

# Gemeinde Gägelow

## Vorlage öffentlich

VO/13GV/2023-0803

öffentlich

# Grundsatzentscheidung Feuerwehrgebäude An- und Umbau oder Neubau

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Mathias Lück	<i>Datum</i> 08.05.2023 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Gägelow (Entscheidung)	06.06.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Gägelow beschließt den An- und Umbau oder den Neubau eines Feuerwehrgebäudes

### Sachverhalt

Aufgrund der Ermittlung der aktuellen Feuerwehrbedarfsplanung hat die Feuerwehr Gägelow den Zuspruch eines weiteren Feuerwehrautos erhalten, welches Anfang 2024 ausgeliefert werden soll. Um das Fahrzeug und die damit einhergehende Gesamtkapazität an Fläche und Personal anzupassen, wird über einen Erweiterungsbau des Gebäudes nachgedacht. Die Gemeinde Gägelow beauftragte ein Ingenieurbüro für die Grobplanung, welche auch als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln notwendig ist.

In der Planung wurde folgendes berücksichtigt: Die Fahrzeughalle der Feuerwehr in einem ersten Schritt um 1 Stellplatz zu erweitern und in einem zweiten Schritt, den Sozialteil umzubauen und entsprechend der zukünftig geplanten Mitgliederzahlen zu erweitern. In Bezug auf die Bestandszahlen der Mitglieder sowie der zukünftig geplanten ist zu prüfen, ob die vorhandenen Funktionsflächen entsprechend der DIN und den Anforderungen der FUK ausreichend bemessen bzw. überhaupt vorhanden sind.

Für einen Vergleich der Kosten wurde das Ingenieurbüro mit der Machbarkeitsstudie für die Ermittlung der Grobkostenplanung eines Neubaus beauftragt. Dazu gab es bereits im Vorfeld Gespräche, mit dem Ergebnis, dass für einen Neubau nur die Fläche hinter dem bestehenden Feuerwehrgebäude zur Verfügung steht. Für diese Fläche besteht ein rechtskräftiger B-Plan Nr. 21 "Hühnerberg". Der Zeitraum für die B-Plan-Änderung wird auf 12 - 15 Monate geschätzt.

Der Anlage beigefügt:

Vergleich der Machbarkeitsstudie / Kostenschätzung von An- / Umbau oder Neubau des Feuerwehrgebäudes FFW Gägelow

### Finanzielle Auswirkungen

<b>a.) bei planmäßigen Ausgaben:</b>		<b>Deckung durch Planansatz in Höhe von:</b>	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto ( PSK ):	00000.00000000

b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:		Deckung erfolgt über:	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		...	
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		...	

#### Anlage/n

1	Flächenbedarfsermittlung Raumprogramm Bestand (öffentlich)
2	Flächenbedarfsermittlung Raumprogramm Geplant (öffentlich)
3	Grobkostenschätzung Anbau Fahrzeughalle (öffentlich)
4	Grobkostenschätzung Anbau Umbau Sozialteil (öffentlich)
5	Lageplan Anbau Sozialteil (öffentlich)
6	Grobkostenschätzung Neubau (öffentlich)
7	Lageplan- Neubau (öffentlich)

Bauvorhaben: **Feuerwehrgebäude - Bestand**  
23968 Gägelow, Kirschenallee 5

Bauherr: **Gemeinde Gägelow über Amt Grevesmühlen-Land**  
23936 Grevesmühlen, Rathausplatz 1

