

# 14GV/23/026

Informationsvorlage  
Gemeinde Lindetal  
öffentlich

## Vorplanung - Neubau Gemeindezentrum Dewitz

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Ordnungsamt	<i>Datum</i> 23.11.2023
<i>Bearbeitung:</i> Martina Dörbandt	

### Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
05.12.2023	Gemeindevertretung der Gemeinde Lindetal	Anhörung

### Sachverhalt

Mit Beschlussfassung der Gemeindevertretung am 26.09.2022 wurde sich für einen Neubau des Gemeindezentrums in Dewitz nach Vorlage der Planungsunterlagen und Kostenübersichten entschieden. Eine Sanierung des bestehenden Gebäudes kommt nicht in Betracht.

In der damaligen Sitzung wurde sich darüber verständigt, dass ein Neubau nur mit Fördermitteln erfolgen kann. Es sollen zum Neubau die entsprechenden Pläne von der KER Projektservice GmbH vorgelegt und besprochen werden..

### Rechtliche Grundlagen

KV M-V, GemHVO-Doppik

### Finanzielle Auswirkung

Aktueller Planungsstand zieht zunächst keine weiteren Kosten nach sich.

Einplanung notwendiger Planungskosten für nächste Phasen erfolgt über den gemeindlichen Haushalt. Im HH 2024 sind 50.000 € eingeplant

### Anlage/n

1	2023-11-07 Vorplanung - Neubau Gemeindezentrum Dewitz (öffentlich)
---	--



# Projektservice GmbH

Planungs-, Ingenieur- und Sachverständigenbüro  
Steinstraße 10a, 17036 Neubrandenburg Tel. (0395)7697211, Fax. 7697227  
Hochbauplanung•Tragwerksplanung•Holzschutzgutachten•Bauschadensgutachten

---

Objekt: Neubau Gemeindezentrum Dewitz  
Ringstraße 12, 17349 Lindetal OT Dewitz

Standort: Gemarkung: Dewitz  
Flur: 3, Flurstücke: 16/40, 15/1

Bauherr: Gemeinde Lindetal über Amt Stargarder Land  
Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard

## Erläuterungen zum Bauvorhaben

### 1. Vorhandener Gebäudebestand

- Baracke 30,20 x 10,32 m, 2/3 Massivwände, 1/3 Ständerwerk Holz, Satteldachholzbinder, Dachdeckung Wellasbest DNG 20%
- Raumhöhe ca. 2,40 m – nicht ausreichend, Türhöhen nicht ausreichend
- Wärmedämmung Wände, Fußboden, Decke unzureichend
- Sanitäranlagen unzureichend
- Zugang für Behinderte schwer möglich

### 2. Entscheidung für einen Neubau

Bei einer Sanierung des desolaten Bestandsgebäudes müssen alle relevanten Vorschriften eingehalten werden. Dadurch ist ein sehr hoher Umbauaufwand erforderlich (z.B. durch höheren Fußbodenaufbau und größere Raumhöhen sowie Einhaltung der Brüstungshöhen der Fenster müssen alle Türen und Fenster versetzt und die Wände erhöht werden).

Umbau/Sanierung wird ähnlich teuer wie ein Neubau in der gleichen Kubatur.

Da eine Sanierung jedoch nicht sinnvoll ist, weil vom Bestandsgebäude nicht viel Bausubstanz übernommen werden kann, hat sich die Gemeindevertretung auf ihrer Sitzung am 26.09.2023 für einen Neubau des Gemeindezentrums entschieden.

### 3. Grundstück und Erschließung

- Das Bestandsgebäude muss abgebrochen und fachgerecht entsorgt werden.
- Der Neubau wird auf dem Standort des Bestandsgebäudes errichtet.
- Versorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Elektro) sind am Grundstück anliegend, müssen ggf. etwas umverlegt werden, Gas wird nicht mehr benötigt
- Öffentliche Straßen und Wege führen bis zum Grundstück

### 4. Rohbau

- Das Gebäude wird als eingeschossiger Massivbau mit Satteldach DNG 30° errichtet.
- Außenabmessungen 24,865 x 10,615 m
- Gründung Stahlbetonbodenplatte mit Frostschränzen
- Außenwände 42,5 cm Porenbeton
- Innenwände 17,5 bzw. 11,5 cm Kalksandstein
- Kaltdach mit Satteldachholzbindern, Dachdeckung Dachziegel oder Betondachsteine, evtl. auch Trapezblech möglich
- Wärmedämmung in Ebene der Bindergurte

## 5. Ausbau

- Fassade als Putzfassade
- Innenwandflächen verputzt, Wände und Decken mit Farbanstrichen oder Tapeten
- Sanitärräume mit Wand- und Bodenfliesen
- Fußböden mit schwimmendem Heizestrich, Nutzflächen Fliesen
- Decken als Gipskarton-Deckenbekleidung unterhalb der Holzbinder bzw. Rasterdecken
- Fenster und Außentüren Aluminium, Wärmeschutzverglasung
- Fenster des Saals mit Raffstores als Sonnenschutz
- Innentüren Holz (Röhrenspan)
- Saal in 2 Einzelräume mittels mobilem Trennwandsystem bzw. Faltschleier teilbar
- Heizung mit Luft-Wärmepumpe und Fußbodenheizung

