



# Gemeinde Barßel

## Der Bürgermeister



Gemeinde Barßel

... immer in Bewegung!

Gemeinde Barßel, Postfach 11 62, 26671 Barßel

Bund der Steuerzahler  
Niedersachsen und Bremen e. V.  
Ellernstraße 34  
30175 Hannover

### **Rathaus**

Theodor-Klinker-Platz  
26676 Barßel  
Telefon 04499 / 81-0  
Email: [info@barsssel.de](mailto:info@barsssel.de)  
Internet: [www.barsssel.de](http://www.barsssel.de)

**Bearbeiter:**  
Herr Sope

**☎ 04499 - 81-29**  
**Fax: 04499 - 81-59**

**Email:**  
[sope@barsssel.de](mailto:sope@barsssel.de)

**Datum:**  
**12.08.2020**

## **Neubau eines Bürgerhauses mit Verwaltungstrakt in der Gemeinde Barßel**

Sehr geehrter Herr Zentgraf, sehr geehrter Herr Vermöhlen, sehr geehrte Damen und Herren!

Mit Schriftsatz vom 28.07.2020 haben Sie mit Bezug auf den geplanten Neubau eines Bürgerhauses mit Verwaltungstrakt um Stellungnahme zu Ihrerseits aufgeworfenen Fragen gebeten. Dieser Bitte entsprechend, beantworte ich Ihre Fragen wie folgt:

### 1. In Abgrenzung zu der Variante Umbau mit Erweiterung: Welche Gründe sprachen im September 2017 für den Neubau des Rathauses der Gemeinde Barßel?

Seitens der Gemeindeverwaltung erfolgte zur Vorbereitung der politischen Beschlussfassung mit Unterstützung eines Planungsbüros eine umfangreiche Untersuchung der Bedingungen und Möglichkeiten der folgenden Ausführungsvarianten:

- Variante 1: Umbau und Erweiterung des bestehenden Rathauses
- Variante 2a: Neubau neben dem bestehenden Rathaus im Bereich des Gebäudes der Arbeiterwohlfahrt (die AWO inbegriffen)

#### **Sprechzeiten:**

Montag bis Freitag	8.30 Uhr – 12.00 Uhr
Montag	14.00 Uhr – 16.00 Uhr
Donnerstag	14.00 Uhr – 17.30 Uhr

#### **Bankkonten:**

LzO Barßel  
Spadaka Barßel  
OLB Barßel  
Raiba Elisabethfehn  
VoBa Westrhauderfehn  
Gläubiger-ID

**IBAN:** DE82 2805 0100 0081 4001 03  
**IBAN:** DE27 2806 6620 0300 3132 00  
**IBAN:** DE22 2802 0050 7882 4604 00  
**IBAN:** DE81 2806 5286 0001 9763 00  
**IBAN:** DE04 2859 1654 0012 3005 00  
**DE25ZZZ00000743024**

**BIC:** SLZODE22  
**BIC:** GENODEF1FOY  
**BIC:** OLBODEH2XXX  
**BIC:** GENODEF1SAN  
**BIC:** GENODEF1WRH

- Variante 2b: Neubau am vorhandenen Rathausstandort (die AWO inbegriffen)

Dabei wurden die Varianten nach folgenden Kriterien bewertet:

- Bauliche Aspekte
- Nutzung, organisatorische Aspekte
- Zeitliche Aspekte
- Finanzierung

Eine diesbezügliche Übersicht der Entwicklungspotenziale der Ausführungsvarianten sende ich Ihnen als Anlage.

2. War seinerzeit bereits abzusehen, dass die Kosten des Neubaus über den genannten 4,6 Millionen Euro liegen würden?

Nein. Die Kostenermittlung für den Neubau der Variante 2a belief sich auf 4,6 Mio. EUR. Die Kostenermittlung für die Variante 2b (Neubau am jetzigen Rathausstandort) belief sich auf 4,9 Mio. EUR durch die zusätzlichen Kosten für Bürocontainer. Zur Kostenermittlung muss festgehalten werden, dass es sich um eine theoretische Wertermittlung gem. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) handelt. Nach den Maßstäben des BKI würde man auch heute wieder eine erste Kostenschätzung vornehmen.

3. Auf welche Höhe belaufen sich die voraussichtlichen Kosten des beabsichtigten Rathausneubaus nach derzeitigem Kenntnisstand?

