

I-15-0011
Kostenrahmen
784.714,61 €

Zielsetzung:
Wiederherstellung des unter
Denkmalschutz stehenden
Holländischen Güterschuppens.

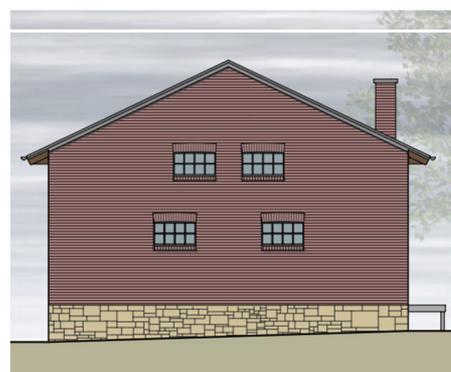
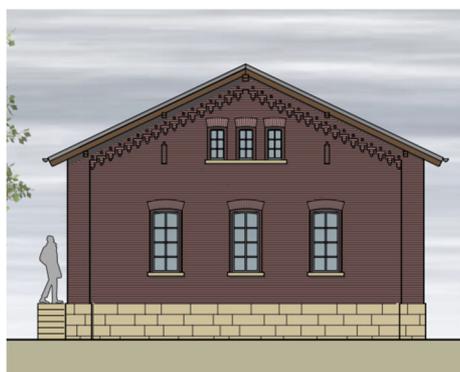
Für die Nutzung von
Jugendverbänden

Kolping Jugend
Landjugend.
Zeltlager Team

Zum Zweck des Treffens
und als Lagerstätte für
Vereinsmaterialien

Entwurf aus Vorplanung
von
Liedtke und Lorenz im Zuge
einer Machbarkeitsstudie

Bedarfsplanung Holländischer Güterschuppen



Dr.-Josef-Stockmann-Straße 4, 48499 Salzbergen

Lage des Grundstücks:
Gemarkung Salzbergen
Flur 5 Flurstück 234/29
Grundstücksfläche 2666 m²
Gebäudegrundfläche 208 m²

Weitere Informationen:
Grundbesitz der Gemeinde seit 06/2019.
Das Gebäude wird seit 1999 im
Verzeichnis der Kulturdenkmale-
Baudenkmale geführt, deren Bedeutung für
den Erhalt geschichtlich begründet ist.



Gemeinde Salzbergen

Allgemeine Gemeinde- und Entwicklungsplanung I-15-0011 Städtebauförderungsprogramm

Bedarfsplanung



Gemeinde Salzbergen

*Holländischer
Güterschuppen*

Projektvorbereitung

Bildaufnahme aus 2018



Inhaltsverzeichnis

▪ Projektvorbereitung - die Leistungsphase 0	3
▪ Projektziel	3
▪ DIN 18205 – Bedarfsplanung	4
▪ Kostenrahmen für den Projektverlauf	5
▪ Budget Finanzierung und Fördermöglichkeiten	6
▪ Beschlussfindung	7
▪ Vergabe von Planleistung gemäß VOB	7
▪ Angaben Lageplan	8-11
▪ Bildnachweis	12-13
▪ Projektbeteiligte	14

Die Leistungsphase 0

Ziel der Projektvorbereitung / Bedarfsplanung ist es, die nötigen Informationen der Bedarfe als Grundlage bereitzustellen, um für den Rat- und Verwaltungsausschuss der Gemeinde Salzbergen eine Entscheidungsgrundlage zu schaffen, um daraus weitere Projektschritte zu legitimieren.

Dabei ist es unabdingbar, die Zielvorgabe „den **Bedarf**“ so genau wie möglich abzustimmen, um den ersten Kostenrahmen zu beziffern. Dieser kann dann für die Suche nach einem Fachplaner / Architekten herangezogen werden, um die Maßnahme umzusetzen.