## 6. Nutzung, Ausstattung

- Gemeindesaal mit ca. 140 m<sup>2</sup> Grundfläche
- Teeküche
- Sanitäranlagen für Damen und Herren, 1 Behinderten-WC (Nutzung auch als Damen-WC vorgesehen)
- Foyer mit Garderobe
- Hausanschlussraum
- Elektroanschlussraum
- kleiner Abstellraum
- behindertengerechter Zugang zum Gebäude über Giebelseite Südwest

## 7. Außenanlagen

- neue Zuwegung vom vorhandenen Gehweg zum Haupteingang
- Rampe für behindertengerechten Zugang an Giebelseite Südwest
- Terrasse ca. 15,0 x 6,0 m, vom Saal aus zu begehen (Saalfenster Türen als Notausgänge)
- am Nordostgiebel Anordnung von 8 PKW-Stellplätzen
- neben Rampe Anordnung eines behindertengerechten PKW-Stellplatzes möglich
- Wege und Terrasse mit Betonpflaster oder Plattenbelag belegt
- Traufstreifen mit Rollkies um das Gebäude herum

Neubrandenburg, 07.11.2023

Dipl.-Ing. Martin Ernst  
Entwurfsverfasser

# Kostenermittlung DIN 276 - 12/2018

## 2. Ebene



Kostenschätzung



Kostenvoranschlag



Kostenberechnung



Kostenfeststellung

### Allgemeine Angaben

Bauherr

Gemeinde Lindetal über Amt Stargarder Land  
Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard

Entwurfsverfasser

Dipl.-Ing. Martin Ernst, KER Projektservice GmbH  
Steinstraße 10a, 17036 Neubrandenburg

Bezeichnung Baumaßnahme / Bauabschnitt

Neubau Gemeindezentrum Dewitz

Ort des Baugrundstücks

Ringstraße 12, 17349 Lindetal OT Dewitz

### Grundlagen der Kostenermittlung

Die der Kostenermittlung zugrunde liegenden Unterlagen und Informationen sind anzugeben.

Vorentwurfszeichnungen

### Kostenstand

Zeitpunkt der Ermittlung (Monat / Jahr) **10/2023**Indexstand **1,2 (für 2024)** (20 22 = 100)

### Umsatzsteuer



In den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer enthalten ("Brutto-Angabe")



In den Kostenangaben ist die Umsatzsteuer nicht enthalten ("Netto-Angabe")



nur bei einzelnen Kostenangaben (z.B. übergeordnete Kostengruppen) ist die Umsatzsteuer ausgewiesen

### Kostenermittlungsverfahren und Kostenkennwerte

Die bei der Kostenermittlung angewendeten Kostenermittlungsverfahren sowie die Quellen der verwendeten Kostenkennwerte sind anzugeben.

BKI Baukosten 2022 Gebäude Neubau, Statistische Kostenkennwerte, Baukosteninformationszentrum Stuttgart  
Kostenkennwerte für Gemeindezentren, mittlerer Standard, für Kostengruppen der 2. Ebene, mit 20% Aufschlag für 2024

