

**Beantwortung der Fragen aus der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses im Rahmen seiner  
Sitzung gemäß § 51a HGO vom 28.01.2021**

**Kistenschreinerei**

**1. Zufahrtsrechte**

Dieser Punkt ist zwingend notwendig. Eine Grunddienstbarkeit zur Befahrung der Verkehrsfläche zur Südpforte auf dem ACO Gelände besteht bereits für das Grundstück der Kistenschreinerei. Die Grunddienstbarkeit zur Befahrung der Verkehrsfläche von der Einfahrt Scheidertalstraße muss bei einem Kauf gesichert werden. Diese Fragestellung wurde in den bereits stattgefundenen Abstimmungsgesprächen erörtert.

**2. Altlasten**

Der Unterzeichner hat Kontakt mit der Firma ACO aufgenommen. Die Firma Aco hat am Standort der Kistenschreinerei ein Tauchbecken betrieben. Die Sanierung der belasteten Fläche wurde durch die Fa. Aco durchgeführt. Die entsprechenden Gutachten wurden seitens der Verwaltung angefragt und sollen uns zur Verfügung gestellt werden.

**3. Interkommunale Zusammenarbeit**

Es bestehen aktuell keine Entwicklungen für eine interkommunale Zusammenarbeit. In diese Richtung wurde in den vergangenen Jahren diverse Gespräche ohne konkrete Absprachen oder Absichtserklärungen geführt.

**4. Anforderungsprofil Bauhofnutzung**

Das Anforderungsprofil zur Nutzung wird anhand der seit Jahren im Kern feststehenden Aufgaben definiert. Mitarbeiteranzahl 7 zurzeit, durch Renteneintritt ab Monat 08/21 dann 6 Mitarbeiter. Die Hauptaufgaben sind im wesentlichen wie folgt:

- a. Sport-, Spielstätten, Spielplätze
- b. Verkehrswege
- c. Grünflächen, Wirtschaftswege, Freizeitanlage
- d. Betrieb von Friedhöfen
- e. Tageseinrichtungen von Kindern
- f. Technischer Einsatz

Die zurzeit genutzten Flächen

	Bestand	Kistenschreinerei
Halle/Werkstatt	400 qm	300 qm
Lager	200 qm	100 qm
Büro/Aufenthalt	100 qm	100 qm
Freifläche	550 qm	2500 qm

Wir benötigen eine Freifläche zum Aufstellen von Absetzcontainer zur Müll- und Abfalltrennung, ebenso Aufstellfläche für Material, Schüttgüter, und Personalfahrzeugen. Dazu kommt eine Rangierfläche zu Be- und Entladen der Fahrzeuge. Die Halle wird in Teilen als Kalt – und Warmhalle benötigt. Die Halle dient als Lager- und Abstellfläche für Fahrzeuge, Werkzeuge, Maschinen und Material. Der Personaltrakt ist aufgeteilt in ein Büro, Umkleidebereich, Pausenraum, und in einen Dusch- und Toilettenbereich. Die Größe der entsprechenden Flächen wird in einer separaten Tabelle aufgezeigt.

**5. Gegenüberstellung der Varianten**

Die Kosten für einen Neubau einer Halle auf dem Grundstück (Flurstück 2/15 und 2/16 – Nutzung Busabstellplatz) werden überschlägig auf 1.000.000,00€ geschätzt. Dazu kommen

noch Erschließungsarbeiten für den Standort, ebenso das Befestigen der Freifläche ca. 250.000,00€. Zurzeit erhält die Gemeinde einen monatl. Mietzins. Die Kistenschreinerei ist nach vorgestelltem Plan bei ca. 1.000.000,00€ Ankauf und Baukosten.

In der Vergangenheit wurden bereits verschiedene Varianten für Bauhofalternativen geprüft. So liegt eine Kostenschätzung aus dem Jahr 2018 der Fa. KIZ für einen Bauhofneubau auf dem hinteren Bereich Untig Mühl vor. Diese Kostenschätzung geht von ca. 1.160.000 € Herstellungskosten aus. Hierbei ist das Grundstück nicht mit eingerechnet. Weiterhin sind nicht mit eingerechnet die Haustechnik (Heizung, Sanitär, usw.). Der kalkulierte Preis setzt sich aus Bauwerkskosten, der Außenanlage und den Baunebenkosten zusammen.

