

Umbau Kistenschreinerei

Abfolge und Entwicklung

Historie

- 2017 - Planungen mit der EAW für einen gemeinsamen Standort im Bereich „Untig Mühl“ – EAW zog sich zurück aus dem Projekt
- 2020 – Erwerb einer Fläche (hinter B3) zum möglichen Bau eines Gebäudes für den Gemeindebauhof – zur Zukunftsfähigkeit des Standort sollte die Fläche als Parkfläche für das Gebäude B3 vorgehalten werden. Zurzeit werden Mieteinnahmen mit der Fläche generiert.

Historie



Historie

- 2020 - Angebot der Rödiger Real Estate die ehemalige Kistenschreinerei inkl. Grundstück zu erwerben

Ankauf

- 30.09.2020 - Beschluss durch den Gemeindevorstand den Kauf der Kistenschreinerei weiter zu verfolgen und eine Kostenschätzung zur möglichen Umnutzung einzuholen
- Mittelbereitstellung von 10.000€ für Beratungsleistungen Architekturbüro

Grundriss



Architekt

- Beauftragung Büro Hentschel und Zima, Idstein (Mitteilung am 30.09.22 im Gemeindevorstand)
- Es sollen zwei Varianten geprüft werden.
 - 1. Sanierung der bestehenden Halle mit Unterbringung des Personal im Obergeschoss
 - 2. Aufstellung einer Modulbauweise für die Personalräume und Nutzung der bestehenden Halle als Werkstatt und Lager

Kosten- schätzung

- 03.12.2020 – das beauftragte Büro Hentschel und Zima ermittelt
 - für die Variante 1, die Sanierung der bestehenden Halle eine Summe von Brutto 613.740,74€
 - Für die Variant 2, Aufstellung Modulbauweise und Sanierung zum Lager und zur Werkstatt eine Summe von Brutto 618.532,42€