Die Grundleistungen der HOAI im Leistungsbild der Leistungsphase 1 bildet diese Bedarfsplanung nicht ab! Diese Planung ist eine Bauherrenaufgabe, die er selbst zu tätigen hat oder durch einen Fachplaner erledigen lassen kann, da diese Bedarfsplanung besondere Leistungen darstellen.

Projektziel

Das Projektziel ist die Wiederherstellung des unter Denkmalschutz stehenden Holländischen Güterschuppens für die Nutzung von Jugendverbänden.

Das Gebäude soll sodann der Kolping-Jugend, Landjugend und dem Zeltlager Team zum Zwecke des Treffens der Vereinsmitglieder und zur Schaffung von Lagerflächen für Vereinsmaterialien dienen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt für die Gemeinde Salzbergen ist in der geschichtlichen Entwicklung des Gebäudes begründet. Das Backsteingebäude mit Stichbogenfenstern und überstehendem Satteldach, erbaut um 1865 durch die holländische Eisenbahnverwaltung im Gleisdreieck Salzbergen, um 1930 nach Norden erweitert, zeigt eindrucksvoll die industrielle Entwicklung in der Region und ist daher erhaltenswert.



Bild um 1970

DIN 18205 - Bedarfsplanung

Für das weitere Vorgehen ist ein Nutzungskonzept / Nutzerbedarfsprogramm - oder auch ein Funktions-, Raum- und Ausstattungsprogramm genannt - zu erstellen, um die Projektphase- und Entwicklung den nötigen Vorschub zu gestatten.

Die Projektidee für eine sach- und zeitgerechte Nutzung am vorhandenen Standort wurde seitens der Gemeinde Salzbergen in einer Vorplanung / Machbarkeitsstudie festgehalten und dient jetzt als Vorbereitung für weitere Maßnahmen im Projektverlauf.

Die mögliche Nutzung des Gebäudes wurde in einem ersten Meeting auch mit den Jugendverbänden besprochen und deren Vorstellungen in Ergebnisse für die Rahmenbedingungen eingearbeitet.

Bei der Gebäudewiederherstellung müssen die Belange des Denkmalschutzes besonders berücksichtigt werden. Auch die Sicherheitsbestimmungen durch die Vorgaben der Deutschen Bahn dürfen nicht außer Acht gelassen werden.

Die hauptsächliche Nutzung sollte lediglich frostfreie Lagerflächen schaffen zum Zwecke der Lagerung von Vereinsmaterialien. Dazu wäre der Lagerbereich mit einem Regalsystem auszustatten und wenn möglich im Giebelbereich mit einem Tor zu versehen, um dort einen Anhänger abstellen und beladen zu können. Dazu müsste das Erdgeschossniveau abgesenkt werden, um auf die Ebene des Grundstücksterrains zu kommen.

Der Bereich für organisatorische Dinge sollte beheizt werden und nach Möglichkeit mit einem Technikraum, Büro sowie einer offenen Teeküche als Meetingraum ausgestattet sein. Wenn möglich sollten auch Toiletten Einzug finden.

Die vorhandenen Treppen- und Rampenanlagen sollten im vorderen Bereich nicht verändert werden. Lediglich die Rampenanlage zur Bahnseite wird nicht wiederhergestellt, hier muss zusätzlich beachtet werden, dass auch die Fenster auf der zur Bahn gerichteten Seite hin nicht geöffnet werden können/dürfen.

Für die Nutzbarkeit des Gebäudes müssen alle Hausanschlüsse erneuert bzw. neu hergestellt werden. Der Außenbereich sollte eine Einfriedung mit einer Zuwegung zum Gebäude erhalten, um die Sicherheit zu erhöhen und zusätzlich als Sichtschutz für die Nachbarschaft dienen, z.B. bei Treffen und Feierlichkeiten auf dem Gelände.

Kostenrahmen für den Projektverlauf

Für den Kostenrahmen werden Zahlenwerte aus einer zuvor gefertigten Machbarkeitsstudie herangezogen. Die vorläufigen anrechenbaren Kosten sind Schätzungen und im Zuge der Planleistungen nach Stand der Kostenentwicklungsstufen fortzuführen.

