

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€

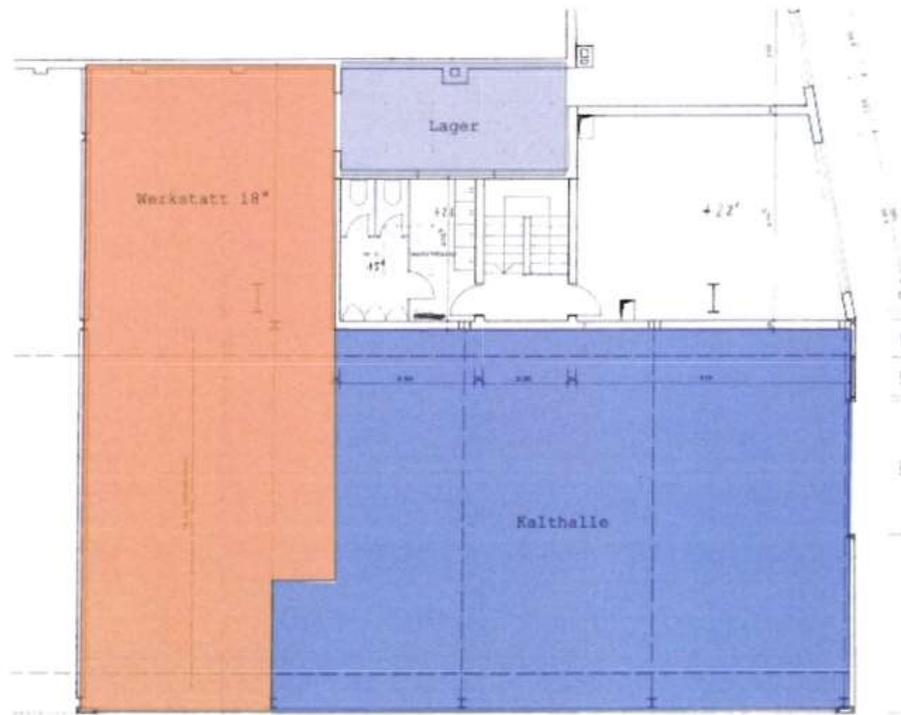
Kosten- schätzung

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

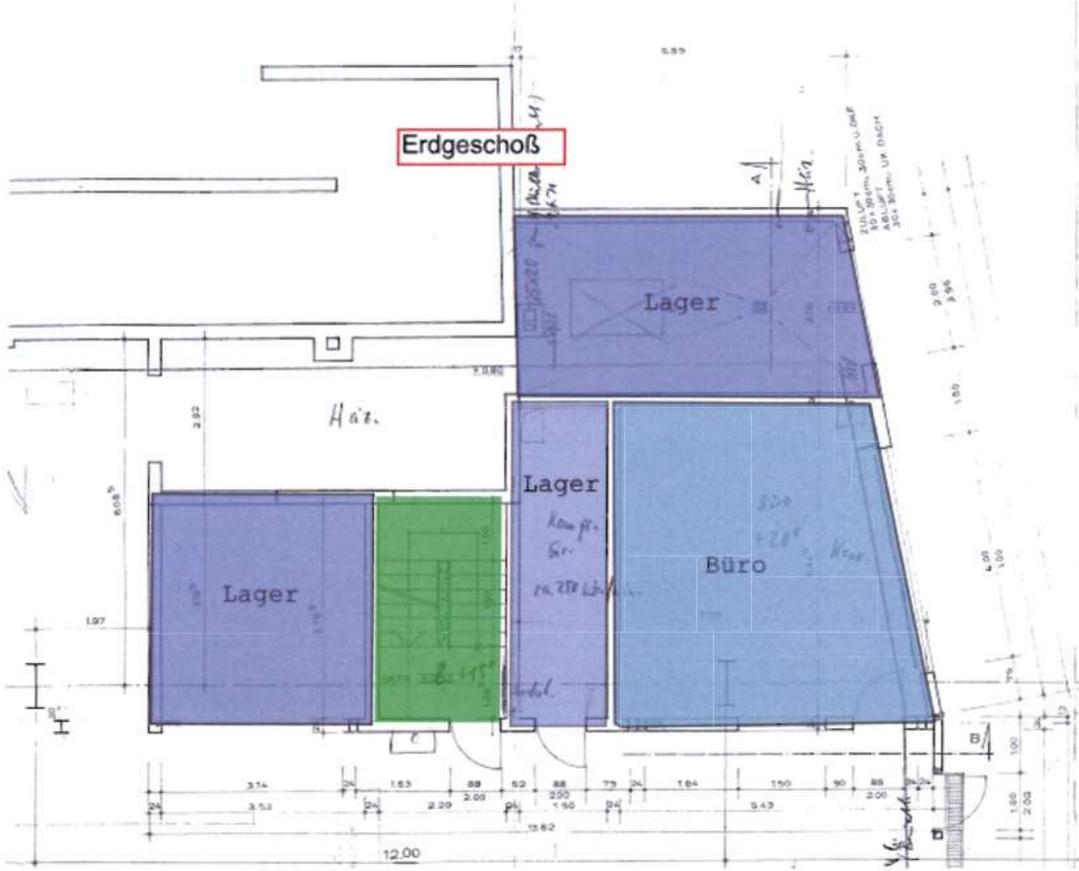
