ALLENSBACH
am Bodensee

Sitzungsvorlage

Gemeinderat – Öffentliche Sitzung am 21. September 2021

TOP 6 – Dorfplatz 7 - Anbau eines Musikproberaumes mit Sanitärräumen und neuer Pelletheizung für das Bestandsgebäude

Vorberatung:	OR-Sitzung am 19.07.21, TA-Sitzung am 15.09.2021
Verantwortliches Amt:	Ortsbauamt / Hauptamt
Sachgebiet:	Veranstaltungsräume
Haushaltsstelle:	5220.0100
Zeitrahmen:	2022 - 2023

Letzter Beschluss zu diesem Tagesordnungspunkt:

-

Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:
Architekt Niederberger / IB Jauch

Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:
Architekt Niederberger / IB Jauch

Beschreibung der Haushaltssituation:
Für den Anbau eines Musikprobelokals mit Behinderten-WC und Pelletheizung mit Unterkellerung sollen 860.000,- € im Haushalt 2022 und 2023 bereitgestellt werden.

Beschlussinformationen

Beschlussvorschlag

1. Das Gebäude Dorfplatz 7 soll einen Anbau als Musikprobelokal erhalten.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den erforderlichen Bauantrag einzuholen und die Maßnahme wie vorgeschlagen 2022 und 2023 zu realisieren.

☒Offener Beschluss ☐Geheime Wahl ☐Kenntnisnahme
☒Bericht Mitteilungsblatt ☐Amtl. Bekanntm. ☐Benchmark
☐Befangenheit:

Anlagen: 1-Grundriss KG, 2-Grundriss-EG, 3-Grundriss-OG, 4-Kostenschätzung

Ausgangslage

Die Musikkameradschaft ist der einzige Verein im Ortsteil Langenrain-Freudental und trägt maßgeblich zum öffentlichen Leben im Ortsteil und weit darüber hinaus bei. In den vergangenen Jahren betrug die Anzahl an aktiven Musikerinnen und Musikern zwischen 35 und 42. Geprobt wird derzeit im Gebäude Dorfplatz 7, dem ehemaligen Schulraum, der mit rund 50 m2 weder von der Größe, noch von der Beschaffenheit als Proberaum geeignet ist und Platz für etwa 20 bis max. 25 Musikern (je nach Instrument) bietet. Seit Corona halbiert sich dieser Wert aufgrund der Hygieneregeln in etwa.

Bereits im Jahr 2009 wurde die Situation mit dem damaligen Bürgermeister Kennerknecht und OV Schrof besprochen. Es wurden verschiedene Szenarien besprochen, aus diversen Gründen konnte aber keine Lösung gefunden werden.

Im Jahr 2015, mit einem Höchststand an Musikerinnen und Musikern, wurde im Ortschaftsrat Langenrain aufgrund der beengten Raumverhältnisse im derzeitigen Proberaum der Musikkameradschaft über die Möglichkeit des Anbaus eines Probelokals an das Gebäude Dorfplatz 7 beraten.

Nach einer Vorauswahl wurde das Büro Niederberger aus Singen mit einer Vorplanung beauftragt.

In der OR Sitzung 18.04.2016 wurde ein Grundkonzept vom Büro Niederberger vorgestellt. Mit einem Schreiben vom 06.05.2017 stellte die Musikkameradschaft Langenrain offiziell den Antrag an die Gemeinde zum Anbau eines Musikprobenraumes an das Gebäude Dorfplatz 7.

Standortwahl:

Bei der hierzu vom Büro Niederberger und dem Bauamt durchgeführten Standortprüfung wurden neben dem Gebäude Dorfplatz 7 auch das Bürgerhaus und das Gebäude Dorfplatz 1 eingehend auf eine mögliche Nutzung als Probelokal untersucht. Das Bürgerhaus und das Gebäude Dorfplatz 1 bieten jedoch keine zielführenden Möglichkeiten zur Um – oder Zusatznutzung als Probelokal. Insbesondere ist festzustellen, dass das bestehende Bürgerhaus bereits so intensiv genutzt wird, dass es keine Möglichkeit zur zusätzlichen Nutzung als Proberaum des Musikvereins gesehen wird. Der Anbau eines Musikproberaumes mit Sanitärräumen und neuer Pelletheizung für das Bestandsgebäude Dorfplatz 7 wird daher als sinnvollste und wirtschaftlichste Lösung bewertet.