**Flächenbedarf / Raumprogramm - Ist- & Soll-Zustand**

**Raumprogramm gemäß Feuerwehrunfallkasse M-V sowie nach DIN**

27 Männer	aktuell
6 Frauen	aktuell
<u>33 Gesamt</u>	aktuell
13 Jugendliche	aktuell

<b>Funktionsräume</b>	<b>Soll</b>	<b>Ist</b>
Fahrzeughalle	181,25	180,61 3 Fahrzeuge: 12,50x14,50 m
Stiefelwäsche	5,20	0,00
Verwaltung/Wehrführer/Funk	18,00	11,27
Heizung/HAR	6,00	12,80
Lager Feuerwehrger.	20,00	7,26
Werkstatt	12,00	19,40
Teeküche	8,00	8,40
Dusche/WC - Frauen	9,00	4,16 für max 10 Personen, Bestand nur WC
Dusche/WC - Männer	11,50	17,88 für max 30 Personen
Umkleide Frauen	7,20	0,00 für 6 Pers., s-w innerhalb eines Raumes durch Spindtrennung
Umkleide Männer	32,40	0,00 für 27 Pers., s-w innerhalb eines Raumes durch Spindtrennung
Schulung/Bereitschaft	49,50	39,59 für 33 Personen
Lageraum/Besprechung	15,00	0,00
Lehrmittel	6,00	0,00
Trockenraum	6,00	0,00
Jugendraum	19,50	0,00 für 13 Personen
Pumi	4,00	3,10
Flure	40,00	27,50
<b>Summe</b>	<b>450,55</b>	<b>331,97 m<sup>2</sup> Netto-Nutzfläche</b>

Bestand: EG = 270,43 qm + OG = 61,51 qm = 331,97 qm ==> **somit fehlen 118,58 qm Nutzfläche**

PKW-Stellplätze soll = 24 St, PKW-Stellplätze ist = 7 St ==> **somit fehlen 17 PKW-Stellplätze**

Die angegebenen Soll-Flächen sind Mindestmaße nach DIN und FUK.

aufgestellt:

17.04.2023

Dipl.-Ing. Ulf Kötzing

Bauvorhaben: **Anbau/Umbau eines Feuerwehrgebäudes  
nach Anbau des 4. Stellplatzes der Fahrzeughalle**  
23968 Gägelow, Kirschenallee 5

Bauherr: **Gemeinde Gägelow über Amt Grevesmühlen-Land**  
23936 Grevesmühlen, Rathausplatz 1

**Flächenbedarf / Raumprogramm - Ist- & Soll-Zustand**

**Raumprogramm gemäß Feuerwehrunfallkasse M-V sowie nach DIN**

35 Männer	geplant	(ist 27+ 8)
10 Frauen	geplant	(ist 6+ 4)
<u>45 Gesamt</u>	geplant	(ist 33+12)
<u>20 Jugendliche</u>	geplant	(ist 13+ 7)

Funktionsräume	Soll	Ist
Fahrzeughalle	237,50	237,50 4 Fahrzeuge: 12,50x19,00 m (ist > soll)
Stiefelwäsche	5,20	5,20 in Fahrzeughalle integriert
Verwaltung/Wehrführer/Funk	18,00	11,27
Heizung/HAR	6,00	12,80
Lager Feuerwehrger.	20,00	7,26
Werkstatt	12,00	0,00 wird aus alter Fahrzeughalle in alten Sozialteil umverlegt
Teeküche	8,00	8,40
Dusche/WC - Frauen	9,00	4,16 für max 10 Personen, Bestand nur WC
Dusche/WC - Männer	15,20	17,88 für max 40 Personen
Umkleide Frauen	12,00	0,00 für 10 Pers., s-w innerhalb eines Raumes durch Spindtrennung
Umkleide Männer	42,00	0,00 für 35 Pers., s-w innerhalb eines Raumes durch Spindtrennung
Schulung/Bereitschaft	76,50	39,59 für 45 Personen
Lageraum/Besprechung	15,00	0,00
Lehrmittel	6,00	0,00
Trockenraum	6,00	0,00
Jugendraum	30,00	0,00 für 20 Personen
Pumi	4,00	3,10
Flure	40,00	27,50
<b>Summe</b>	<b>562,40</b>	<b>374,66 m<sup>2</sup> Netto-Nutzfläche</b>

====> somit fehlen mindestens 187,74 qm Nutzfläche im Sozialteil  
====> 187,74 qm NFL x 1,18 = 221,53 qm BGFL : 2 = 110,77 qm BGFL je Geschoß

PKW-Stellplätze soll = 30 St, PKW-Stellplätze ist = 4 St ====> somit fehlen 26 PKW-Stellplätze

Die angegebenen Soll-Flächen sind Mindestmaße nach DIN und FUK.

aufgestellt:

17.04.2023



Dipl.-Ing. Ulf Kötzing

**KOSTEN VON HOCHBAUTEN** NACH DIN 276  
**Grobkostenschätzung**

Bauherr **Gemeinde Gägelow über Amt Grevesmühlen-Land  
23936 Grevesmühlen, Rathausplatz 1**

Vorhaben **Anbau einer Fahrzeughalle an das Feuerwehrgebäude  
23968 Gägelow, Kirschenallee 5**  
 Feuerwehr im Bestand für:  
 o 27 Männer, 6 Frauen und 13 Jugendliche  
 o 2 Fahrzeuge und 1 Anhänger

