

## Neubau Kindergarten, Neubau Unterstellhalle 2 Feuerwehrfahrzeuge, Herrichten Sozialräume FFW im Gemeindehaus

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 16.01.2025	<i>Bearbeitung:</i> Caroline Schulz <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Menzendorf (Entscheidung)		Ö

### Sachverhalt

Am 17.12.2024 fand eine Ortsbesichtigung des Gemeindegrundstückes Hauptstr. 10 statt, um eine Gesamtbetrachtung der Themen, die im Zusammenhang mit diesem Grundstück stehen, zu sichten.

Dieser Termin fand unter folgender Teilnahme statt: Bürgermeisterin und Stellvertreterin, Planungsbüro, Landkreis NWM Bereich Kindertagesstätten, Kita-Betreiber und Elternvertretung, Feuerwehr Menzendorf und Amt Bereich Hochbau.

Grundsätzlich gibt es zwei Themenschwerpunkte:

Schwerpunkt 1 – Kita-Nutzung und Befundschein zur Brandverhütungsschau mit erforderlichen Maßnahmen des baulichen Brandschutzes

Schwerpunkt 2 – Feuerwehr – mit unzureichender Unterstellung der Feuerwehrfahrzeuge und fehlendem Sanitär- und Sozialbereich.

Das Planungsbüro soll nun grundsätzlich mögliche Varianten untersuchen, um letztendlich zu einer Aufgabenstellung zu finden, die alle Erfordernisse abgewogen enthält.

Vor Ort wurden 3 Schwerpunkte zur weiteren Überlegung erarbeitet:

Pkt. 1 Kita-Neubau nach aktuellen Anforderungen für 14 Kita-Plätze und 6 Krippenplätze – hierzu ist die Ermittlung der Kostenansatz und der Platzbedarf zu ermitteln.

Pkt. 2 Interimsvariante für Kita-Auslagerung, um Brandschutzmaßnahmen durchführen zu können – Umsetzung möglich als Mietvariante in Containerbauweise – Hierzu ist der Kostenansatz zu ermitteln, inkl. der vorbereitenden Bauleistungen für die Containeraufstellung, inkl. dem Rückbau.

Pkt. 3 Feuerwehrneubau – Errichtung einer Unterstellhalle für 2 Stellplätze inkl. dem Kostenansatz. Für den Sozial-/Sanitärbereich sind Ideen zu entwickeln, hierfür die Räumlichkeiten im Gemeindehaus zu nutzen, sofern die Kita einen Neubau erhalten würde und alternativ die Betrachtung eines Anbaus für die Sozial-/ Sanitärbereiche.

Das Planungsbüro hat zur Vorbereitung dieser Sitzung eine Variante zur Diskussion erstellt: Im nordöstlichen Bereich würde ein Neubau für die Kita entstehen, die westlich gelegene Freifläche der Kita könnte erhalten bleiben.

Am östlichen Giebel des Gemeindehauses könnte die Fahrzeughalle für 2 Fahrzeuge der Feuerwehr errichtet werden, mit einem Übergang in das Obergeschoss des Gemeindehauses. Hier befänden sich dann die Räumlichkeiten für die Feuerwehr: getrennte Sanitärbereiche und Umkleidebereiche mit Schwarz-Weiß-Trennung, Schulungsraum,

Abstellmöglichkeiten, Bürobereich für den Wehrführer. Die Lage eines Werkstattbereiches würde eher der Fahrzeughalle zuzuordnen sein.

Da es zu keiner Kreuzung der Wegeführung im Einsatzfall kommen darf, würden die Stellplätze für die Eltern der Kita dort angeordnet werden, wo derzeit noch die Garagen stehen. Diese müssten zurückgebaut werden. Die Stellplätze für die Feuerwehrleute würden im vorderen Grundstücksbereich straßennah angeordnet.

Für Vermietung des Untergeschosses könnten die Parkplätze der Kita zur Verfügung stehen.

Der offene Graben zur Straße wäre zu Verrohren.

Der Vorteil dieser Variante wäre die Einsparung einer Interimslösung zur Auslagerung der Kita für eine Brandschutzsanierung.

