

## **BESCHLUSSVORLAGE**

öffentlich

<b>↓ Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Bauausschuss der Gemeinde Spiekeroog	23.11.2021	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	07.12.2021	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	16.12.2021	
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	18.01.2022	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	27.01.2022	

**Betreff:****Beratung und Beschluss zur Miterrichtung eines Wohngebäudes****Sachverhalt:**

Die Planungen für die neue Rettungswache sind in der abschließenden Phase. Die Einreichung des Bauantrages für Bauabschnitt I wird in Kürze erfolgen. Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat sich in der letzten Sitzung für einen gemeinsamen Bau von Rettungswache und Dauerwohnraum (Bauabschnitt II) ausgesprochen. Er billigt die nötigen Ankäufe und Verkäufe bzw. den Tausch von Flächen mit dem Landkreis Wittmund zur Erstellung der Rettungswache und dem gemeindlichen Wohnraum. Der Rat hat die Verwaltung ermächtigt, die nötigen Planungen zu beauftragen sowie die nötigen Schritte (Nachtragshaushalt) für die Finanzierung zu treffen.

**Aktuelle Sachstände:****Kostenermittlung:**

Das Architekturbüro schätzt die Baukosten zur Miterrichtung weiterhin auf ca. 1,8 Mio. €, im Nachgang zur letzten Ratssitzung wurde das Büro um Mitteilung zu folgenden Fragestellungen gebeten:

- a) Schätzung der Planungskosten bis zur Abgabe des Bauantrages
- b) Benötigte Zeit zwischen Auftragsvergabe und Fertigstellung Bauantrag
- c) Ungefäher Zeitpunkt, wann mit ersten Angeboten der Vergabe von Bauabschnitt 1 zu rechnen ist

Eine Antwort liegt bis dato nicht vor, jedoch der Hinweis, dass erste Firmen bereits um Kostenermittlung gebeten wurden und diese Ergebnisse auf Bauabschnitt 2 projiziert und an uns übermittelt werden.

**Wirtschaftlichkeitsberechnung:**

Die Verwaltung rechnet mit einem Zins- und Tilgungssatz von jeweils 1% und einer Abschreibungsdauer von 90 Jahren. Weiterhin mit einer Instandhaltungspauschale in Höhe von 0,5% der Erstellungskosten sowie Verwaltungskosten von 0,2%.

Bei einem Bauvolumen von 1 Mio. € ergeben sich jährliche Kosten von ca. 39T€, was einer Kaltmiete von 11,76 €/m<sup>2</sup> entspricht. Dies verdeutlicht, dass

- a) die Baukosten unbedingt „im Griff“ gehalten werden und etwaige, baukostensenkende Maßnahmen getroffen werden müssen, was angesichts des hohen Zeitdrucks grundsätzlich risikobehaftet ist.

- b) ein PPP-Modell als „Backup“ zur Abfederung etwaiger Baukostenrisiken konkretisiert werden sollte.
- c) im Falle einer Verpachtung an die NSB als DLRG Unterkunft eine finanziell sinnvolle „Winternutzung“ (z.B. an Baufirmen) gefunden werden muss.
- d) eine möglichst geschickte Flächen- und Wohnraumnutzung erfolgen muss.

### **Architektonische Vorgaben:**

Die Verwaltung hat auf Grundlage des vorliegenden, ersten Planungsentwurfes in Zusammenarbeit mit Vertretern des Gemeinderates nachfolgende Änderungswünsche formuliert:

- a) Badezimmer sollten nach Möglichkeit gespiegelt werden (Verringerung Erschließungskosten)
- b) Traufhöhe ist so zu wählen, dass eine Geschosshöhe von ca. 3 Metern realisiert werden kann. So ergibt sich eine eingeschobene „Empore“, welche als Schlafräum genutzt werden kann und unter welcher Räumlichkeiten angeordnet sind, welche keine große Deckenhöhe benötigen (Eingangsbereich, Bäder).
- c) Schlaf-Empore und Einrichtung sollten eher an Tiny-Häuser angelehnt sein, also bestmögliche Flächenausnutzung, in allen Zimmern sollte eine Pantry-Küche vorgesehen werden.
- d) Ein Pult- oder Flachdach ist konstruktiv günstiger und schafft zusätzlich im OG nutzbare Wohnfläche, auf Gauben wird verzichtet.
- e) Das Treppenhaus wird erweitert um die Zuwegung zu Zimmer 4 und 1 zu verbessern, weiterhin wird so Abstellraum geschaffen.
- f) Auf die geplante Veranda wird verzichtet, stattdessen wird das Gebäude um diesen Teil verlängert. Dies spart Baukosten und schafft Wohnfläche im 1. OG, ohne das Grundstück mehr zu versiegeln.
- g) Das Nebengebäude (Gartenschuppen) wird unmittelbar an das Gebäude angebaut.
- h) Als alternatives Nutzungskonzept zur DLRG wird die reine Dauerwohnraumvermietung vorgesehen, in diesem Fall wird der Aufenthaltsraum eine separate Wohnung (Alternativ Zusammenlegung mit Zimmer 3) und/der Zimmer 1 und 2 sowie ggfs. Zimmer 4+5 miteinander kombiniert.