## Fragen von Herr Seel per E-Mail nach der Begehung der Kistenschreinerei am 08.02.2021

- Wird die Kostenrechnung bis Donnerstag noch in einer zweiten Variante durchgerechnet und das Ergebnis vorher an die Ausschüsse verteilt?
  - Wird vorgelegt
- Dachsanierung erste Variante  
Ich nehme an Position 1. Pultdach und Entwässerung (1.1 bis 1.5)#  
Das kann sicher ohne großen Aufwand ausmultiplizieren und darstellen / einrechnen
  - Ist in der Kostenrechnung enthalten
- Pos. 3.1.70 Rolltor darstellen / einrechnen
  - Ist in der Kostenrechnung enthalten
- 4.2. Personal- und Sozialräume ausmultiplizieren und darstellen / einrechnen
  - Ist in der Kostenrechnung enthalten
- 8.0 Baunebenkosten - mit 95 TEUR netto immerhin 18% der Gesamtkosten - was beinhaltet das? Siehe folgenden Auszug aus Wikipedia
  - *Zu den Baunebenkosten (Kostengruppe 700 nach DIN 276), ebenfalls geregelt in § 22 Abs. 2 WertV gehören:*
    - *Planungskosten für Architekt, Statiker, Ingenieure und Sachverständige*
    - *Gebühren für Baugenehmigungen (Behördliche Gebühren)*
    - *Anfallende Nebenkosten (Telefongebühren, Kopiergebühren usw.)*
    - *Versicherungsgebühren (Bauversicherungen)*
    - *behördliche Gebühren*
    - *sowie anfallende Finanzierungskosten wie Zinsen, Disagio usw.*
    - *Zwischen beiden Regelungen können Abweichungen im Detail bestehen.*
    - *Die Baunebenkosten sind somit die Kosten, die neben den „eigentlichen“ Baukosten und Kosten für das Grundstück, für Planung und Ausführung des Bauvorhabens auftreten.*
    - *In der Regel können für die Errichtung eines Bauwerks etwa 15–20 % der ermittelten Baukosten als Baunebenkosten angesetzt werden. Genauere Angaben enthalten z. B. die NHK 2000 und andere empirische Auswertungen.*
    - *Die Baunebenkosten sollten nicht mit den Kaufnebenkosten verwechselt werden. Die Kaufnebenkosten fallen beim Erwerb des Grundstückes inklusive seiner immobilien Bestandteile an, unabhängig davon an ob man nach dem Erwerb baut oder nicht. Siehe #Grundstückskosten*
- Was würde der Abriss der "Stahlsäulen" im Außenbereich (Halle bis Bahngleise) vor dem Gebäude kosten? Aussage Herr Zima:
  - In der Annahme, dass man den "Schrottpreis" den man mit den Trägern Erlösen kann vernachlässigen kann, da diese dann auch erst noch transportiert werden müssen, schließe ich mich hier Ihrer Zeiteinschätzung an. Der Rückbau mit einem entsprechenden Autokran und einer Mannschaft von 4 Personen müßte in zwei Tagen erledigt sein. Je nach dem benötigtem Kran (Aufstellplatz, Entfernung etc.) müßte das zwischen 6.000,- und 10.000,-€ erledigt sein. Der Gasanschluß auf der Trägerflansch muß auch noch fachgerecht zurück gebaut werden.

- Was kostet die Herrichtung im Außenbereich (Freibereich direkt an der Halle)?
  - Diese Leistung würde der Bauhof übernehmen. Die Maschinen für diese Leistungen sind vorhanden. Es fallen geringe Materialkosten an.
  
- In welcher Höhe fallen Nebenkosten beim Kaufpreis an? Siehe Wikipedia
  - *Zu den Grundstückskosten zählen neben dem eigentlichen Grundstückswert zudem Grundstücksnebenkosten (Kaufnebenkosten), die insgesamt etwa 5–13 % der Erwerbskosten ausmachen:*
  - *die Grunderwerbssteuer (Österreich 3,5 %; in Deutschland je nach Bundesland zwischen 3,5 und 6,5 %),*
  - *Gebühren für die Grundbucheintragung,*
  - *Maklerprovision (Österreich bis zu 3,6 %; in Deutschland maximal 7,14 %) sowie*
  - *die Kosten für einen Notar, der die Eintragung der Grundschuld übernimmt (Österreich ca. 2,4 %, in Deutschland ca. 1,5 % vom Kaufpreis).*
  - *Bei Erbschaft, Schenkung und Kauf ohne Makler können die Kaufnebenkosten auch geringer ausfallen.*
  - *Abrissmaßnahmen fallen unter die Kostengruppe 200 (Vorbereitende Maßnahmen).*
  -
  
- In welcher Höhe fallen Vermessungskosten, Grundbuchkosten und ähnliches an?
  - Die Kosten werden auf rund 2.500,00€ taxiert
  
- In welcher Höhe entstehen bilanzielle Folgekosten nach dem Umbau?
  - Abschreibungen im Volumen der Investition
  
- Welche Beträge sind aktivierungsfähig und lösen eine künftige Abschreibung und in welcher Höhe pro Jahr aus?
  - Kosten des Ankaufs, Kosten der Investition, nach Feststellung der Nutzungsdauer kann eine Bewertung der Abschreibung nach GemHV0 erfolgen
  
- Was kostete das Grundstück auf dem heute die Busse parken in Euro pro m<sup>2</sup> ?
  - Nicht öffentlich
  
- In welcher Höhe werden aus dieser Bus-Parkfläche aktuell Mieteinnahmen generiert und wie lange läuft der Mietvertrag?
  - Nicht öffentlich