Planung:

Nach erfolgter Standortwahl wurden die planungsrelevanten Punkte zum Anbau an das Gebäude Dorfplatz 7 vom Bauamt in Absprache dem Ortschaftsrat und der Musikkameradschaft festgelegt.

Folgende Punkte sollten danach in die Planung einfließen:
- Proberaum in ausreichender Größe
- Errichtung eines Ortsverwaltungsbüros
- Energetische Sanierung des Gebäudes

- Grenzgestaltung zur Straße „Zum Tobel“ (Entfernung Zaunanlage)
- Öffentliches WC – behindertengerecht
- Getränke – und Verpflegungsautomat
- Ladestation E Bike

Auf dieser Grundlage hat das Büro Niederberger dann gemeinsam mit dem Bauamt eine Planung eines entsprechenden Anbaus erarbeitet.

Eine erste Kostenschätzung im April 2020 lag bei 600.000.- Euro. Hier war die Erneuerung der Heizung sowie Außenanlagen und Planungskosten im Dorfplatz 7 noch nicht berücksichtigt. Nach Prüfung der Planungsunterlagen und Absprache mit dem Heizungsplaner war es nicht möglich mit der alten Ölheizung den Anbau zu versorgen.

Eine mögliche sinnvolle Alternative welche auch die klimarelevanten Ziele der Gemeinde berücksichtigt war der Einbau einer Pelletheizung.

Die genauen Angaben des Fachplaners zur Unterkellerung ergaben eine höhenmäßige Anpassung der Raumhöhe auf 2,47 m um die Heizungstechnik und das Pelletlager einzubauen. Der umbaute Raum erhöhte sich dadurch um 22m³.

Auf dieser Grundlage wurde nach mehreren gemeinsamen Besprechungen mit Ortsvorsteher Bottlang, dem Baumt und dem Büro Niederberger die Daten für eine verlässliche, aktuelle Kostenschätzung erarbeitet.

Kostenschätzung nach DIN 276

Aufgestellt vom Büro Niederberger am 07.07.2021

Kostengruppe

100	Grundstück	-	m²	-	-
200	Vorbereitende Maßnahmen	1	psch	-	16.570,00 €
300	Bauwerk Konstruktion	1.109	m³	413,35	458.408,00 €
400	Bauwerk technische Anlagen	1.109	m³	158,59	175,885,00 €
500	Außenanlagen	1	psch	-	41.000,00 €
600	Ausstattung	1	psch		12.000.00 €
700	Baunebenkosten	1.109	m³	134,90	149.610,00 €
800	Finanzierung	-	BGF	-	-

Brutto Gesamtsumme in € (einschl. MwSt) **853.473,00 €**

Diese Kostenschätzung beinhaltet auch die Unterkellerung als Pelletlager und neuem Heizraum zur Beheizung Dorfplatz 7. Die ehemalige, alte Ölheizung im Bestand reicht bei weitem nicht zur Versorgung des Anbaus.

Der OR wird seine Verfügungsmittel einbringen, die Musikkameradschaft übernimmt in Abstimmung mit dem Büro Niederberger Eigenleistungen, deren Höhe derzeit kalkuliert werden.

Anlage 1

Dorfplatz

Schacht

A

FBR 531.12
ROK 531.19
530.98
530.77
530.46
530.13
530.09
529.95
529.20
529.25
528.47
531.61
531.70
531.69
531.78
531.76
531.56
530.93
529.56
530.84

TH 537.65
FH 541,14
TH 537,15

KD 530,258
KS 528,808

KD 529,856
KS 527,836

7,10
93⁵ 11⁵ 96 2,30 11⁵ 2,67⁵

UMNUTZUNG ZU
ABSTELLRÄUMEN
(EHEMALIGER HEIZKELLER)

NICHT UNTERKELLERT

NICHT UNTERKELLERT

1,69 2,38⁵ 1,23 12⁵ 1,51 1,35 25

FENSTER SCHLIEßEN

FENSTER SCHLIEßEN

AUßENTÜRE KELLER BEST.

