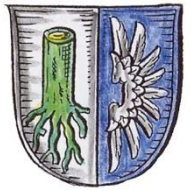




Gemeinde Gomaringen



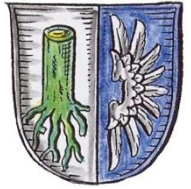
Seite 1

Dienstleistungszentrum





Gemeinde Gomaringen



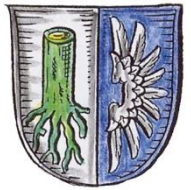
Seite 16

3. Einführung





Gemeinde Gomaringen



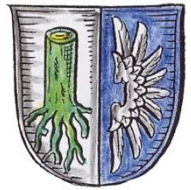
Seite 17

4. Einsparungen

Einsparmöglichkeiten



Gemeinde Gomaringen



Seite 18

4. Einsparungen

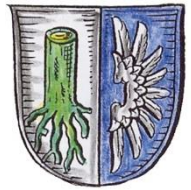
Kostenberechnung vom 13.06.2016

13,570 Mio. €

- Entfall eines durchgängigen Kellers -100.000,00 €
- Feinsteinzeugbelag statt Terrazzo -27.000,00 €
- Bürotrennwände ohne Verglasung (Oberlicht) -26.000,00 €
- Bürotrennwände in GK mit Streichputz -66.500,00 €
- Geschlossene mobile Trennwand -18.000,00 €
- Linoleum statt Parkett in der Polizei -4.000,00 €
- Gas statt Pelletheizung -75.000,00 €
- Einseitige Aufzugsöffnung -6.000,00 €
- Verzicht auf Seitenverglasung an Bürotüren -15.000,00 €
- Reduzierung der PV-Anlage -61.500,00 €
- Reduzierung der Fassadenbeleuchtung -5.000,00 €



Gemeinde Gomaringen



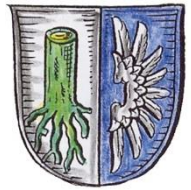
Seite 19

4. Einsparungen

	Übertrag	-404.000,00 €
• Reduzierung der Kälteanlage für ELA		-5.000,00 €
• Duschvorhänge statt Duschkabine		-3.500,00 €
• Qualitätsreduzierung von Materialien in Außenanlagen		-24.000,00 €
• Reduzierung der IuK-Technik		-160.000,00 €
	Zwischensumme	596.500,00 €



Gemeinde Gomaringen



Seite 20

4. Einsparungen

Übertrag -596.500,00 €

- Nebenkosten ~20% (Honorare etc.) -119.300,00 €
- Preissteigerung + Unvorhergesehenes ~10% -59.650,00 €

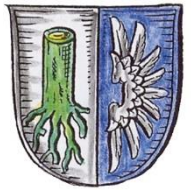
Gesamtsumme -775.450,00 €

Dadurch können die Baukosten auf rund
gesenkt werden.

12,795 Mio. €



Gemeinde Gomaringen



Seite 21

5. Aktuelle Planung

Die aktuellen Planungen
werden vom Büro
Riehle + Assoziierte
vorgestellt



Stand der Planung und Kosten

Kostenentwicklung

		BRUTTO
Kostenstand Dienstleistungszentrum mit Polizeiposten,	22.Juli.2014	ca. 8.215.000 €
	September 2015	ca. 9.517.000 €
Kostenvorstellung im Gemeinderat	Juli 2016	ca. 12.795.000 €

Kosten- gruppe	Bezeichnung	Kostenberechnung August 2016
100	Grundstück	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	20.500,00 €
300	Bauwerk – Baukonstruktion	6.494.300,00 €
400	Bauwerk – Technische Anlagen	1.658.000,00 €
500	Außenanlagen	472.600,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	385.100,00 €
700	Baunebenkosten	2.674.100,00 €
	Gesamtbaukosten brutto	11.704.600,00 €
	Preissteigerung 3% + Unvorhergesehenes 7%	1.170.400,00 €
	Hagelversicherung	-80.000,00 €
	Gesamtkosten brutto gerundet	12.795.000,00 €

Kosten Dienstleistungszentrum mit Polizeiposten, Stand 22.07.2014**Brutto
8.215.000,00€****Maßnahmen die aufgrund der zusätzlichen Untersuchungen und fortgeschrittener Planung erforderlich sind:**

- Schadstoffe außen + innen, aufgrund von Bodenuntersuchungen und Innenraumuntersuchung ist eine Entsorgung von kontaminierten Böden und Bauteilen notwendig + 600.000,00€
- Im Untergeschoss, Bauteil 2, wird ein neuer Heizraum benötigt. Der Abbruch des alten Heizraumes in der Zufahrt ist notwendig um zusätzlichen Raum für einen Technikraum und einen barrierefreien Zugang im Aussenbereich zu erhalten + 365.000,00€
- Zimmerarbeiten: Verstärkung der bestehenden Holzdecken Bauteil 3 für Archive sind notwendig. Ebenfalls sind Verstärkungen der Holzbalken für die Abfangung einer neuen Innenmauerwerksschale erforderlich. Aufgrund statischer Erfordernisse müssen die Pfetten EG verstärkt werden, das gilt auch für die neue Dachkonstruktion im Bauteil 3. + 310.000,00€
- alle Fundamente müssen aufgrund Baugrunduntersuchungen unterfangen werden. + 180.000,00€
- zusätzliche Klempnerarbeiten gemäß Auflage der Denkmalbehörde + 42.000,00€

