

# Gemeinde Damshagen

## Beschlussvorlage

BV/03/21/054-2

öffentlich

## Zukünftige Nutzung der Alten Schmiede hier: Vorlage der Kostenschätzung für die Variantenplanung im OG

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Manuela Rusch	<i>Datum</i> 17.01.2024 <i>Verfasser:</i> Manuela Rusch
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Damshagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i>  <i>Ö / N</i> Ö

### Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen hat am 13.12.2023 folgendes beschlossen:

- Grundsätzlich wird der Umbau zu Wohnungen im oberen Geschoss favorisiert.
- Die Planerin soll für jeden Nutzungsvorschlag eine Kostenschätzung erarbeiten.

Hierzu befinden sich in der Anlage die jeweiligen Variantenplanungen 1 und 2 der Planerin, sowie die dazugehörigen Kostenschätzungen.

Es besteht bei beiden Varianten die Möglichkeit den Um- und Ausbau zeitlich voneinander getrennt herzustellen. Eine gleichzeitige Ausführung ist meist etwas preiswerter, da die Firmen die Leistungen dann günstiger anbieten.

Die alten Dachbekleidungen müssen unbedingt mit bearbeitet werden, es scheint damit etwas nicht in Ordnung zu sein, aufgrund des Insektenproblems.

Das Entfernen der alten Bekleidungen, für die Kontrolle und die Herstellung der neuen Bekleidung hat einen Vorteil, man kann neue E-Leitungen in der Lattenebene besser verlegen und die alten entfernen.

Es ist nicht zu empfehlen, die vorhandenen Bodenbeläge zu behalten, denn diese müssen über die gesamte Bauzeit geschützt werden. An- und Nacharbeiten wären trotzdem notwendig, da die Grundrisse sich verändern und zusätzliche Sockelleisten eingebaut werden müssen. Es wird dadurch keine Einsparungen geben.

In der Gemeindevertretung soll nunmehr das weitere Vorgehen beraten und beschlossen werden.

### Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen beschließt die weitere Vorgehensweise wie folgt:

Die **rechte** Wohnung erfolgt mit Unterteilung der Räume, gem. Variantenplanung Nr. 1, oder

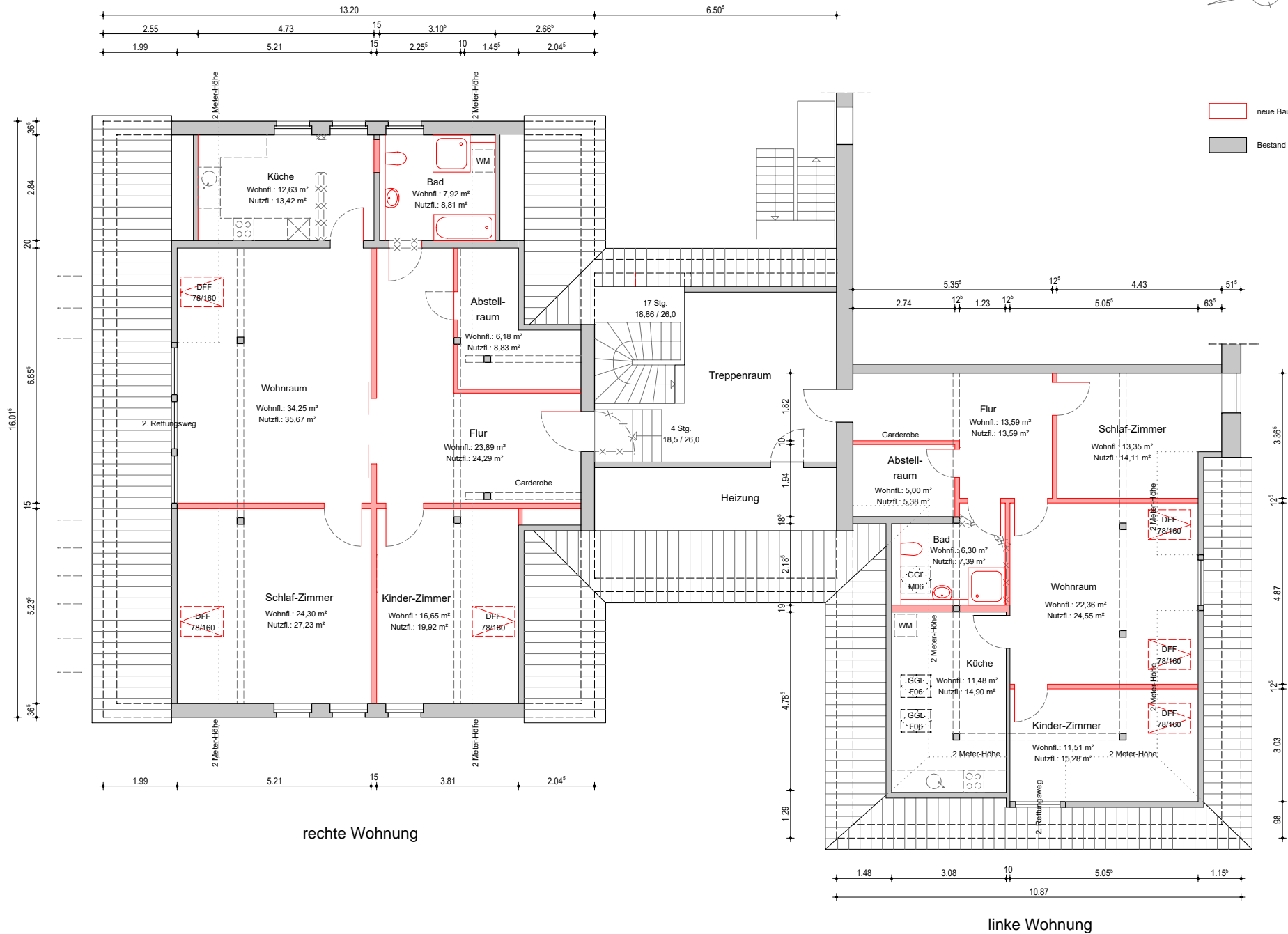
die **rechte** Wohnung erfolgt ohne Unterteilung der Räume, gem. Variantenplanung Nr. 2.  
 Und  
 Die **linke** Wohnung erfolgt mit Unterteilung der Räume, gem. Variantenplanung Nr. 1,  
 oder  
 die **linke** Wohnung erfolgt ohne Unterteilung der Räume, gem. Variantenplanung Nr. 2.