### Beschlussvorschlag

Es wird der Grundsatzbeschluss gefasst, alle erforderlichen Planungsleistungen in Anlehnung an die HOAI in den Leistungsphasen 1-9 inkl. der erforderlichen Gutachter- / Fachplanerleistungen zu beschaffen. Die Durchführung des Vergabeverfahrens einschließlich Zuschlagsentscheidung und Zuschlagserteilung wird an das Amt Schönberger Land delegiert.

Die Planungskosten sind aus der Kontierung 11401-096-18 zu entnehmen. Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

Die Gemeindevertretung beschließt, die vorgestellte Variante weiter zu bearbeiten.

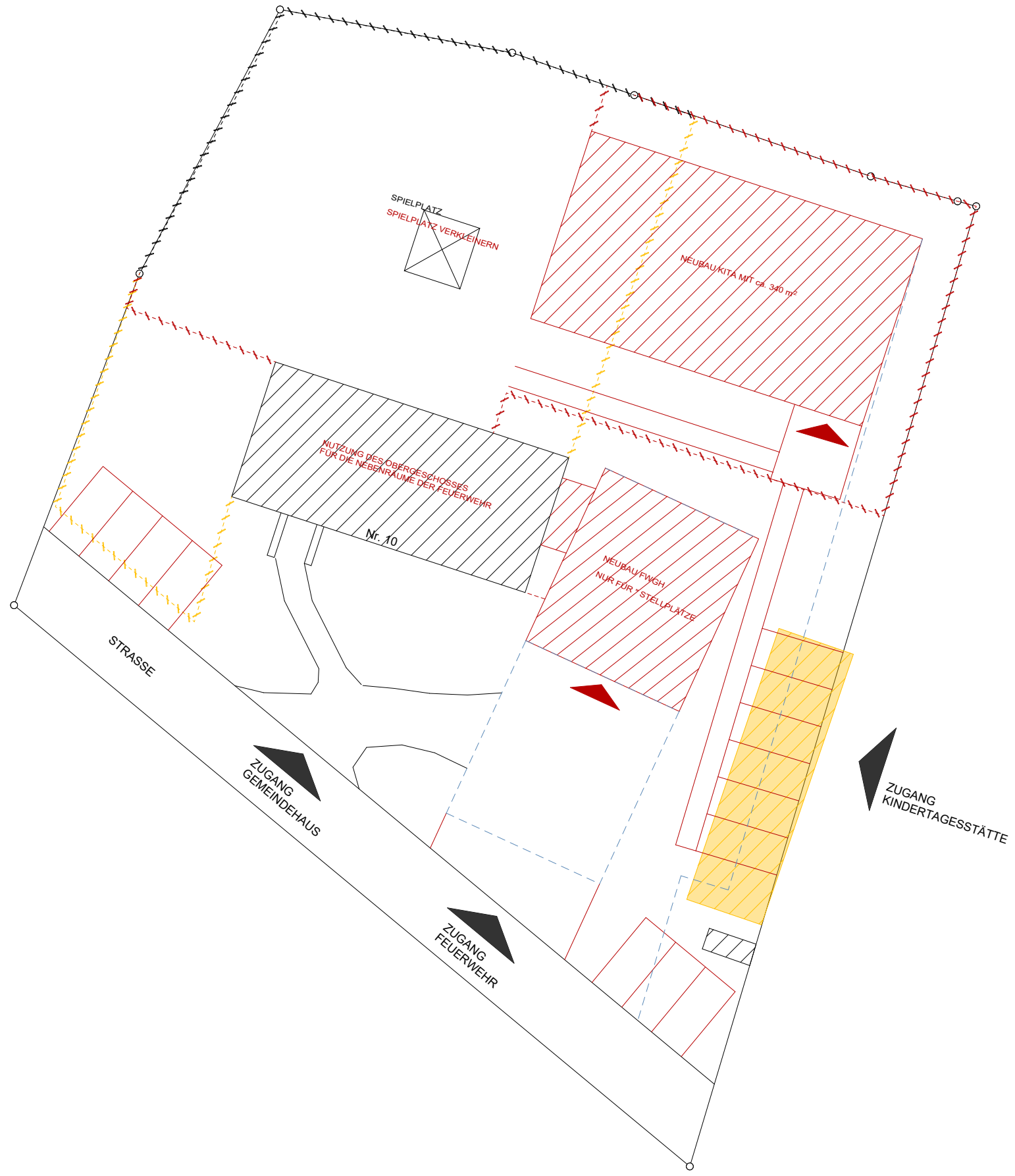
### Finanzielle Auswirkungen

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	30.000,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000-00
Beiträge	00,00 €		