### Anlagen

Zeichnungen

### Aufgestellt

Ort, Datum, Name, Unterschrift

Neubrandenburg, 27.10.2023

Martin Ernst

**Kostenschätzung**  
**DIN 276 - 12/2018**

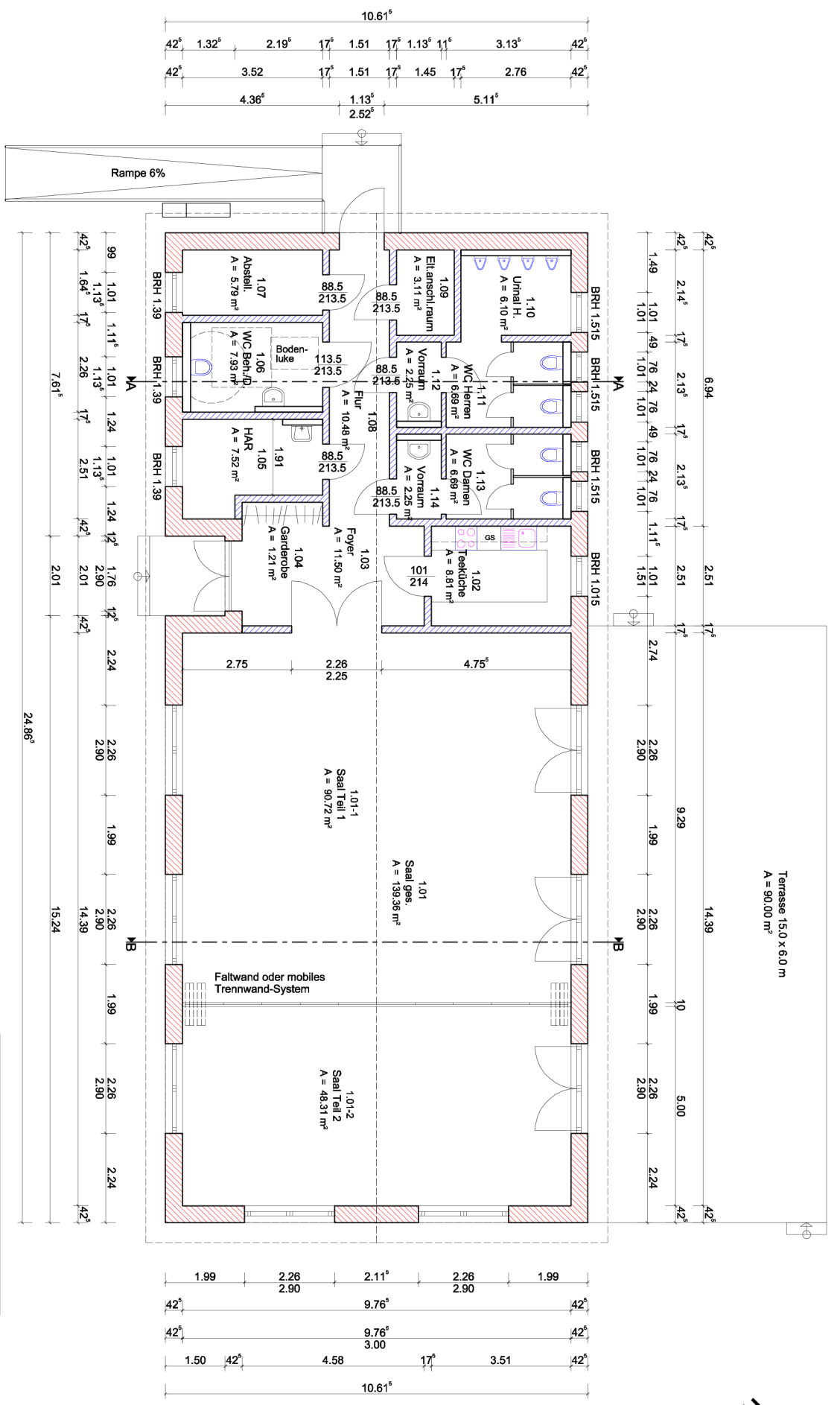
**2. Ebene**

Kostengruppe		Beschreibung	Menge	Einheit	KKW [€/Einheit]	Kosten [€]
Nr.			brutto			
<b>100</b>	<b>Grundstück</b>					<b>0,00</b>
<b>200</b>	<b>Vorbereitende Maßnahmen</b>					
210	Herrichten			m² GF		
220	Öffentliche Erschließung			m² GF		
230	Nichtöffentliche Erschließung	Umbau der Anschlüsse	1,00	psch.	5000,00	5.000,00
240	Ausgleichsmaßnahmen und -abgaben			m² GF		
250	Übergangsmaßnahmen			m² GF		
<b>Summe 200</b>						<b>5.000,00</b>
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktionen</b>					
310	Baugrube		300,00	m³ BGI	69,00	20.700,00
320	Gründung, Unterbau		264,00	m² GRF	385,00	101.640,00
330	Außenwände / Vertikale Baukonstr., außen	1 Porenbeton, kl. Fenster	160,00	m² AWF	650,00	104.000,00
		2 PB, gr. Fenster m. Sonnensch.	165,00	m² AWF	726,00	119.790,00
340	Innenwände / Vertikale Baukonstr., innen	1 Kalksandstein	180,00	m² IWF	342,00	61.560,00
		2 nichttrag./elementierte Wände	41,00	m² IWF	297,00	12.177,00
		3 Faltwand	30,00	m² IWF	585,00	17.550,00
350	Decken / Horizontale Baukonstruktion		220,00	m² DEF	199,00	43.780,00
360	Dächer		355,00	m² DAF	382,00	135.610,00
370	Infrastrukturanlagen					-
380	Baukonstruktive Einbauten		264,00	m² BGF	45,00	11.880,00
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	1 allgemein	264,00	m² BGF	57,00	15.048,00
		2 Abbruch Bestandsgebäude	312,00	m² BGF	240,40	75.004,80
<b>Summe 300</b>						<b>718.739,80</b>

Kostengruppe	Beschreibung	Menge	Einheit	KKW [€/Einheit]	Kosten [€]	
brutto						
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>					
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	264,00	m² BGF	88,00	23.232,00	
420	Wärmeversorgungsanlagen	Luft-Wärmepumpe, FBH	264,00	m² BGF	142,00	37.488,00
430	Raumluftechnische Anlagen	Lüftungsanlage im Saal	264,00	m² BGF	42,00	11.088,00
440	Elektrische Anlagen		264,00	m² BGF	171,00	45.144,00
450	Kommunikations-, sicherheits-u. info.techn. Anl.		264,00	m² BGF	17,00	4.488,00
460	Förderanlagen	keine	264,00	m² BGF		-
470	Nutzungsspezifische u. verfahrenstechn. Anlagen	keine	264,00	m² BGF		-
480	Gebäude- und Anlagenautomation		264,00	m² BGF	12,00	3.168,00
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen		264,00	m² BGF	2,00	528,00
<b>Summe 400</b>					<b>125.136,00</b>	
<b>500</b>	<b>Außenanlagen und Freiflächen</b>					
510	Erdbau					
520	Gründung, Unterbau					
530	Oberbau, Deckschichten					
540	Baukonstruktionen	(Terrasse, Rampe, Wege, PKW-Stellplätze)				
550	Technische Anlagen					
560	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen					
570	Vegetationsflächen					
580	Wasserflächen					
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen u. Freifl. Pauschale Angabe wegen fehlender Daten	12% von KG 300 - 400	843875,80	Prozent	0,12	101.265,10
<b>Summe 500</b>					<b>101.265,10</b>	