Die von der Gemeinde Barbel zu tragenden Investitionskosten des Bürgerhauses mit Verwaltungstrakt belaufen sich nach der jetzt, seit Juni 2020, vorliegenden Kostenberechnung

- bei Technikvariante 1 auf 7.850.304,67 EUR (8.288.462,67 EUR abzüglich 438.158,00 EUR Fördermittel aus der Städtebauförderung)  
bzw.
- bei Technikvariante 2 auf 8.645.884,57 EUR (9.444.574,12 EUR abzüglich 798.689,55 EUR Fördermittel aus Städtebauförderung, KfW und Bafa).

Die Technikvariante 2 beinhaltet u. a. die Nutzung von Geothermie und Photovoltaik.

4. Welche Umstände haben zu dieser Kostensteigerung geführt?

Die Veränderung der Investitionskosten im Planungsstadium hat verschiedene Gründe, die nachfolgend chronologisch umrissen werden:

Eine Sanierung und Erweiterung des Rathauses beschäftigt die politischen Gremien der Gemeinde Barßel bereits seit dem Jahr 2013. Zwei Ausführungsvarianten für eine Sanierung mit Erweiterung des bestehenden Objektes fanden jedoch keine politische Mehrheit.

Seitens der Verwaltung wurde sodann vorgeschlagen, einen Architektenwettbewerb durchzuführen. Dieser wurde jedoch seitens der zuständigen politischen Gremien im Jahr 2016 abgelehnt.

Mit Beginn des Jahres 2017 wurde diese Thematik wieder aufgegriffen und in den politischen Gremien beschlossen, einen Architektenwettbewerb durchzuführen.

Im weiteren Verlauf wurde ein Raumprogramm mit einer Bruttogrundfläche (nachfolgend BGF) von 1.857 m<sup>2</sup> beschlossen. Die Kostenrahmenermittlung hierfür betrug 4,6 Mio. EUR im Jahr 2017. Als Ausführungsstandard wurde ein mittlerer Standard gem. Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) zugrunde gelegt. In dieser Sitzung des Rates im September 2017 wurde zudem beschlossen, dass ein Neubau neben dem bestehenden Rathaus erfolgen soll.

Im Frühjahr 2018 wurde auf Antrag der CDU-Fraktion im Rat der Gemeinde Barßel nochmals geprüft, ob Teile des jetzigen Rathauses erhalten und unter Nutzung der Städtebauförderung zum Bürgerhaus umgebaut werden können. Letztlich wurde von den zuständigen politischen Gremien im Juni 2018 beschlossen, dass der bisherige Ratsbeschluss aus September 2017 unverändert bestehen bleibt und die Planungen auf eben dieser Grundlage weiter vorangetrieben werden.

Im Herbst 2018 wurde im Zuge der Beratung und des Beschlusses zur Auslobung des Architektenwettbewerbs das Raumprogramm auf 2.140 m<sup>2</sup> BGF -im Wesentlichen betreffend den Bürgerhaustrakt- erweitert.

Im Mai 2019 hat die durch den Rat der Gemeinde Barßel gewählte Wettbewerbsjury den Vorentwurf von Herrn Architekt Matthias Schneider aus Stuttgart mit dem ersten Platz gewürdigt. Die BGF dieses Vorentwurfs betrug 2.710m<sup>2</sup>.

Auf Empfehlung der Wettbewerbsjury wurde der Planungsauftrag (Leistungsphasen 2-5 gem. HOAI) für den erstplatzierten Wettbewerbsbeitrag im September 2019 durch den Verwaltungsausschuss vergeben. Zur Vorbereitung der Beschlussfassung wurde seitens der Gemeindeverwaltung auf der Grundlage der BGF von 2.710 m<sup>2</sup> bereits im September 2019 eine Kostenschätzung i. H. v. 7,6 Mio. Euro aufgestellt und kommuniziert. In dieser Kostenschätzung wurde der BKI Regionalfaktor für den Landkreis Cloppenburg (0,77) aufgrund des vorliegenden Entwurfs nicht einbezogen. Dem entsprechend sah auch der Verwaltungsentwurf des Haushaltes 2020 Investitionskosten in Höhe von 7,6 Mio. EUR, verteilt auf die Jahre 2019 bis 2023, vor.