**Finanzielle Auswirkungen:**

X	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlage/n:**

1	Variante 1 mit Unterteilung der Räume öffentlich
2	Variante 2 ohne Unterteilung der Räume öffentlich
3	240123_Kostenschätzung_2WE_Variante1 öffentlich
4	240123_Kostenschätzung_2WE_Variante2 öffentlich



BAUVORHABEN:

Alte Schmiede - Teil-Ausbau WEs  
Gemeindezentrum  
Klützer Straße 33 D  
23948 Damshagen

BAUHERR:

Gemeinde Damshagen über  
Amt Klützer Winkel  
Schloßstraße 1  
23942 Klütz

LEISTUNGSPHASE:

Vorplanung

PLANINHALT:

Dachgeschoss-Teil-  
Grundriss - Variante 1

MASSSTAB:

M 1:100

PLANVERFASSER:

Dipl.-Ing. Sabine Thrun  
Uferweg 1  
23968 Wismar  
03841-641740

DATUM:

28. November 2023

ZEICHNUNGS-NR.:

01



**Kostenschätzung – Variante 1 – Ausbau von 2 (3-Raum-) Wohnungen**

Bauvorhaben: Gemeindezentrum Damshagen – Alte Schmiede  
 Ausbau von 2 Wohneinheiten im Dachgeschoss  
 Klützer Straße 33 d  
 23948 Damshagen