Kostengruppe	Beschreibung	Menge	Einheit	KKW [€/Einheit]	Kosten [€]	
brutto						
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>					
610	Allgemeine Ausstattung	(Küche, Möblierung)		-	-	
620	Besondere Ausstattung			-	-	
630	Informationstechnische Ausstattung					
640	Künstlerische Ausstattung			-	-	
690	Sonstige Ausstattung					
	Pauschale Angabe wegen fehlender Daten	2,5% von KG 300 - 400	843875,80	Prozent	0,025	21.096,90
<b>Summe 600</b>					<b>21.096,90</b>	
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>					
710	Bauherrenaufgaben					
720	Vorbereitung der Objektplanung					
730	Objektplanung					
740	Fachplanung					
750	Künstlerische Leistungen					
760	Allgemeine Baunebenkosten					
790	Sonstige Baunebenkosten					
	Pauschale Angabe wegen fehlender Daten	18% von KG 300 - 600	966237,79	Prozent	0,18	173.922,80
<b>Summe 700</b>					<b>173.922,80</b>	
<b>800</b>	<b>Finanzierung</b>					
810	Finanzierungsnebenkosten					
820	Fremdkapitalzinsen					
830	Eigenkapitalzinsen					
840	Bürgschaften					
890	Sonstige Finanzierungskosten					
<b>Summe 800</b>					<b>-</b>	
<b>Gesamtsumme</b>	(Kostenstand 2022, BKI Gebäude Neubau)				<b>1.145.160,59</b>	
<b>Gesamtsumme</b>	mit Faktor 1,2 für Kostenstand 2024			1,20	<b>1.374.192,71</b>	

Die Kostengruppen 710 Bauherrenaufgaben und 800 Finanzierung sind in der Kostenermittlung **nicht** enthalten.



Raum-Nr.	Bezeichnung	Bruttofläche
1.01	Saal	139,36 m <sup>2</sup>
1.02	Teeküche	8,81 m <sup>2</sup>
1.03	Foyer	11,50 m <sup>2</sup>
1.04	Garderobe	1,21 m <sup>2</sup>
1.05	HAR	7,52 m <sup>2</sup>
1.06	WC Beh./D.	7,93 m <sup>2</sup>
1.07	Abstellraum	5,79 m <sup>2</sup>
1.08	Flur	10,48 m <sup>2</sup>
1.09	Eltenschl./raum	3,11 m <sup>2</sup>
1.10	Ufthal H.	6,10 m <sup>2</sup>
1.11	WC Herren	6,69 m <sup>2</sup>
1.12	WC Damen	2,25 m <sup>2</sup>
1.13	WC Damen	6,69 m <sup>2</sup>
1.14	Vorraum D.	2,25 m <sup>2</sup>

- Außenwände:  
42,5 cm Porenbeton, beidseitig verputzt
- Innenwände:  
17,5 bzw. 11,5 cm Kalksandstein, beidseitig verputzt

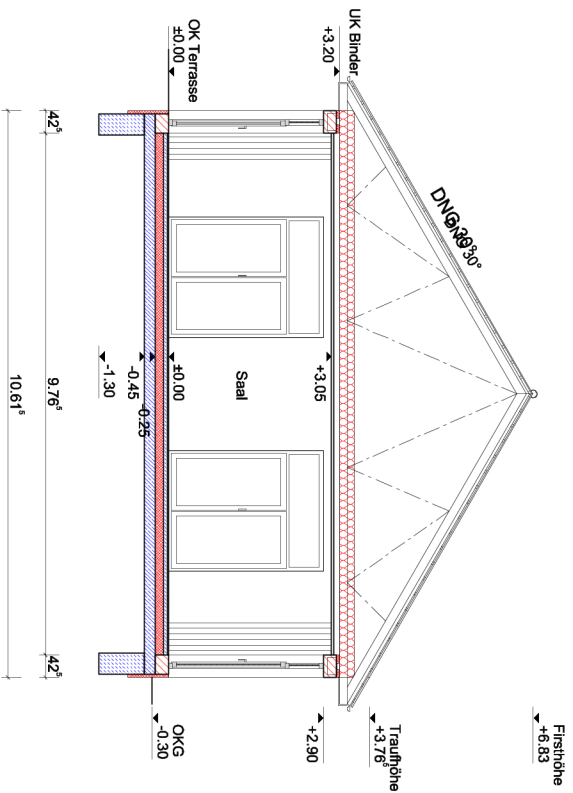
- Saalgröße ähnlich wie Bestand
  - Teilung des Saals durch Falte wand oder mobiles Trennwandsystem
- Brutto-Grundfläche Gebäude: 264 m<sup>2</sup>