### Anlage/n

1	241219 Menzendorf-Gemeindehaus-Konzeptidee-Lageplan (öffentlich)
2	250121 Menzendorf-Kostenhochrechnung-Neubau FWGH-Neubau Kita-Umbau GMH (öffentlich)
3	250121 Erläuterung zur Kostenhochrechnung (öffentlich)



# KOSTENHOCHRECHNUNG

## Menzendorf\_Neugestaltung des Gemeindegrundstückes mit diversen sozialen Einrichtungen

Bauvorhaben: Neubau Kindertagesstätte für 20 Kinder, Neubau Feuerwehrgerätehaus für 2 Einsatzfahrzeuge, Umbau 1. OG Gemeindehaus für Sozialbereich der Feuerwehr											
Bauherr: Gemeinde Menzendorf											
hier: Kostenhochrechnung für die Gemeindevertreterversammlung als Entscheidungsvorlage											
NEUBAU FEUERWEHRGERÄTEHAUS				NEUBAU KINDERTAGESSTÄTTE FÜR 20 KINDER				UMBAU 1. OG IM GEMEINDEHAUS FÜR DIE FEUERWEHR			
Kostengruppe	Bezeichnung	Ansatz laut BKI 2022	Kosten	Kostengruppe	Bezeichnung	Ansatz laut BKI 2022	Kosten	Kostengruppe	Bezeichnung	Ansatz laut BKI 2022	Kosten
100	Grundstück	im Eigentum des AG	0,00 €	100	Grundstück	im Eigentum des AG	0,00 €	100	Grundstück	im Eigentum des AG	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	Anschlusskosten-geschätzt	10.000,00 €	200	Herrichten und Erschließen	Anschlusskosten-geschätzt	30.000,00 €	200	Herrichten und Erschließen	im Bestand vorhanden	0,00 €
		zus.: Grabenverrohrung zur Strasse	15.000,00 €			zus.: Geländevorbereitungen	25.000,00 €				
		zus.: Rückbau Garagen	15.000,00 €								
300	Baukonstruktion	175 m² x 2.300 €/m² (80%)	322.000,00 €	300	Baukonstruktion	350 m² x 2.550 €/m² (75%)	669.375,00 €	300	Baukonstruktion	225 m² x 1.700 €/m² (80%)	306.000,00 €
400	Technische Anlagen	175 m² x 2.300 €/m² (20%)	80.500,00 €	400	Technische Anlagen	350 m² x 2.550 €/m² (25%)	223.125,00 €	400	Technische Anlagen	225 m² x 1.700 €/m² (20%)	76.500,00 €
500	Aussenanlagen	ca. 855 m² x 250 €/m²	213.750,00 €	500	Aussenanlagen	ca. 635 m² x 350 €/m² (Hanglage !!)	222.250,00 €	500	Aussenanlagen	ca. 225 m² x 250 €/m² (links)	56.250,00 €
						zus.: Spielplatz anpassen (ca. 290 m²)	34.800,00 €				
600	Ausstattung	Annahme	50.000,00 €	600	Ausstattung	Annahme	25.000,00 €	600	Ausstattung	Annahme	10.000,00 €
700	Honorarkosten	Ansatz 22,5% von KG 200-600	158.906,25 €	700	Honorarkosten	Ansatz 22,5% von KG 200-600	276.648,75 €	700	Honorarkosten	Ansatz 17,5% von KG 200-600	78.531,25 €
800	Finanzierungen	nicht bekannt	0,00 €	800	Finanzierungen	nicht bekannt	0,00 €	800	Finanzierungen	nicht bekannt	0,00 €
		Gesamtkosten KG 100-800 netto	865.156,25 €			Gesamtkosten KG 100-800 netto	1.506.198,75 €			Gesamtkosten KG 100-800 netto	527.281,25 €
		Mehrwertsteuer 19%	164.379,69 €			Mehrwertsteuer 19%	286.177,76 €			Mehrwertsteuer 19%	100.183,44 €
		<b>Gesamtkosten brutto</b>	<b>1.029.535,94 €</b>			<b>Gesamtkosten brutto</b>	<b>1.792.376,51 €</b>			<b>Gesamtkosten brutto</b>	<b>627.464,69 €</b>