- Parkett und Bodenbelagsarbeiten: mittlere Qualitäten	+ 34.000,00€
- Anstricharbeiten und Putzarbeiten: Maßnahmen an Innenwände und Beschichtungen	+ 80.500,00€
- Schreinerarbeiten und Schlosserarbeiten: Oberlichter zum Flur, zwei zusätzliche Aussentreppen. Schließanlage an Gemeindebestand angepasst	+ 109.000,00€
- Erweiterung notwendiger Ausstattung und Möbel	+ 121.000,00€
- Freianlagen: größere Parkierungsflächen und Mehraufwand mit technischen Anlagen im Außenbereich	+ 285.000,00€
- Lüftung und Sanitär: größere Klimaanlage im Saal und zusätzlich im Archiv	+ 195.000,00€
- Elektro: zusätzlicher Installationsaufwand, LED- Technik, neuer Hausanschluss	+ 105.000,00€
- Medientechnik	+ 150.000,00€
- Gasheizung statt Pelletheizung	- 75.000,00€
- <u>wirtschaftlichere Photovoltaikanlage</u>	- 61.500,00€

Zwischensumme 1 Baukostenerweiterungen**+ 2.431.500,00€**

Erweiterte Nebenkosten:

- Projektsteuerer	229.000,00€
- Honorare wg. zusätzlicher Maßnahmen (wie Geologen, Schadstoffe, Auflagen aus der Baugenehmigung usw.)	726.100,00€
- Allgemeine Baunebenkosten (Versicherungen, Feuerwehrpläne etc.)	103.000,00€
<u>Indexanpassung 3 % + Unvorhergesehenes 7 %</u>	<u>1.170.400,00€</u>

Zwischensumme 2 Nebenkosten + **2.228.500,00€**

Summen 1 + 2 brutto	4.660.000,00€
Zuzüglich Kostenangabe vom 22.7.2014	8.215.000,00€
Vergütung Hagelversicherung	- 80.000,00€

Gesamtsumme brutto **ca. 12.795.000,00€**



-  Sonstige Räume
-  Polizei
-  Lagerräume

Bauteil 3

Bauteil 2

Bauteil 1



Finanzverwaltung

Hauptamt

Bürgerbüro

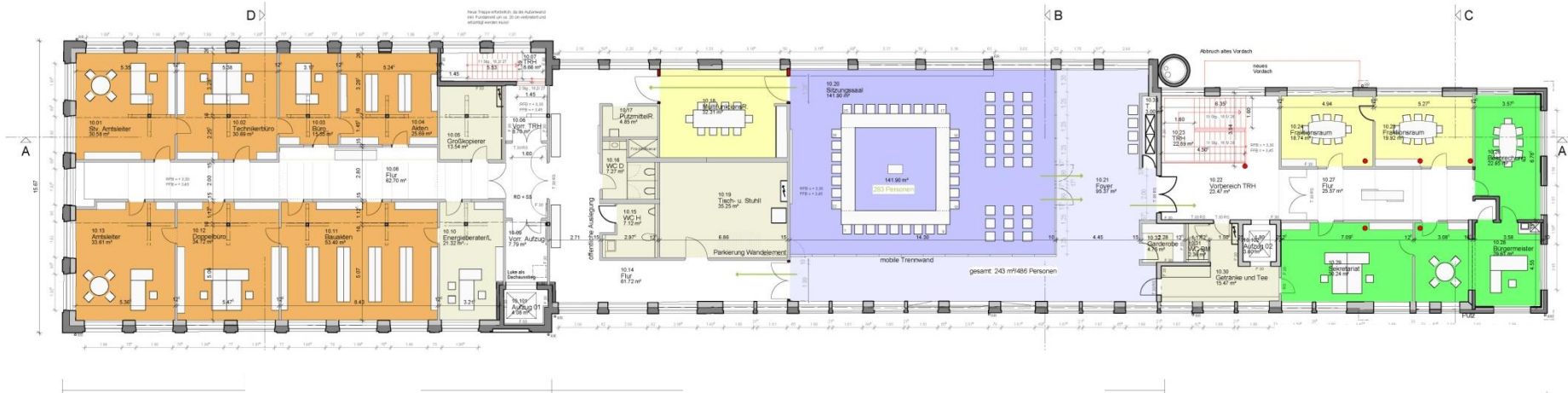
- Finanzverwaltung
- Hauptamt / Bürgerbüro
- Sonstige Räume

