

Gemeinde Zierow

Beschlussvorlage

BV/10/25/030

öffentlich

Umbau des Gemeindezentrums in Zierow

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Manuela Rusch	<i>Datum</i> 06.08.2025 <i>Verfasser:</i> Manuela Rusch
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Zierow (Vorberatung)	03.09.2025	Ö
Finanz- und Sozialausschuss der Gemeinde Zierow (Vorberatung)	10.09.2025	Ö
Gemeindevertretung Zierow (Entscheidung)	01.10.2025	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Zierow plant den Umbau des Gemeindezentrums erneut umzusetzen.

Das Ingenieurbüro Bolze & Hellerung aus Wismar wurde im Jahr 2020 für die Nutzungsoptimierung des Gemeindezentrums mit den Leistungsphasen (LPH) 1 bis 9 gem. HOAI beauftragt. Aufgrund der fehlenden Fördermittel wurde das Projekt nicht weiterverfolgt und ruhend gestellt. Die Planung in den LPH 1-4 konnte bis dahin abgeschlossen werden.

Für eine erneute Umsetzung des Projektes sollen die zum derzeitigen Stand vorliegenden Planungsunterlagen planerisch und wirtschaftlich angepasst und aktualisiert werden. Hierfür ist das beauftragte Ingenieurbüro zuständig.

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme werden in den folgenden Jahren bedarfsgerecht in der Haushaltsplanung angemeldet.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Zierow beschließt, die weitere Umsetzung des Umbaus des Gemeindezentrums in Zierow.