<b>Projektservice GmbH</b> Planungs- Ingenieur- und Sachverständigenbüro		Sührer: 10a, 17089 Nudenmehding Tel. (0531) 782211 Fax: (0531) 789723
<b>OBJEKT:</b> Neubau Gemeindezentrum Dewitz Ringstraße 12, 17349 Lindetal OT Dewitz		
<b>BAUHERR:</b> Gemeinde Lindetal über Amt Stargarder Land Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard		
<b>BEZEICHNUNG/BAUTEIL:</b> Grundriss		
<b>ENTWURFSVERFASSER:</b>	Martin Ernst	
<b>ZEICHNER/BEARBEITER:</b>	Max Ernst	
<b>DATUM:</b>	2023-10-26	
<b>PROJ.NR.</b>	23008	<b>PHASE</b>
<b>MAßST.</b>	1:100	<b>Bl.-NR.</b>
		VP 01 n

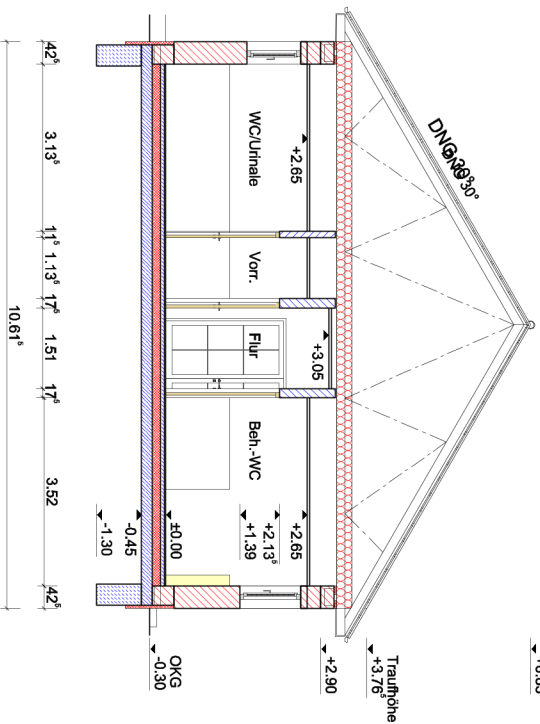
**OFF neu ± 0.00 = 0.30 m über OKG**

Alle Maße sind am Bau zu prüfen.

Terrasse 15,0 x 6,0 m  
A = 90,00 m<sup>2</sup>



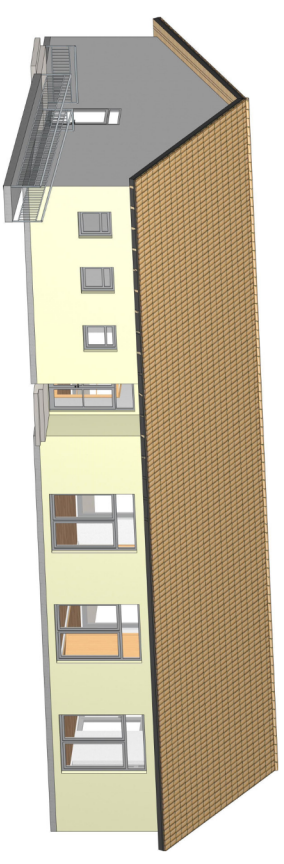
Schnitt B-B (Saal)



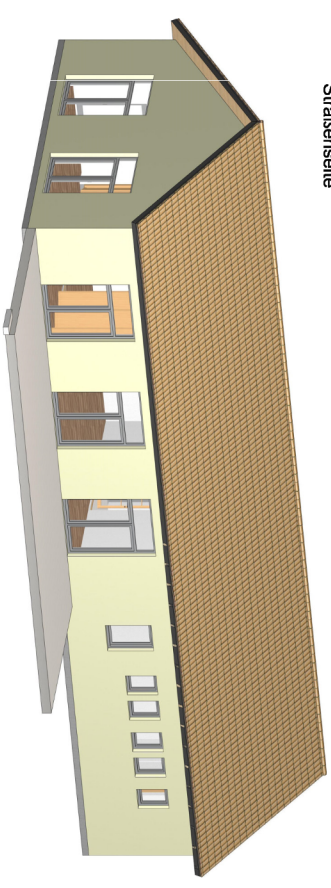
Schnitt A-A (Nebenräume)

- Außenwände: 42.5 cm Porenbeton, beidseitig verputzt
- Innenwände: 17.5 bzw. 11.5 cm Kalksandstein, beidseitig verputzt

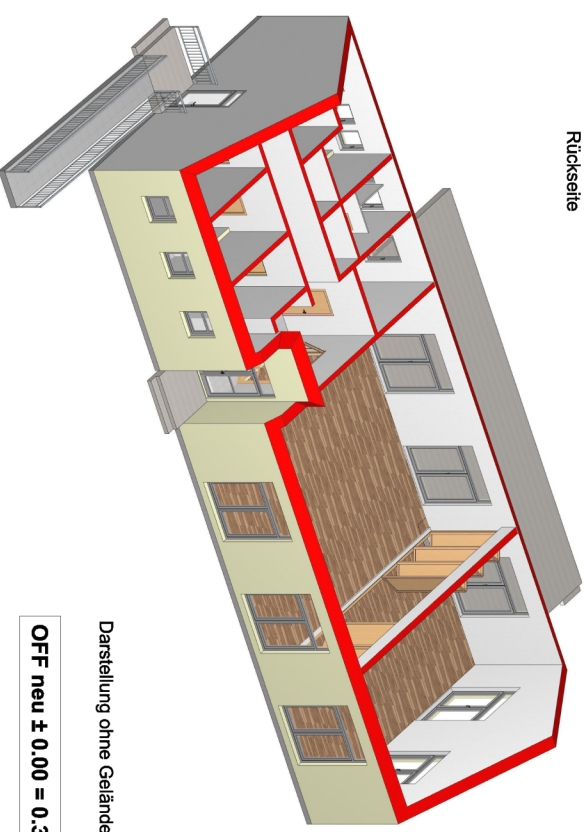
Dach: Holzbinde (Dachraum nicht nutzbar)  
Dachdeckung aus Betondachsteinen  
Dämmung in Ebene der Bindergerute