Erdgeschoss

Bauteil 3

Bauteil 2

Bauteil 1



Bauamt

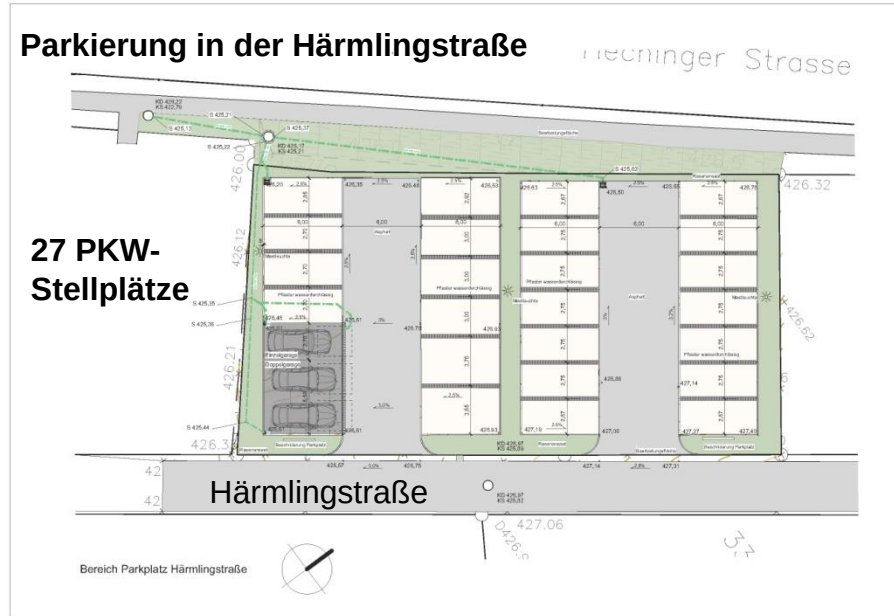
Saal/Sitzungsbereich

Bürgermeister
Fraktionen

- Bauamt
- Saal
- Fraktionsräume
- Bürgermeister

Obergeschoss



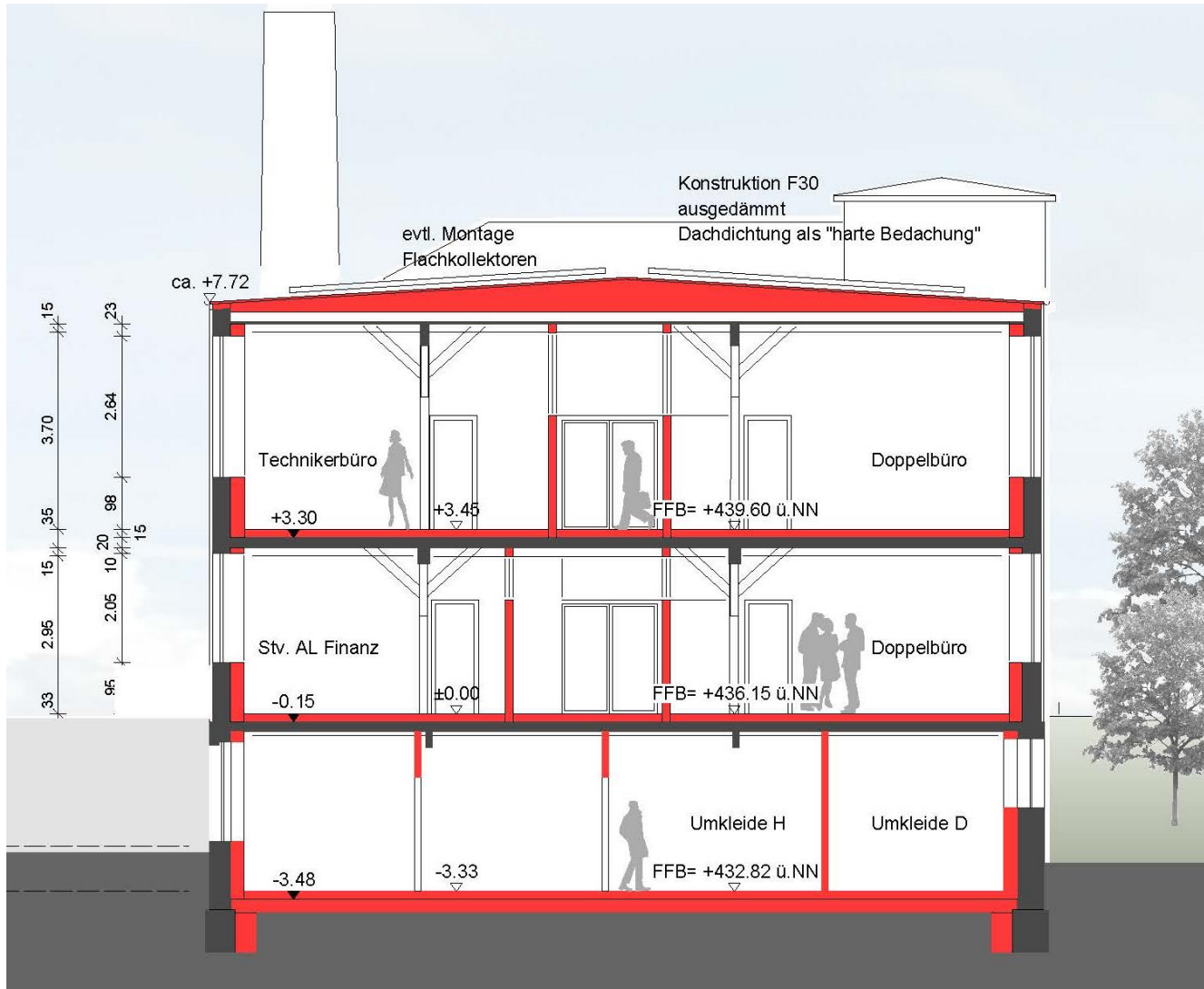




08|09|2016 19



Schnitt Bauteil 2



Schnitt Bauteil 3



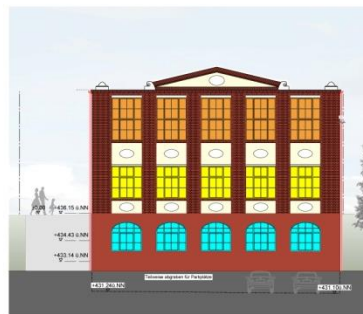
Ansicht Ost



Ansicht West



Ansicht Süd

