

## Stadt Vetschau/Spreewald

<b>Beschlussvorlage</b> öffentlich	Vorlage-Nr: AZ: Datum: Amt: Verfasser:	<b>BV-StVV-526-13</b> <b>4.3-kw</b> <b>04.01.2013</b> <b>Fachbereich Bau</b> Sylvia Kwapil				
<b>Beratungsfolge</b>			Anw.	Dafür	Dag.	Enth.
<b>14.10.2013 Wirtschaftsausschuss</b>						
<b>14.10.2013 Wirtschaftsausschuss</b>						
<b>07.11.2013 Hauptausschuss</b>						
<b>21.11.2013 Stadtverordnetenversammlung Vetschau/Spreewald</b>						
<b>Betreff</b> <b>Bau des Dorfgemeinschaftshauses in Ogrosen</b>						

### Beschluss:

Vorgeschlagen wird der **Neubau – (Variante 2 der Variantenvergleiche)** eines Dorfgemeinschaftshauses in Ogrosen zur Schaffung von Räumen zur Mehrfachnutzung durch die Öffentlichkeit und Vereine.

Vorraussetzung für das Bauvorhaben ist, dass zwischen Stadt und Verein des Ortsteiles ein Mietvertrag zur Bewirtschaftung des Objektes abgeschlossen wird.

### Beschlussbegründung:

Sanierung und Umbau des historischen Schulgebäudes zur Nutzung für die Dorfgemeinschaft war Inhalt der Dorferneuerungsplanung aus dem Jahr 2009. Das Gebäude befindet sich im eigentlichen Dorfzentrum. Durch die prominente Lage im Kreuzungsbereich ist es neben der Kirche und dem Gut eines der ortsprägenden Gebäude.

Das Architekturbüro Keller Mayer Wittig, Architekten GbR, Hubertsstraße 7 in 03044 Cottbus wurde beauftragt, einen Variantenvergleich durchzuführen. Dieser sollte die Kosten für die Sanierungs- und Umbauvariante den Kosten für die Neubauvariante gegenüberstellen. Aufgabenstellung war, ein minimales Raumprogramm umzusetzen, bestehend aus

Dorfgemeinschaftsraum,  
Teeküche,  
kleiner Versammlungsraum,  
allgemeiner WC-Bereich,  
Garderobe,  
Eingangsbereich.

Der Dachgeschossausbau ist nicht geplant.

### Variante 1 – Umbau und Sanierung des Gebäudes

Der vorhandene Baukörper gibt die funktionale Grundordnung vor, in welchem das Raumprogramm umzusetzen ist. Durch den Gebäudebestand werden Zwangspunkte hinsichtlich Funktionalität gesetzt. Barrierefreiheit ist nur über eine Rampe zu erreichen. Eine separate Nutzung der WC-Anlagen (von außen erreichbar) ist nicht möglich. Untersuchungen von Mauerwerk und Holzkonstruktionen im Gebäude haben Braunfäule, Pilzbefall und massive Feuchteschäden ergeben. Zu den geschätzten Umbau- und Sanierungskosten sind Mehrkosten durch verdeckte Bauschäden nicht konkret kalkulierbar und werden vom Architekten mit ca. 40

% benannt. Trotz gewissenhafter Sanierung besteht das Risiko der Folgeinfektionen, besonders der schwammbefallenen Bauteile.

**Baukosten gesamt lt. Kostenschätzung: 329.112,29 €  
zuzüglich ca. 40 % Mehrkosten für verdeckte Schäden**

Es besteht die Möglichkeit LEADER-ILE-Fördermittel für den Umbau/Sanierung des Gemeindehauses zu beantragen. Ein Anspruch auf Gewährung besteht jedoch nicht. Grundsätzlich werden bei der Genehmigung der Förderung ca. 56 % der Gesamtkosten bezuschusst. Obwohl sich dies finanziell günstiger darstellt als ein Neubau ist das nicht kalkulierbare Risiko eines späteren Schadenseintritts am sanierten Gebäude sehr hoch.

### **Variante 2 – Neubau des Dorfgemeinschaftshauses**

Abriss und Neubau des Dorfgemeinschaftshauses erlaubt eine funktionelle Zuordnung der Räume lt. Raumprogramm ohne Zwangspunkte und Barrierefreiheit im gesamten Gebäude. Das WC kann von außen begangen werden, ohne dass das gesamte Haus zugänglich ist. Das Gebäude kann entsprechend der umliegenden Baulinie ausgerichtet werden mit Nutzung der anliegenden Grünbereiche einschließlich des angrenzenden Kirchgrundstückes.

**Baukosten gesamt lt. Kostenschätzung: 320.681,20 €  
Einschließlich Abriss des vorhandenen Gebäudes**

Entsprechend der Entwurfsplanung zum Haushalt 2014 sind die Planung und Erteilung der Baugenehmigung und die eventuelle Einholung von Fördermitteln für 2014 vorgesehen. Der Bau des Gebäudes soll 2015 durchgeführt werden.

Anlage:

Kostenschätzung auf der Grundlage von Kostenelementen

### **Finanzielle Auswirkungen:**

JA: X

NEIN:

Betrag:

Aufwand / Auszahlung aus dem Produkt:	57303
Ertrag / Einzahlung in Produkt	
Konto / Maßnahme:	785100 / 305

Mittel stehen zur Verfügung

JA:

NEIN:

gem. Haushaltsplan (Produkt / Konto / Maßnahme)	
im Rahmen des Budgets	
<b>Über / Außerplanmäßig</b> - gemäß Beschluss der StVV (Beschlussnummer und Beschlussdatum angeben)	

oder	
- gemäß Verwaltungsverfügung gemäß § 5 Abs. 3 der Haushaltssatzung (Datum der Verfügung angeben)	

Stellungnahme Finanzverwaltungsamt:

Mitarbeiter	Sachbearbeiter	Fachbereichsleiter	Bürgermeister
-------------	----------------	--------------------	---------------