Aus der Vorplanung ergeben sich ansetzbare Baukosten von 600.000,00 €, die als Schätzung in 2019 ermittelt wurden.

Der Baupreisindex lag zum Zeitpunkt der Erstellung im Februar 2019 bei 113,4 %. Im Vergleich zum November 2021 liegt der Index jetzt bei 132,3 %. Demnach ergibt sich eine Steigerung der Baupreise um 16,66 %.

Die angepassten Schätzkosten - auch anrechenbare Baukosten genannt - von jetzt 699.960,00 € sind die Grundlage für die Ermittlung eines Architekten-Honorars.

Die Ermittlung der Honorarkosten und die anrechenbaren Baukosten ergeben einen Gesamtkostenaufwand von **784.714,61 €**, die als Kostenrahmen für den Projektstart heranzuziehen sind.

Berechnung nach HOAI 2021

Tabelle § 35 Abs. 1 Gebäude

Anrechenbare Kosten:	699.960,00€
Honorarzone:	II
Honorarsatz:	Basishonorarsatz
Erbrachte Leistungen:	100% = 71.222,36€
Netto Honorar:	71.222,36€
19% MwSt	13.532,25€
Brutto Honorar:	84.754,61€

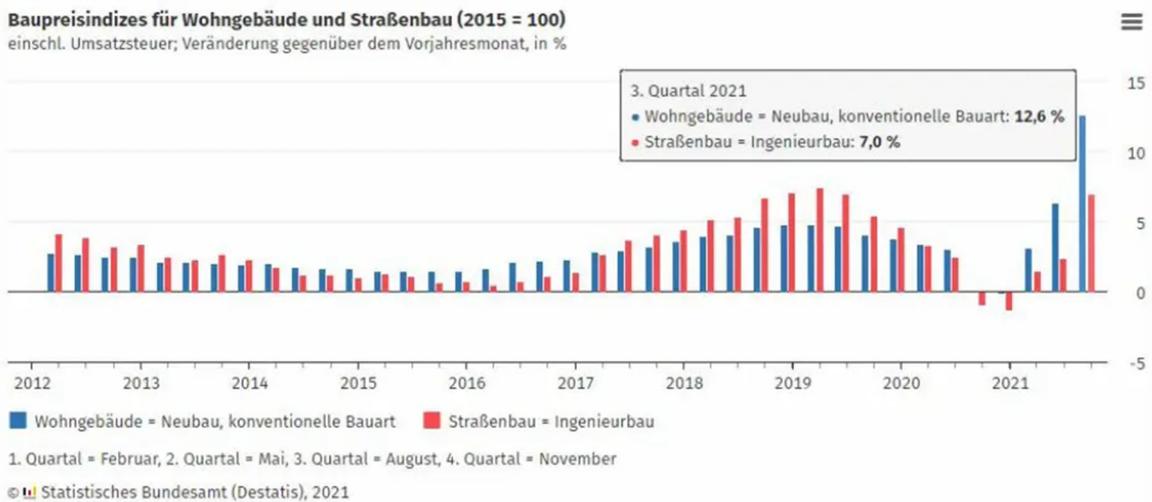
Leistungsphasen

1. Grundlagenermittlung	2%	1.424,45€
2. Vorplanung	7%	4.985,57€
3. Entwurfsplanung	15%	10.683,35€
4. Genehmigungsplanung	3%	2.136,67€
5. Ausführungsplanung	25%	17.805,59€
6. Vorbereitung der Vergabe	10%	7.122,24€
7. Mitwirkung bei der Vergabe	4%	2.848,89€
8. Objektüberwachung - Bauüberwachung und Dokumentation	32%	22.791,16€
9. Objektbetreuung	2%	1.424,45€
	100%	71.222,36€

Budget Finanzierung und Fördermöglichkeiten.

Die Budgetbereitstellung für das Vorhaben stammt aus dem Programm „Allgemeine Gemeinde- und Entwicklungsplanung“ mit der Invest Nr. I-15-0011 aus dem Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen.