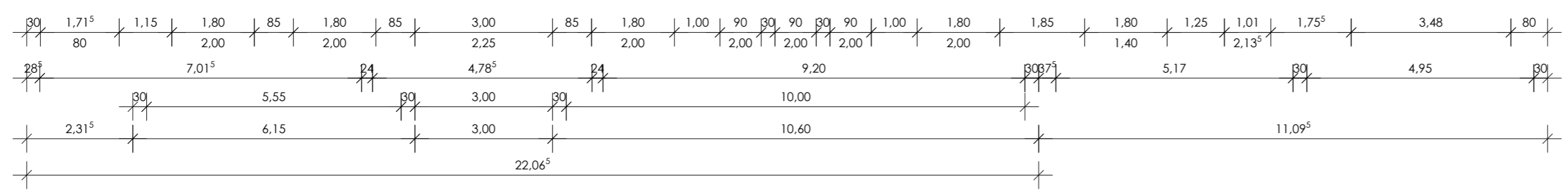
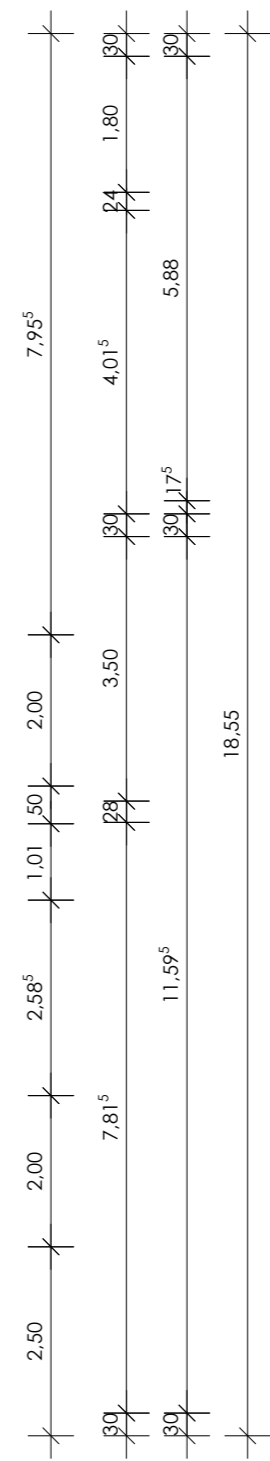
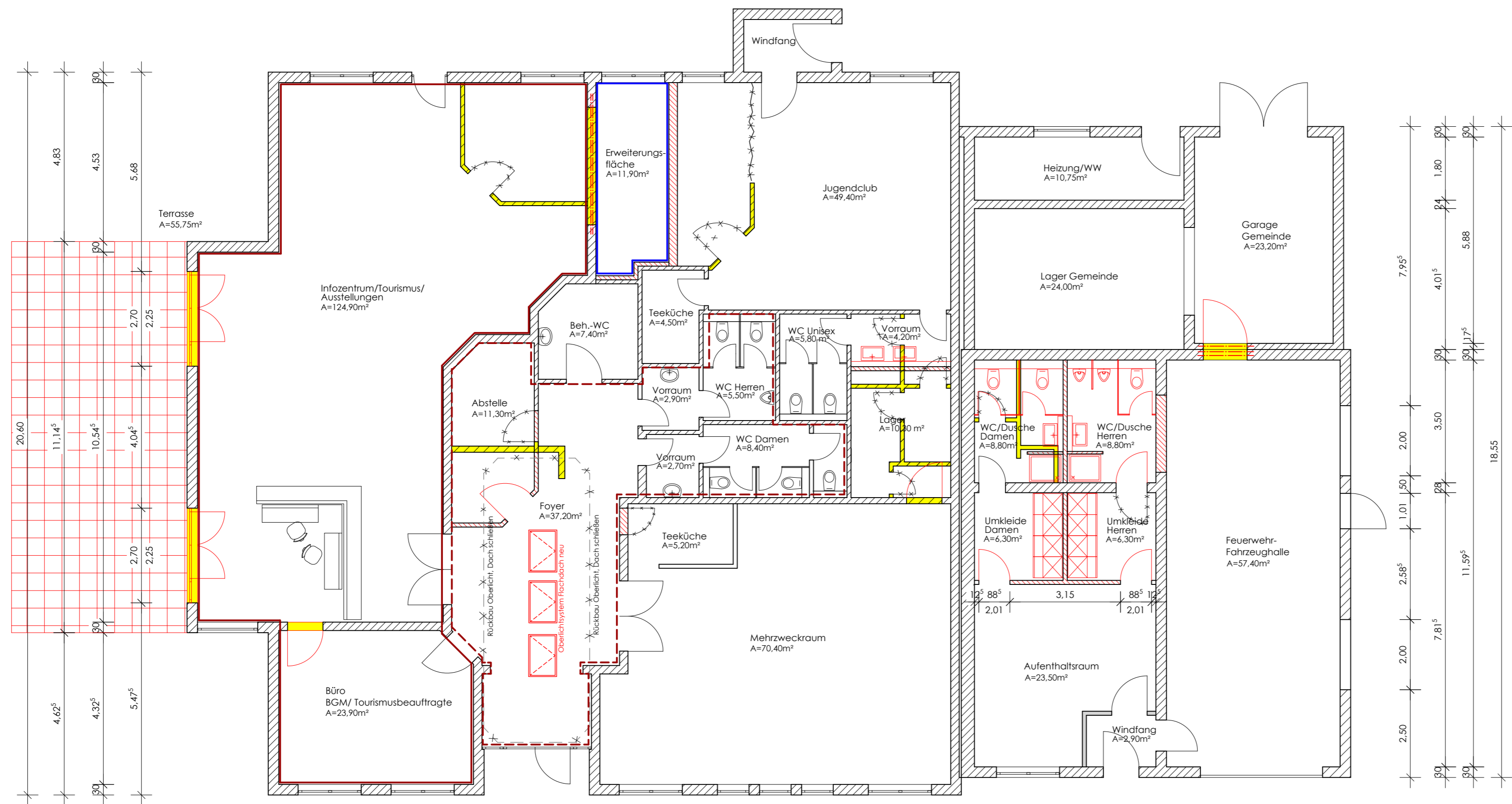
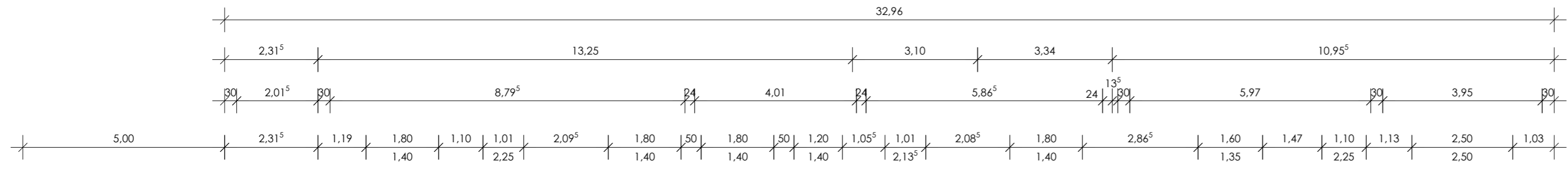
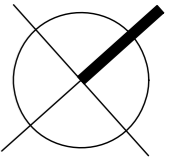
Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden. durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen unvorhergesehen <u>und</u> unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch

Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:	
Keine finanziellen Auswirkungen.	

Anlage/n:

1	Gemeindezentrum Zierow_Umplanung mit Abbruch_13.08.2025 öffentlich
2	Gemeindezentrum Zierow_Umplanung_13.08.2025 öffentlich
3	Gemeindezentrum Zierow_Kostenschätzung_1.BA_14.08.2025 öffentlich
4	Gemeindezentrum Zierow_Kostenschätzung_2.BA_14.08.2025 öffentlich
5	Gemeindezentrum Zierow_Kostenschätzung_3.BA_14.08.2025 öffentlich
6	Gemeindezentrum Zierow_Darstellung Bauabschnitte_20.08.2025 öffentlich



- LEGENDE**
- Bestand
 - Neubau
 - Grenze Förderung Tourist komplett
 - Grenze Förderung tour. Nebenflächen
 - Erweiterung Grenze Tourist

VORABZUG

Bauvorhaben: **Nutzungsoptimierung und Umbau Gemeindeforum Zierow**
 Im Dorfe 3, 23948 Zierow
 Gemarkung Zierow, Flur 1, Flur-St. 29

Bauherr: **Gemeinde Zierow**
 über Klützer Winkel
 Schloßstraße 1
 23948 Klütz

Planung: **Ingenieurbüro Bolze&Hellerung**
 Beratende und Bauvorlageberechtigte Ingenieure

Telefon: 0 38 41 20 23 93 Dankwartstraße 25, 23966 Wismar
 Telefax: 0 38 41 20 23 94
 E-Mail: mail@bolze-hellerung.de Internet: ww.bolze-hellerung.de

Datum: 13. August 2025	Planinhalt: Grundriss EG	Höhenbezug: OFF EG=5,60 m HN
Blatt-Nr.: Zierow_AU_01		Maßstab: 1: 100
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Manuela Bolze	Leistungsphase: Genehmigung	Blattgröße: A2 (59,4 x 42 cm)

Kostenschätzung nach DIN 276:2018-12
für den 1. BA - Bereich Gemeindezentrum ohne Foyer

Brutto-Rauminhalt (BRI m³)	3.156,00
Brutto-Grundfläche (BGF m²)	642,10
Nutzfläche (NUF m²)	557,75

Zusammenstellung der Gesamtkosten

KG		Gesamtkosten (1. Ebene) in Euro (brutto)
100	Grundstück	
200	Herrichten und Erschließen	
300	Bauwerk - Baukonstruktion	149.500,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen	27.995,00
500	Außenanlagen	24.380,00
600	Ausstattungen und Kunstwerke	
700	Baunebenkosten	30.000,00
	Gesamtkosten (€/brutto)	231.875,00