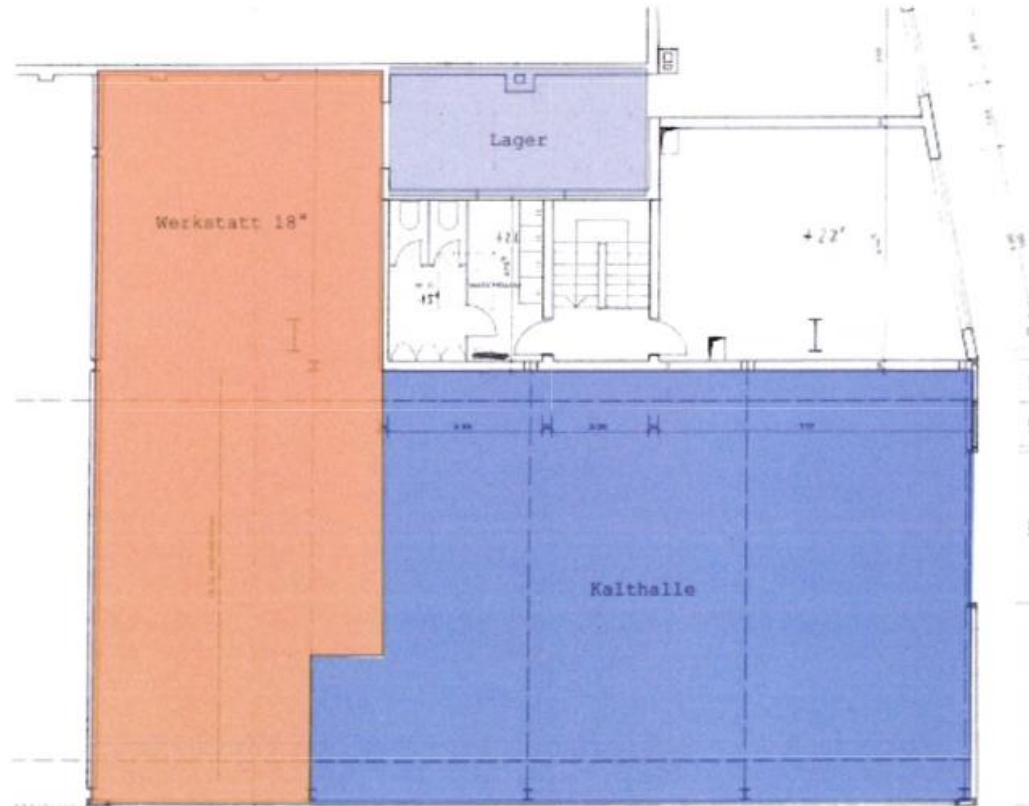
Kosten- schätzung

- Aufgrund der annähernd gleichen Kosten wurde die 1. Variante weiter verfolgt

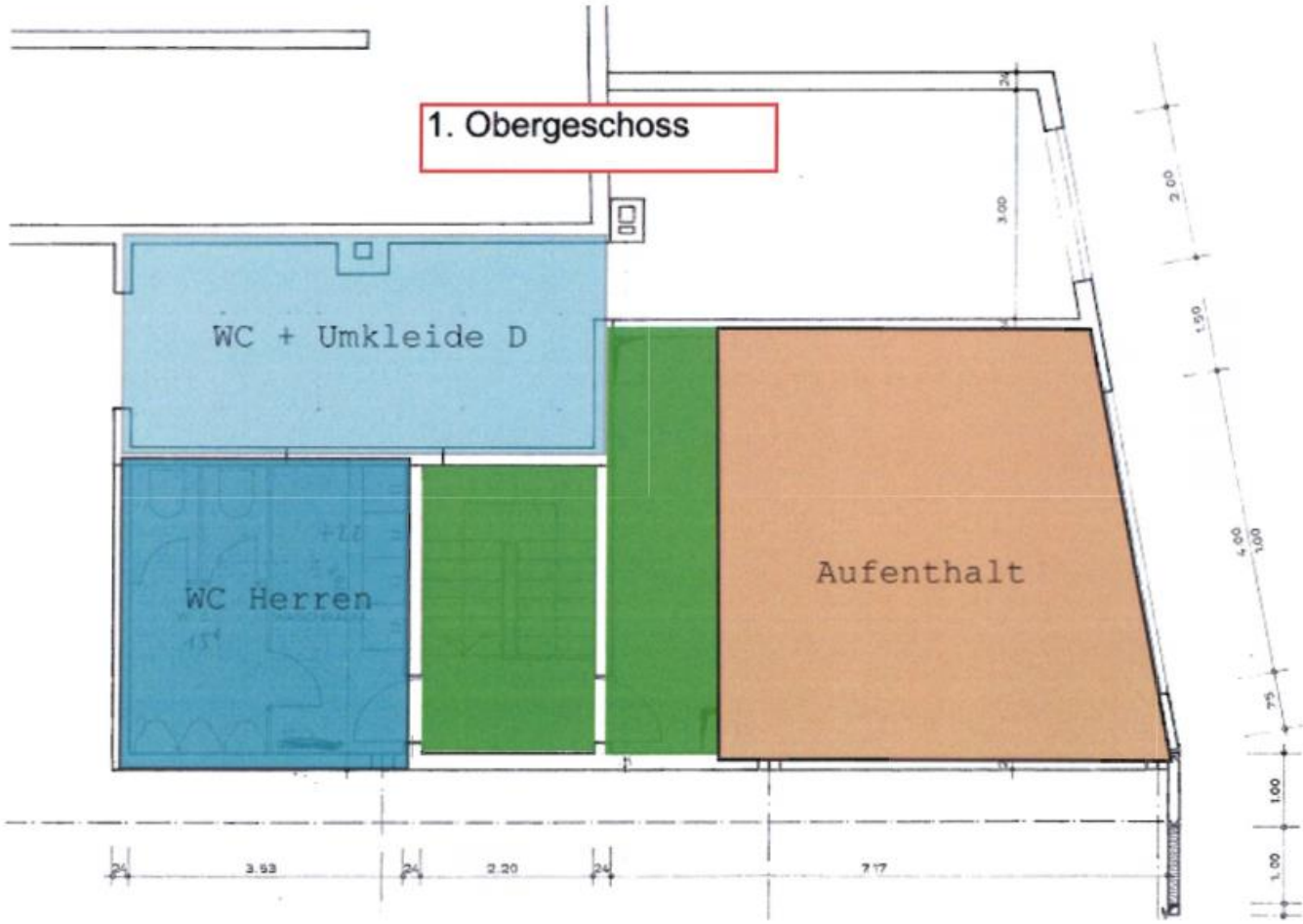
Nutzung EG

Vorgesehene Nutzung:

Die vorhandene Halle soll im EG als Kalthalle genutzt werden. Ein Teil der Kalthalle soll als Werkstatt abgeteilt werden.



