

## **Beschluss**

### **Ordentliche Sitzung des Gemeinderates Zielitz vom 30.06.2022**

- TOP 8      Grundsatzbeschluss zum Neubau Sozialgebäude Kalibad  
Vorlage: BV-Zi/1153/2022/1

Herr Crackau informiert zu den Festlegungen des Kultur- und Sozialausschusses zu dieser Thematik. Er teilt mit, dass von den vier vorgelegten Varianten zum Neubau eines Sozialgebäudes im Schwimmbad Zielitz die vierte *Variante x* von den Ausschussmitgliedern abgelehnt wurde, weil dies zur Folge hätte, dass das Schwimmbad wahrscheinlich ein Jahr nicht geöffnet werden kann. Inhaltlich sollte bei dieser Variante der bestehende Sozialtrakt abgerissen und an gleicher Stelle wieder neu errichtet werden.

Weiter führt Herr Crackau aus, dass auf Empfehlung des Schwimmmeisters, Thomas Metje, anstelle der Räumlichkeiten des Schwimmmeisters bei den anderen drei vorgelegten Varianten Sammelumkleiden entstehen sollten, da diese sich bewährt haben. In der jetzigen Planung liegt der Schwimmmeisterraum direkt vor dem Rutschenturm, was die Sicht erheblich beeinflussen würde. Der Schwimmmeister nutzt weiterhin die derzeitigen Räumlichkeiten.

Herr Kasten bittet bei der gesamten Baumaßnahme zu berücksichtigen, dass energiesparende Maßnahmen wie Photovoltaik u. ä. genutzt werden, um das Schwimmbad kostengünstiger zu machen.

Die Gemeinderatsmitglieder diskutieren die von dem Architekturbüro vorgeschlagenen Varianten und beschließen wie folgt:

#### **Beschluss:**

**Der Gemeinderat berät zu den vom beauftragten Architekturbüro arc vorgelegten Unterlagen zum – Neubau Sozialgebäude- hinsichtlich Grundriss und Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück. Die Gemeinderatsmitglieder sprachen sich gegen die aufgeführte Variante X aus, da dies mit einem baubedingten Schließen des Bades oder einer Übergangslösung verbunden wäre. Der Gemeinderat beschließt die Varianten A und B planerisch vom Planungsbüro weiterverfolgen zu lassen mit folgender Ergänzung:**

- *Alter Bestand wird nicht weiter genutzt, Ausnahme:  
Schwimmmeisterraum und Raum für Erste-Hilfemaßnahmen bleiben jedoch bestehen*
- *Die Raumanordnungen und der Besucherfluss der Varianten A und B werden bevorzugt mit folgenden Ergänzungen oder Änderungen:*
- *Neubau soll noch näher an das Dach des großen Beckens herangerückt werden.*
- *In den Varianten A-C eingezeichnete Schwimmmeisterräume sollen dann als Sammelumkleidekabine genutzt werden, da Schwimmmeisterraum im alten Bestand verbleibt.*

Des Weiteren wird zur Anschubfinanzierung der Maßnahme eine außerplanmäßige Ausgabe auf dem Produktsachkonto 424200.09610000 in Höhe von 80.000,00 € beschlossen, die aus liquiden Mitteln gedeckt wird.

**Abstimmungsergebnis:**

Anzahl der gesetzlichen bzw. tatsächlich besetzten Mandate: 12  
plus Bürgermeister: 1

|                                             |   |
|---------------------------------------------|---|
| Zahl der anwesenden Gemeinderatsmitglieder: | 8 |
| Ja-Stimmen:                                 | 8 |
| Nein-Stimmen:                               | 0 |
| Stimmenthaltungen:                          | 0 |

