

Amt Neverin

Vorlage für Gemeinde Trollenhagen

öffentlich
VO-38-BO-25-743

Grundsatzbeschluss zum Umbau /zum Neubau des Gemeindehauses in Trollenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Fachbereich Bau und Ordnung <i>Bearbeitung:</i> Jan Jungmann	<i>Datum</i> 11.11.2025 Verfasser: Jungmann, Jan	
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen (Entscheidung) Ausschuss für Finanzen, Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr der Gemeindevertretung Trollenhagen (Vorberatung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 19.11.2025 17.11.2025	<i>Ö / N</i> Ö Ö

Sachverhalt

Mit dem Beschluss der Vorlage VO-38-BO-23-610 vom 20.09.2023 wurde beschlossen die Planung des Gemeindehauses in Trollenhagen auszuschreiben und zu beauftragen.

Nach Rücksprache mit einigen Planungsbüros konnte das Büro Milatz.Schmidt aus Neubrandenburg für die Planung der Leistungsphasen 1 und 2 (Grundlagenermittlung und Vorplanung) gewonnen werden, welches mit Beschluss VO-38-BO-24-687 vom 28.10.2024 beauftragt wurde.

Die Grundlagenermittlung und die Kostenschätzung liegen nun vor.

Die Kostenschätzung/ der Variantenvergleich

Anlage 1 Vergleichsberechnung Büro Milatz.Schmidt

Anlage 2 Vergleichsrechnung Amt Neverin (unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten)

hat ergeben, dass die Sanierung des Bestehenden Gemeindehauses für die Gemeinde die wirtschaftlichste und kostengünstigste Variante darstellt.

Außerdem hat diese Variante den Vorteil das bestehende Bausubstanz weiter genutzt wird und die Sanierung in mehreren Schritten erfolgen kann, sofern eine Umsetzung als Gesamtmaßnahme aus finanziellen Gründen nicht möglich ist.

Mitwirkungsverbot

Wer annehmen muss nach § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern von der Mitwirkung ausgeschlossen zu sein, hat den Ausschlussgrund unaufgefordert der oder dem Vorsitzenden des Gremiums anzuzeigen und den Sitzungsraum zu verlassen; bei einer öffentlichen Sitzung kann sie oder er sich in dem für die Öffentlichkeit bestimmten Teil des Sitzungsraumes aufhalten. Ob ein

Ausschließungsgrund vorliegt, entscheidet in Zweifelsfällen die Gemeindevertretung in nichtöffentlicher Sitzung unter Ausschluss der betroffenen Person nach deren Anhörung.

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Trollenhagen beschließt die grundsätzliche Absicht:

- () Den Umbau und die Modernisierung des bestehenden Gemeindehauses durchzuführen.
(Variante 1 ca. 2,35 Mio. €)
- () Ein neues Gemeindehaus am alten Standort zu errichten.
(Variante 2 ca. 3,20 Mio. €)
- () Ein neues Gemeindehaus an einem neuen Standort zu errichten (z. B. am Hobbyland)
(Variante 3 ca. 3,50 Mio. €)

Außerdem beschließt die Gemeinde, die Planung der Leistungsphasen 3 und 4 der o. g. Variante im Haushaltsjahr 2026 auszuschreiben und zu beauftragen.

Das Amt Neverin wird beauftragt, mögliche Förderungen zu ermitteln und wo möglich Fördermittel zu beantragen. Sofern Fördermittel in ausreichender Höhe zugesichert wurden, wird die Gemeinde das Projekt umsetzen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen?			
Nein (nachfolgende Tabelle kann gelöscht werden)			
Ja		ergebniswirksam	finanzwirksam

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	0,00 €
		00000.00000000	
b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:		Deckung erfolgt über:	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
Bemerkungen:		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
	2. folgende Mehreinnahmen:		
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
Folgekosten (zu a.) und b.))			
Nein			
Ja	für Jahr	i.H.v.	