Die politische Entscheidung lautete jedoch, dass der BKI Regionalfaktor für den Landkreis Cloppenburg (0,77) angewendet werden soll. Im Haushalt 2020 wurden die Investitionskosten dem zu Folge auf 5,85 Mio. EUR reduziert und vom Rat der Gemeinde Barßel beschlossen.

Im Anschluss wurden die Architektenleistungen der Leistungsphasen 6-9 gem. HOAI sowie die Fachingenieurleistungen technische Gebäudeausstattung, Tragwerksplanung, Brandschutz, Bauphysik/winterlicher und sommerlicher Wärmeschutz, Raumakustik und ein geologisches Gutachten beauftragt. Auf Basis der Beauftragung dieser Fachdisziplinen wurde die Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung gem. DIN 276 erstellt. Im Rahmen der Entwurfsplanung hat sich herausgestellt, dass der Verwaltungstrakt nicht ohne zentrale Lüftungstechnik zu realisieren ist. Somit wurde die Technikfläche im Untergeschoss erweitert, um die entsprechenden Leitungen verlegen zu können. Die BGF beträgt nach Abschluss der Entwurfsplanung 3.190m<sup>2</sup>.

Dieser Entwurfsplanung haben die zuständigen politischen Gremien im Sommer 2020 zugestimmt. Zudem hat man sich für die Technikvariante 2 (sh. Frage 3) entschieden. Abschließend entscheidet der Rat der Gemeinde Barßel im Rahmen der Haushaltssatzung 2021 über die Bereitstellung entsprechender Finanzmittel.

Zur vergleichenden Betrachtung der Baukosten noch folgende Anmerkung:

Im Vergleich zu den aktuellen Kosten von Hochbauprojekten der Gemeinde Barßel (1.873€/m<sup>2</sup> BGF bis 2.277€/m<sup>2</sup> BGF) liegen die voraussichtlichen Baukosten pro m<sup>2</sup> BGF bei 2.065,90 €/m<sup>2</sup> BGF inkl. Förderung für energieeffizientes Bauen und bei 2.178,92 €/m<sup>2</sup> BGF ohne eine entsprechende Förderung. Die vorgenannten Kosten sind Bruttokosten und beziehen sich alle auf die Kostengruppen 300 und 400.

5. Wird die Gemeinde Barßel trotz der gestiegenen Kosten an dem Rathausneubau festhalten? Falls ja, wie wird die Gemeinde die Mehrkosten finanzieren?

Sh. zunächst Antwort zu Frage 4. Im Haushaltsentwurf 2021 erfolgt eine auch in zeitlicher Hinsicht realistische Aufteilung der bisher nicht veranschlagten Investitionskosten bis einschließlich 2024.

6. Welches Gremium wurde/wird mit der entsprechenden Beschlussfassung betraut.

Die jeweils zuständigen Gremien haben entschieden bzw. werden entscheiden.

7. Auf welche Summe würden sich die Kosten eines Umbaus des Rathauses nebst Erweiterung (entsprechend der Variante 1 aus VL-Nr.:2017/087) belaufen?

Ohne eine Entwurfsplanung ist keine abschließende Kostenberechnung möglich. Es kann aber unterstellt werden, dass die Kosten im Vergleich deutlich höher liegen würden als im Jahr 2017 prognostiziert, da die Flächenerweiterung sowie die gebäudetechnische Ausstattung auch bei der Variante einer Sanierung mit Erweiterung zugrunde zu legen wären.

8. Wann erlangte die Gemeindeverwaltung erstmals Kenntnis davon, dass der veranschlagte Kostenrahmen von 4,6 Millionen Euro nicht einzuhalten sein wird? Wurde dies in der Öffentlichkeit kommuniziert? Wenn ja, wann und auf welchem Wege? Welches Gemeindegremium hat dieser erstmaligen Kostenerhöhung zugestimmt?

Sh. die ausführlich beschriebene Chronologie der Ereignisse zu Frage 4. Die zuständigen politischen Gremien wurden seitens der Verwaltung unverzüglich beteiligt bzw. informiert.

Ich hoffe, dass ich Ihnen gegenüber den Ablauf des Planungs- und Entwicklungsprozess des Neubaus eines Bürgerhauses mit Verwaltungstrakt in der Gemeinde Barbel mit der vorstehenden Stellungnahme transparent darlegen konnte und stehe Ihnen für Rückfragen selbstverständlich zur Verfügung!

Mit freundlichem Gruß



Anhuth