Baugrundstück **23968 Gägelow OT Gägelow, Kirschenallee 5**

Nutzung **Feuerwehrgebäude (Anbau Fahrzeughalle)**

Gebäude **freistehendes, ein- bzw. zweigeschossiges Gebäude im Bestand  
eingeschossiger Neubau als Fahrzeughallenanbau geplant**

Bauart **Massivbau Bestand, Stahlbau Fahrzeughalle geplant**

Planverfasser **Dipl.-Ing. Ulf Kötzing  
19071 Nienmark, Bökener Weg 3**

Kostenkennwerte **Mengenermittlung mit geschätzten Kosten und individueller  
Kalkulation**

Zusammenstellung der Kosten Kostengruppen	Teilbetrag EURO	Gesamtbetrag EURO
Summe 100 Grundstück	0,--	
Summe 200 Herrichten und Erschließen	33.000,--	
Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	210.000,--	
Summe 400 Bauwerk - technische Anlagen	57.000,--	
Summe 500 Außenanlagen	30.000,--	
Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke	0,--	
Summe 700 Baunebenkosten	70.000,--	
<b>Gesamtkosten brutto</b>		<b>400.000,--</b>

Erläuterung: **Nicht berücksichtigt wurden evtl. anfallende Kosten für besondere  
Gründungen bzw. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung,  
schadstoffhaltige Böden etc. sowie für evtl. Bauskostenzuschüsse der  
Energieversorger.**

aufgestellt: **Nienmark, d. 17.04.2023**

**Dipl.-Ing. Ulf Kötzing**

**KOSTEN VON HOCHBAUTEN** NACH DIN 276  
**Grobkostenschätzung**

Bauherr **Gemeinde Gägelow über Amt Grevesmühlen-Land  
23936 Grevesmühlen, Rathausplatz 1**

Vorhaben **Anbau eines Sozialteils des Feuerwehrgebäudes und  
Umbau des vorhandenen  
23968 Gägelow, Kirschenallee 5**  
 Feuerwehr geplant für:  
 o 35 Männer, 10 Frauen und 20 Jugendliche

Baugrundstück **23968 Gägelow OT Proseken, Kirschenallee 5**

Nutzung **Feuerwehrgebäude (Anbau Sozialteil & Umbau des vorhandenen)**

Gebäude **freistehendes, ein- bzw. zweigeschossiges Gebäude im Bestand  
zweigeschossiger Anbau als Sozialteil geplant und  
Umbau des vorhandenen**

Bauart **Massivbau Bestand und geplant**

Planverfasser **Dipl.-Ing. Ulf Kötzing  
19071 Nienmark, Bökener Weg 3**

Kostenkennwerte **BKI für die 300er und 400er Kosten: hochgerechnet auf 2024  
sowie entspr. bereits durchgeführter Vergleichsobjekte,  
2-geschossig, Flachdach, nicht unterkellert  
2.800,00 €/qm BGF (300er & 400er Kosten) für den Anbau  
1.800,00 €/qm BGF (300er & 400er Kosten) für den Umbau  
Bruttogrundfläche Anbau geplant = 221,53 qm Gesamt (EG & O  
Bruttogrundfläche Sozialteil Bestand = 193,84 qm Gesamt (EG & O  
PKW-Stellplätze Bedarf = 30 Stück; Ist = 4 Stück**

	Zusammenstellung der Kosten Kostengruppen	Teilbetrag EURO	Gesamtbetrag EURO
	Summe 100 Grundstück	0,--	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen	0,--	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	670.000,--	
	Summe 400 Bauwerk - technische Anlagen	360.000,--	
	Summe 500 Außenanlagen	35.000,--	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke	100.000,--	
	Summe 700 Baunebenkosten	245.000,--	
	<b>Gesamtkosten brutto</b>		<b>1.410.000,--</b>