Nutzung EG

Vorgesehene Nutzung:

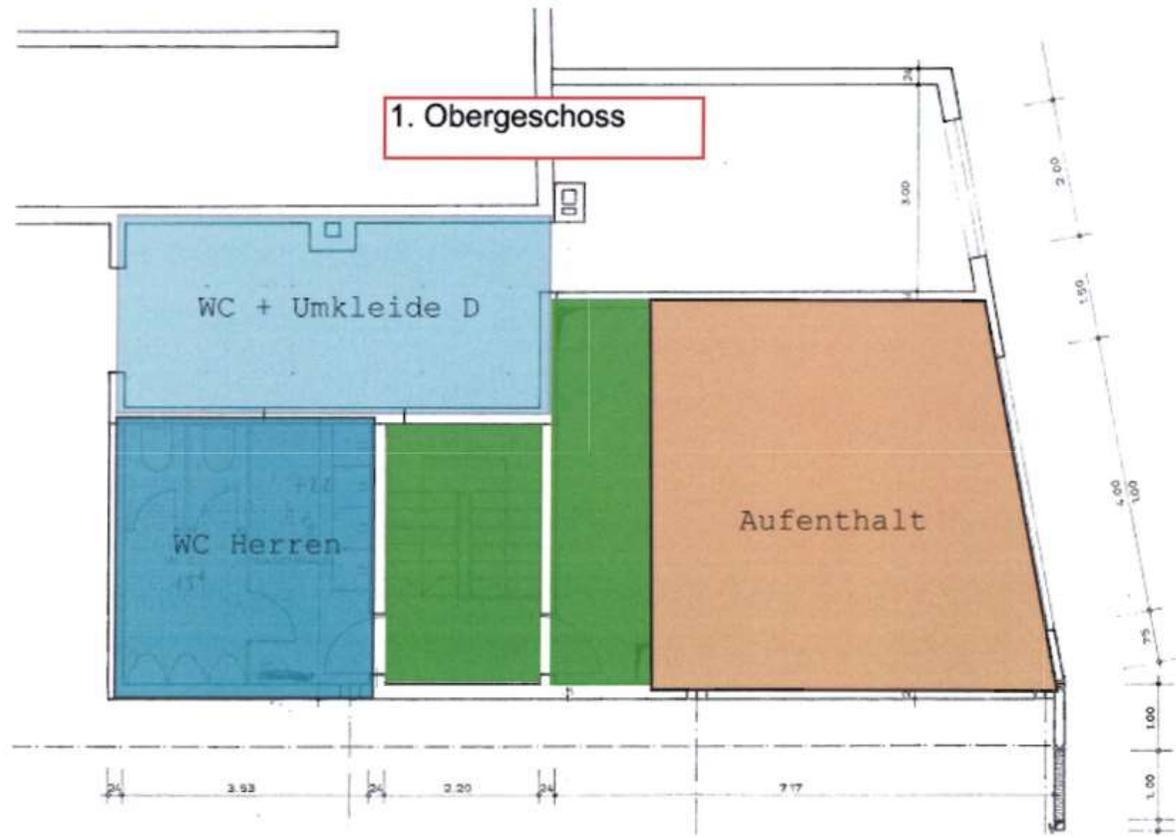
Die vorhandene Halle soll im EG als Kalthalle genutzt werden. Ein Teil der Kalthalle soll als Werkstatt abgeteilt werden.