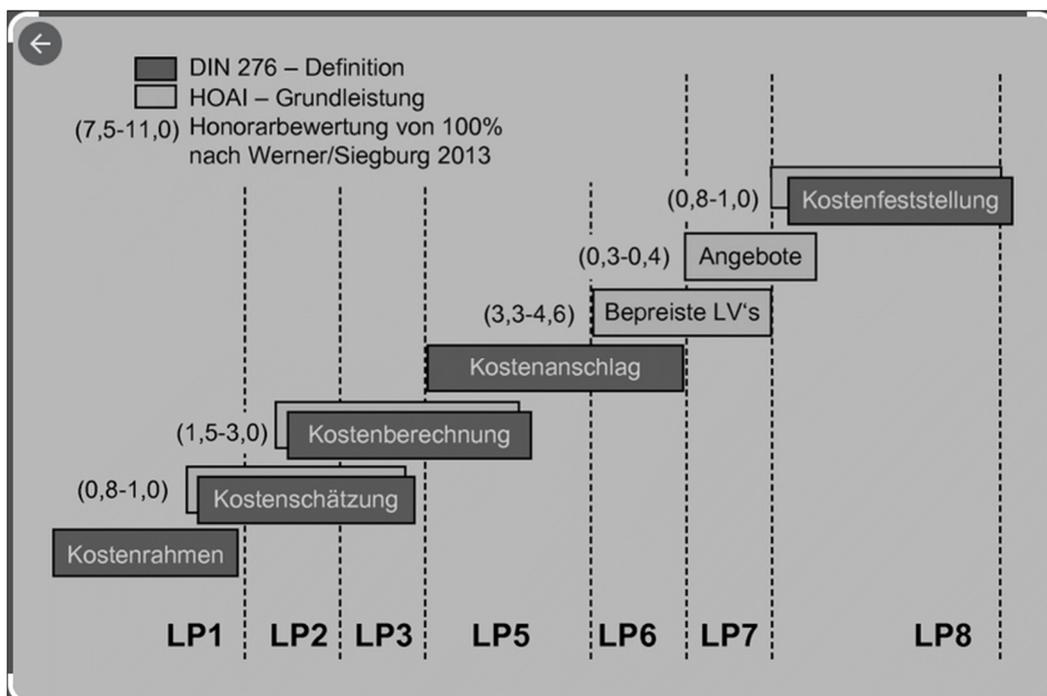
Haushaltsrechtliche Anmeldungen über den Gesamtkostenaufwand von **784.714,61 €** für das Projekt sind zu veranlassen, die ein Weiterführen der Maßnahme finanziell abdecken und genehmigen. Es sei darauf hingewiesen, dass bei einem überschlägigen, nur als vorläufig zu bezeichnenden Kostenrahmen der Schwankungsbereich bei rund 30 % liegen kann. Schon jetzt rechnen Fachplaner mit einer Kostenentwicklung von mehr als 12,6% im Jahr 2022.



Kostenrahmen – Ermittlung auf Grundlage der Bedarfsplanung.

Kostenschätzung – Ermittlung auf Grundlage der Vorplanung.

Kostenberechnung – Ermittlung auf Grundlage der Entwurfsplanung usw.



Beschlussfindung

Die Baumaßnahme „des unter Denkmalschutz stehenden Holländischen Güterschuppens“ ist dem Gemeinderat vorzustellen, um eine Beschlussfassung für das weitere Vorgehen zu erlangen. Über den wesentlichen Inhalt der Verhandlungen des Gemeinderats ist ein Protokoll in Form einer Niederschrift zu fertigen.

Vergabe von Planleistungen gemäß VOB

Vorausgesetzt der Zustimmung für die Umsetzung der Baumaßnahme durch den Gemeinderat kann die nächste Projektphase beginnen. Ein Ausschreibungsverfahren wäre zu tätigen, um einen Fachplaner / Architekten für das Projekt auszuloben.