Nutzung 1. OG



Ankauf

- 16.12.2020 – Der Gemeindevorstand berät über den Ankauf der Fläche. Der BGM wird beauftragt weitere Preisverhandlungen mit dem Verkäufer zu führen.

Ankauf

- 20.01.2021 – der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung den Ankauf des Grundstücks

Ankauf

- 28.01.2021 – Beratungen im Haupt – und Finanzausschuss
 - Festsetzung eines Ortstermin und eines gemeinsamen Sitzungstermin mit dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Liegenschaft

Ankauf

- 08.02.2021 – Besichtigung des Gebäudes und der Fläche
 - Haupt- und Finanzausschuss
 - Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Liegenschaften

Kosten- schätzung

- 09.02.2021 – Kostenschätzung zum HFA durch Büro Hentschel und Zima angepasst. Brutto 692.721,49€.

Ankauf

- 11.02.2022 – gemeinsame Sitzung
 - Haupt- und Finanzausschuss
 - Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Liegenschaften
- Beschluss zum Kauf des Gebäudes
- Der Gemeindevorstand wird mit der Umsetzung des Verfahrens beauftragt

Planung

- 03.03.2021 – Der Gemeindevorstand beauftragt das Büro Hentschel und Zima die Entwurfsplanung zu erstellen

Planung

- 19.03.2021 – Anpassung der Planung
 - durch Einbeziehung des Wasserwerkes
 - Dadurch Einbau einer 2. Ebene im Bereich Heizung
 - die Installation einer PV Anlage
 - Rückbau der Kranbahn
 - die Auskragung der Dachfläche zur Unterbringung von Fahrzeugen
 - Einbeziehung der Untersuchungen zum Brandschutz
 - Einsparung von Energie durch Abtrennung der Kalthalle
 - Genauere Untersuchung der Erschließung mit Infrastruktur