Nutzung EG



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

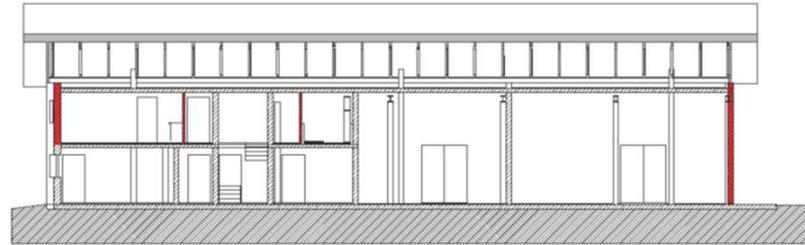
Unter- suchungen

- Baugrunduntersuchung 08.11.2021
- Statische Untersuchungen 25.08.2021

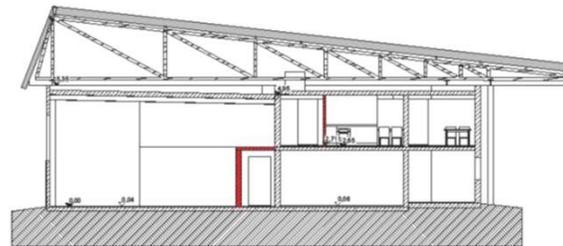
Entwurfs- planung



Entwurfs- planung



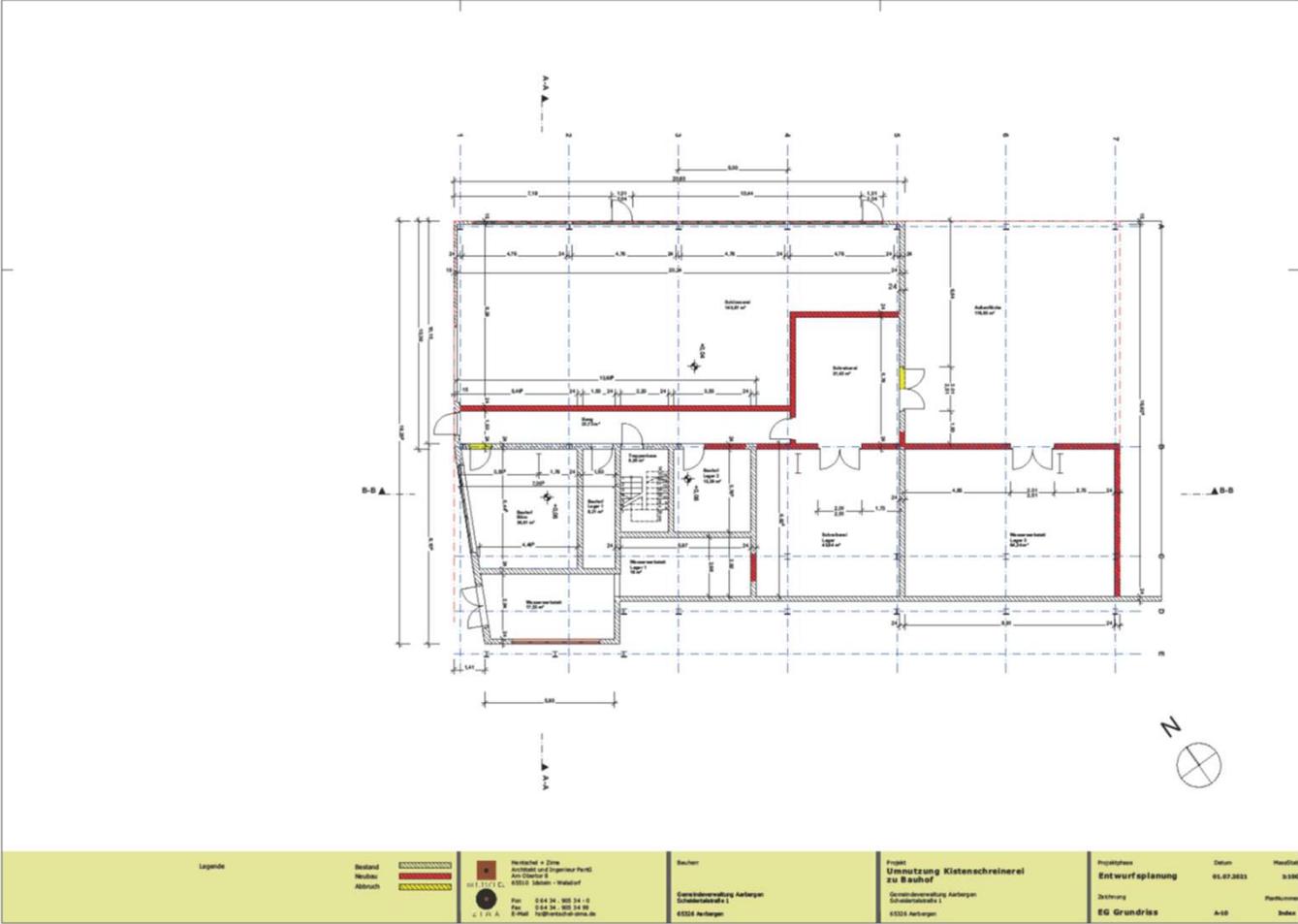
Schnitt B-B



Schnitt A-A

<p>Legende</p> <p>Bestand </p> <p>Neubau </p> <p>Abbruch </p>	<p>VERTRAG & ZONE</p> <p>Architekt und Ingenieur P+O</p> <p>Am Oberrad 8</p> <p>65233 Selters - Wiesbaden</p> <p>017 3117 111</p> <p>Plan 044 34 802 34 - 0</p> <p>Plan 044 34 802 34 00</p> <p>E-Mail 10@p+o-arch.de</p>	<p>Bauherr</p> <p>Einzelhandelskette Aachener</p> <p>Schuldenstraße 1</p> <p>55224 Aachen</p>	<p>Projekt</p> <p>Umnutzung Kistenreinerel</p> <p>zu Baubüro</p> <p>Sachverständigen Aachener</p> <p>Schuldenstraße 1</p> <p>55224 Aachen</p>	<p>Projektphase</p> <p>Entwurfplanung</p> <p>Datum</p> <p>01.07.2021</p> <p>Zeichnung</p> <p>Schnitte</p>	<p>Planstapel</p> <p>Blatt</p> <p>3/100</p> <p>Index</p>
---------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------

Entwurfsplanung



Legende Bestand Neubau Abbruch		Verfasser + Zeichner Architekt und Ingenieur P+G Arch. Oberst 2 65210 Söding - Westorf P+G 044 34 922 34 - 0 Fax: 044 34 922 34 99 E-Mail: info@p+g.de	Bauherr Einzelhandelskette Auhagen Schötenstraße 1 65210 Auhagen	Projekt Umnutzung Kistenreiherei zu Bürohaus Einzelhandelskette Auhagen Schötenstraße 1 65210 Auhagen	Projektphase Entwurfsplanung Zeichnung EG Grundrisse	Datum 01.07.2021 Blatt 0/100 Blattname EG Grundrisse Index A-00
------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Entwurfs- planung