Bei der Ausschreibung soll grundsätzlich das volle Leistungsbild (Grundleistungen) der aktuellen HOAI für die Gesamtmaßnahme erbracht werden. Hierbei sollte eine Staffelbeauftragung berücksichtigt werden, so dass der Gemeinderat jederzeit die Möglichkeit des Nachsteuerns behält.

Dem Projekt wird die **Honorarzone II** zugeordnet, gemäß HOAI und der Anlage 10.2 Objektliste Gebäude für Gewerbe/Industrie/Landwirtschaft.

Einfache geschlossene, eingeschossige Hallen, Werkstätten.

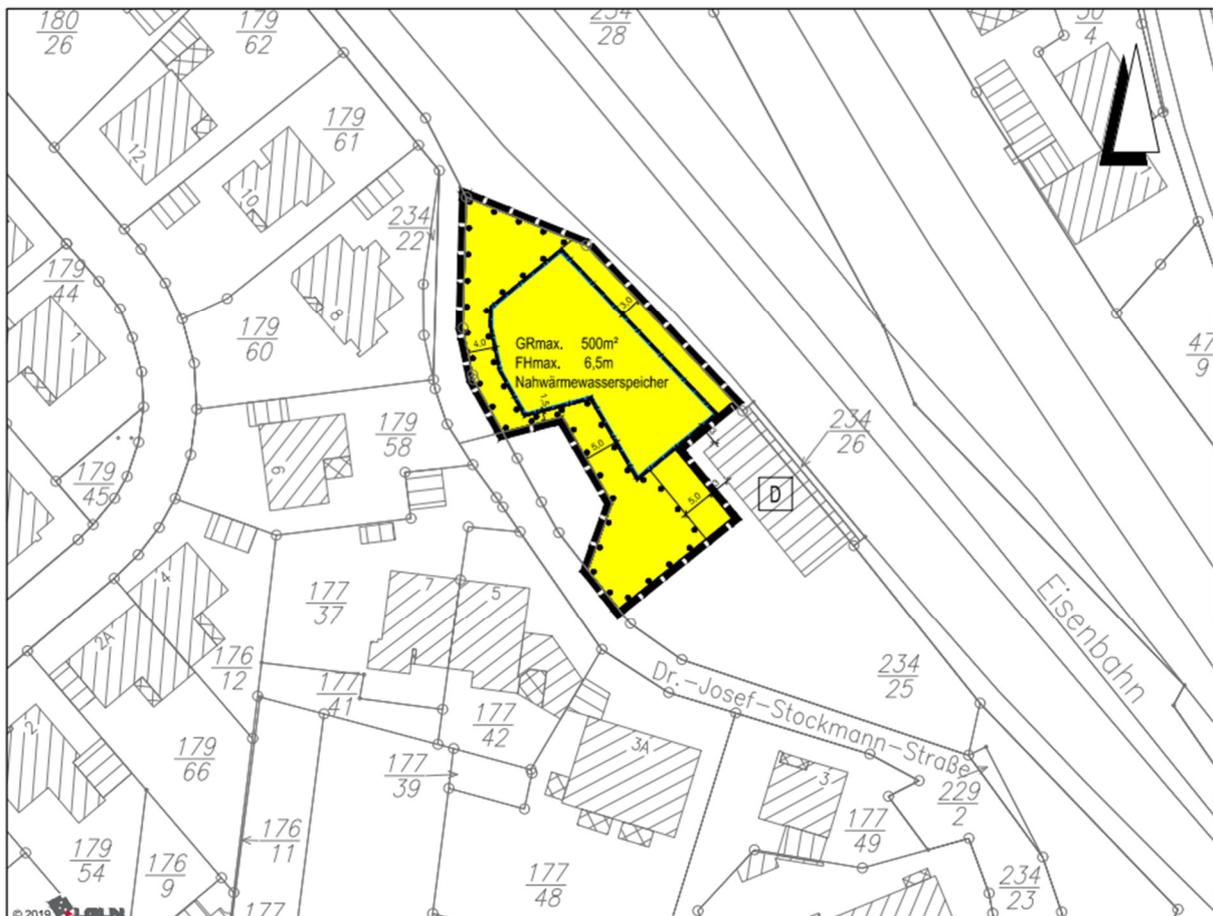
Besondere Leistungen werden nicht vereinbart, wenn nötig im Zuge des Projektfortschritts als Pauschalangebot oder in Stundenlohn abgefragt.