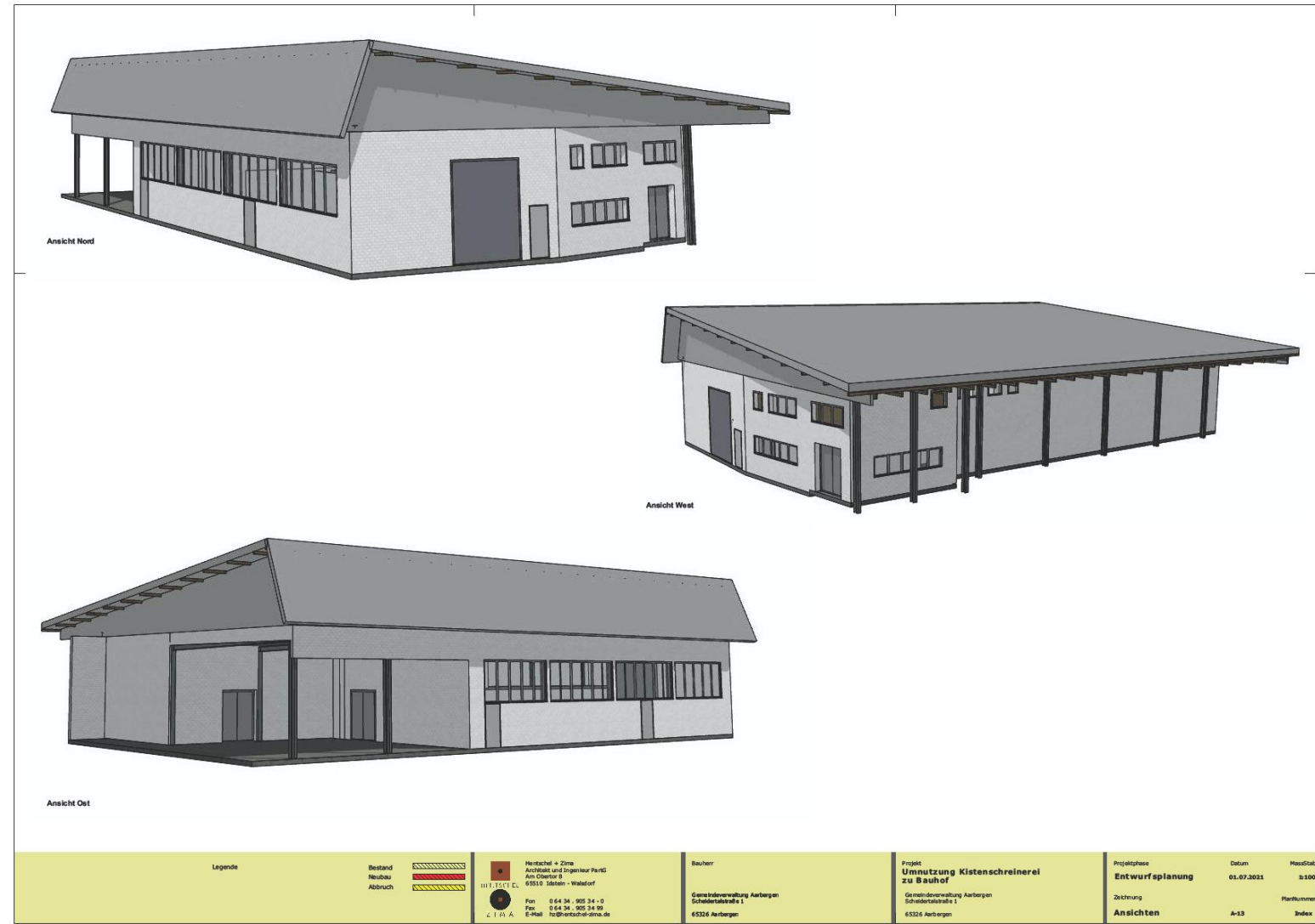
Ankauf

- 16.06.2021 - Der Ankauf wurde durchgeführt

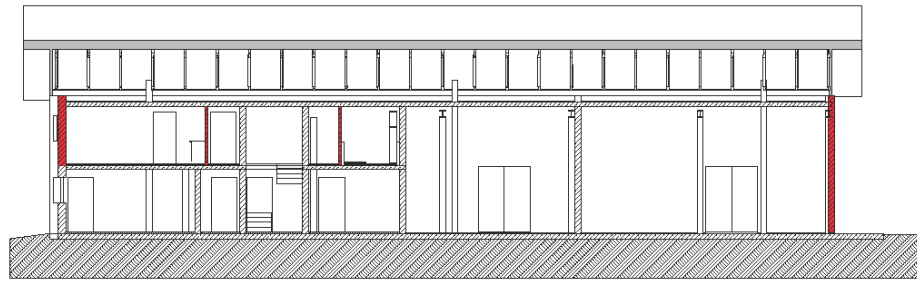
Unter- suchungen

- Baugrunduntersuchung
- Statische Untersuchungen

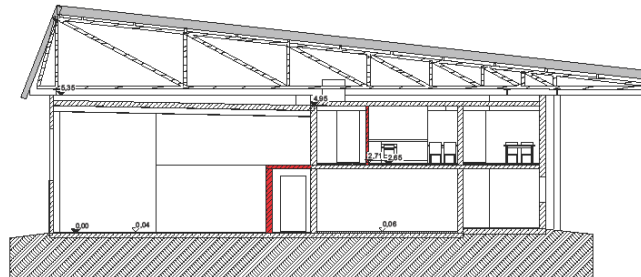
Entwurfs- planung



Entwurfs- planung



Schnitt B-B



Schnitt A-A

Legende

Bestand
Neubau
Abbruch



Herzchel + Zimel
Architekt und Ingenieur Partner
Am Obertor 8
65216 Alzenau - Waldorf
Tel: 0 64 34 - 905 34 - 0
Fax: 0 64 34 - 905 34 99
E-Mail: to@herzchel-zimel.de