*Wolfgang Parzanka*  
Wolfgang Parzanka  
erster stellv. Bürgermeister



# Gemeinderat Zielitz

|                                                                               |                                                 |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage</b>                                                       | <b>Vorlagen-Nr:</b><br>Status:<br>AZ:<br>Datum: | <b>BV-Zi/1153/2022/1</b><br>öffentlich<br><br>28.06.2022 |
| <b>Betreff:</b><br><b>Grundsatzbeschluss zum Neubau Sozialgebäude Kalibad</b> |                                                 |                                                          |
| <b>Federführendes Amt:</b><br><b>Einreicher:</b>                              | <b>Bauamt</b><br><b>Frau Städer</b>             |                                                          |
| <b>Beratungsfolge</b>                                                         | 30.06.2022      Gemeinderat Zielitz             |                                                          |

## Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat berät zu den vom beauftragten Architekturbüro arc vorgelegten Unterlagen zum – Neubau Sozialgebäude- hinsichtlich Grundriss und Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück.  
Der Gemeinderat beschließt die Variante A, B, C oder X planerisch vom Planungsbüro weiterverfolgen zu lassen.

## Ergänzung zur Vorlage aus der Sitzung des Kultur- und Sozialausschusses vom 14.06.2022

*Die Ausschussmitglieder sprachen sich gegen die aufgeführte Variante X aus, da dies mit einem bnaubedingten Schließen des Bades oder einer Übergangslösung verbunden wäre.*

*Herr Metje äußerte Bedenken bzgl. des geplanten Schwimmesterraumes und die entstehenden Sichteinschränkungen durch den vorhandenen Rutschenturm bei Varianten A-C.*

*Die folgende Diskussion brachte folgenden Vorschlag:*

- Alter Bestand wird nicht weiter genutzt, Ausnahme: Schwimmesterraum und Raum für Erste-Hilfemaßnahmen bleibt jedoch bestehen*
- Die Raumanordnungen und der Besucherfluss der Varianten A und B werden bevorzugt mit folgenden Ergänzungen oder Änderungen:*
- Neubau soll noch näher an das Dach des großen Beckens herangerückt werden.*
- In den Varianten A-C eingezeichnete Schwimmesterräume sollen dann als Sammelumkleidekabine genutzt werden, da Schwimmesterraum im alten Bestand verbleibt.*

Des Weiteren wird zur Anschubfinanzierung der Maßnahme eine außerplanmäßige Ausgabe auf dem Produktsachkonto 424200.09610000 in Höhe von 80.000,00 € beschlossen, die aus liquiden Mitteln gedeckt wird.

## Begründung:

Das Architekturbüro arc wurde mit der Planung des Sozialgebäudes auf dem Gelände des Schwimmbades beauftragt. Hinsichtlich der Anordnung des Gebäudes wurden 4 Varianten vorgeschlagen. Das Raumprogramm ist in allen Varianten gleich und ist dem in der Anlage beigefügtem Grundriss (Anlage 1) zu entnehmen. Die Anordnung des Gebäudes unterscheidet sich in den einzelnen Varianten, die als Handskizzen und Textteil (Anlage 2) ebenfalls beigefügt sind. Vom Architekturbüro

wurde eine Kostenschätzung (Anlage 3) erstellt, auch diese ist beigelegt.  
Für die Umsetzung des Bauvorhabens ist diese außerplanmäßige Ausgabe für 2022 erforderlich, die Restmittel sind im Haushalt 2023 bereitzustellen. Es soll ein Fördermittelantrag zur teilweisen Refinanzierung gestellt werden.

### Anlagen:

**Anlage 1 - Grundriss**

**Anlage 2 - Anordnung des Gebäudes**

**Anlage 3 - Kostenschätzung**

|                                                                                              |                            |                                                                                                     |                                        |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Finanzielle Auswirkungen</b> im laufenden Haushaltsjahr                                   |                            |                                                                                                     | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> |
| Gesamtkosten der Maßnahme in 2022<br>80.000,00 €                                             | Jährliche Folgekosten in € | Mittel bereits geplant 2022<br>Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> | Produktsachkonto<br>424200.09610000    |                               |
| zusätzliche Einnahmen <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja in Höhe von: |                            |                                                                                                     |                                        |                               |
| Erläuterungen:                                                                               |                            |                                                                                                     |                                        |                               |

