anzahl der Stellplätze und Entfernung der Stellplätze zum Sanitärbereich) die Errichtung eines zweiten Sanitärgebäudes erforderlich.

Geschuldet der derzeit schwierigen Bausituation, schätzt der Hochbaubereich ein, dass die Sanierung des Bestandsgebäudes innerhalb einer Wintersaison zeitlich nicht umzusetzen ist. Neben der Vergabeproblematik (es nehmen kaum noch Bieter an öffentlichen Ausschreibungen teil, wodurch Ausschreibungen teilweise mehrfach wiederholt werden müssen), besteht durch Materiallieferprobleme sowie durch Arbeitskräftemangel bei den Firmen die Situation, dass längere Ausführungsfristen beim Bauablauf notwendig und somit einzuplanen sind. Das haben auch Gespräche (im Rahmen der Vorbereitungsrecherche) mit privaten Campingplatzbetreibern ergeben, die vor kurzem die Sanierung oder den Neubau von Sanitärgebäuden umgesetzt haben.

Um den Betrieb des Campingplatzes unabhängig von den Baumaßnahmen fortsetzen zu können und teure Übergangslösungen in Form von Containern zu sparen, empfiehlt der Bereich Hochbau den Gremien die Errichtung des zweiten Sanitärgebäudes vorzuziehen.

Im zweiten Schritt wird dann die Untersuchung und Umsetzung der Sanierung des Bestandsgebäudes oder Abbruch und Ersatzneubau an gleicher Stelle angestrebt (hier erfolgt ein Vergleich der wirtschaftlich besseren Lösung).

Bei der Begehung mit der Landschaftsplanerin Frau Kriewald und Herr Rolletschek von der Fa. ECO-CAMPING sowie nach dem Besichtigungstermin mit dem Architekten Herrn Zierold und dem HLS-Fachplaner Herrn Gödicke hat sich herauskristallisiert, dass als dritter Schritt über die Sanierung der alten Rezeption nachgedacht werden sollte. Wenn neben dem Infozentrum ein Wohnmobilhafen (für Kurzaufenthalte) sowie in der Nähe des Eingangsbereiches zum Campingplatz die Plätze für Jugendcamping errichtet werden sollen, dann wäre die alte Rezeption für einen Küchenbereich und zusätzliche Toiletten vom Standort her gut geeignet.

Konzept Sanitärgebäude II

Planungsleistungen:

Für die Erstellung der Vorplanung zur Untersuchung Sanierung oder Ersatzneubau des Bestandssanitärgebäudes bzw. Neubau eines zweiten Sanitärgebäudes inkl. Küchenlösung und separater Schwarzwasserentsorgungsstation (z.B. Camperclean-Station) wurden Ende November vier Planungsbüros angefragt, die Erfahrungen mit Campingplätzen bzw. Sporthallen- bzw. Schwimmhallenprojekten haben. Leider ist zum Abgabetermin in der 51. Kalenderwoche 2021 kein wertbares Angebot eingegangen.

Daraufhin wurde die Suche neu gestartet. Anfang März wurden das Architekturbüro Zierold aus Ballenstedt sowie das Büro IB Gödicke aus Calvörde (HLS-Planung) mit den Vorplanungsleistungen beauftragt.

Da der Untersuchungsauftrag mehrere Gebäude betrifft und somit sehr zeitaufwändig ist, wurde Herr Zierold gebeten, zunächst die Unterlagen für das zweite Sanitärgebäude einzureichen, damit eine Beteiligung der Gremien in der zweiten Sitzungsrunde 2022 erfolgen kann. Im Nachgang erfolgt dann die Vorplanung für das Bestandsgebäude inklusive Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Sanierung oder Ersatzneubau). Diese Unterlagen sollen dann im 3. Quartal 2022 beraten werden.

Wenn der Gemeinderat der Empfehlung zur Errichtung des zweiten Sanitärgebäudes folgt, dann würde schnellstmöglich die Entwurfs- und Genehmigungsplanung ausgeschrieben und beauftragt, um den Bauantrag in diesem Jahr stellen und die Umsetzung der Baumaßnahme zum Frühjahr 2023 beginnen zu können.