Mit Zuschlägen für das Honorar, für das Bauen im Bestand und Nebenkosten, muss gerechnet werden!

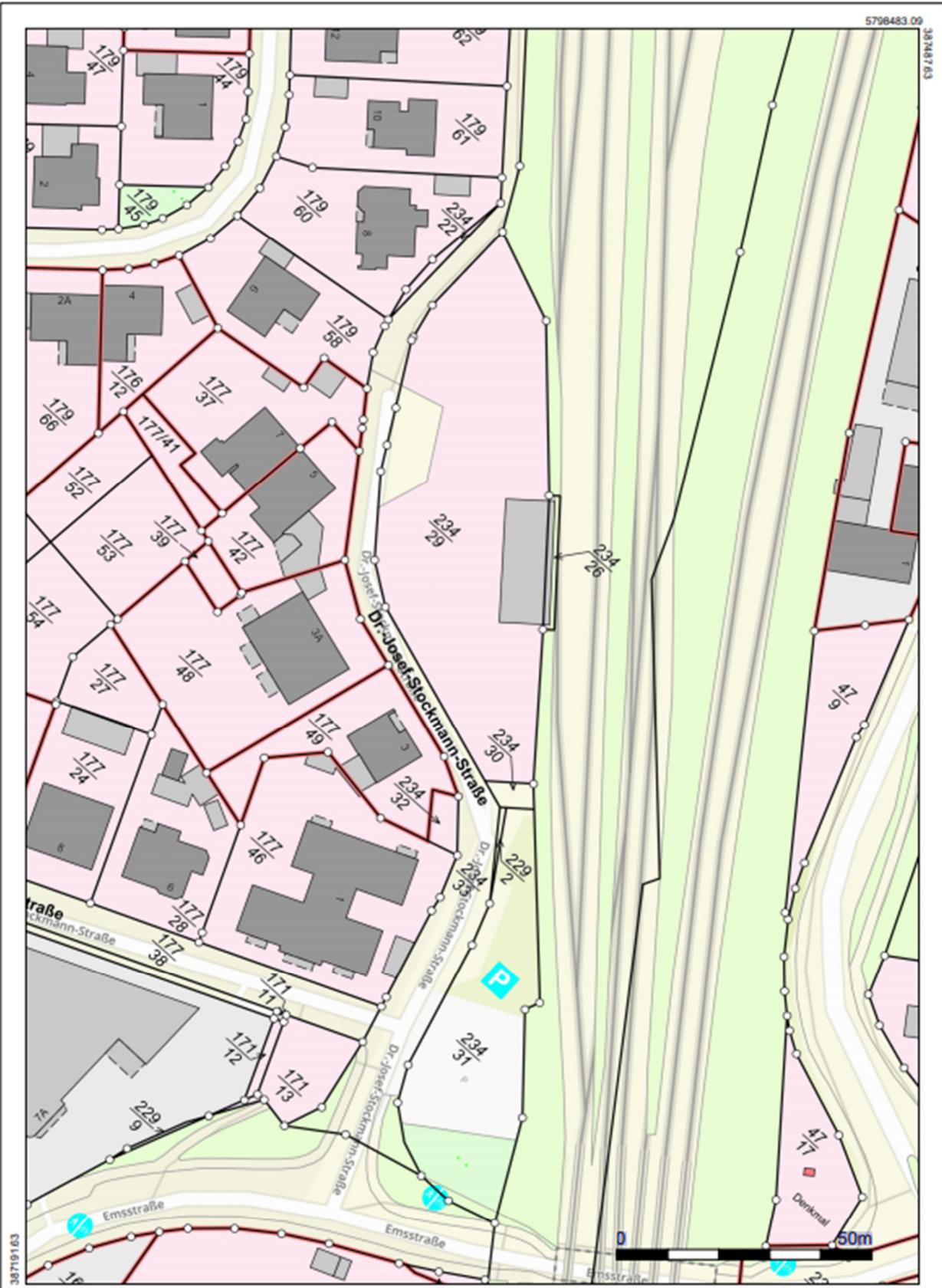
Lageplan



Teile des Grundstücks unterliegen den baurechtlichen Bestimmungen aus dem Bebauungsplan Nr. 110 im Geltungsbereich der Dr.-Josef-Stockmann-Straße 4, 48499 Salzbergen, die mit Auflagen behaftet sind!

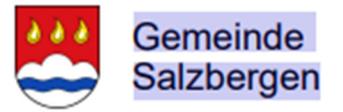


Das Gebäude selbst liegt in einem Bereich des § 34 BauGB, dessen Nutzung und Bebauung der vorhandenen Bebauung anzupassen ist. Bestimmungen und Auflagen der Denkmalbehörde sind besonders zu beachten und abzustimmen. Weitere Träger öffentlicher Belange sind im Planungsverlauf zu hören und einzubeziehen.



 **Lageplan**
Holländischer Güterschuppe
Dr.-Josef-Stockmann-Straße 4, 48499 Salzburgen

Scale: 1 : 1000
Date: 02.03.2022





	Lageplan Luftbild Holländischer Güterschuppe Dr.-Josef-Stockmann-Straße 4, 48499 Salzbergen	Scale: 1 : 1000	Date: 02.03.2022
			Gemeinde Salzbergen

Bildnachweis



Bildnachweis



Projektbeteiligte

Träger öffentlicher Belange

Nach den Bestimmungen des Nds. Denkmalschutzgesetzes bedürfen bauliche Instandsetzungen und/oder Veränderungen an Baudenkmalen - gleichgültig ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - in jedem Fall einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Landkreis Emsland