Anlage/n

1	Anlage 1 Vergleich Sanierung - Neubau Kostenschätzung nach DIN 276 (öffentlich)
2	Anlage 2 Kostenschätzung/ Gegenüberstellung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten (öffentlich)

3	Referenzprojekt Sanierung (öffentlich)
4	Referenzprojekte Neubau (öffentlich)

Kostenschätzung nach DIN 276

Bauvorhaben:

Gemeindehaus Trollenhagen

Kostenvergleich Neubau / Sanierung

Quelle:

BKI Baukosteninformationszentrum
Vergleichsprojekte

Baukosten Gebäude Neubau 2025

Büro und Verwaltungsgebäude,
mittlerer Standard

Baukosten Gebäude Altbau 2024

Modernisierung Büro und Verwaltungsgebäude
Vergleichsprojekt 4500-0016

Index Vergleichsprojekt 1. Quartal 2025

132,6

129,4

2.Quartal 2024

Index aktuell (nach BKI) 3. Quartal 2025

133,6

133,6

Faktor für aktuellen Index

1,01

1,03

Regionalfaktor LK Mecklenb. Seenplatte

0,915

0,915

Kostenkennzahl nach BKI

2.235,- EUR/m² BGF

Von-Wert

2.023,- EUR/m² BGF

Mittelwert

Kennzahlen Bauvorhaben:

m² BGF Bruttogeschossfläche

700 m² BGF

eingeschossig

700 m² BGF

**Erdgeschoss +
50% Dachgeschoss**

Neubau (neuer Standort)			
KG	Gegenstand	Ansatz	Kosten inkl. Mwst.
100	Grundstück	nicht enthalten	-
200	Vorbereitende Maßnahmen	alle Medien neu	50.000,00
300	Bauwerk- Baukonstruktion	Ansatz nach BKI EUR/m² BGF	
400	Bauwerk - Technische Anlagen	2.235,-EUR/m² x 1,01 x 0,915 x 700m² BGF	1.445.832,68
500	Außenanlagen und Freiflächen	gesamte Außenanlage neu	250.000,00
600	Ausstattung und Kunstwerke	nicht enthalten	
700	Baunebenkosten	25% auf KG 300-500 bei Neubau	423.958,17
800	Finanzierung		
		Summe, brutto	2.169.790,84
		Summe, brutto, gerundet	2.170.000,00

Sanierung	
Ansatz	Kosten inkl. Mwst.
vorhanden	-
Medien vorhanden	10.000,00
Ansatz nach BKI EUR/m² BGF	
2.023,-EUR/m² x 1,03 x 0,915 x 700m² BGF	1.334.603,45
Zuwegung neu	50.000,00
nicht enthalten	
35% auf KG 300-500 bei Sanierg.	484.611,21
Summe, brutto	1.879.214,65
Summe, brutto, gerundet	1.880.000,00

Kostengruppe	Variante 1	Variante 2	Variante 3
	Instandsetzung + Umbau altes Gemeindehaus	Neubau Gemeindehaus an altem Standort	Neubau Gemeindehaus an neuem Standort
Kostengruppe 100 (Grundstück)	40.000 €	41.000 €	230.500 €
110 Grundstückswert	40.000 €	40.000 €	215.000 €
121 Vermessungskosten	-	-	10.000 €
123 Notarkosten	-	-	4.500 €
127 Genehmigungsgebühren	-	1.000 €	1.000 €
Kostengruppe 200 (Vorbereitende Maßnahmen)	175.000 €	285.000 €	295.000 €
210-219 Herrichten/ Rückbau	150.000 €	250.000 €	150.000 €
220-229 Erschließung	25.000 €	35.000 €	120.000 €
240-249 Ausgleichsmaßnahmen	-	-	25.000 €
Kostengruppe 300 (Bauwerk- Baukonstruktion)	1.150.000 €	1.300.000 €	1.300.000 €
310 Baugrube/ Erdbau	50.000 €	100.000 €	100.000 €
320 Gründung Unterbau	100.000 €	200.000 €	200.000 €
330 - 399 Hochbau umbau	1.000.000 €	-	-
330 - 399 Hochbau neubau	-	1.000.000 €	1.000.000
Kostengruppe 400 (Bauwerk – Technische Anlagen)	250.000 €	360.000 €	360.000 €
410 - 439 HLS Anlagen umbau	50.000 €		
410 - 439 HLS Anlagen neubau	75. 000 €	180.000 €	180.000 €
440 - 459 ELT Anlagen umbau	50.000 €		
440 - 459 ELT Anlagen umbau	75.000 €	180.000 €	180.000 €