KG	GEWERK	Einheit	€/Einheit	GP / €
100	GRUNDSTÜCK			
200	HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN			
300	BAUWERK - BAUKONSTRUKTION			149.500,00
	zuzügl. 10% KG 300 für unvorhersehbare Leistungen		13.250,00	
310	Baugrube/Erdbau			
320	Gründung, Unterbau			
330	Außenwände/vertikale Baukonstruktionen außen			28.600,00
331	Tragende Außenwände Fenstertüröffnungen herstellen Bereich Infozentrum/Tourismus	2,00 Stck	2.400,00	4.800,00
334	Außenwandöffnungen neue zweiflüglige Fenstertüren Bereich Infozentrum/Tourismus	2,00 Stck	3.500,00	7.000,00
335	Außenwandbekleidungen, außen Putzarbeiten im Bereich neuer Fenstertüröffnungen	50,00 m²AWF	135,00	6.750,00
335	Außenwandbekleidungen, außen Abdichtungsarbeiten im Bereich der neuen Terrasse	10,00 m²AWF	250,00	2.500,00
336	Außenwandbekleidungen, innen Putzarbeiten im Bereich neuer Fenstertüröffnungen	25,00 m²AWF	90,00	2.250,00
338	Lichtschutz Markisen bei neuen Fenstertüren	2,00 Stck	1.900,00	3.800,00
339	Sonstiges zur KG Linienentwässerung im Bereich neuer Terrasse	1,00 Stck	1.500,00	1.500,00

KG	GEWERK	Einheit	€/Einheit	GP / €
340	Innenwände/vertikale Baukonstruktionen innen			50.850,00
341	Tragende Innenwände Wanddurchbruch herstellen Erweiterungsfläche, Abfangung, Träger, Putzarbeiten	1,00 Stck	5.000,00	5.000,00
341	Tragende Innenwände Türöffnungen Büro und Lager herstellen, Putzarbeiten	2,00 Stck	1.400,00	2.800,00
342	Nichttragende Innenwände Mauerwerkswände Erweiterungsfläche, Vorraum Unisex-WC neu	35,00 m²	210,00	7.350,00
344	Innenwandöffnungen Innentüren, Zarge, Beschläge	2,00 Stck	950,00	1.900,00
345	Innenwandbekleidungen Putzarbeiten an neuem Innenwandmauerwerk, im Bereich abgebrochener Wände	100,00 m² WF	75,00	7.500,00
345	Innenwandbekleidungen Malerarbeiten Wände (ausser Mehrzweckraum)	700,00 m² WF	35,00	24.500,00
345	Innenwandbekleidungen Fliesen Vorraum Unisex-WC neu	5,00 m²	200,00	1.000,00
345	Innenwandbekleidungen Vorwandbekleidungen/Trockenbau	5,00 m²	160,00	800,00
350	Decken/horizontale Baukonstruktionen			43.050,00
353	Deckenbeläge Bodenbeläge, Fliesen erneuern, Estricherneuerung bei Höhenunterschieden nach Wandabbruch (Vorraum, Lager, Erweiterungsfläche, Jugendclub)	80,00 m²DEF	150,00	12.000,00
353	Deckenbeläge Bodenbeläge erneuern (ausser WC- Bereiche und Mehrzweckraum)	230,00 m²DEF	85,00	19.550,00
354	Deckenbekleidungen partielle Erneuerung abgehängter GK- Decken, OWA-Decken nach Wandabbruch, Malerarbeiten Decken	230,00 m²DEF	50,00	11.500,00
360	Dächer			
370	Infrastrukturanlagen			
380	Baukonstruktive Einbauten			
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen			13.750,00
391	Baustelleneinrichtung	pauschal	5.000,00	5.000,00
394	Abbrucharbeiten nichttragende Innenwände, Türen, Sanitärausstattung, Wand- und Bodenfliesen, Estrich in Teilflächen	230,00 m²BGF	25,00	5.750,00