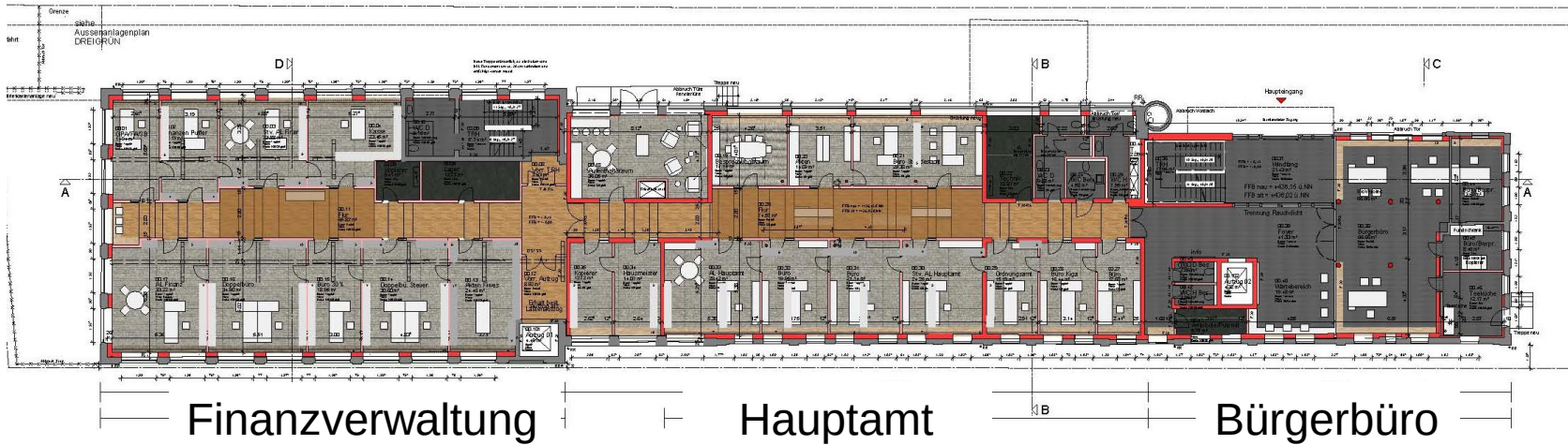


Ansicht Nord

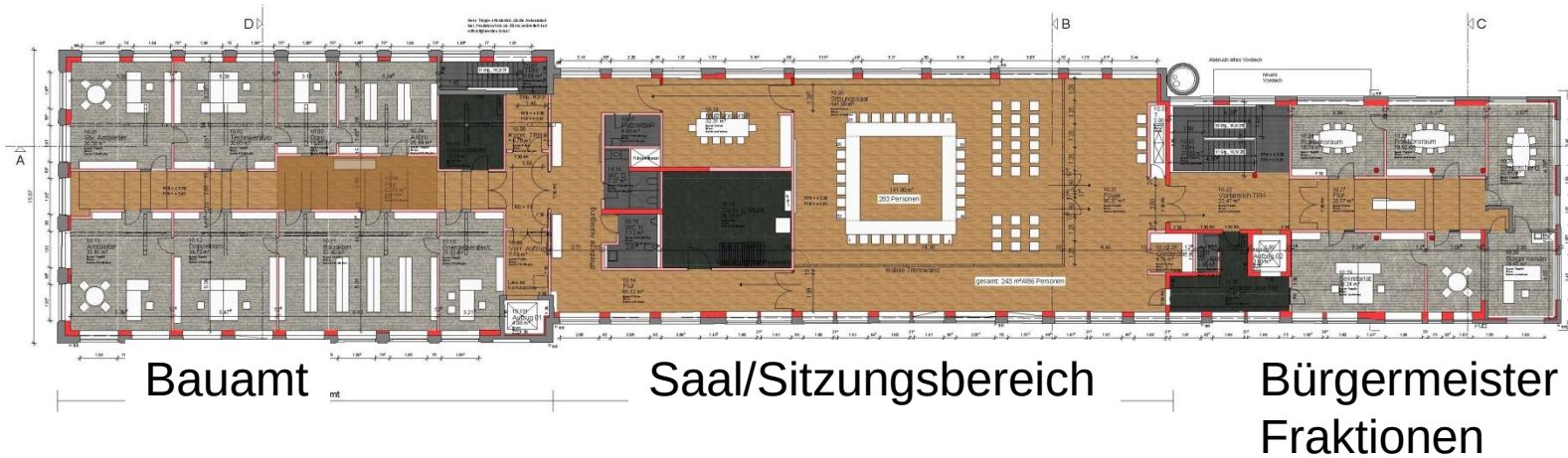
- UW-Wert ~ 1,1 RC3 Beschußhemmend
2-fach Iso + 1-fach alt
- UW-Wert 0,9 2-fach Iso in alte Fenster + 1-fach alt
- UW-Wert 1,1 3-fach Iso in neue Fensterrahmen
Neuinterpretation
- UW-Wert 1,3 2-fach Iso in neuem Fensterrahmen
Nachbau
- UW-Wert 1,0 3-fach Iso in neuem Fensterrahmen
Nachbau