Bauherr
Gemeindeverwaltung Alzenau
Schuldenstraße 1
65216 Alzenau

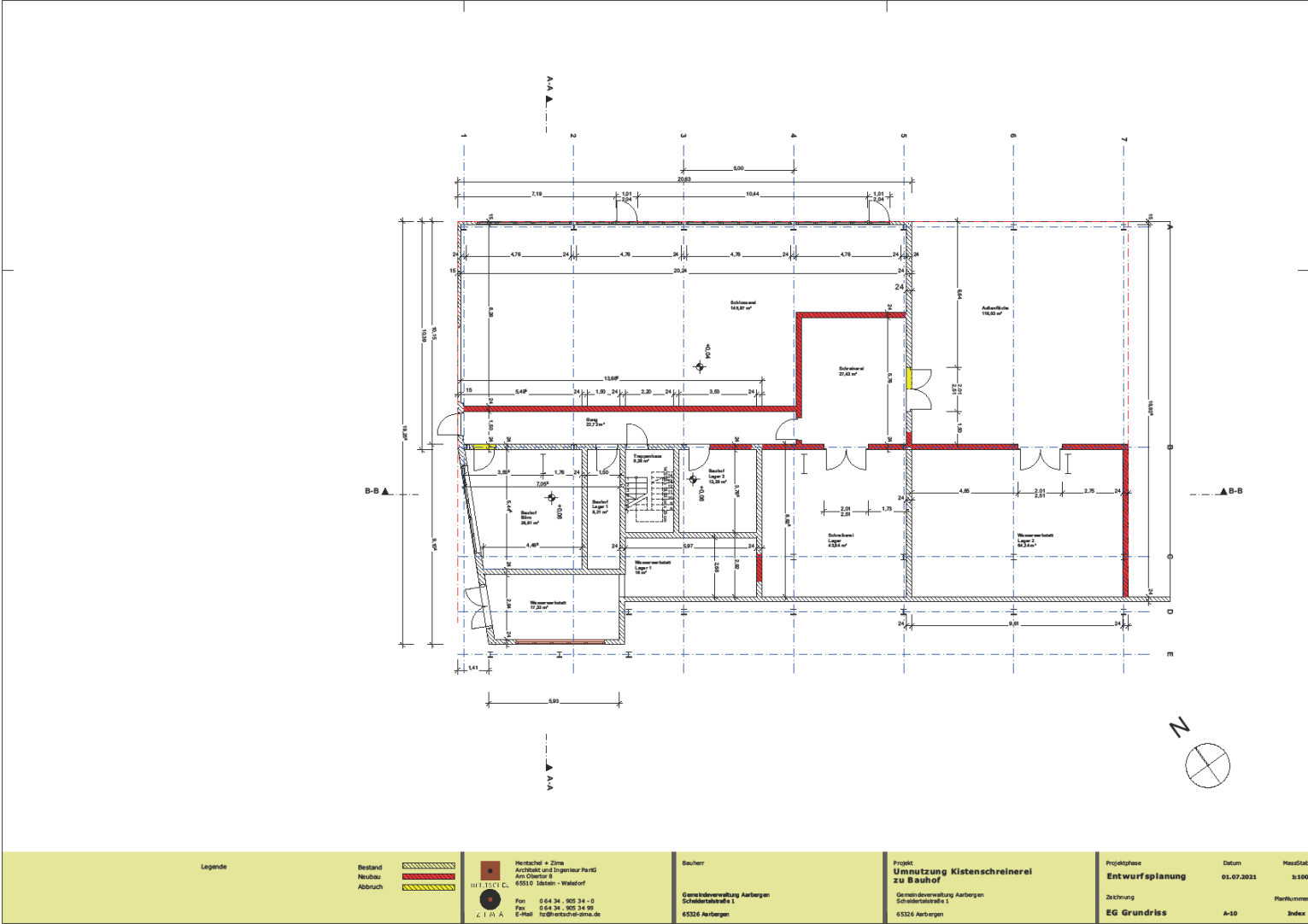
Projekt
Umnutzung Kistenschreinerei
zu Bauhof
Gemeindeverwaltung Alzenau
Schuldenstraße 1
65216 Alzenau