Straßenseite



Rückseite



Darstellung ohne Gelände

OFF neu ± 0.00 = 0.30 m über OKG

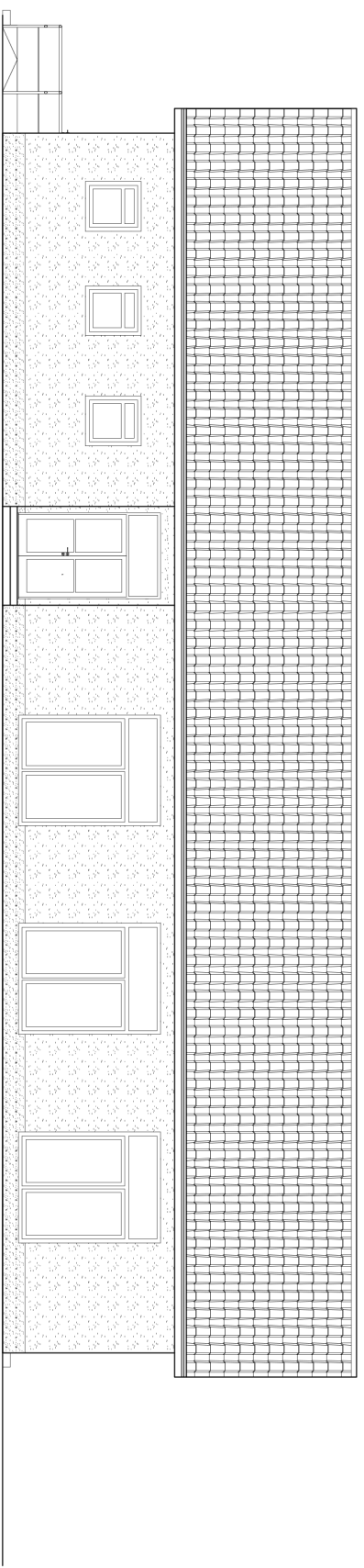
<b>ProjektSERVICE GmbH</b> Planungs- Ingenieur- und Sachverständigenbüro	SAHLER, 10a, 17089 Mühlenberg Tel. (0387) 789217 Fax: (0387) 789725
	ENTWURFSVERFASSTER: Martin Ernst ZEICHNER/BEARBEITER: Max Ernst

OBJEKT: Neubau Gemeindezentrum Dewitz Ringstraße 12, 17349 Lindetal OT Dewitz	DATUM: 2023-10-26
---	----------------------

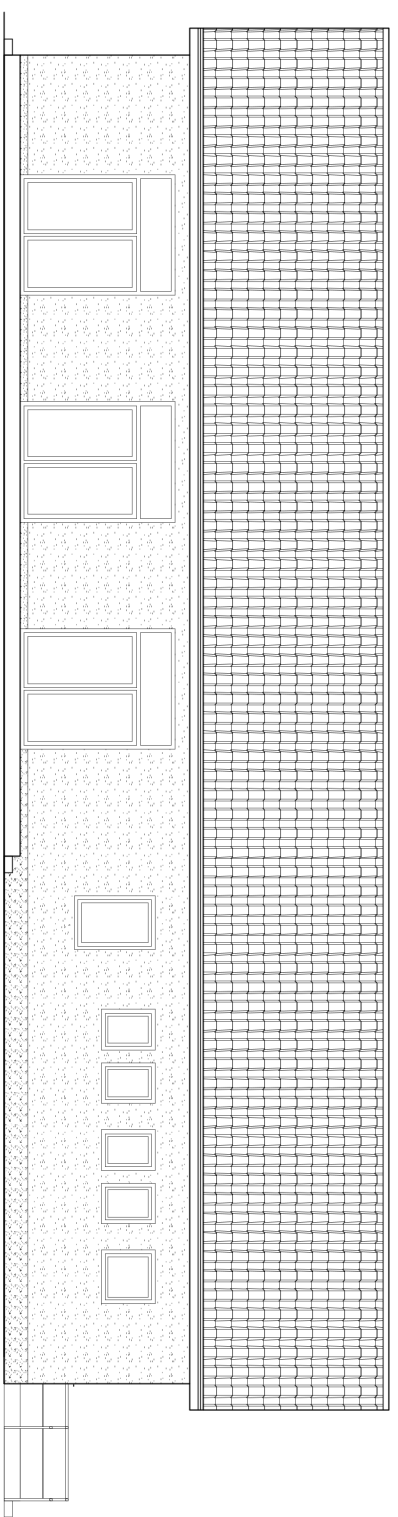
BAUHERR: Gemeinde Lindetal über Amt Stargarder Land Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard	PROJ.-NR. 23008
--	--------------------