Kostengruppe 500 (Außenanlagen und Freiflächen)	100.000 €	200.000 €	400.000 €
510 – 599 Außenanlagen	100.000 €	200.000 €	400.000 €
Kostengruppe 600 (Ausstattung und Kunstwerke)	50.000 €	100.000 €	100.000 €
610 Allgemeine Ausstattung	50.000 €	100.000 €	100.000 €
Kostengruppe 700 (Baunebenkosten)	350.000 €	258.750 €	400.000 €
740 -749 Fachplanungen	350.000 €	258.750 €	400.000 €
	Hochbau, Statik, HLS, ELT	Hochbau, Statik, HLS, ELT,	Hochbau, Statik, HLS, ELT,Bauleitplanung, Erschließungsplanung
Kostengruppe 800 (Finanzierung)			
810 - 890 Finanzierung			
50% 20Jahre zu 2%	ca. 250.000 €	ca. 375.000 €	ca. 375.000 €
Summe:	2.273.750 €	3.011.000 €	3.460.500 €
nicht monetäre Entscheidungsgründe	identitätsstiftend – ältestes genutztes Haus im Ort- im Ortskern nachhaltige Verwendung von Bestandsbauten	besser anpassbar an zukünftige Bedarfe	besser anpassbar an zukünftige Bedarfe

Büro- und Verwaltungsgebäude

€/m² BGF

min	595 €/m²
von	1.175 €/m²
Mittel	1.850 €/m²
bis	2.900 €/m²
max	3.265 €/m²

Kosten:
Stand 2. Quartal 2024
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Objektübersicht zur Gebäudeart

1300-0247 Bürogebäude BRI 7.735m³ BGF 2.210m² NUF 1.665m²



Baujahr: 1970
Bauzustand: gut
Aufwand: mittel
Nutzung während der Bauzeit: ja
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: einige
Tragwerkseingriffe: einige

Land: Niedersachsen
Kreis: Hannover, Region
Standard: über Durchschnitt
Bauzeit: 43 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A12
BGF 1.242 €/m²

Planung: KISSERARCHITEKTUR Dipl.-Ing. Architekt Gordon Kisser; Isernhagen
Das fünfgeschossige Bürogebäude mit Tiefgarage wurde energetisch modernisiert und erhielt eine neue Fassadenkonstruktion.

Bauwerk – Baukonstruktionen

Abbrechen: Deckenbekleidungen 5%
Herstellen: Elementierte Außenwandkonstruktionen 70%,
Deckenbekleidungen 7%
Sonstige: 18%

Bauwerk – Technische Anlagen

Herstellen: Wärmeerzeugungsanlagen 29%, Beleuchtungsanlagen 27%, Niederspannungsinstallationsanlagen 24%
Sonstige: 19%

1300-0250 Verwaltungsgebäude, Fassadensanierung* BRI 31.801m³ BGF 9.580m² NUF 5.027m²



Baujahr: 1923
Bauzustand: mittel
Aufwand: mittel
Nutzung während der Bauzeit: ja
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: wenige
Tragwerkseingriffe: wenige

Land: Hamburg
Kreis: Hamburg, Stadt
Standard: über Durchschnitt
Bauzeit: 96 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A12
BGF 147 €/m²