Projektphase
Entwurfplanung
Zeichnung
Schnitte

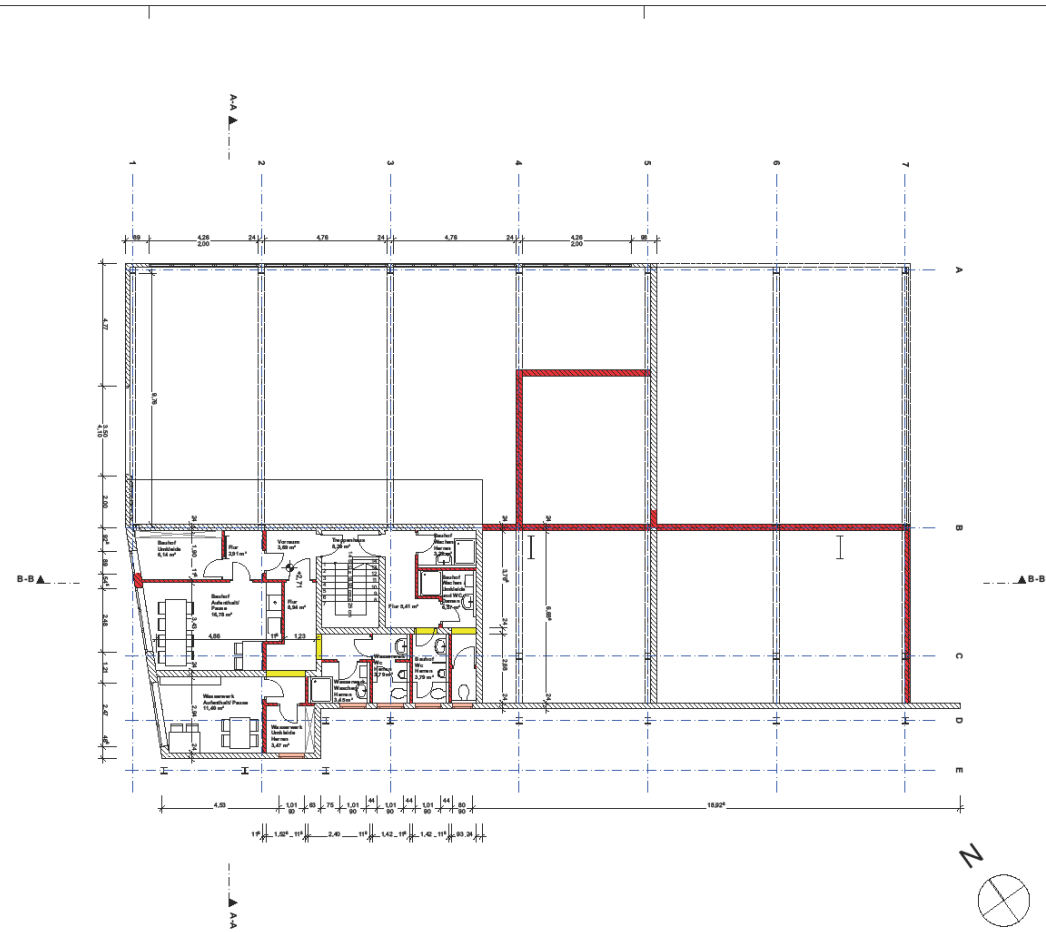
Datum
01.07.2021
Plannummer
A-12
Index

Masstab
1:100

Entwurfs- planung



Entwurfs- planung



<p>Legende</p> <p>Bestand </p> <p>Neubau </p> <p>Abbruch </p>	<p> Herchel + Zim Architekt und Ingenieur PartG Am Obertor 8 65316 Selters - Waldorf</p> <p> Fon: 0 64 34 - 905 34 - 0 Fax: 0 64 34 - 905 34 99 E-Mail: tu@herchel-zim.de</p>	<p>Bauherr</p> <p>Gemeindeverwaltung Arbergen Schuldenstraße 1 65326 Arbergen</p>	<p>Projekt</p> <p>Umnutzung Kistenschreinerei zu Bauhof</p> <p>Gemeindeverwaltung Arbergen Schuldenstraße 1 65326 Arbergen</p>	<p>Projektphase</p> <p>Entwurfsplanung</p> <p>Datum</p> <p>01.07.2021</p> <p>Masstab</p> <p>1:100</p> <p>Zeichnung</p> <p>OG Grundriss</p> <p>Plannummer</p> <p>A-11</p> <p>Index</p>
---	--	---	---	---

Entwurfs- planung

- 01.07.2021 – Kostenschätzung Brutto 1.172.704,85€

Erklärung Kosten- mehring

Vergleich Kostenschätzungen - Bauhof					
	09.02.2021	01.07.2021	Veränderung	%	Leistung
1	155.664,59	209.977,81	54.313,22	35%	Dachabdichtungs, Zimmer- und Dachdeckungsarbeiten, Mehraufwand zur Vorbereitung der Installation einer PV Anlage.
2	71.061,05	71.061,05	0,00	0%	Fassden und Innenwände
3	31.820,95	99.295,00	67.474,05	212%	Personal- und Sozialräume, , Erstplanung gemeinschaftliche Räume für Wasserwerk und Bauhof. Durch Erfahrung in der Pandemie sollen die beiden Bereiche räumlich getrennt werden, dadurch entsteht ein Mehraufwand.
4	38.655,04	64.181,87	25.526,83	66%	Abtrennung Warmhalle - Sanierung Warm- und Kalthalle, Vorrangig Brandschutzmaßnahme und durch Trennung Reduzierung der späteren Verbrauchskosten. Die Beheizung wird auf ein minimalen Bereich beschränkt Sanierung überdachtes Außenlager, Vorgabe: Das Material vom Wasserwerk muss Ungezieferfrei (Mäuse,Ratten...) aufbewahrt werden. In der ersten Planung wurde dies nicht berücksichtigt.