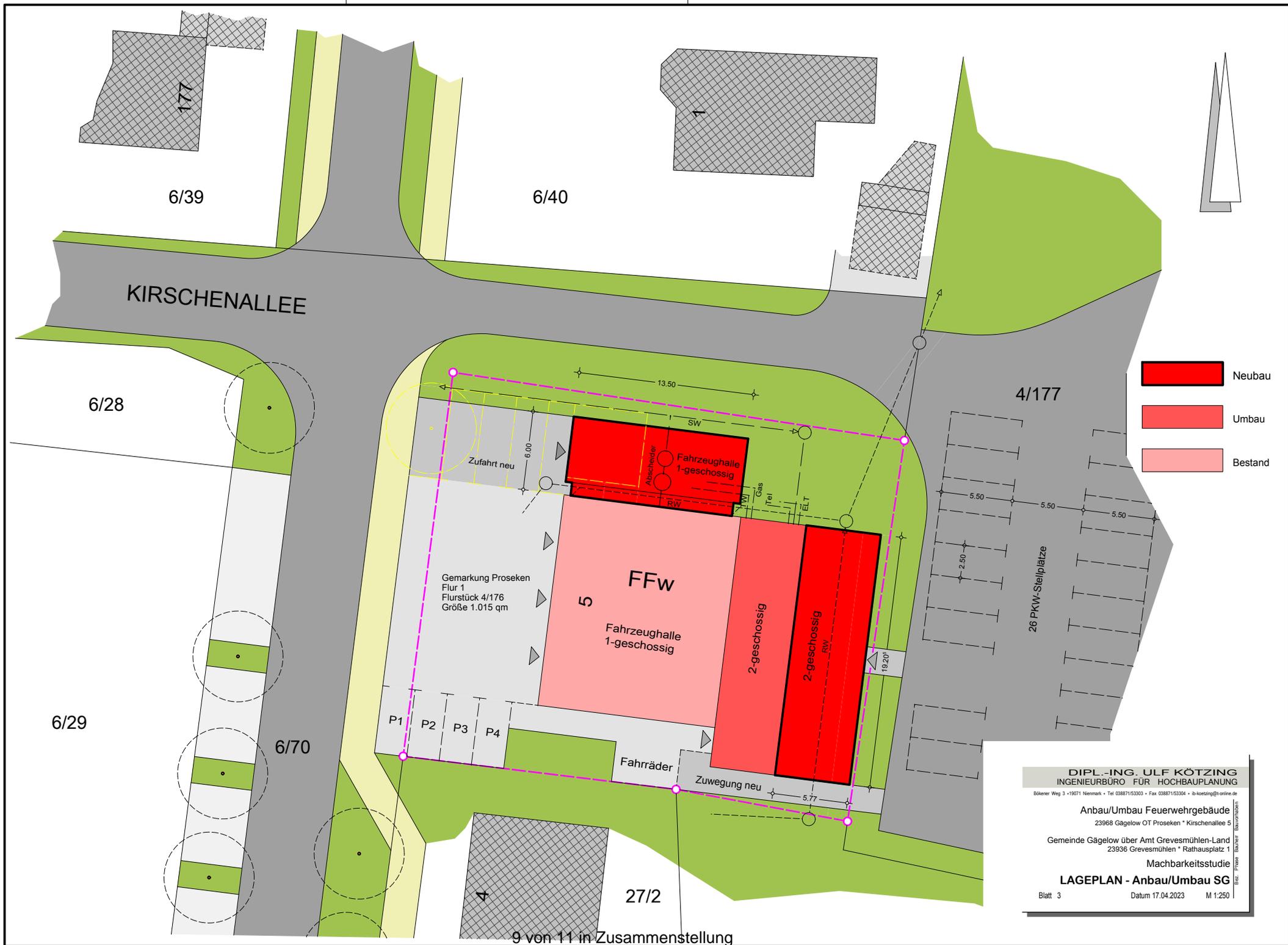
Erläuterung: Die 400er Kosten sind mit 35 % von der Gesamtsumme 1.030.000,- € (300 und 400) berechnet worden.  
 In den 600er Kosten ist die Möblierung pauschal vorgesehen.  
 Der Aufzug wurde mit 60.000,- € veranschlagt  
 Die 700er Kosten sind mit 23 % der Gesamtkosten (ohne 600er) berechnet worden.  
 Nicht berücksichtigt wurden evtl. anfallende Kosten für besondere Gründungen bzw. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung, schadstoffhaltige Böden etc. sowie für die Schaffung der fehlenden PKW-Stellplätze.

aufgestellt: Nienmark, d. 17.04.2023

Dipl.-Ing. Ulf Kötzing



G)  
G)