Planung: Holst Becker Architekten; Hamburg
Fassadensanierung des Verwaltungsgebäudes

Bauwerk – Baukonstruktionen

Herstellen: Außenwandbekleidungen, außen 24%, Gerüste 11%
Wiederherstellen: Außenwandbekleidungen, außen 34%,
Tragende Außenwände 10%
Sonstige: 21%

Bauwerk – Technische Anlagen

Herstellen: Niederspannungsinstallationsanlagen 26%
Wiederherstellen: Beleuchtungsanlagen 56%,
Blitzschutz- und Erdungsanlagen 18%

Objektübersicht zur Gebäudeart

4500-0016 Seminargebäude BRI 1.631m³ BGF 520m² NUF 334m²



Baujahr: 1895
Bauzustand: mittel
Aufwand: mittel
Nutzung während der Bauzeit: nein
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: einige
Tragwerkseingriffe: wenige

Land: Niedersachsen
Kreis: Göttingen
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 22 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A9
BGF 2.023 €/m²

Planung: Schwiager Architekten Hansjochen Schwiager; Göttingen
Modernisierung eines Seminargebäudes von 1895

Bauwerk – Baukonstruktionen

Abbrechen: Deckenbeläge 2%
Herstellen: Außenwandbekleidungen, innen 13%, Dachbeläge 8%, Außenwandöffnungen 8%, Innenwandbekleidungen 8%, Deckenbeläge 7%, Innenwandöffnungen 7%,
Außenwandbekleidungen, außen 5%, Nichttragende Innenwände 3%, Deckenbekleidungen 3%
Wiederherstellen: Außenwandbekleidungen, außen 11%,
Innenwandöffnungen 5%
Sonstige: 20%

Bauwerk – Technische Anlagen

Herstellen: Niederspannungsinstallationsanlagen 26%,
Beleuchtungsanlagen 17%, Aufzugsanlagen 10%, Raumheizflächen 8%, Gefahrenmelde- und Alarmanlagen 7%,
Wasseranlagen 6%
Sonstige: 25%

2200-0035 Verwaltungsgebäude BRI 8.402m³ BGF 2.607m² NUF 1.405m²



Baujahr: 1972
Bauzustand: mittel
Aufwand: niedrig
Nutzung während der Bauzeit: nein
Nutzungsänderung: nein
Grundrissänderungen: einige
Tragwerkseingriffe: wenige

Land: Sachsen-Anhalt
Kreis: Salzlandkreis
Standard: Durchschnitt
Bauzeit: 56 Wochen
Kennwerte: bis 3. Ebene DIN 276
veröffentlicht: BKI Objektdaten A10
BGF 1.335 €/m²

Planung: brezinski; Magdeburg
Modernisierung einer Fachhochschule der Polizei

Bauwerk – Baukonstruktionen

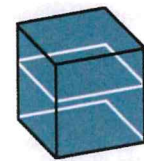
Herstellen: Außenwandbekleidungen, außen 17%, Außenwandöffnungen 14%, Deckenbeläge 8%, Innenwandbekleidungen 7%, Innenwandöffnungen 6%, Dachbeläge 6%,
Elementierte Innenwandkonstruktionen 4%, Lichtschutz zur KG 330 4%, Deckenbekleidungen 3%, Dachbekleidungen 2%, Nichttragende Innenwände 2%, Außenwandbekleidungen, innen 2%, Herstellung 2%
Wiederherstellen: Deckenkonstruktionen 2%
Sonstige: 21%

Bauwerk – Technische Anlagen

Abbrechen: Niederspannungsinstallationsanlagen 8%
Herstellen: Niederspannungsinstallationsanlagen 18%,
Beleuchtungsanlagen 13%, Wasseranlagen 9%, Teilklimaanlagen 8%, Raumheizflächen 7%, Wärmeverteilnetze 6%,
Abwasseranlagen 5%, Gefahrenmelde- und Alarmanlagen 4%
Sonstige: 21%