5	0,00	87.892,50	87.892,50	100%	Dachkonstruktion Kragdach und Fluchtweg Vergrößerung der Dachfläche durch den seitlichen Unterstand. (überdachtes Lager, Fahrzeug- und Maschinenunterstand.
6	0,00	34.870,77	34.870,77	100%	Fenster u Türen EG Fenster und Türen waren in der Kostenschätzung Februar 20 nicht berücksichtigt.
7	122.687,46	122.687,46	0,00	0%	HLSK Haustechnik
8	55.348,81	103.000,00	47.651,19	86%	Unvorhergesehenes Der Posten Unvorhergesehenes wird von der Gesamtsumme berechnet. Durch Erhöhung der Gesamtsumme wird diese Position ebenfalls erhöht.
9	106.881,00	192.500,00	85.619,00	80%	Baunebenkosten Der Posten Baunebenkosten wird von der Gesamtsumme berechnet. Durch Erhöhung der Gesamtsumme wird diese Position ebenfalls erhöht.
	582.118,90	985.466,46	403.347,56	69%	
19%	110.602,59	187.238,63	76.636,04		MWSt
	692.721,49	1.172.705,09	479.983,60	69%	Summe
		-89.125,59			Vorsteuererstattung
		1.083.579,50	390.858,01	56%	Summe
davon		469.082,03	40%		Wasserwerk
davon		89.125,59	19%		Vorsteuer

Planung

- 14.07.2021 – Der Gemeindevorstand nimmt die Entwurfsplanung zur Kenntnis
- Das Büro Hentschel und Zima wird für die Leistungsphasen Genehmigungs- (4) und Ausführungsplanung (5) beauftragt
- Berücksichtigung der steuerlichen Auswirkung für den Bereich Wasserwerk
- Steuerliche Prüfung zur Dacherneuerung im Zuge der Installation einer PV Anlage

Tragwerks- planung

- 25.08.2021 – Der Gemeindevorstand beauftragt die Tragwerksplanung (LP 1-3) an das Büro Gabel
- 15.12.2021 - Der Gemeindevorstand beauftragt die Tragwerksplanung (LP 4-5) an das Büro Gabel