Postfach 15 62
49705 Meppen/Ems
als zuständige untere
Denkmalschutzbehörde
Dort erhalten Sie von Herrn Berning,
Tel.: 05931/44-4041
E-Mail:
christoph.berning@emsland.de
nähere Auskünfte.

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege
Scharnhorststraße 1
30175 Hannover
Tel: 05 11 / 9 25 - 50 Zentrale
Fax: 05 11 / 9 25 - 53 28 Zentrale
Bau- und Kunstdenkmalpflege
Niels Juister
Tel: 0441/205766-33
Fax: 0441/205766-34
niels.juister@nld.niedersachsen.de

Bei fachlichen Fragen, welche die Denkmalausweisung selbst betreffen.

DB Services Immobilien GmbH

Bahnhofstraße 14
28195 Bremen

Bauherrenangaben

Gemeinde Salzbergen Franz-Schratz-Straße 12, 48499 Salzbergen
Vertreten durch Bürgermeister Andreas Kaiser

Marion Laarmann
Budget Verantwortung
Fachbereichsleitung
Fachbereich Gemeindeentwicklung, -
bau u. -ordnung
Franz-Schratz-Str. 12
48499 Salzbergen

Telefon: 05976 9479-59
Telefax: 05976 9479-20
E-Mail: laarmann@salzbergen.de

Dirk Dilly
Sachbearbeiter
Gemeinde Salzbergen
Fachbereich 3
Franz-Schratz-Str. 12
48499 Salzbergen

Telefon: 05976 9479-41
Telefax: 05976 9479-20
E-Mail: dilly@salzbergen.de

Gemeinde Salzbergen
Postfach 1163
Franz-Schratz-Straße 12
48499 Salzbergen

Tel.: 05976 9479-0
Fax: 05976 9479-20
E-Mail: info@salzbergen.de
Internet: www.salzbergen.de