- 01.07.2021 – Kostenschätzung Brutto 1.172.704,85€

Erklärung Kosten- mehrung

1	155.664,59	209.977,81	54.313,22	35%	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
- **26.11.2021** – Antrag erneut eingereicht
- (17.03.2022- Baulastenantrag im Zuge des Baugenehmigungsverfahren)
- 28.04.2022 – Antrag durch Kreisbauamt geprüft – 3 Monatsfrist

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

Hentschel+Zima • Architekt + Ingenieure • Partnerschaftsgesellschaft
 Am Oberdor 8 • 65510 Idstein • hz@hentschel-zima.de • Fon 06434.90534-0 • Fax 06434.90534-99



Kostenschätzung vom 14.06.2022 Zusammenstellung

Projekt: 320_11-20 Aarbergen Sanierungskonzept + KS Halle
 LV: 001-013 Kostenschätzung Kostenschätzung Umnutzung Bauhof..

Ordnungszahl	Kurztext	Betrag in EUR
	Summe 8. HLSK - E - Haustechnik	89.060,00
9.	Unvorhergesehenes	
9.1.	Unvorhergesehenes	55.293,12
	Summe 9. Unvorhergesehenes	55.293,12
10.	Baunebenkosten	
10.1.	KG 700	90.000,00
	Summe 10. Baunebenkosten	90.000,00
LV	001-013	
1.	Dachabdichtungs, Zimmer - und Dachdeckungsarbeiten	137.089,28
2.	Fassaden + Innenwände	42.878,04
3.	Personal- und Sozialräume	38.898,08
4.	Raum im Raum Wamhalle	18.542,82
5.	Dachkonstruktion Kragdach + Fluchtweg	0,00
6.	Fenster + Türen EG	12.385,02
7.	Herrichten Außenflächen	33.769,58
8.	HLSK - E - Haustechnik	89.060,00
9.	Unvorhergesehenes	55.293,12
10.	Baunebenkosten	90.000,00
	Summe LV 001-013 Kostenschätzung Kostenschätzun..	513.913,94

Zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer aus
in Höhe von 19,00 %

513.913,94 EUR
97.643,65 EUR

611.557,59 EUR

Kosten- schätzung

- Aktueller Richtpreis für die Containeranlage gem. Skizze Anlage wird wie folgt durch einen Anbieter geschätzt:
- Bürocontaineranlage (210 m² EG) ca. 330.000,- Euro netto + ges. MwSt.
- (Lieferung von Gesamt 10 Einzelcontainer + Montage vor Ort).
- geschätzte Optionalkosten:
- Sekundärdach ca. 40.000 Euro netto + ges. MwSt.
- Fundamente, Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen, Haustechnik, etc. etc. bauseitig (bereits bekannt in Kalkulation Kalthalle).
- Hinweis: Aufgrund höherer Gewalt in dem Zusammenhang mit dem militärischen Konflikt zwischen Russland und der Ukraine, können sich Produktionskapazitäten, Lieferzeiten, Frachtpreise, Dienstleistungspreise etc. jederzeit ändern.