KG	GEWERK	Einheit	€/Einheit	GP / €
399	Sonstiges zur KG 390 Schutz von Einrichtungen, Abdekarbeiten über den normalen Umfang hinaus	pauschal	3.000,00	3.000,00
400	BAUWERK-TECHNISCHE ANLAGEN			27.995,00
	zuzügl. 10% KG 400 für unvorhersehbare Leistungen		2.545,00	
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen Anpassung Bereich Vorraum Jugendclub, Lager, neue Waschbecken	15,00 m²BGF	300,00	4.500,00
420	Wärmeversorgungsanlagen Anpassungen nach Grundrissänderungen	100,00 m²BGF	20,00	2.000,00
430	Lufftechnische Anlagen Anpassung Bereich Vorraum Jugendclub, Lager	15,00 m²BGF	200,00	3.000,00
440	elektrische Anlagen Anpassung nach Grundrissänderungen	230,00 m²BGF	65,00	14.950,00
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	pauschal		1.000,00
500	AUSSENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN			24.380,00
510	Erdbau für neue Terrasse	56,00 m²AF	65,00	3.640,00
520	Gründung, Unterbau für neue Terrasse	56,00 m²AF	100,00	5.600,00
530	Oberbau, Deckschichten für neue Terrasse	56,00 m²AF	190,00	10.640,00
560	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen Versetzen Klettergerät	pauschal	1.500,00	1.500,00
570	Vegetationsflächen	pauschal	3.000,00	3.000,00
600	AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE			
700	BAUNEBEKOSTEN			30.000,00
710	Bauherrenaufgaben			
720	Vorbereitung der Objektplanung			
730	Objektplanung	10% KG 300+400+500		18.000,00
740	Fachplanung	5% KG 300+400		9.000,00
750	Künstlerische Leistungen			
760	Allgemeine Baunebenkosten	pauschal		3.000,00
790	Sonstige Baunebenkosten			
800	FINANZIERUNG			
	Kostengruppe 300-400	€/brutto		177.495,00
		€/netto		149.155,46

M. Bolze



**Kostenschätzung nach DIN 276:2018-12
 für den 2. BA - Bereich Foyer**

Brutto-Rauminhalt (BRI m³)	3.156,00
Brutto-Grundfläche (BGF m²)	642,10
Nutzfläche (NUF m²)	557,75

Zusammenstellung der Gesamtkosten

KG		Gesamtkosten (1. Ebene) in Euro (brutto)
100	Grundstück	
200	Herrichten und Erschließen	
300	Bauwerk - Baukonstruktion	77.797,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen	5.225,00
500	Außenanlagen	
600	Ausstattungen und Kunstwerke	
700	Baunebenkosten	13.450,00
	Gesamtkosten (€/brutto)	96.472,00

KG	GEWERK	Einheit	€/Einheit	GP / €
100	GRUNDSTÜCK			
200	HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN			
300	BAUWERK - BAUKONSTRUKTION			77.797,00
	zuzügl. 10% KG 300 für unvorhersehbare Leistungen		7.072,00	
310	Baugrube/Erdbau			
320	Gründung, Unterbau			
330	Außenwände/vertikale Baukonstruktionen außen			
340	Innenwände/vertikale Baukonstruktionen innen			17.900,00
341	Tragende Innenwände Türöffnung Teeküche schließen einschl. Putzarbeiten	1,00 Stck	900,00	900,00
342	Nichttragende Innenwände Mauerwerkswände Abstelle neu	30,00 m²	210,00	6.300,00
344	Innenwandöffnungen Innentüren, Zarge, Beschläge	1,00 Stck	950,00	950,00
345	Innenwandbekleidungen Putzarbeiten an neuem Innenwandmauerwerk	60,00 m²IWF	75,00	4.500,00
345	Innenwandbekleidungen Malerarbeiten Wände	150,00 m²IWF	35,00	5.250,00
350	Decken/horizontale Baukonstruktionen			13.500,00
353	Deckenbeläge Bodenbeläge, Fliesen erneuern, Estricherneuerung bei Höhenunterschieden nach Wandabbruch	20,00 m²DEF	150,00	3.000,00