LAGE KAMIN MIT
HLS-FACHPLANER
ZU KLÄREN

HEIZZENTRALE (NEU)
44,80 m²

PELETTLAGER (NEU)
37,45 m²

FLUR
7,85 m²

Bestl. Treppe

Mauer UK 529.42

Mauer UK 528.98

Mauer OK 529.35

Mauer UK 528.09

Mauer OK 529.90

Mauer OK 529.03

Mauer OK 528.57

Mauer UK 527.01

Flst. 20

CA. 4,52

40 39 24 5,00 24 10,70 5,23 40 40

NEUER ANBAU

NEUER ANBAU

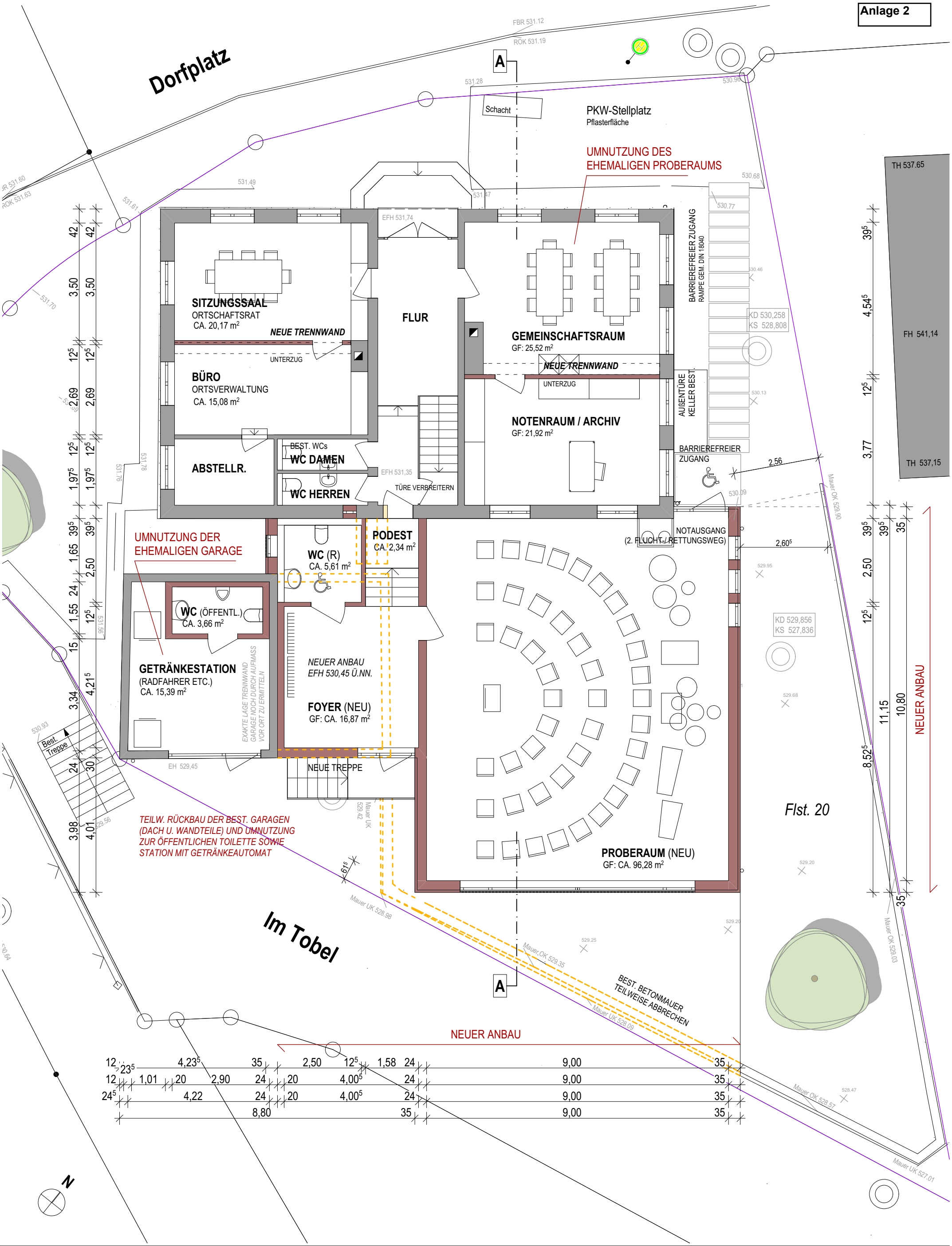
40 8,90 40
40 7,16 24 1,50 40
9,70

Im Tobel

N

ENTWURF	**KELLERGESCHOSS**	PROJEKT	ANBAU EINES MUSIK-PROBERAUMS DORFPLATZ 7 - 78476 ALLENSBACH-LANGENRAIN
	DATUM 13.11.2020 MAßSTAB 1:100 PLAN-NR. EN-001	BAUHERR	GEMEINDE ALLENSBACH - I.V. BÜRGERMEISTER FRIEDRICH RATHAUSPLATZ 1 - 78476 ALLENSBACH
		PLANUNG	KLAUS NIEDERBERGER - UHLANDSTR. 36 - 78224 SINGEN TELEFON: 07731 / 79 51 28 - FAX: 07731 / 79 51 27

Anlage 2



ENTWURF

ERDGESCHOSS

DATUM 13.11.2020
MAßSTAB 1:100
PLAN-NR. EN-002

PROJEKT
ANBAU EINES MUSIK-PROBERAUMS
DORFPLATZ 7 - 78476 ALLENSBACH-LANGENRAIN

BAUHERR
GEMEINDE ALLENSBACH - I.V. BÜRGERMEISTER FRIEDRICH
RATHAUSPLATZ 1 - 78476 ALLENSBACH

PLANUNG
KLAUS NIEDERBERGER - UHLANDSTR. 36 - 78224 SINGEN
TELEFON: 07731 / 79 51 28 - FAX: 07731 / 79 51 27

Anlage 3

ENTWURF

OBERGESCHOSS

DATUM 13.11.2020
MAßSTAB 1:100
PLAN-NR. EN-003

PROJEKT
ANBAU EINES MUSIK-PROBERAUMS
DORFPLATZ 7 - 78476 ALLENSBACH-LANGENRAIN

BAUHERR
GEMEINDE ALLENSBACH - I.V. BÜRGERMEISTER FRIEDRICH
RATHAUSPLATZ 1 - 78476 ALLENSBACH

PLANUNG
KLAUS NIEDERBERGER - UHLANDSTR. 36 - 78224 SINGEN
TELEFON: 07731 / 79 51 28 - FAX: 07731 / 79 51 27

Anlage 4

KOSTENSCHÄTZUNG
nach DIN 276