Fensterplan

Erdgeschoss



Obergeschoss



Bodenbeläge

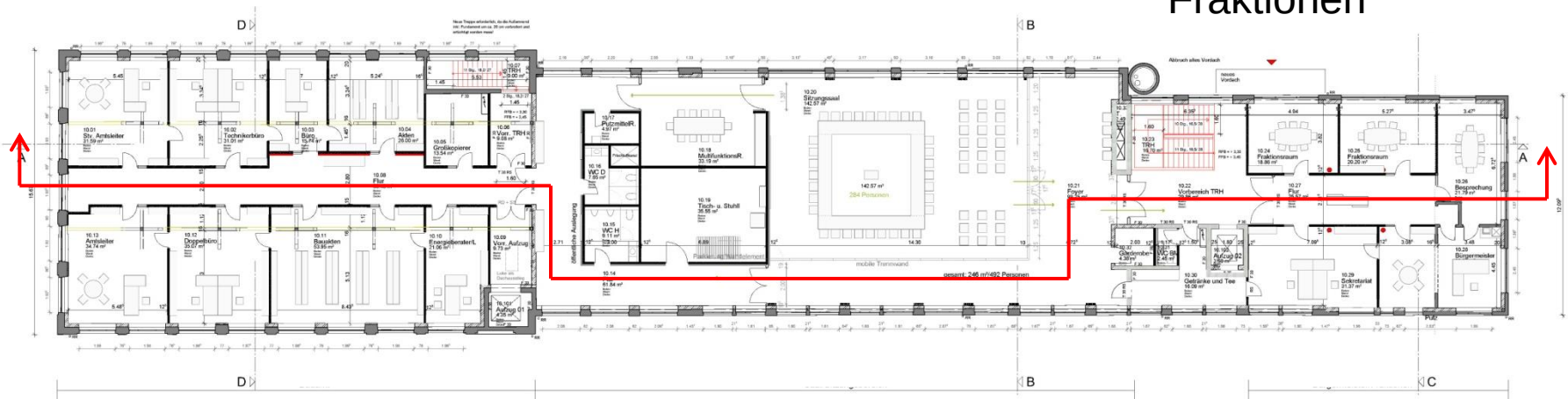
Wandansicht Flurwand



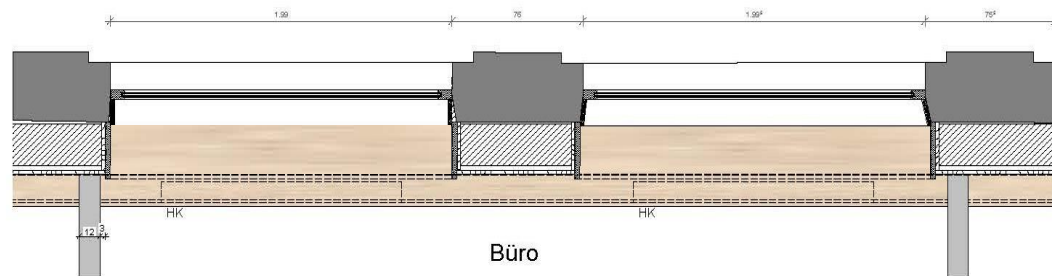
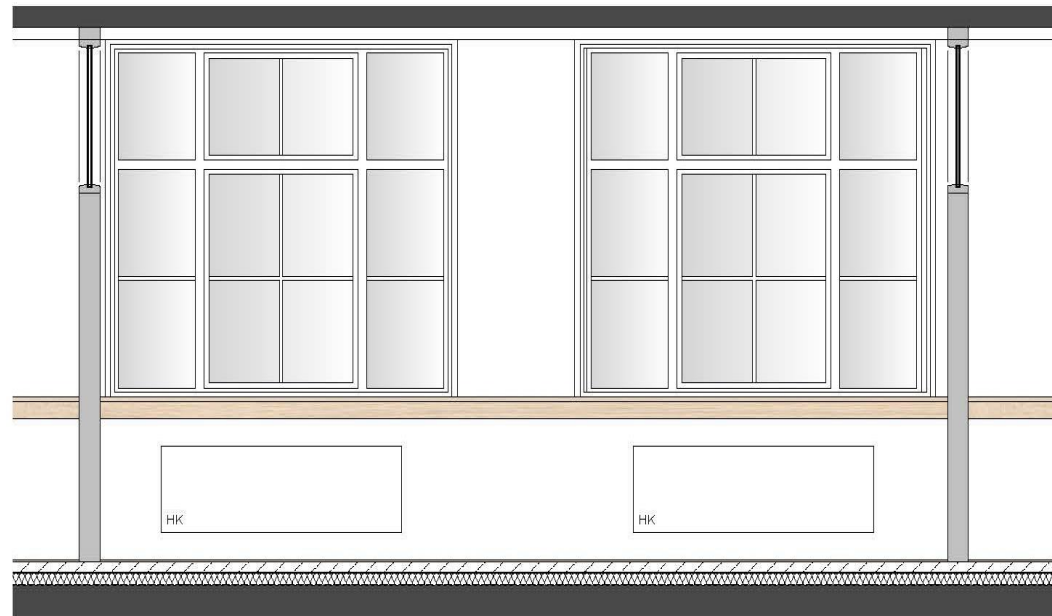
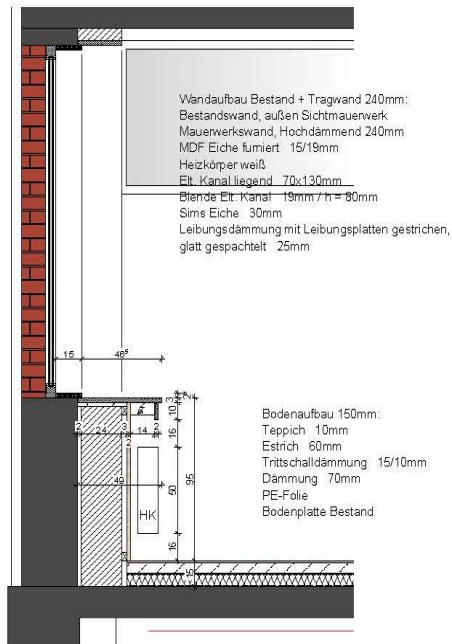
Bauamt

Saal/Sitzungsbereich

Bürgermeister
Fraktionen



Wandabwicklung Flure Obergeschoss



Wandabwicklung Büro



Büro



Flur



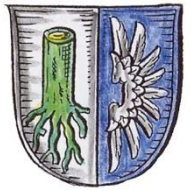


Sitzungssaal





Gemeinde Gomaringen



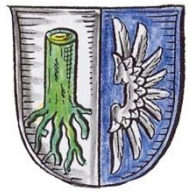
Seite 47

6. Variantenuntersuchung

Variantenuntersuchung



Gemeinde Gomaringen



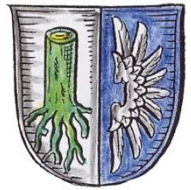
Seite 48

6. Variantenuntersuchung

Variante		Lage	Baukosten	Förderung	Zwischensumme	Grundstückserlöse	HH-Be- lastung
1	Planung	Bahnhofstr. 8					
1.1	Planung mit Einsparungen	Bahnhofstr. 8					
2	Abriss und Neubau	Bahnhofstr. 8					
3	Teilabriss und Neubau	Bahnhofstr. 8					
4	Neubau	Bahnhofstr. 21					
5	Abriss und Neubau	Lindenstr. 57					
6	Sanierung und Anbau	Rathausstr. 4					



Gemeinde Gomaringen



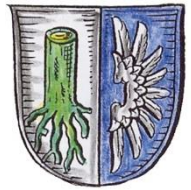
Seite 49

6. Variantenuntersuchung

Variante		Lage	Baukosten	Förderung	Zwischensumme	Grundstückserlöse	HH-Be- lastung
1	Planung	Bahnhofstr. 8					
1.1	Planung mit Einsparungen	Bahnhofstr. 8					
2	Abriss und Neubau	Bahnhofstr. 8	Baurechtlich nicht möglich				
3	Teilabriss und Neubau	Bahnhofstr. 8					
4	Neubau	Bahnhofstr. 21					
5	Abriss und Neubau	Lindenstr. 57					
6	Sanierung und Anbau	Rathausstr. 4					