**1. Bereich – WE über dem Jugendklub**

Gewerk	Leistung	Kosten in €
Bau- und Abbruch	Rückbau Wandstück, neue Türöffnung, Verschluss alte Türöffnung, Fliesenabbrüche, alte Innentüren, Bautoilette für alle Gewerke	6.200,00
Trockenbauarbeiten	Dachschrägenbekleidung erneuern, Kontrolle Dampfbremse und Dämmung, Herstellung Kehlbalkendecke und Einbau einer Einschubleitertreppe, neue Trockenbauwände  (Erneuerung der Dachdämmung im Ausbaubereich bei Bedarf, Mehrkosten = netto 11.100 €)	30.400,00
Dacharbeiten	Gerüststellung (nur 2 Bereiche) und Einbau von neuen Dachflächenfenstern	13.500,00
Fliesenarbeiten	Abdichtungsarbeiten, neue Wand- und Bodenfliesen	6.500,00
Malerarbeiten	Alte Tapeten entfernen, Spachtelarbeiten, neue Vliestapeten und Anstrich	11.000,00
Tischlerarbeiten	neue Innentüren, eine Schiebetür, neue WE-Eingangstür	7.300,00
Bodenbelagsarbeiten	Alte Beläge entfernen, neuer Bodenbelag und Sockelleisten	8.500,00
Heizungsinstallationen	Änderungen der Rohrführungen + Anschlüsse, 2 neue Heizkörper, alte Heizkörper für die Ausbauarbeiten demontieren und nach den Arbeiten wieder montieren	3.500,00
Sanitärinstallationen	Rückbau alte Sanitär-Installationen und Herstellung neue Sanitärinstallationen	11.500,00
Elektroinstallationen	Rückbauarbeiten von einigen Installationen und neue Installationen (ohne Leuchten)	7.500,00
Bauendreinigung	Bauendreinigung der gesamten WE, inkl. Fenster und Türen	500,00
Summe Baukosten Bereich (WE) 1 (netto)		106.400,00
19 % Umsatzsteuer		20.216,00
Summe Baukosten (brutto)		126.616,00

Bitte beachten:

- Die Wohnfläche dieser WE beträgt ca. 125 m².
- In den Baukosten sind keine Baunebenkosten (wie z.B. Planungskosten) enthalten.

## 2. Bereich – WE über dem Gemeindesaal

Gewerk	Leistung	Kosten in €
Bau- und Abbruch	Fliesenabbrüche, Entfernung alter Innentüren, Bautoilette für alle Gewerke	2.000,00
Trockenbauarbeiten	Dachschrägen- und Kehlbalkendeckenbekleidung erneuern, Kontrolle Dampfbremse und Dämmung, Einbau einer Einschubleitertreppe, neue Trockenbauwände und tlw. Änderung der Badwände  (Erneuerung der Dach- und Kehlbalkendämmung im Ausbaubereich bei Bedarf, Mehrkosten = netto 16.000 €)	25.500,00
Dacharbeiten	Gerüststellung (nur ein Bereich) und Einbau von neuen Dachflächenfenstern	12.600,00
Fliesenarbeiten	Abdichtungsarbeiten, neue Wand- und Bodenfliesen	4.300,00
Malerarbeiten	Alte Tapeten entfernen, Spachtelarbeiten, neue Vliestapeten und Anstrich	10.200,00
Tischlerarbeiten	neue Innentüren	3.000,00
Bodenbelagsarbeiten	Alte Beläge entfernen, neuer Bodenbelag und Sockelleisten	7.200,00
Heizungsinstallationen	alte Heizkörper für die Ausbauarbeiten demontieren und nach den Arbeiten wieder montieren	1.000,00
Sanitärinstallationen	Rückbau alte Sanitär-Installationen und Herstellung neue Sanitärinstallationen	10.500,00
Elektroinstallationen	Rückbauarbeiten von einigen Installationen und neue Installationen (ohne Leuchten)	7.500,00
Bauendreinigung	Bauendreinigung der gesamten WE, inkl. Fenster und Türen	500,00
Summe Baukosten Bereich (WE) 2 (netto)		84.300,00
19 % Umsatzsteuer		16.017,00
Summe Baukosten (brutto)		100.317,00

Bitte beachten:

- Die Wohnfläche dieser WE beträgt ca. 83 m².
- In den Baukosten sind keine Baunebenkosten (wie z.B. Planungskosten) enthalten.

Allgemeine Hinweise:

- In den Kostenschätzungen sind keine Arbeiten im Treppenhaus enthalten.
- Beide Bereiche (WE) können unabhängig voneinander umgebaut werden.

