

BESCHLUSSVORLAGE

TO-Freigabe am: 14.02.2024
BV-0019/2024
öffentlich

Amt:	Bereich Hochbau
Bearbeiter:	Katrin Röhrig

Datum:	13.02.2024
Aktenzeichen:	

Gremien:	Datum:	TOP:	Beschlussvorschlag:			Abstimmungsergebnis:		
			angen.	abgel.	geänd.	angen.	abgel.	enthal.
Ortschaftsrat Ebendorf	28.02.2024							
Bauausschuss	05.03.2024							
Finanzausschuss	07.03.2024							
Hauptausschuss	12.03.2024							
Gemeinderat	14.03.2024							

vom Mitwirkungsverbot nach § 33 KVG LSA betroffen:

Gegenstand der Vorlage:

Gefahrenabwehrmaßnahme Mühlenhof in Ebendorf

Beschluss

Der Gemeinderat beschließt zur Scheune Mühlenhof als Gefahrenabwehrmaßnahme:

Variante 1: Sicherung des baufälligen Scheunenteils, Fassadensanierung entsprechend der Kostenschätzung vom 19.02.2024 des Büros Manuela Jürries
Architekten/Innenarchitekten

Variante 2: Abbruch des baufälligen Scheunenteils, Fassadensanierung des linken Gebäudeteils entsprechend der Kostenberechnung des Büros ABB, Neubau einer Garage und Einfriedung auf der Grenze zum Nachbargrundstück.

Frank Nase
Bürgermeister

Siegel

Sachverhalt

Nachdem im Jahr 2012/2013 die grundhafte Sanierung des Haupthauses im Mühlenhof über Leader-Förderung erfolgte, wurde auch für die Sanierung der Scheune, in der sich im linken Scheunenteil die Motormühle befindet, zur Leader-Förderung angemeldet. Geplant waren für die linke Scheunenseite eine funktionstüchtige Schauanlage und für den rechten Scheunenteil im Erdgeschoss: Toiletten, Behinderten-WC, Küche und Lager sowie im Obergeschoss ein Mehrzweckraum mit ca. 74 m². Im Jahr 2013 wurde die Sanierungsmaßnahme auf Umbaukosten in Höhe von ca. 631.000,00 € geschätzt.

Aufgrund der eingetretenen Haushaltssituation (Haushaltskonsolidierung) wurde das Projekt dann nicht umgesetzt.

Ende 2019 wurde aufgrund von Nachbarbeschwerden, dass Steine aus der Gebäuderückwand auf das Nachbargrundstück fallen, ein Gutachten zur Gebäudesituation beauftragt.

Aufgrund der festgestellten Gebäudeschäden und der in den Vorjahren erheblich gestiegenen Baukosten, war davon auszugehen, dass sich die Kosten für die Sicherungsmaßnahmen und die geplante Umnutzung entsprechend des vorliegenden Konzeptes sich mittelweile fast verdoppeln würden. Das ließ sich zu diesem Zeitpunkt wirtschaftlich nicht darstellen.

Aus diesem Grund wurde dem Verein und dem Ortsbürgermeister vorgeschlagen, den rechten Scheunenteil abzurechen. Auf der hinter der Scheune befindlichen Grundstücksfläche zurzeit für den Mühlenhof nicht genutzt, sollte eine Garage (Lagermöglichkeit, Festversorgung) sowie eine Einfriedung zum Nachbarn errichtet werden. Im Bereich des baufälligen Scheunenteils war dann später im Rahmen von Leaderförderung eine Überdachung sowie generell die barrierefreie Umgestaltung der Hofflächen angedacht.

Das Planungsbüro ABB wurde mit der Maßnahme 2021 Teilabbruch sowie Fassadensanierung linker Scheunenteil beauftragt. Die Kostenberechnung belief sich zu diesem Zeitpunkt auf 80.000,00 €. Für die Einfriedung zum Nachbarn und zur Kompensation der Lagerflächen wurden 50 T€ sowie für die Überdachung und Hofgestaltung (abhängig von Fördermitteln) 350 T€ für den Haushalt angemeldet.

Auf Betreiben des Vereins und Ortschaftsrates Ebendorf wurde durch Festlegung des Bürgermeisters die Abbruchmaßnahme gestoppt und das Projekt wurde an das Gebäudemanagement übergeben.

In nachfolgenden Haushaltsberatungen 2021 wurde dann festgelegt, dass die eingeplanten Gelder für Sicherungsmaßnahmen bereitgestellt werden sollen. Durch das Gebäudemanagement wurden Sicherungsmaßnahmen mit Doka-Stützen und Bauzaun durchgeführt. Das Betreten des rechten Gebäudeteils ist seit 2019 verboten.

2023 gab es dann im Rahmen der Haushaltsberatung folgende Festlegung durch den Gemeinderat:

vorherigen Gremien einzeln abstimmen. ¶				
¶				
Antrag ¶				
Sanierungsmaßnahme „Mühlenhof Ebendorf“ mit einem Sperrvermerk versehen, bis es ein aussagefähiges Konzept zur weiteren Entwicklung und Nutzung des Mühlenhofes vorgelegt wird. ¶				
Abstimmungsergebnis zum Sperrvermerk ¶				
JA	NEIN	ENTH	BEFA	¶
20	0	0	0	¶
¶				
¶				

Ein eingereichtes schlüssiges Entwicklungs- und Nutzungskonzept ist der Vorlagenerstellerin bisher nicht bekannt. Am 30.08.2023 wurde vom Kultur- und Geschichtsverein ein Antrag auf Investivförderung an die Gemeinde Barleben gestellt. Dem Antrag sind geplante Baukosten zu entnehmen sowie Hinweise zur Umnutzung des rechten Scheunenteils und des dahinter befindlichen Geländes. Der Antrag wurde abgelehnt, da die Gemeinde Eigentümerin des Grundstücks ist und sich nicht selbst fördern kann. Weiterhin werden die dort dargestellten Kosten für Gebäudesanierung und Umnutzung sowie die Hofumgestaltung als unrealistisch eingeschätzt.