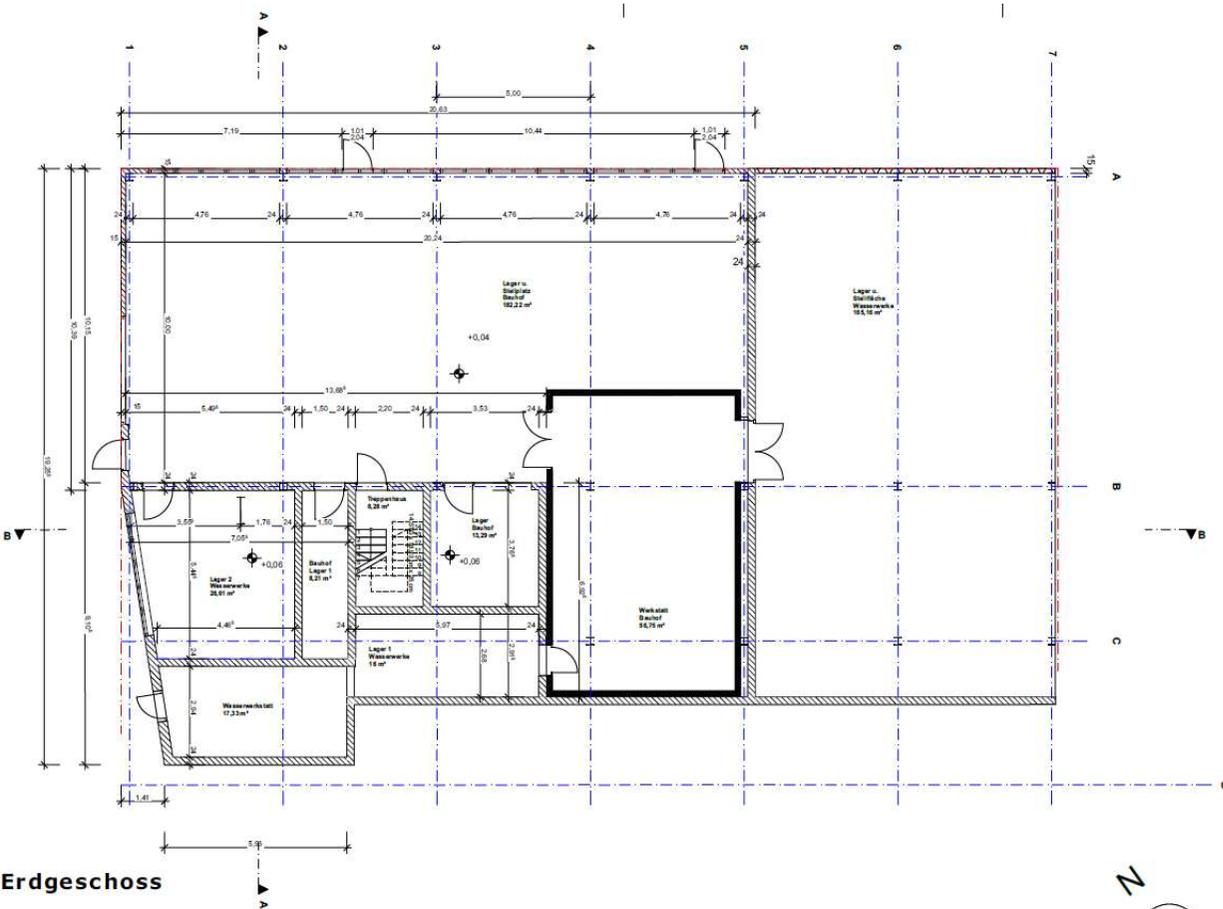
Kosten- schätzung

	Kalthalle und Sozialräume in Modulbauweise	Kistenschreinerei Halle mit Sozialräume
Kalthalle Kostenschätzung H&Z	513.913,94 €	985.466,26 €
Kostenschätzung Ambiente Modulbauweise	330.000,00 €	17,63% Preissteigerung
Kostenschätzung Dach Modulbauweise, für mögliche PV-Anlage	40.000,00 €	
Fundamente, Hausanschlüsse, Haustechnik		
Nettosumme	883.913,94 €	1.159.203,96 €
MWST	167.943,65 €	220.248,75 €
Bruttosumme	1.051.857,59 €	1.379.452,71 €
	aktuelle Preise	Preise aus 2021 auf 2022 aktualisiert

Planung Modulbau



Planung Kalthalle



Planung

- 27.04.2022 – Der Gemeindevorstand empfiehlt der Gemeindevertretung die geänderte Entwurfsplanung zu beschließen
- Die Gemeindevertretung verweist die Beratung und Beschlussfassung in den HFA
 - 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)

Bestehendes Mietverhältnis

- Der verlängerte Mietvertrag für das Gebäude in der Scheidertalstraße 51 ist zum 30.06.2022 ausgelaufen
- Der Bauhof und das Wasserwerk sind in Mietcontaineranlagen untergebracht. Umzug zum 30.06.22 fast komplett abgeschlossen

Maßnahmen- beginn

- Die Entkernung des Gebäudes ist durch ein beauftragtes Unternehmen kostenneutral ausgeführt worden.

Fragen ?