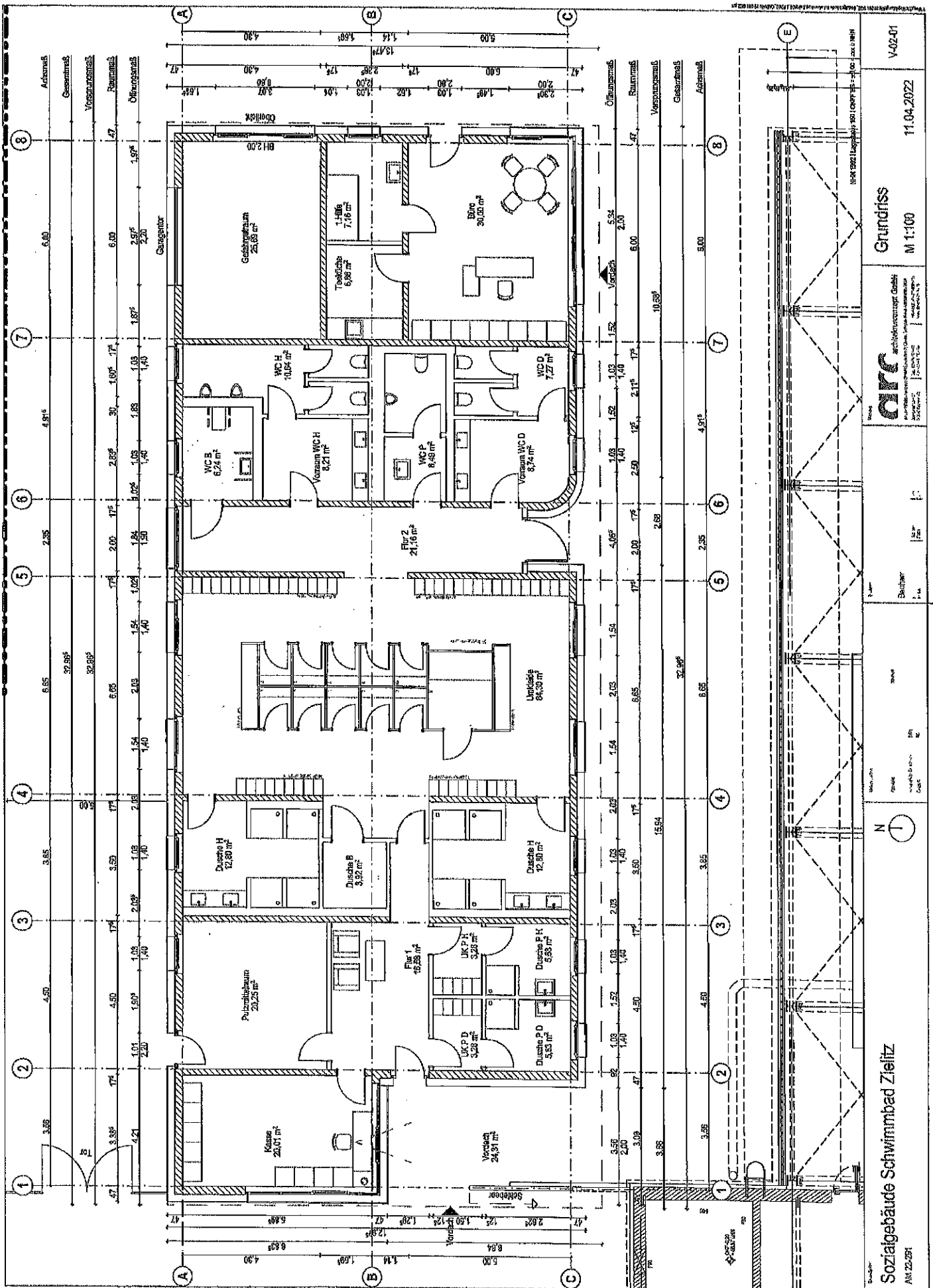
  
Verbandsbürgermeister

Kämmerei

  
Amtsleiter

Sachbearbeiter

|                                     |                                       |     |                                                                              |  |                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gremium                             |                                       | TOP | <input type="checkbox"/> Abstimmung laut Beschlussvorschlag mit Enthaltungen |  | Die Vorlage wurde zum Beschluss erhoben.<br>Datum: <br>Siegel- Bürgermeister / Vorsitzender Verbandsgemeinderat |
| <input type="checkbox"/> Einstimmig | <input type="checkbox"/> Mehrheitlich | Ja  | Nein                                                                         |  |                                                                                                                                                                                                     |