Klaus Niederberger
Planung und Bauleitung

Uhlandstr. 36
78224 Singen

Telefon: 07731 / 79 892 - 0
Telefax: 07731 / 79 892 - 29

E-Mail: info@klaus-niederberger.de
Internet: www.klaus-niederberger.de

Projekt:	**Anbau eines Musikproberaums in Allenbach/ Langenrain**
Bauherr:	**Gemeinde Allensbach** **Vertreten durch Herrn Bürgermeister S. Friedrich** **Rathausplatz 1 – 78476 Allensbach**
Grundstück:	**Dorfplatz 7 in 78476 Allensbach-Langenrain**
Grundstücksgröße:	**ca. 500 m²**
Bruttorauminhalt:	**ca. 1.109 m³** (neu hinzukommend)
Nutzfläche:	**ca. 146 m² + ca. 90 m² im UG** (neu hinzukommende, ausgebaute Fläche inkl. neuer Dachterrasse zu 1/4)

Anmerkung: Die Kostenschätzung ist eine überschlägige Ermittlung der Kosten.
Die Kostenschätzung dient als Grundlage für die Entscheidung über die Vorplanung.
In der Kostenschätzung sollen die Gesamtkosten nach Kostengruppen mindestens bis zur 1. Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.

Grundlagen für die Kostenschätzung (DIN 276)

Ergebnisse der Entwurfsplanung, insbesondere Planungsunterlagen vom 11.11.2020. Berechnung der Mengen von Bezugseinheiten der Kostengruppen (Grundflächen und Rauminhalte nach DIN 277). Erläuternde Angaben zu den planerischen Zusammenhängen, Vorgängen und Bedingungen. Angaben zum Baugrundstück und zur Erschließung.

Kostenstand (DIN 276)

Zeitpunkt der Ermittlung 07.07.2021

Umsatzsteuer (DIN 276)

In den Kostenangaben ist die zum Zeitpunkt der Erstellung gesetzlich gültige Umsatzsteuer enthalten (Brutto-Angaben)

Aufgestellt

Name, Ort, Datum, Unterschrift

.....

