Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Grundstücks- und Gebäudemanagement**
Verfasser/in	Buchauer, Annette
Vorlage Nr.	116/2021
Datum	17. Mai 2021

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Brombach	öffentlich-Vorberatung	08.06.2021	
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	10.06.2021	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	29.06.2021	

Betreff:

Wiederaufbau Dröschischopf - Planung und Kostenberechnung

Anlagen:

Grundriss, Ansichten

Beschlussvorschlag:

Der Planung und Kostenberechnung für den Wiederaufbau des Dröschischopf auf dem Grundstück im Roßwangweg (Flst.-Nr. 1366/2) in Höhe von 180.000,00 € wird zugestimmt.

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe (ErgHH) oder **Investitionsauftrag:**	**bis Jahr**	Wirtschafts-/ **HH-Jahr**	**Folgejahr**	**Folgejahr**	**Folgejahr**	**spätere Jahre**	**Gesamt**
I 11240008020	**2020**	**2021**	**2022**				**Summe**
	€	€	€	€	€	€	€
Ausgaben insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:		173.000					180.000
davon nicht geplant:							
Einnahmen insgesamt:							
davon geplant / bereitg.:	101.793		54.140				155.933
davon nicht geplant :							
Saldo (Eigenanteil):							
davon geplant / bereitg.:							24.067
davon nicht geplant :							
ggf. laufende Folgekosten (jährlich):							

Begründung:
Allgemeines:

Im Mai 2019 brannte der „Dröschischopf", in dem neben verschiedenen Vereinsgegenständen vor allem die Gerätschaften des Werkhofs zum Winterdienst und der Grünflächenpflege untergebracht waren, vollständig ab. Da die Gebäudeversicherung einen Großteil der Wiederaufbaukosten ersetzen wird und die Lagerflächen für den Werkhof wieder ersetzt werden müssen, soll der Schopf wieder aufgebaut werden.

Baurechtliche Einschätzung:
Bei dem Grundstück Flurstück-Nr. 1366/2 handelt es sich um eine Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich. Es besteht kein Bebauungsplan. Ein Vorhaben richtet sich somit nach den Bestimmungen des § 35 BauGB, wonach dort nur bestimmte, sogenannte privilegierte Vorhaben zulässig sind, insbesondere solche, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Ein Ersatzbau für ein zerstörtes Gebäude ist im Außenbereich unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB möglich. Danach muss es sich beim zerstörten Gebäude um ein zulässigerweise errichtetes Gebäude handeln. Die Neuerrichtung muss „alsbald" erfolgen, d. h. der Wiederaufbau muss sich zeitlich so eng an das vorherige Bestehen des zerstörten Bauwerks anschließen, dass er in der durch die Umgebung und nachwirkend auch noch durch das zerstörte Gebäude geprägten Situation „nicht als etwas fremdartiges Neues, sondern als Ersatz und Fortführung des zerstörten Gebäudes erscheint". Im Übrigen darf nur ein gleichartiges neues Gebäude errichtet wer-

den. Dies bedeutet, dass das Bauvolumen, die Nutzung bzw. die Funktion des Gebäudes vergleichbar sein müssen.

Planung:
Die Planung erfolgte im Fachbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement in Abstimmung mit dem Eigenbetrieb Werkhof. Demnach wird das Gebäude in den Abmaßen wieder so aufgebaut. Der Schopf kann wie bisher von beiden Seiten des Roßwangwegs angefahren werden.

Das Gebäude soll wie sein Vorgängerbau in Holzbauweise errichtet werden Fundamente, Bodenplatte und der Sockel werden aus Beton hergestellt. Die Dachdeckung erfolgt in einer Betonziegeldeckung. Die Dachentwässerung erfolgt über eine Versickerungsmulde am Rand des unterhalb des Schopfes gelegenen Platzes. Eine mögliche Einleitung des Oberflächenwassers in den nahen gelegenen Bach wird noch vom Landratsamt Lörrach geprüft.

Alle Zufahrtswege werden, ab dem Roßwangweg, mit einer Tragschicht aus Schotter hergestellt.

Kosten

Der Eigenbetrieb Werkhof wird einige Leistungen im Bereich der Rohbau-, Außen- und Elektroarbeiten selbst übernehmen, so dass die Kosten deutlich reduziert werden konnten.

In einer Kostenberechnung wurden für die Durchführung der Maßnahme Kosten einschließlich Mehrwertsteuer wie folgt ermittelt:

KG 200	Bauwerk – Herrichten u. Erschließen	6.700 €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	120.100 €
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	16.600 €
KG 500	Bauwerk – Befestigte Flächen (Wege)	10.600 €
Gesamtbaukosten		154.000 €
KG 700	Baunebenkosten	19.000 €
Gesamtkosten		173.000 €

Aktuell ist allerdings festzustellen, dass die Baupreise in verschiedenen Bereichen eine deutliche Erhöhung erfahren, so dass eine Kostensteigerung von ca. 5% erwartet werden muss.

Somit sind die zu veranschlagenden Kosten für die Maßnahme wie folgt zu ermitteln:

Kostengruppe 300 bis 400	154.000 €
5% Kostenzuschlag ca.	7.000 €
	161.000 €
Baunebenkosten	19.000 €
Gesamtkosten brutto	**180.000 €**

Termine

Der Bauantrag wird im Juni 2021 eingereicht. Nach Genehmigung können die Leistungen voraussichtlich im August/September 2021 ausgeschrieben werden. Der Start der Arbeiten kann somit im Oktober 2021 erfolgen. Das neue Lagergebäude steht dem Werkhof dann voraussichtlich ab Sommer 2022 zur Verfügung.

Mittelbereitstellung

Für die Maßnahme stehen im HH 2021 auf dem Investkonto I11240008020 230.000 € zur Verfügung.
Bisher erhielt die Stadt eine Versicherungsleistung von 69.528€ (Ersatzwert am Schadenstag) sowie die Erstattung der Abbruchkosten in Höhe von 32.265 € aus der Feuerversicherung – insgesamt 101.793 €. Bei Einhaltung der Frist bis Ende 2022 erhält die Stadt auch die Neuwertspanne in Höhe von 54.140 € was insgesamt einer Kostenrückerstattung von 155.933 € entspricht.

Annette Buchauer
Fachbereichsleiterin