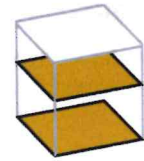
Büro- und Verwaltungsgebäude, mittlerer Standard

Kostenkennwerte für die Kosten des Bauwerks (Kostengruppen 300+400 nach DIN 276)



BRI 750 €/m³

von 610 €/m³
bis 945 €/m³



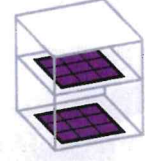
BGF 2.760 €/m²

von 2.235 €/m²
bis 3.450 €/m²



NUF 4.395 €/m²

von 3.340 €/m²
bis 5.675 €/m²



NE 113.840 €/NE

von 70.575 €/NE
bis 203.965 €/NE
NE: Arbeitsplätze

Objektbeispiele



1300-0327



1300-0326



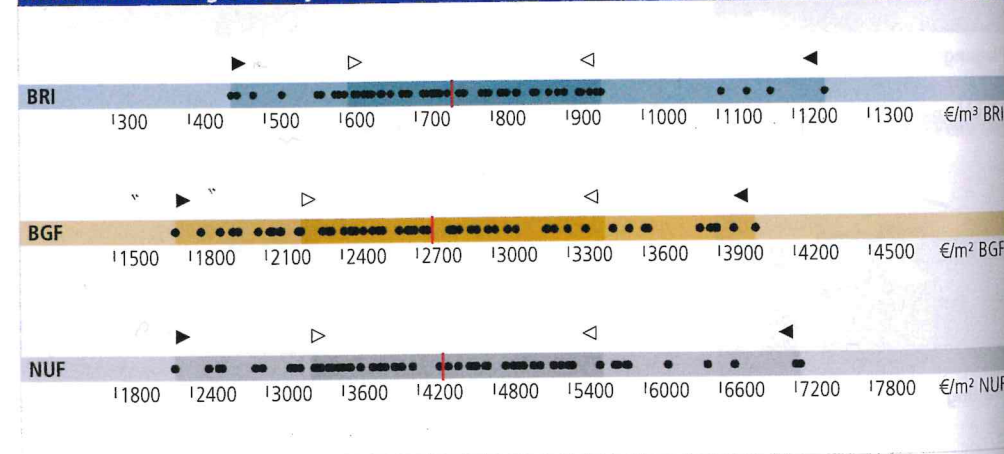
1300-0325

Kosten:
Stand 1. Quartal 2025
Bundesdurchschnitt
inkl. 19% MwSt.

Kosten der 59 Vergleichsobjekte

Seiten 170 bis 184

- KKW
- min
- ▷ von
- | Mittelwert
- ◁ bis
- ◄ max



© BKI Baukosteninformationszentrum; Erläuterungen zu den Tabellen siehe Seite 52

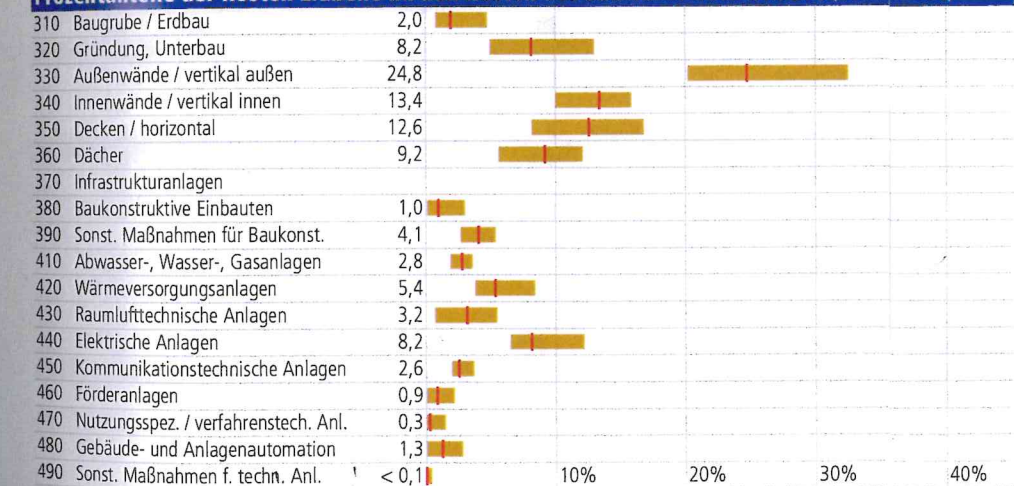
Kostenstand: 1. Quartal 2025, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.