BÜNGER - Ingenieure. Lagerstrasse 3a. 23966 Wismar

Gemeinde Menzendorf  
über Amt Schönberger-Land  
z. Hd. Frau Göhrke  
Am Markt 15

**23923 Schönberg**

Wismar, 21. Januar 2025

**Bauvorhaben: Neubau eines Feuerwehrgerätehauses für 2 Einsatzfahrzeuge  
Neubau Kindertagesstätte für 20 Kinder  
Umbau des 1. Obergeschosses des Gemeindehauses  
in Menzendorf**

Betreff: Kostenhochrechnung der drei Bauvorhaben

Sehr geehrte Frau Göhrke,

anbei erhalten sie unsere Kostenhochrechnung für die drei oben stehenden Bauvorhaben. Erläuternd hierzu ein paar beigefügte Bemerkungen:

#### Kostenhochrechnung Neubau Feuerwehr

Die Kostengruppe 100 entfällt, da das Grundstück im Besitz der Gemeinde befindlich ist.

In der Kostengruppe 200 sind Anschlusskosten für die Neuerschließung sowie die Grabenverrohrung berücksichtigt. Der Rückbau der Garagen ist in diesem Bauvorhaben einberechnet, da sie spätestens mit dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses zurückgebaut werden müssen.

In die Kostengruppe 300 ist der reine Neubau einbezogen inkl. dem Übergang zum Gemeindehaus. Um die Höhenlage zu optimieren, sollte, nach Erstellung des Lage- und Höhenplanes, geprüft werden auf welcher Höhenlage in Bezug auf das Strassenniveau die Feuerwehr gebaut wird.

In die Kostengruppe 500 sind alle Aussenanlagen ums Feuerwehrhaus einbezogen worden. Beginnend an der Strasse bis seitlich im Anschluss an die Nebenstrasse und am oberen Rand bis an den vorr. Zaun zur Kita.

Die Kosten der Kostengruppe 600 sind zunächst angenommen worden. Genauer präzisiert werden sie, sofern die Planungen intensiver vorangeschritten sind.

#### Kostenhochrechnung Neubau Kita

Die Kostengruppe 100 entfällt, da das Grundstück im Besitz der Gemeinde befindlich ist.

In der Kostengruppe 200 sind Erschließungskosten und zusätzlich Geländevorbereitungen in Form von Abgrabungen berücksichtigt, da für den Bauplatz der Kita grössere Geländemodellierungen erforderlich werden, um Barrierefreiheiten und barrierefrei Zugänge schaffen zu können.

Die Kostengruppen 300 und 400 sind für eine moderne Kindertagesstätte ermittelt worden, wie sie den aktuellen Forderungen an eine Kita entsprechen.

In den Kosten der Kostengruppe 500 sind die Höhenlagen des Grundstücksteiles sowie der Anschluss und die Herrichtung des vorhandenen Spielplatzes inbegriffen.

Die Höhe der Kostengruppe 600 ist wie beim Feuerwehrgebäude zunächst angenommen und muss im Laufe der Planungen verifiziert werden.

Kostenhochrechnung Umbau 1.OG Gemeindehaus

Kosten für die Kostengruppen 100 und 200 müssen nicht berücksichtigt werden, da das Gebäude im Besitz der Gemeinde befindlich ist und bereits voll erschlossen.

In den Kostengruppen 300 und 400 wird davon ausgegangen, dass das Gebäude im Inneren komplett entkernt und modernisiert wird. Die technischen Anlagen des Obergeschosses werden vollständig erneuert und, auf den Bedarf der Feuerwehr angepasst, umgebaut. Die Heizungsanlage im Erdgeschoss ist bereits neu hergerichtet und ist nicht in den Kosten berücksichtigt.

Für die Aussenanlagen ist ein kleiner Aufwand eingerechnet worden, um den linken Teil des Geländes anzupassen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. M. Bünger

.....  
Manuela Bünger, Dipl.-Ing. (FH)

Anlage: Kostenhochrechnung vom 21.01.2025 für drei Bauvorhaben

Verteiler: Gemeinde Menzendorf, Frau Göhrke  
Amt Schönberger-Land, Frau Schulz  
BÜNGER – Ingenieure z.d.A.