Bearbeitungsstand: 23.01.2024

## **Kostenschätzung – Variante 2 – Ausbau von 2 Loft-Wohnungen**

Bauvorhaben: Gemeindezentrum Damshagen – Alte Schmiede  
Ausbau von 2 Wohneinheiten im Dachgeschoss  
Klützer Straße 33 d  
23948 Damshagen

### 1. Bereich – WE über dem Jugendklub

Gewerk	Leistung	Kosten in €
Bau- und Abbruch	Rückbau Wandstück, neue Türöffnung, Verschluss alte Türöffnung, Fliesenabbrüche, alte Innentüren, Bautoilette für alle Gewerke	6.200,00
Trockenbauarbeiten	Dachschrägenbekleidung erneuern, Kontrolle Dampfbremse und Dämmung, neue Trockenbauwände  (Erneuerung der Dachdämmung im Ausbaubereich bei Bedarf, Mehrkosten = netto 23.800 €)	27.800,00
Dacharbeiten	Gerüststellung (nur 2 Bereiche) und Einbau von neuen Dachflächenfenstern	18.400,00
Fliesenarbeiten	Abdichtungsarbeiten, neue Wand- und Bodenfliesen	6.500,00
Malerarbeiten	Alte Tapeten entfernen, Spachtelarbeiten, neue Vliestapeten und Anstrich	9.800,00
Tischlerarbeiten	neue Innentüren, neue WE-Eingangstür	3.800,00
Bodenbelagsarbeiten	Alte Beläge entfernen, neuer Bodenbelag und Sockelleisten	7.900,00
Heizungsinstallationen	Änderungen der Rohrführungen + Anschlüsse, 2 neue Heizkörper, alte Heizkörper für die Ausbauarbeiten demontieren und nach den Arbeiten wieder montieren	1.500,00
Sanitärinstallationen	Rückbau alte Sanitär-Installationen und Herstellung neue Sanitärinstallationen	11.500,00
Elektroinstallationen	Rückbauarbeiten von einigen Installationen und neue Installationen (ohne Leuchten)	7.500,00
Bauendreinigung	Bauendreinigung der gesamten WE, inkl. Fenster und Türen	500,00
Summe Baukosten Bereich (WE) 1 (netto)		101.400,00
19 % Umsatzsteuer		19.266,00
Summe Baukosten (brutto)		120.666,00

Bitte beachten:

- Die Wohnfläche dieser WE beträgt ca. 129 m².
- In den Baukosten sind keine Baunebenkosten (wie z.B. Planungskosten) enthalten.

## 2. Bereich – WE über dem Gemeindesaal

Gewerk	Leistung	Kosten in €
Bau- und Abbruch	Fliesenabbrüche, Entfernung alter Innentüren, Bautoilette für alle Gewerke	2.000,00
Trockenbauarbeiten	Dachschrägen- und Kehlbalkendeckenbekleidung erneuern, Kontrolle Dampfbremse und Dämmung, Einbau einer Einschubleitertreppe, neue Trockenbauwände und tlw. Änderung der Badwände  (Erneuerung der Dach- und Kehlbalkendämmung im Ausbaubereich bei Bedarf, Mehrkosten = netto 16.000 €)	22.200,00
Dacharbeiten	Gerüststellung (nur 2 Bereiche) und Einbau von neuen Dachflächenfenstern	15.600,00
Fliesenarbeiten	Abdichtungsarbeiten, neue Wand- und Bodenfliesen	4.300,00
Malerarbeiten	Alte Tapeten entfernen, Spachtelarbeiten, neue Vliestapeten und Anstrich	8.900,00
Tischlerarbeiten	neue Innentüren	2.300,00
Bodenbelagsarbeiten	Alte Beläge entfernen, neuer Bodenbelag und Sockelleisten	6.700,00
Heizungsinstallationen	alte Heizkörper für die Ausbauarbeiten demontieren und nach den Arbeiten wieder montieren	1.000,00
Sanitärinstallationen	Rückbau alte Sanitär-Installationen und Herstellung neue Sanitärinstallationen	10.500,00
Elektroinstallationen	Rückbauarbeiten von einigen Installationen und neue Installationen (ohne Leuchten)	7.500,00
Bauendreinigung	Bauendreinigung der gesamten WE, inkl. Fenster und Türen	500,00
Summe Baukosten Bereich (WE) 2 (netto)		81.500,00
19 % Umsatzsteuer		15.485,00
Summe Baukosten (brutto)		96.985,00

Bitte beachten:

- Die Wohnfläche dieser WE beträgt ca. 85 m².
- In den Baukosten sind keine Baunebenkosten (wie z.B. Planungskosten) enthalten.

Allgemeine Hinweise:

- In den Kostenschätzungen sind keine Arbeiten im Treppenhaus enthalten.
- Beide Bereiche (WE) können unabhängig voneinander umgebaut werden.

Bearbeitungsstand: 23.01.2024