Singen, den 07.07.2021 Klaus Niederberger

Kostenschätzung nach DIN 276

Kostengruppe	Bezeichnung	Menge	Einheit	KKW	Summe
100	**Grundstück**	-	m²	-	-
200	**Vorbereitende Maßnahmen**	1	PSCH.	-	16.570,00 €
300	**Bauwerk - Baukonstruktion**	1.109	M³	413,35	458.408,00 €
400	**Bauwerk - Technische Anlagen**	1.109	M³	158,59	175.885,00 €
500	**Außenanlagen u. Freiflächen**	1	PSCH.	-	36.000,00 €
	Zaunanlage 40 lfm	1	PSCH.	-	5.000,00 €
600	**Ausstattung u. Kunstwerke**	1	PSCH.	-	12.000,00 €
700	**Baunebenkosten**	1.109	M³	134,90	149.610,00 €
800	**Finanzierung**	-	BGF	-	-

Brutto-Gesamtsumme € (einschl. 19% MWSt) **853.473,00 €**

Bemerkungen

Allgemein:
In den Baukosten nicht berücksichtigt sind etwaige Kosten für notwendige Versicherungen / Pflichtversicherungen. Eventuelle Eigenleistungen werden nicht berücksichtigt.

Die Kostenschätzung beruht auf einem Bauwerk mittleren Standards. Die beigefügte Baubeschreibung ist zu beachten (Anlage 1).

Zu Kostengruppe 100:
Laut Angabe der Bauherrschaft befindet sich das Grundstück in dessen Besitz, sodass keine weiteren Kosten anfallen.

Zu Kostengruppe 200:
Zu den vorbereitenden Maßnahmen gehören das Herrichten und Erschließen sowie gegebenenfalls etwaige Abbrucharbeiten. Es wird davon ausgegangen, dass an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom und Telekom) angeschlossen und die mit verwendet werden können. Es wurden lediglich Kosten für die Abbrucharbeiten gemäß Baubeschreibung (Anlage 1) berücksichtigt.

Zu Kostengruppe 300, 400:
Basis ist die beiliegende Baubeschreibung (Anlage 1) in Verbindung mit den Plänen vom 17.04.2021. Die Kosten für die Elektrifizierung sind vom Fachplaner noch zu ermitteln.

Zu Kostengruppe 500:
Für das Herrichten der Außenanlage ist ein pauschales Basis-Budget gemäß beiliegender Baubeschreibung in der Kostenschätzung enthalten. Je nach Ausstattungswünsche sind diese Kosten in Abstimmung mit einem Gartenbauer oder Landschaftsarchitekten näher zu beziffern. Für die Zaunanlage wurden 40 lfm eingerechnet.

Zu Kostengruppe 600:
Für eine kleine Küchenzeile sowie zur Erweiterung des Mobiliars für das Probelokal (z.B. neuer Notenschrank) wurden pauschal brutto 12.000 Euro als Basisbudget berücksichtigt. *Der genaue Bedarf und die tatsächlich benötigten Kosten sind im Zuge der weiteren Planung noch genauer zu beziffern.*

Zu Kostengruppe 700:
In der Summe der Baunebenkosten sind folgende Kosten enthalten: Planung und Bauleitung durch das Büro Klaus Niederberger (in Anlehnung an die Leistungsphasen 1-8). Honorare für die Tragwerksplanung mit Wärmeschutznachweis nach gültigem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) und den Vermesser sind eingerechnet. Ebenso enthalten sind Kosten für weitere Fachplaner wie beispielsweise geologisches Baugrundgutachten, Sicherheits- und Gesundheitskoordinator, Brandschutz oder die separate / zusätzliche HLS-Fachplanung für Heizung-/ Lüftung/ Sanitär und Elektro. Die Gebühren für die Baugenehmigung sind nicht enthalten.

Zu Kostengruppe 800:
Kosten für die Finanzierung sind nicht enthalten und vom Bauherrn in Verbindung mit seiner Bank noch näher zu beziffern.

Auf Grund der momentan vorherrschenden Unsicherheit in Bezug auf die Rohstoffpreise und die Rohstoffbeschaffung kann die Kostenschätzung nur als Richtpreis dienen.

Gez. Klaus Niederberger
Planung und Bauleitung