KG	GEWERK	Einheit	€/Einheit	GP / €
354	Deckenbekleidungen Oberlichtbereich an neues System anpassen, GK-Bekleiduna (Foverl)	50,00 m²DEF	160,00	8.000,00
354	Deckenbekleidungen partielle Erneuerung abgehängter GK- Decken nach Wandabbruch, Malerarbeiten Decken	50,00 m²DEF	50,00	2.500,00
360	Dächer			32.100,00
361	Dachkonstruktion Dachkonstruktion Oberlicht Foyer schließen	30,00 m²DAF	150,00	4.500,00
362	Dachöffnungen Oberlichtsystem Flachdach neu	3,00 Stck	6.500,00	19.500,00
363	Dachbeläge bitumonöse Dacheindeckung einschl. Dämmung ergänzen	30,00 m²DAF	125,00	3.750,00
363	Dachbeläge Anschluss Flachdach an Feuerwehrgebäude prüfen/erneuern	20,00 m	90,00	1.800,00
366	Lichtschutz zur KG 360 am Oberlichtsystem Flachdach	3,00 Stck	850,00	2.550,00
370	Infrastrukturanlagen			
380	Baukonstruktive Einbauten			
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen			7.225,00
391	Baustelleneinrichtung	pauschal	2.500,00	2.500,00
392	Gerüste für Dacharbeiten	70,00 m²AWF	25,00	25,00
394	Abbrucharbeiten Oberlichtsystem über Dach	70,00 m²BRI	35,00	2.450,00
394	Abbrucharbeiten nichttragende Innenwände, Türen, Bodenfliesen, Estrich in Teilflächen	50,00 m²BGF	25,00	1.250,00
399	Sonstiges zur KG 390 Schutz von Einrichtungen, Abdekarbeiten über den normalen Umfang hinaus	pauschal	1.000,00	1.000,00
400	BAUWERK-TECHNISCHE ANLAGEN			5.225,00
	zuzügl. 10% KG 400 für unvorhersehbare Leistungen		475,00	
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen Wärmeversorgungsanlagen			
420	Anpassungen nach Grundrissänderungen	50,00 m²BGF	20,00	1.000,00
430	Lufttechnische Anlagen			
440	elektrische Anlagen Anpassung nach Grundrissänderungen	50,00 m²BGF	65,00	3.250,00
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	pauschal		500,00
500	AUSSENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN			
600	AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE			

KG	GEWERK	Einheit	€/Einheit	GP / €
700	BAUNESENKOSTEN			13.450,00
710	Bauherrenaufgaben			
720	Vorbereitung der Objektplanung			
730	Objektplanung	10% KG 300+400		8.300,00
740	Fachplanung	5% KG 300+400		4.150,00
750	Künstlerische Leistungen			
760	Allgemeine Baunebenkosten	pauschal	1.000,00	1.000,00
790	Sonstige Baunebenkosten			
800	FINANZIERUNG			
	Kostengruppe 300-400	€/brutto		83.022,00
		€/netto		69.766,39



**Kostenschätzung nach DIN 276:2018-12
 für den 3. BA - Bereich Freiwillige Feuerwehr**

Brutto-Rauminhalt (BRI m³)	3.156,00
Brutto-Grundfläche (BGF m²)	642,10
Nutzfläche (NUF m²)	557,75

Zusammenstellung der Gesamtkosten

KG		Gesamtkosten (1. Ebene) in Euro (brutto)
100	Grundstück	
200	Herrichten und Erschließen	
300	Bauwerk - Baukonstruktion	85.135,00
400	Bauwerk - Technische Anlagen	17.625,00
500	Außenanlagen	
600	Ausstattungen und Kunstwerke	
700	Baunebenkosten	16.450,00
	Gesamtkosten (€/brutto)	119.210,00