Im Rahmen der Erstellung der Antragsunterlagen beauftragte der Verein auch einen Statiker, welcher mit Schreiben vom 25.08.2023 trotz der bereits erfolgten Sicherungsmaßnahmen auf die erhebliche Überlastung einzelner Bauteile hinwies. Beigelegt wurde eine Kostenschätzung zu notwendigen Sicherungsmaßnahmen über 53.550,00 €.

Diese Kostenschätzung beinhaltet nach Auffassung des Hochbaubereiches nicht alle notwendigen Kosten zur Gebäudesicherung (es fehlt z.B. die Sanierung der kompletten Scheunentrückwand). Hinzu kommt, dass unter Einhaltung der gesetzlichen und vergaberechtlichen Vorschriften durch die Gemeinde die angesetzten Baukosten nicht realistisch sind.

Aus diesen Gründen wurde in Absprache mit dem Bürgermeister dem Verein ein günstiges Angebot zum Erwerb und Betrieb des Grundstückes unterbreitet, da der Verein privatrechtlich andere Möglichkeiten bei der Einholung von Angeboten hat und somit viel kostengünstiger bauen könnte. Mit dem Erwerb der Immobilie wäre dann auch eine Investivförderung über die Gemeinde möglich (Abfrage Kaufinteresse siehe Anlage 1).

Mit Schreiben von 15.12.2023 hat der Verein mitgeteilt, dass er aufgrund der Finanzlage das Angebot nicht annehmen wird (Antwortschreiben Anlage 2).

Daraufhin wurde das Planungsbüro ABB beauftragt die ursprüngliche Kostenberechnung zum Abbruch rechter Scheunenteil und Teilsanierung des linken Scheunenteils zu überarbeiten und auf die aktuellen Baupreise anzupassen (Anlage 4).

Weiterhin sollten zum Vergleich (da Abbruch und Entsorgungskosten auch extrem teurer geworden sind) die reinen Sicherungskosten zum Erhalt des Gebäudes gegenübergestellt werden. Da beim damals beauftragten Büro ABB durch Krankheits- und Kapazitätsprobleme die Kostengegenüberstellung derzeit nicht möglich ist, wurde kurzfristig das Planungsbüro Manuela Jürries mit der Kostenschätzung für Sicherungsmaßnahmen, auf Basis der vorliegenden Gutachten der Tragwerksplaner und des vorhandenen Holzschutzgutachtens sowie der Vorortbesichtigung, beauftragt (Anlage 3).

Kostengegenüberstellung Gebäudesicherung Scheune Mühlenhof

Variante 1	
Kosten für Sicherungsmaßnahmen Bestandsgebäude inklusive Fassadensanierung	165.000,00 €

Variante 2	
Kosten für Abbruch und Fassadensanierung des linken Scheunenteils	116.354,83 €

Garagenneubau und Einfriedung zum Nachbargrundstück (HB geschätzt)	55.000,00 €
gesamt:	171.354,83 €

In der Kostenschätzung Variante 1 ist die Kompletterneuerung des Dachstuhls und der Einbau einer Stahlbetongeschossdecke eingerechnet, mit folgender Begründung des Architekten Herrn Lohmann:

Der vorhandene Dachstuhl ist an diversen Stellen konstruktiv geschädigt (Schwellen, Stiele, Verbindungen – siehe Gutachten). Für eine Grundsanierung des Dachstuhls muss die intakte Dachdeckung umgedeckt werden. Der Ersatz der hinfalligen Holzbalkendecke durch eine Stahlbetondecke mit allen notwendigen konstruktiven Ertüchtigungsmaßnahmen ist im Endeffekt günstiger und nachhaltiger als ein provisorischer Ersatz der Decke durch eine neue Holzbalkendecke (unklare künftige Nutzung und entsprechende statische und brandschutztechnische Anforderungen).

Wichtig! Der Wirtschaftlichkeitsvergleich betrachtet nur die Sicherungs- und Kompensationsmaßnahmen für den geschädigten Gebäudeteil, unbeachtlich möglicher künftiger Nutzungen und erforderlicher Umbauten.

Umsetzung:

Nach Entscheidung der Variante durch den Gemeinderat, wird durch den Bereich Hochbau die Maßnahme umgehend über die zentrale Vergabestelle ausgeschrieben, Genehmigungen falls erforderlich eingeholt und dann baulich umgesetzt.

Begründung für Status „nicht öffentlich“:
entfällt

Rechtsgrundlage

KVG LSA, Hauptsatzung der Gemeinde Barleben

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)
170.000,00 €	€	€ €	€

im Ergebnishaushalt <input checked="" type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	im Finanzhaushalt <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN	betreffende Buchungsstelle KST 28120104 KTR 281200 Konto: 52110001
--	---	--



Anlagen

A1-Kaufangebot an den Verein

A2-Absageschreiben vom Verein

A3-Kostenschätzung AB M. Jürries – Sicherungsmaßnahmen rechter Scheunenteil

A4-Kostenberechnung ABB Magdeburg – Abbruch rechter Scheunenteil u.

Fassadensanierung linker Scheunenteil

A5-Lageplan Mühlenhof