- Neubau
- Umbau
- Bestand

**DIPL.-ING. ULF KÖTZING**  
**INGENIEURBÜRO FÜR HOCHBAUPLANUNG**  
Bökener Weg 3 • 19071 Niemitz • Tel. 03887153303 • Fax 03887153304 • ik-koetzing@t-online.de

**Anbau/Umbau Feuerwehrgebäude**  
 23968 Gägelow OT Proseken \* Kirschenallee 5

Gemeinde Gägelow über Amt Grevesmühlen-Land  
 23936 Grevesmühlen \* Rathausplatz 1

**Machbarkeitsstudie**  
**LAGEPLAN - Anbau/Umbau SG**

Blatt 3 Datum 17.04.2023 M 1:250

**KOSTEN VON HOCHBAUTEN** NACH DIN 276  
**Grobkostenschätzung**

Bauherr **Gemeinde Gägelow über Amt Grevesmühlen-Land  
23936 Grevesmühlen, Rathausplatz 1**

Vorhaben **Neubau eines Feuerwehrgebäudes**  
 Feuerwehr geplant für:  
 o 4 Fahrzeuge (1 mit Stellplatzgröße 3 und 3 mit Stellplatzgröße 2)  
 o 35 Männer, 10 Frauen und 20 Jugendliche

Baugrundstück **23968 Gägelow, Kirschenallee - Teil aus Flurstück 4/177**

Nutzung **Feuerwehrgebäude (Fahrzeughalle, Sozialteil), Außenanlagen**

Gebäude **freistehendes, eingeschossiges Gebäude  
nicht unterkellert**

Bauart **Massivbau**

Planverfasser **Dipl.-Ing. Ulf Kötzing  
19071 Nienmark, Bökener Weg 3**

Kostenkennwerte **BKI 2022 für die 300er und 400er Kosten: hochgerechnet auf 2024  
sowie entspr. bereits durchgeführter Vergleichsobjekte,  
1-geschossig, nicht unterkellert  
Flach- oder Steildach  
2.600,00 €/qm BGF (300er & 400er Kosten)  
Nettogrundfläche Bedarf = 562,40 qm Gesamt  
Bruttogrundfläche Bedarf = 652,38 qm Gesamt (Nettofläche x 1,16)  
PKW-Stellplätze Bedarf = 30 Stück ==> geplant 22 Stück**

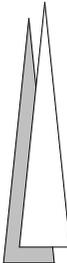
	Zusammenstellung der Kosten Kostengruppen	Teilbetrag EURO	Gesamtbetrag EURO
	Summe 100 Grundstück	0,--	
	Summe 200 Herrichten und Erschließen	30.000,--	
	Summe 300 Bauwerk - Baukonstruktionen	1.153.000,--	
	Summe 400 Bauwerk - technische Anlagen	543.000,--	
	Summe 500 Außenanlagen	280.000,--	
	Summe 600 Ausstattung und Kunstwerke	100.000,--	
	Summe 700 Baunebenkosten	395.000,--	
	<b>Gesamtkosten brutto</b>		<b>2.501.000,--</b>

Erläuterung: Die 400er Kosten sind mit 32 % von der Gesamtsumme 1.696.000,- € (300 und 400) berechnet worden.  
 In den 600er Kosten ist die Möblierung pauschal vorgesehen.  
 Die 700er Kosten sind mit 20 % der Gesamtkosten (ohne 600er) berechnet worden.  
 Nicht berücksichtigt wurden evtl. anfallende Kosten für besondere Gründungen bzw. Maßnahmen zur Baugrundverbesserung, schadstoffhaltige Böden etc. sowie für das Umsetzen der vorhandenen Fertiggaragen aus Beton (51 Stück).

aufgestellt: Nienmark, d. 06.05.2023

Dipl.-Ing. Ulf Kötzing





Neubau

**DIPL.-ING. ULF KÖTZING**  
 INGENIEURBÜRO FÜR HOCHBAUPLANUNG  
Bökener Weg 3 • 19071 Niemark • Tel 03887153303 • Fax 03887153304 • ik-koetzing@t-online.de

**Neubau Feuerwehrgebäude**  
 23968 Gagelow OT Proseken \* Kirschenallee

Gemeinde Gagelow über Amt Grevesmühlen-Land  
 23936 Grevesmühlen \* Rathausplatz 1

Machbarkeitsstudie  
**LAGEPLAN**

Blatt 1 Datum 06.05.2023 M 1:400