KG	GEWERK	Einheit	€/Einheit	GP / €
100	GRUNDSTÜCK			
200	HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN			
300	BAUWERK - BAUKONSTRUKTION			85.135,00
	zuzügl. 10% KG 300 für unvorhersehbare Leistungen		7.740,00	
310	Baugrube/Erdbau			
320	Gründung, Unterbau			
330	Außenwände/vertikale Baukonstruktionen außen			
340	Innenwände/vertikale Baukonstruktionen innen			58.720,00
341	Tragende Innenwände Wanddurchbruch herstellen zwischen Garagen, Abfangung, Träger, Putzarbeiten	1,00 Stck	1.900,00	1.900,00
341	Tragende Innenwände Türöffnungen Fahrzeughalle schließen, Putzarbeiten	1,00 Stck	1.300,00	1.300,00
342	Nichttragende Innenwände Mauerwerkswände zur Umkleiden neu	45,00 m²	210,00	9.450,00
344	Innenwandöffnungen Innentüren, Zarge, Beschläge	3,00 Stck	950,00	2.850,00
344	Innenwandöffnungen Brandschutztür Garagen, Zarge, Beschläge	1,00 Stck	2.000,00	2.000,00
345	Innenwandbekleidungen Putzarbeiten an neuem Innenwandmauerwerk, im Bereich abgebrochener Wände	120,00 m² WF	75,00	9.000,00

KG	GEWERK	Einheit	€/Einheit	GP / €
345	Innenwandbekleidungen Malerarbeiten Wände (nur Sozialtrakt)	220,00 m²WF	35,00	7.700,00
345	Innenwandbekleidungen Fliesen WC/Duschen Damen und Herren neu	80,00 m²	200,00	16.000,00
345	Innenwandbekleidungen Vorwandbekleidungen/Trockenbau	15,00 m²	160,00	2.400,00
346	Elementierte Innenwandkonstruktionen WC-Trennwände Damen/Herren	18,00 m²	340,00	6.120,00
350	Decken/horizontale Baukonstruktionen			11.050,00
353	Deckenbeläge Bodenbeläge, Fliesen erneuern, Estricherneuerung bei Höhenunterschieden nach Wandabbruch (WC/ Duschbereich, Umkleiden)	35,00 m²DEF	150,00	5.250,00
353	Deckenbeläge Bodenbeläge erneuern (nur Aufenthaltsraum, Windfang)	30,00 m²DEF	85,00	2.550,00
354	Deckenbekleidungen partielle Erneuerung abgehängter GK- Decken, OWA-Decken nach Wandabbruch, Malerarbeiten Decken (nur Sozialtrakt)	65,00 m²DEF	50,00	3.250,00
360	Dächer			
370	Infrastrukturanlagen			
380	Baukonstruktive Einbauten			
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen			7.625,00
391	Baustelleneinrichtung	pauschal	5.000,00	5.000,00
394	Abbrucharbeiten nichttragende Innenwände, Türen, Sanitärausstattung, Wand- und Bodenfliesen, Estrich in Teilflächen	65,00 m²BGF	25,00	1.625,00
399	Sonstiges zur KG 390 Schutz von Einrichtungen, Abdekarbeiten über den normalen Umfang hinaus	pauschal		1.000,00
400	BAUWERK-TECHNISCHE ANLAGEN			17.625,00
	zuzügl. 5% KG 400 für unvorhersehbare Leistungen		1.600,00	
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen Anpassung Bereich WC/ Duschen, neue Sanitärobjekte	20,00 m²BGF	300,00	6.000,00
420	Wärmeversorgungsanlagen Anpassung nach Grundrissänderungen	65,00 m²BGF	20,00	1.300,00
430	Lufttechnische Anlagen Anpassung nach Grundrissänderungen	20,00 m²BGF	200,00	4.000,00

KG	GEWERK	Einheit	€/Einheit	GP / €
440	elektrische Anlagen Anpassung nach Grundrissänderungen	65,00 m²BGF	65,00	4.225,00
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	pauschal		500,00
500	AUSSENANLAGEN UND FREIFLÄCHEN			
600	AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE			
700	BAUNE BENKOSTEN			16.450,00
710	Bauherrenaufgaben			
720	Vorbereitung der Objektplanung			
730	Objektplanung	10% KG 300+400		10.300,00
740	Fachplanung	5% KG 300+400		5.150,00
750	Künstlerische Leistungen			
760	Allgemeine Baunebenkosten	pauschal		1.000,00
790	Sonstige Baunebenkosten			
800	FINANZIERUNG			
	Kostengruppe 300-400	€/brutto		102.760,00
		€/netto		86.352,94

M. Bolze