### **PPP-Modell:**

Ein privater Bauträger hat gegenüber einem kommunalen Bauträger Vorteile, welche sich auf den Erstellungspreis positiv auswirken. So ist er nicht an Vergaben/Ausschreibungen gebunden, weiterhin bestehen keine haushaltsrechtlichen Richtlinien zur wirtschaftlichen Betrachtung.

Planer und Bauherr der Rettungswache verfügen über fundierte und langjährige Bau Erfahrung, haben jedoch noch kein Gebäude auf Spiekeroog errichtet. Es ist davon auszugehen, dass ein örtlicher Bauträger die insularen Bedingungen besser einschätzen kann und eine realistischere Baukostenschätzung abgeben kann. Weiterhin besteht, insbesondere in der aktuellen Marktsituation das Risiko von Baukostensteigerungen. Um diese für die Gemeinde abzufedern, kann ein PPP-Modell, ähnlich wie es der Landkreis bei der Rettungswache umsetzt, sinnvoll sein.

Die Eckdaten:

- Die Errichtung erfolgt auf einem Erbbaugrundstück ohne Pacht.
- Grundriss und Ausstattung werden durch die Gemeinde vorgeschrieben. Diese Vorgaben sind Bestandteil des Erbpacht- und des Pachtvertrages.
- Das Gebäude wird nach Erstellung zur Nutzung an die Gemeinde übergeben.
- Hierfür erhält der Gebäudeeigentümer eine Pacht zzgl. laufender Nebenkosten. Der Pachtpreis darf nach 5 Jahren und dann alle 3 Jahre um den Verbraucherpreisindex erhöht werden.
- Die bauliche Unterhaltung des Gebäudes und der Anlagen obliegt in der Pachtzeit dem Eigentümer.
- Die Laufzeit soll 40 Jahre dauern, unter Zustimmung beider Parteien kann um weitere 20 Jahre verlängert werden, danach fällt das Gebäude zum Gutachterpreis

- an die Gemeinde.
- Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist ein eventueller Rückkaufpreis mit zu berücksichtigen.

**Beschlussvorschlag:**

- 1) Das Ergebnis der Kostenermittlung, Wirtschaftlichkeitsberechnung und Nutzungskonzept wird, sobald vorliegend, zusammengeführt und im Hufa vorberaten. Auf Grund der engen Zeitschiene behält sich die Verwaltung vor, die Beratung in einer Sondersitzung durchzuführen oder, bei mehrheitlichem Wunsch, auch direkt in der Ratssitzung am 3. März 2022 zu beraten und zu beschließen.
- 2) Die architektonischen Vorgaben werden als Grundlage für die weitere Planung genommen, im Zuge des laufenden B-Planverfahrens werden die Voraussetzungen dafür geschaffen (Traufhöhe, Dachform, ...). Die Vorgaben werden durch das bisherige Architekturbüro „artec architekten“ umgesetzt.
- 3) Der Rat der Gemeinde Spiekeroog beauftragt die Verwaltung, eine Ausschreibung für ein PPP-Modell mit oben genannten Eckdaten vorzunehmen. Die Entscheidung wird in der Ratssitzung am 3. März 2022 getroffen.

Spiekeroog, den 18.01.2022	Abstimmungsergebnis:			
	<b>Fachausschuss</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
	<b>VA</b>	Ja:	Nein:	Enth.:
(Koffinke, Björn)	<b>RAT</b>	Ja:	Nein:	Enth.:

**Anlagenverzeichnis:**