Standort für das zweite Sanitärgebäude:

Nach dem Gespräch zwischen der beauftragten Landschaftsplanerin und dem AB z.arch wurde als Standort der Bereich des Wendehammers empfohlen (siehe Anlage A2 - Lageplan). Dieses Sanitärgebäude steht dann künftig den Nutzern im hinteren Teil des Campingplatzes zur Verfügung. Hier sollen schwerpunktmäßig Familienunterkünfte entstehen.

Historie: Bereits 1991 sollte laut den alten Bauunterlagen hier ein zweites Sanitärgebäude entstehen. Das Projekt wurde dann aufgrund der finanziellen Situation der beteiligten Kommunen nicht umgesetzt.

Vorschlag des Architekten zur möglichen Bauweise:

Der Baukörper wird in seiner naturnahen Umgebung und in Nähe zum Wasser mit einer schlichten Gebäudehülle aus nachwachsenden Rohstoffen in Holzbauweise mit Fassadenbekleidung in Lärchenholz, unbehandelt oder mit Vergrauungslasur, in Anlehnung an ein Strandhaus konzipiert. Bekleidungen mit Fassadenplatten wie Trespa oder Eternit sind ebenso denkbar. Als Dach-Oberdeckung kann Lärchenschalung analog Fassade oder Faserzement-Deckung verwendet und mögliche PV-Anlagen und Solarpaneele integriert werden. Die Holzbauweise bietet effiziente Möglichkeiten der Vorfertigung, kürzere Bauzeit und geringere Trocknungsphasen. Der Innenausbau erfolgt in Trockenbauweise.

Das Konzept ist als Anlage A3 beigefügt.

Unisex-Nutzung:

Neben dem nachhaltigen Bau des Gebäudes sowie der Haustechnik, möchte die Gemeinde auch in Hinblick auf die Nutzung zeitgemäße Wege gehen und für die Sanitärebereiche Unisextoiletten sowie -wasch/-duschkabinen errichten. Hintergrund für diese Überlegungen sind:

- die Vermeidung von Konflikten für diverse Nutzer (Gender)
- eine einfachere Nutzung für Familien
Beispiel: Wohin geht eine Mutter oder Oma mit dem 6jährigen männlichen Kind/Enkelkind (oder umgekehrt Vater/Opa mit einem weiblichen Kind/Enkelkind) bei geschlechtergetrennten Toilettenbereichen, wenn das Kind noch Hilfe benötigt?
- sowie eine effektivere Raumnutzung durch weniger Flächenverbrauch für unnötige Vorräume und Zugangsbereiche.