Gemeinde Gomaringen



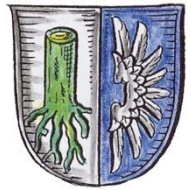
Seite 50

6. Variantenuntersuchung

Variante		Lage	Baukosten	Förderung	Zwischensumme	Grundstückserlöse	HH-Be- lastung
1	Planung	Bahnhofstr. 8					
1.1	Planung mit Einsparungen	Bahnhofstr. 8					
2	Abriss und Neubau	Bahnhofstr. 8	Baurechtlich nicht möglich				
3	Teilabriss und Neubau	Bahnhofstr. 8					
4	Neubau	Bahnhofstr. 21					
5	Abriss und Neubau	Lindenstr. 57	Nachbargrundstück erforderlich				
6	Sanierung und Anbau	Rathausstr. 4					



Gemeinde Gomaringen



Seite 51

6. Variantenuntersuchung

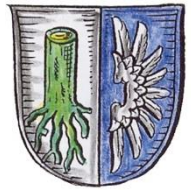
Variante 1 Bahnhofstraße 8



Baukosten	13,570 Mio. €
Fördermittel	3,990 Mio. €
Zwischensumme	9,580 Mio. €
Grundstückserlöse	1,023 Mio. €
HH-Belastung	8,557 Mio. €



Gemeinde Gomaringen



Seite 52

6. Variantenuntersuchung

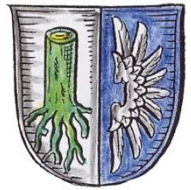
Variante 1.1 Bahnhofstraße 8



Baukosten	13,570 Mio. €
Fördermittel	3,990 Mio. €
Zwischensumme	9,580 Mio. €
Grundstückserlöse	1,023 Mio. €
HH-Belastung	8,557 Mio. €
 Einsparungen	 -0,775 Mio. €



Gemeinde Gomaringen



Seite 53

6. Variantenuntersuchung

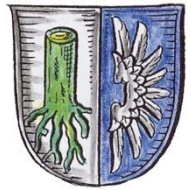
Variante 1.1 Bahnhofstraße 8



Baukosten	13,570 Mio. €
Fördermittel	3,990 Mio. €
Zwischensumme	9,580 Mio. €
Grundstückserlöse	1,023 Mio. €
HH-Belastung	8,557 Mio. €
Einsparungen	-0,775 Mio. €
HH-Belastung	7,782 Mio. €



Gemeinde Gomaringen



Seite 54

6. Variantenuntersuchung

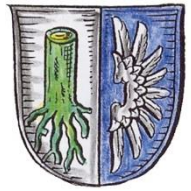
Variante 4 Bahnhofstraße 21



Baukosten	12,355 Mio. €
Fördermittel	1,800 Mio. €
Zwischensumme	10,555 Mio. €
Grundstückserlöse	1,353 Mio. €
HH-Belastung	9,202 Mio. €



Gemeinde Gomaringen



Seite 55

6. Variantenuntersuchung

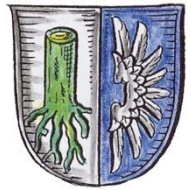
Variante 4 Bahnhofstraße 21



- Liegt nicht im Sanierungsgebiet
- Konkrete Planungen der Kreisbau für eine Bebauung liegt vor
- Gemeinde müsste alle bisherigen Kosten der Kreisbau tragen



Gemeinde Gomaringen



Seite 56

6. Variantenuntersuchung

Variante 6 Rathausstraße 3 + 4

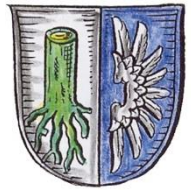


Stand Juli 2016

Baukosten	9,055 Mio. €
Fördermittel	2,415 Mio. €
Zwischensumme	6,640 Mio. €
Grundstückserlöse	0,658 Mio. €
HH-Belastung	5,982 Mio. €



Gemeinde Gomaringen



Seite 57

6. Variantenuntersuchung

Variante 6 Rathausstraße 3 + 4

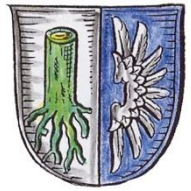


Stand September 2016

Baukosten	11,625 Mio. €
Fördermittel	0 Mio. €
Zwischensumme	11,625 Mio. €
Grundstückserlöse	0,658 Mio. €
HH-Belastung	10,967 Mio. €



Gemeinde Gomaringen



Seite 58

6. Variantenuntersuchung

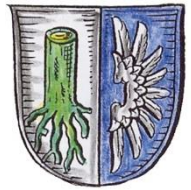
Variante 6 Rathausstraße 3 + 4



- Liegt nicht in Sanierungsgebiet
- Liegt nicht in der Ortsmitte
- Raumbedarf kann nicht abgebildet werden
- Zu wenig Stellplätze
- Privates Grundstück erforderlich
- Gemeindeverwaltung müsste provisorisch untergebracht werden
- Unterbringung der Polizei fraglich



Gemeinde Gomaringen



Seite 59

6. Variantenuntersuchung

Raumprogramm

Beschreibung	Ist-Zustand in m ²	Raum- bedarf in m ²	Variante 6 in m ²
Verwaltung	929	1.803	1.596
Polizei	350	165	
UNIPRO	8	20	
Rathausstraße 3 (Bübü)	130	140	245
SUMME	1.417	2.128	1.841
Rathausstraße 3 Restfläche zur Zeit vermietet			205
SUMME			2.046



Gemeinde Gomaringen



Seite 60

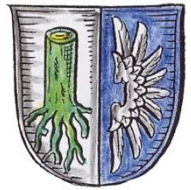
6. Variantenuntersuchung

Raumprogramm

Beschreibung	Ist-Zustand in m ²	Raum- bedarf in m ²	Variante 6 in m ²
Verwaltung	929	1.803	1.596
Polizei	350	165	
UNIPRO	8	20	
Rathausstraße 3 (Bübü)	130	140	245
SUMME	1.417	2.128	1.841
			-287
Rathausstraße 3 Restfläche zur Zeit vermietet			205
SUMME			2.046