BEZEICHNUNGSAUTEIL: Schnitt A-A, Schnitt B-B, Axonometrie	PHASE Vorplanung
--	---------------------

MAßST. 1:100	Bl.-NR. V 02 n
-----------------	-------------------




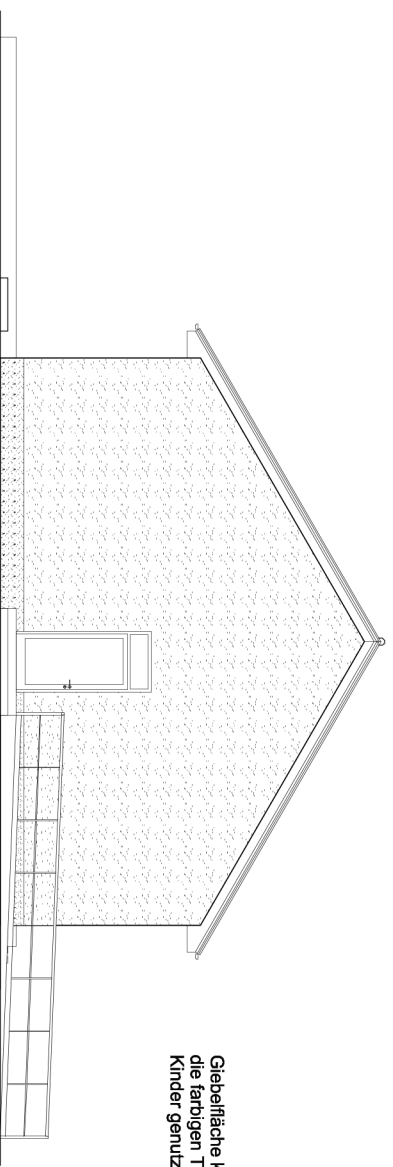
Südost



Nordwest

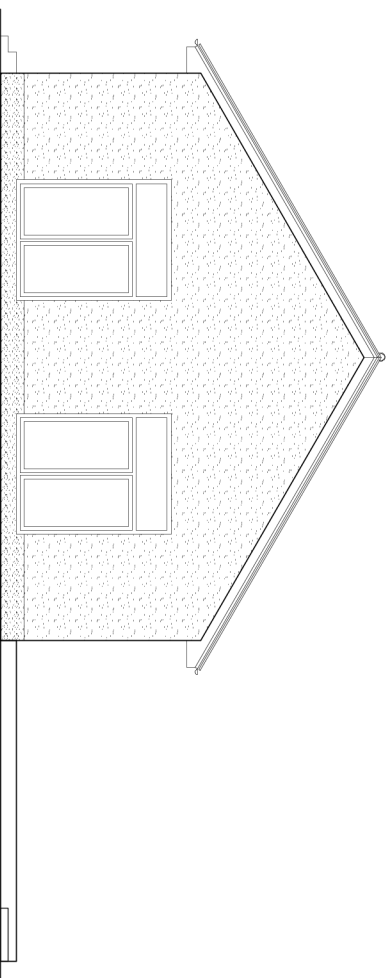
OFF neu ± 0.00 = 0.30 m über OKG

 <b>ProjektSERVICE GmbH</b> Planungs- Ingenieur- und Sachverständigenbüro		Stahmer, 10a, 17099 Mukranendlung Tel. (0383) 7982211 Fax. (0383) 7982217	
<b>OBJEKT:</b> Neubau Gemeindezentrum Dewitz Ringstraße 12, 17349 Lindetal OT Dewitz			
<b>BAUHERR:</b> Gemeinde Lindetal über Amt Stargarder Land Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard			
<b>BEZEICHNUNG/RAUTEIL:</b> Ansichten Südost und Nordwest			
<b>ENTWURFSVERFASSER:</b> Martin Ernst		<b>ENTWURFSVERFASSER:</b> Martin Ernst	
<b>ZEICHNER/BEARBEITER:</b> Max Ernst		<b>ZEICHNER/BEARBEITER:</b> Max Ernst	
<b>DATUM:</b> 2023-10-26		<b>DATUM:</b> 2023-10-26	
<b>PROJ.NR.</b> 23008		<b>PHASE</b> Vorplanung	
<b>MAßST.</b> 1:100		<b>Bl.-NR.</b> V 03 n	



Giebelfläche kann für  
die farbigen Tafeln der  
Kinder genutzt werden

Südwest



Nordost

**OFF neu ± 0.00 = 0.30 m über OKG**



**Projektservice GmbH**  
Planungs- Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Steiner, Dr.  
17038 Neubrandenburg  
Tel. (0395) 7697211  
Fax. (0395) 7697227

OBJEKT:

Neubau Gemeindezentrum Dewitz  
Ringstraße 12, 17349 Lindetal OT Dewitz

ENTWURFSVERFASSER:  
Martin Ernst

ZEICHNER/BEREITER:  
Maxi Ernst

PROJ.-NR.: 23008  
PHASE: Vorplanung

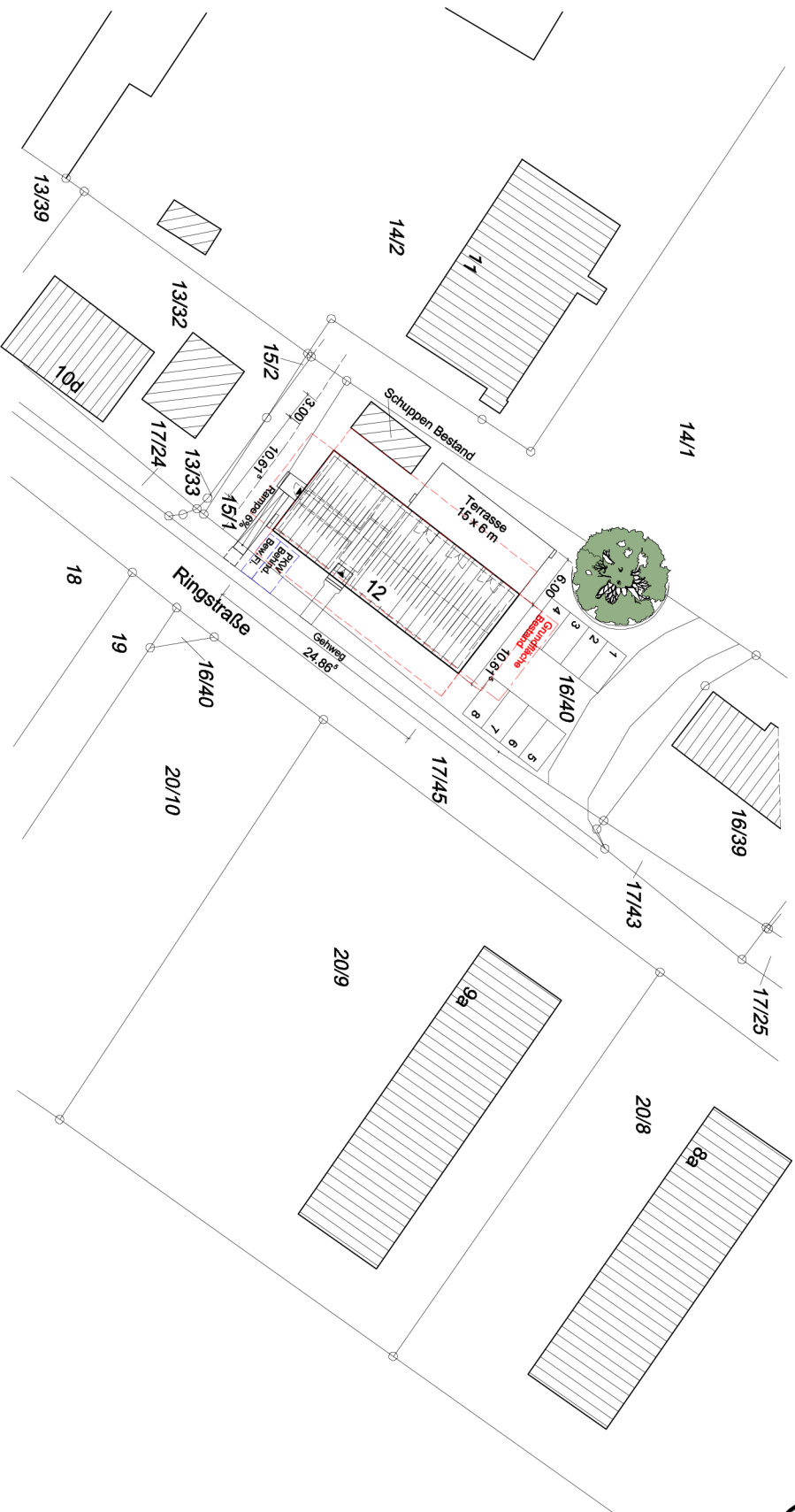
MAßST.: 1:100  
BL.-NR.: V 04 n

BAUFHERR:

Gemeinde Lindetal über Amt Stargarder Land  
Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard

BEZEICHNUNGSBAUTEIL:

Ansichten Südwest und Nordost



Tiefe der Abstandsfläche  
(= 3,00 m)

Kontur Bestandsgebäude

Zuwegung: Betonpflaster  
Terrasse: z.B. Betonpflaster  
PKW-Stellplätze: Rasengitterplatten oder Betonpflaster

**Projektservice GmbH**  
Planungs- Ingenieur- und Sachverständigenbüro

Sahlerstr. 10a  
71083 Nußdorf/Remchingen  
Tel. (0714) 7897211  
Fax: (0714) 7897215

OBJEKT:

Neubau Gemeindezentrum Dewitz  
Ringstraße 12, 17349 Lindetal OT Dewitz

BAUHERR:

Gemeinde Lindetal über Amt Stargarder Land  
Mühlenstraße 30, 17094 Burg Stargard

BEZEICHNUNG/BAUTEIL:  
Lageplan

ENTWURFSVERFASSER:  
Martin Ernst

ZEICHNER/BEARBEITER:  
Max Ernst

DATUM:  
2023-10-28

PROJ.NR.  
23008

PHASE  
Vorplanung

MAßST.  
1:500

Bl.-NR.  
V 05 n