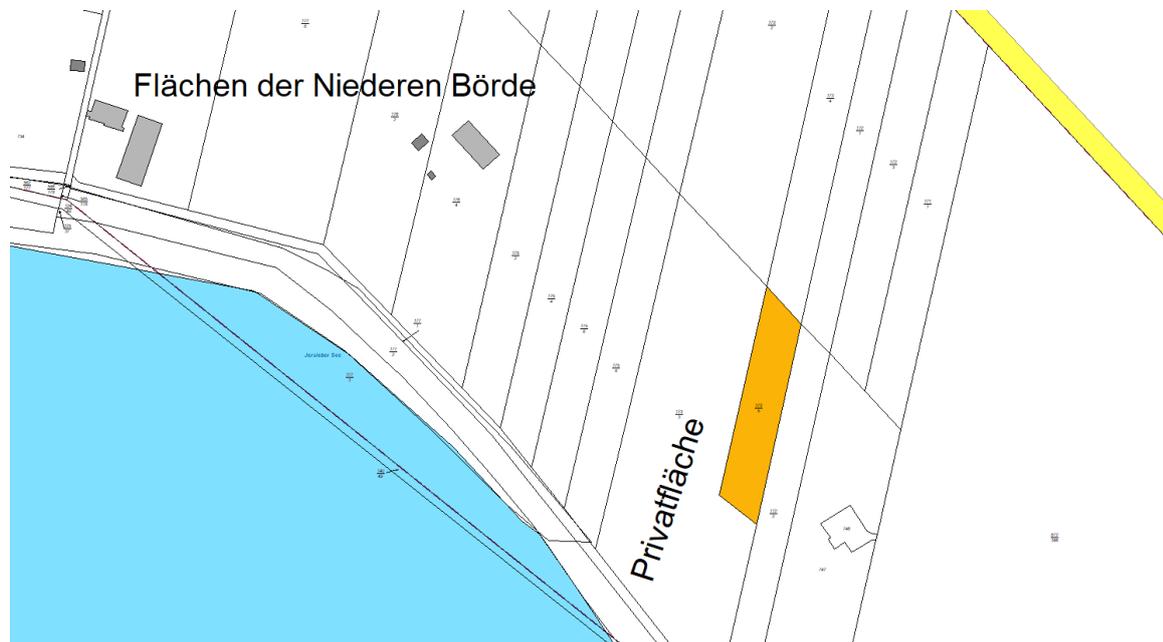
Die Gemeinde Barleben würde gern das neue Sanitärgebäude als Modellprojekt planen und bauen und die geschlechterneutrale, familienfreundliche Variante umsetzen. Die Genehmigungsfähigkeit dieser Idee wird gerade geprüft. Hierzu wurde eine Voranfrage an die Baugenehmigungsbehörde des LK Börde gestellt.

Finanzierung:

Im Haushaltsplan 2022 sind für die Sanierungsmaßnahme des Sanitärgebäudes 600 T€ eingeplant. Die anliegende grobe Kostenschätzung (Anlage A4) beläuft sich für die Kostengruppen 300, 400 und 700 auf ca. 1,25 Mio € brutto. Wenn das Projekt umgesetzt werden soll, dann werden die fehlende Mittel in Höhe von 625 T€ für den Haushalt 2023 angemeldet sowie die Mittel, die sich aus der vorgenannten Untersuchung zum Bestandsgebäude ergeben.

Eigentumsverhältnisse:

Das Gebäude soll im Bereich des Flurstücks 173/5, Flur 2, Gemarkung Jersleben, errichtet werden.



Nach Rücksprache mit dem Bereich Liegenschaften sind die Eigentumsverhältnisse derzeit noch nicht geregelt. Das Grundstück ist Eigentum der Gemeinde Niedere Börde. Die Gemeinde Barleben strebt den Kauf des Grundstücks an. Vor Beginn der Investition muss die Eigentumssituation dringend geklärt werden.

Hierzu wurde der Bürgermeister der Niederen Börde am 24.05.2022 erneut angeschrieben (siehe Anlage A5)

Begründung für Status „nicht öffentlich“: trifft nicht zu

Rechtsgrundlage

Anhörung Ortschaftsrat gem. § 84 Abs. 2 KVG LSA, Beteiligung der gemeindlichen Gremien gem. Hauptsatzung und KVG LSA.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten der Bearbeitung in EUR	«50,00 €»
-------------------------------	-----------

Kosten der Maßnahme

JA NEIN

1) Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	2) Jährliche Folgekosten/ -lasten	3) Finanzierung Eigenanteil Objektbezogene Einnahmen (i.d.R.= Kreditbedarf) (Zuschüsse/ Beiträge)	4) Einmalige oder jährliche Haushaltsbelastung (Mittelabfluss/Kapitaldienst/ Folgekosten oder kalkulatorische Kosten)
siehe Sachverhalte	€	€ €	€

im Ergebnishaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle
---	---	-------------------------------

Anlagen

- A1- Aufgabenstellung an den Architekten
- A2- Lageplan Standort
- A3-Konzept mit Skizzen, Ansichten, Materialvorschläge
- A4-grobe Kostenschätzung
- A5-Anschreiben an die Gemeinde Niedere Börde