Gemeinde Gomaringen



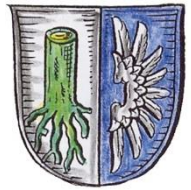
Seite 62

6. Variantenuntersuchung

Variante		Lage	Baukosten	Förderung	Zwischensumme	Grundstückserlöse	Endsumme
1	Planung	Bahnhofstr. 8	13,570	3,990	9,580	1,023	8,557
1.1	Planung mit Einsparungen	Bahnhofstr. 8	12,795	3,990	8,805	1,023	7,782
2	Abriss und Neubau	Bahnhofstr. 8	Baurechtlich nicht möglich				
3	Teilabriss und Neubau	Bahnhofstr. 8					
4	Neubau	Bahnhofstr. 21	12,355	1,800	10,555	1,353	9,202
5	Abriss und Neubau	Lindenstr. 57	Nachbargrundstück erforderlich				
6	Sanierung und Anbau	Rathausstr. 4	11,625	0	11,625	0,658	10,967



Gemeinde Gomaringen



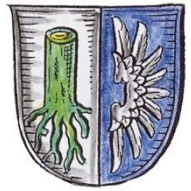
Seite 63

6. Variantenuntersuchung

Variante		Lage	Baukosten	Förderung	Zwischensumme	Grundstückserlöse	Endsumme
1	Planung	Bahnhofstr. 8	13,570	3,990	9,580	1,023	8,557
1.1	Planung mit Einsparungen	Bahnhofstr. 8	12,795	3,990	8,805	1,023	7,782
2	Abriss und Neubau	Bahnhofstr. 8	Baurechtlich nicht möglich				
3	Teilabriss und Neubau	Bahnhofstr. 8					
4	Neubau	Bahnhofstr. 21	12,355	1,800	10,555	1,353	9,202
5	Abriss und Neubau	Lindenstr. 57	Nachbargrundstück erforderlich				
6	Sanierung und Anbau	Rathausstr. 4	11,625	0	11,625	0,658	10,967