Kostenkennwerte für die Kostengruppen der 1. und 2. Ebene DIN 276

KG	Kostengruppen der 1. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 300+400	◁
100	Grundstück	m² GF	—	—	—	—	—	—
200	Vorbereitende Maßnahmen	m² GF	11	71	328	0,6	2,8	6,2
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m² BGF	1.664	2.036	2.534	68,5	74,1	80,2
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m² BGF	484	725	982	19,8	25,9	31,5
	Bauwerk 300+400	m² BGF	2.237	2.760	3.448	100,0	100,0	100,0
500	Außenanlagen und Freiflächen	m² AF	87	269	1.078	3,0	7,0	16,2
600	Ausstattung und Kunstwerke	m² BGF	10	47	180	0,4	1,8	7,8
700	Baunebenkosten*	m² BGF	496	552	609	18,1	20,2	22,3
800	Finanzierung	m² BGF	—	—	—	—	—	—

KG	Kostengruppen der 2. Ebene	Einheit	▷	€/Einheit	◁	▷	% an 1. Ebene	◁
310	Baugrube / Erdbau	m³ BGI	45	88	233	1,0	2,6	6,3
320	Gründung, Unterbau	m² GRF	425	575	898	6,7	10,8	16,5
330	Außenwände / vertikal außen	m² AWF	681	926	1.229	26,8	32,7	39,7
340	Innenwände / vertikal innen	m² IWF	293	374	476	13,2	18,0	22,0
350	Decken / horizontal	m² DEF	488	589	787	10,2	16,8	21,6
360	Dächer	m² DAF	493	630	910	7,8	12,2	15,9
370	Infrastrukturanlagen	—	—	—	—	—	—	—
380	Baukonstruktive Einbauten	m² BGF	14	43	97	0,2	1,4	3,9
390	Sonst. Maßnahmen für Baukonst.	m² BGF	65	110	159	3,5	5,5	7,6
300	Bauwerk – Baukonstruktionen	m² BGF					100,0	
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	m² BGF	55	73	101	8,3	12,1	18,3
420	Wärmeversorgungsanlagen	m² BGF	99	142	241	15,5	22,0	31,8
430	Raumluftechnische Anlagen	m² BGF	25	96	182	3,4	11,9	21,3
440	Elektrische Anlagen	m² BGF	157	220	352	26,5	33,5	43,7
450	Kommunikationstechnische Anlagen	m² BGF	52	68	90	8,0	11,2	17,2
460	Förderanlagen	m² BGF	29	44	83	0,3	3,2	7,8
470	Nutzungsspez. / verfahrenstech. Anl.	m² BGF	5	19	49	< 0,1	1,4	5,9
480	Gebäude- und Anlagenautomation	m² BGF	33	67	98	0,1	4,6	9,7
490	Sonst. Maßnahmen f. techn. Anl.	m² BGF	2	5	24	< 0,1	0,2	1,1
400	Bauwerk – Technische Anlagen	m² BGF					100,0	

Prozentanteile der Kosten 2. Ebene an den Kosten des Bauwerks nach DIN 276 (Von/Mittel/Bis)



© BKI Baukosteninformationszentrum; Erläuterungen zu den Tabellen siehe Seite 54 und 56 Kostenstand: 1. Quartal 2025, Bundesdurchschnitt, inkl. 19% MwSt.