Bauantrag

- 27.10.2021 – Antrag eingereicht
- 16.11.2021 - Zurückgezogen aufgrund erhöhtem Klärungsbedarf
- 17.03.2022 – Antrag erneut eingereicht

Preis- entwicklung

- Durch die Pandemie und den Krieg in der Ukraine werden sich absehbar die Kosten zusätzlich erhöhen. Die Verwaltung hat daher die ursprüngliche Machbarkeitsstudie
 - 1. Sanierung der bestehenden Halle mit Unterbringung des Personal im Obergeschoss
 - 2. Aufstellung einer Modulbauweise für die Personalräume und Nutzung der bestehenden Halle als Werkstatt und Lager

unter dem aktuellen Planungsstand neu bewertet.

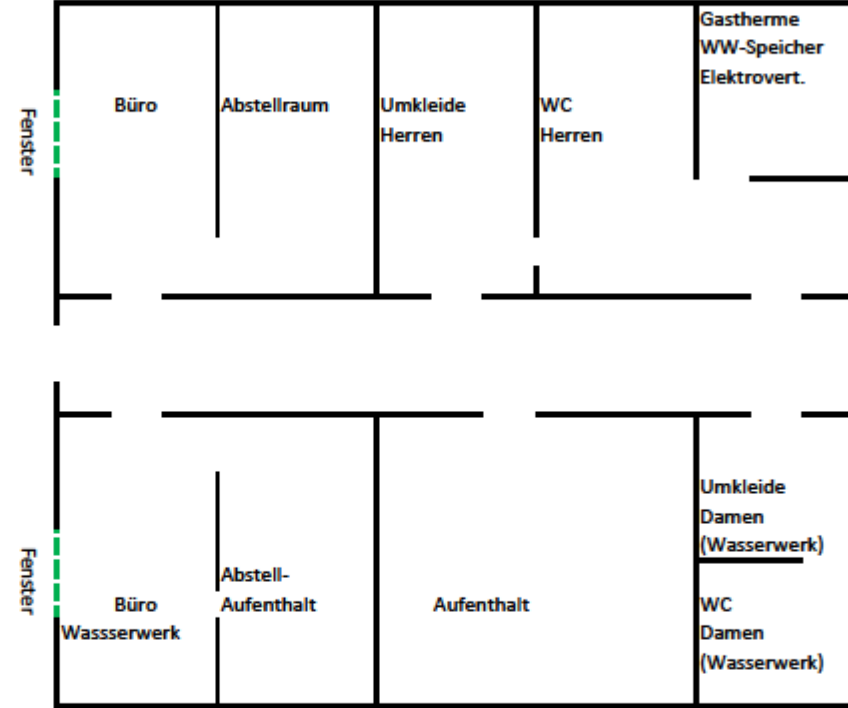
Kosten- schätzung

	Kalthalle und Sozialräume in Modulbauweise	Kistenschreinerei Halle mit Sozialräume
Kalthalle Kostenschätzung H&Z	469.897,99 €	985.466,26 €
Kostenschätzung Ambiente Modulbauweise	295.000,00 €	
Kostenschätzung Dach Modulbauweise, für mögliche PV-Anlage	32.000,00 €	
Nettosumme	796.897,99 €	985.466,26 €
MWST	151.410,62 €	187.238,59 €
Bruttosumme	948.308,61 €	1.172.704,85 €
	aktuelle Preise	Preise aus 2021

Planung Modulbau



Raumbedarf und Aufteilung Bauhof Gemeinde Aarbergen



Planung Kalthalle

- Neuer Grundriss liegt noch nicht vor

Planung

- 27.04.2022 – Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung die geänderte Entwurfsplanung zu beschließen
 - Personal- Sanitär- und Büroräume in Modulbauweise
 - Halle als Kalthalle zur Lagerung und als Stellplätze
 - Werkstattbox
 - Montage einer PV Anlage auf beiden Dächern (Prüfung zur Anbindung Gebäude B3 und Einspeisepunkt noch nicht abgeschlossen)

Fragen ?