Gemeinde Gomaringen



Seite 65

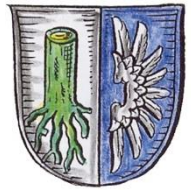
8. Förderung



**Sanierungsgebiet
„Ortsmitte III“**

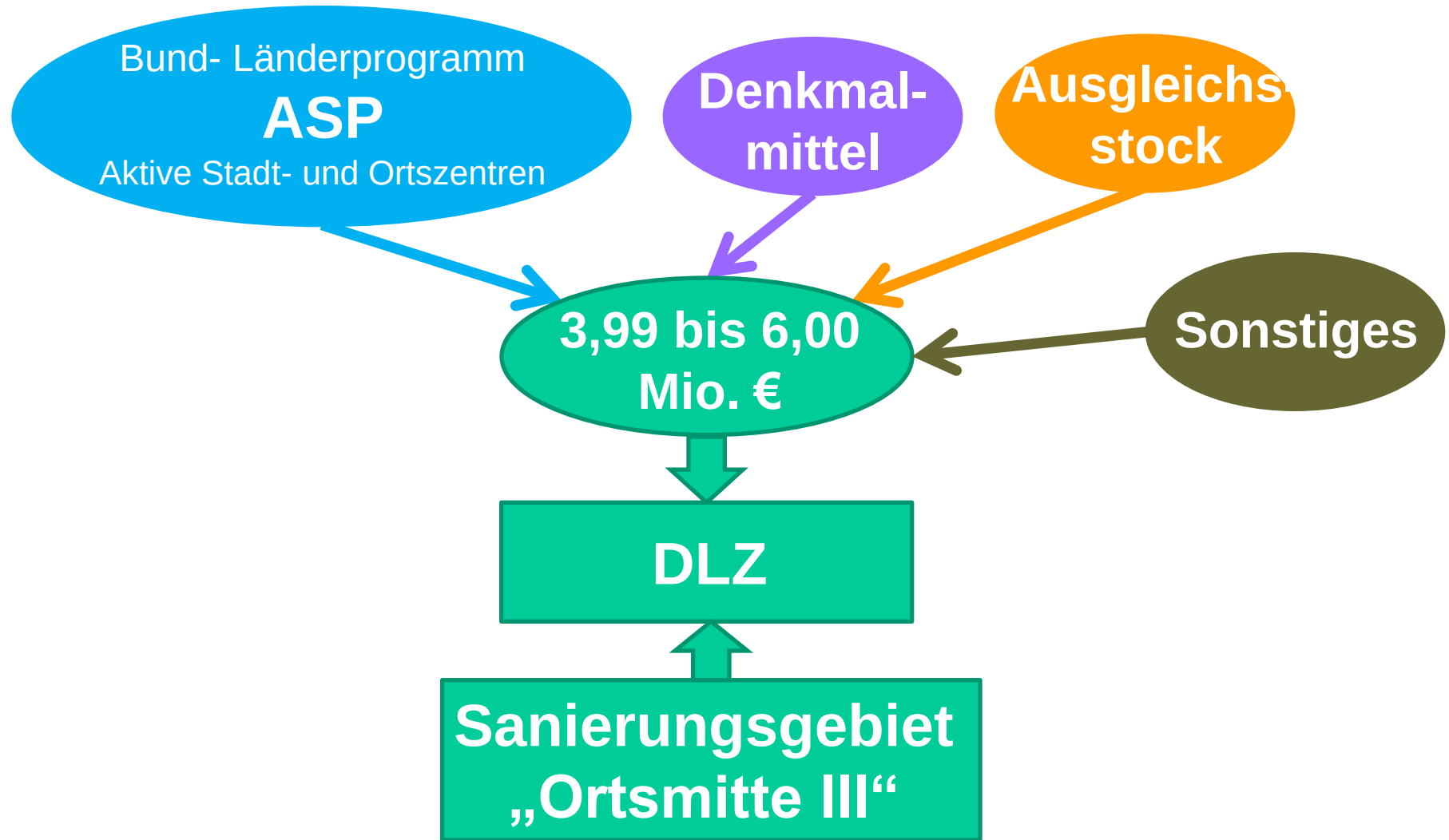


Gemeinde Gomaringen



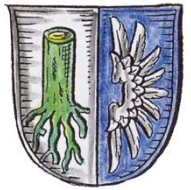
Seite 66

8. Förderung





Gemeinde Gomaringen



Seite 67

9. Finanzierung und Auswirkungen auf den Haushalt

Finanzierung und Auswirkungen auf den Haushalt



Gemeinde Gomaringen



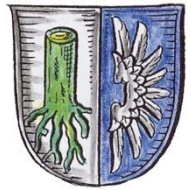
Seite 68

9. Finanzierung und Auswirkungen auf den Haushalt

Haushalts- mit Finanzplan 2016 vom 26.01.2016	Einnahmen in T€				Ausgaben in T€			
	2016	2017	2018	2019	2016	2017	2018	2019
EPL 0 allgemeine Verwaltung					2		429	
davon DLZ							429	
EPL 1 öffentl. Sicherheit u. Ordnung		5	15		62	61	110	
EPL 2 Schulen	54				126	105	31	30
EPL 3 Wissenschaft, Forschung, Kultur					26	1	1	1
EPL 4 Soziale Sicherung	122				331	3	1	2
EPL 5 Gesundheit, Sport, Erholung	5	3	1		55	9	9	9
EPL 6 Bau-/Wohnungswesen, Verkehr	1.731	2.500	1.141	405	3.491	4.070	2.203	1.093
davon Sanierung Ortsmitte III, DLZ	1.704	1.753	1.030	0	3.342	3.144	1.726	0
EPL 7 Öff. Einrichtungen, Wirtsch.förd.	8				155	236	70	10
EPL 8 wirtsch. Untern., Grundverm.	492	86	68		1.625	40	30	24
EPL 9 allg. Finanzwirtschaft	3.880	2.377	2.124	1.223	419	446	465	459
davon Kreditaufnahmen	728	1239	346					
Gesamtvolumen	6.292	4.971	3.349	1.628	6.292	4.971	3.349	1.628
Rücklagenbestand zum 31.12. (mit Plandaten 2015)	793	384	384	384				
Schuldenstand zum 31.12.					4.322	4.844	5.872	6.193
pro Kopf (Einwohner 31.12.15: 8.833)					489	548	665	701
Zunahme Schuldenstand 01.01.16-31.12.2019								1.677



Gemeinde Gomaringen



Seite 69

9. Finanzierung und Auswirkungen auf den Haushalt

Ausgangslage Haushaltsplan 2016 mit Finanzplan bis 2019:

- Berücksichtigt ist ein Investitionsvolumen für das Dienstleistungszentrum in Höhe von **9,517 Mio. €**
- Neben der Finanzierung der Sanierungskosten Bahnhofstraße 8 werden

in 2016: 2,95 Mio. €

in 2017: 1,83 Mio. €

in 2018: 1,62 Mio. €

in 2019: 1,63 Mio. €

8,03 Mio. €

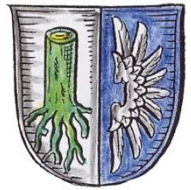
für Maßnahmen in den Aufgabenbereichen der Einzelpläne 0-9 investiert

- Die **Verschuldung steigt bis Ende 2019 um 1,677 Mio. €** auf 6,193 Mio. €
- Die Rücklagenentnahme erfolgt bis auf den Mindestbestand von 0,384 Mio. €

[illegible]



Gemeinde Gomaringen



Seite 71

9. Finanzierung und Auswirkungen auf den Haushalt

Fortschreibung im Nachtragshaushalt 2016 mit Finanzplan bis 2019:

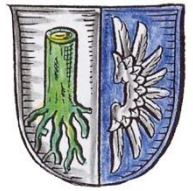
- Berücksichtigt ist ein Investitionsvolumen für das Dienstleistungszentrum in Höhe von **12,795 Mio. €**
- Neben der Finanzierung der Sanierungskosten Bahnhofstraße 8 werden
 - in 2016: 2,15 Mio. €
 - in 2017: 1,93 Mio. €
 - in 2018: 1,70 Mio. €
 - in 2019: 2,42 Mio. €
 - 8,20 Mio. €

für Maßnahmen in den Aufgabenbereichen der Einzelpläne 0-9 investiert.

- Die **Verschuldung steigt bis Ende 2019 um 1,256 Mio. €**. Sondertilgung in 2019 machbar aufgrund Veräußerungserlöse.
- Die Rücklagenentnahme erfolgt bis auf den Mindestbestand von 0,384 Mio. €
- Die Gemeinde veräußert die frei werdenden sanierungsbedürftigen Liegenschaften zu Marktpreisen, entlastet damit die künftigen Haushalte von hohen Unterhaltungsaufwendungen.



Gemeinde Gomaringen



Seite 82

11. Zusammenfassung

1997 Farrenstall



1998 Schloss



2001 Rotes Haus



2008 Hammelstall



2015 Lindenstr. 42

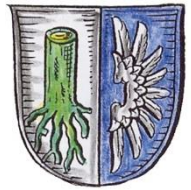


2015 Schlossscheuer





Gemeinde Gomaringen



Seite 83

12. Beschlussvorschlag

Die Sanierung und der Umbau des Gebäudes Bahnhofstraße 8 zum Dienstleistungszentrum soll auf der Grundlage der Variante 1.1 erfolgen. Die Kostenobergrenze wird entsprechend der vorgestellten Kostenberechnung mit maximal 12,80 Mio. € festgelegt. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung der 1. Nachtragshaushaltssatzung mit Nachtragshaushaltsplan 2016 durch die Kommunalaufsicht.