Anlage 1 - Grundriss



**Betreff:** 220511\_SGZ Varianten Anordnung

**Von:** Günther, Tilo <tilo.guenther@arc-architektur.de>

**Datum:** 11.05.2022, 13:17

**An:** "bauamt@elbe-heide.de" <bauamt@elbe-heide.de>, "D. Ruffer" <druffer@t-online.de>, Thomas Schmette <t.schmette@elbe-heide.de>

**Kopie (CC):** "Oheim, Sandra" <sandra.oheim@arc-architektur.de>, "Shabani, Stina" <stina.shabani@arc-architektur.de>

Sehr geehrte Bauherren,

wie mit Herrn Knoost telefonisch vereinbart finden Sie anbei in skizzenform verschiedene Varianten der Anordnung des Sozialgebäudes in Bezug zum Bestand zur Entscheidungsfindung. Zur bisherigen Variante gab es seitens der Nutzer 3 Punkte zu bedenken: Die Überbauung von Schächten, Der Blick des Schwimmelsters über die Rutsche sowie die mögliche Anbindung an das Bestandsdach. Wir denken nach wie vor, dass es sich um eine gute Variante darstellt, da der Besucherverkehr gut organisiert wird und die Flächen hinter dem Gebäude (Anlieferung) möglichst klein ausfällt.

Ich gehe stichpunktartig durch die Varianten:

**Variante A, Vorzugsvariante:**

- Ausgangspunkt ist die bisherige Planung, Neubau steht separat
- Eindeutige, klare Zugangssituation für die Besucher
- Fahrräder und Anlieferung im „Back of House-Bereich“
- Schächte A, B und X werden nicht überbaut

**Variante B:**

- Neubau rückt näher an den Bestand heran, steht noch separat
- Zugangssituation für die Besucher beengt und verwinkelt, Nachteil
- Fahrräder und Anlieferung im „Back of House-Bereich“ sehr großzügig
- Schächte A und X werden nicht tangiert, Schacht B wird überbaut

**Variante C:**

- Neubau rückt komplett an den Bestand heran, dadurch Aufwendungen zur Anbindung notwendig, Mehrkosten!
- Baugrubenherstellung auch aufwendiger, ggf. ragen die Stützenfundamente des Dachs in die Gründung des Neubaus. Gefahr von unterschiedlicher Setzung der Gebäude zueinander.
- Zugangssituation für die Besucher über die Anlieferzone „außen herum“
- Fahrräder, Anlieferung und Besucherzugang im „Back of House-Bereich“ sehr großzügig
- Schächte A und X werden nicht tangiert, Schacht B wird überbaut
- Unserer Meinung nach die schlechteste Option, da es immer „angebastelt“ wirkt und auch unbegründet teurer wird.

**Variante X, Alternative:**

- Wir planen den Neubau an der Stelle des bisherigen Sozialgebäudes, Neubau steht separat
- Eindeutige, klare Zugangssituation für die Besucher
- Fahrräder und Anlieferung im „Back of House-Bereich“
- Schächte A, B, C und X werden nicht tangiert.
- Das Bestandgebäude muss hierfür abgerissen werden
- Es muss für die Bauzeit ein Interim geschaffen werden oder eine Saison geschlossen bleiben, großer Nachteil

Was meinen Sie?

Für auftretende Fragen stehe ich Ihnen gern in unserem Büro zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

*Anlage 2 - Anordnung  
des Gebäudes*

11.05.2022, 13:44



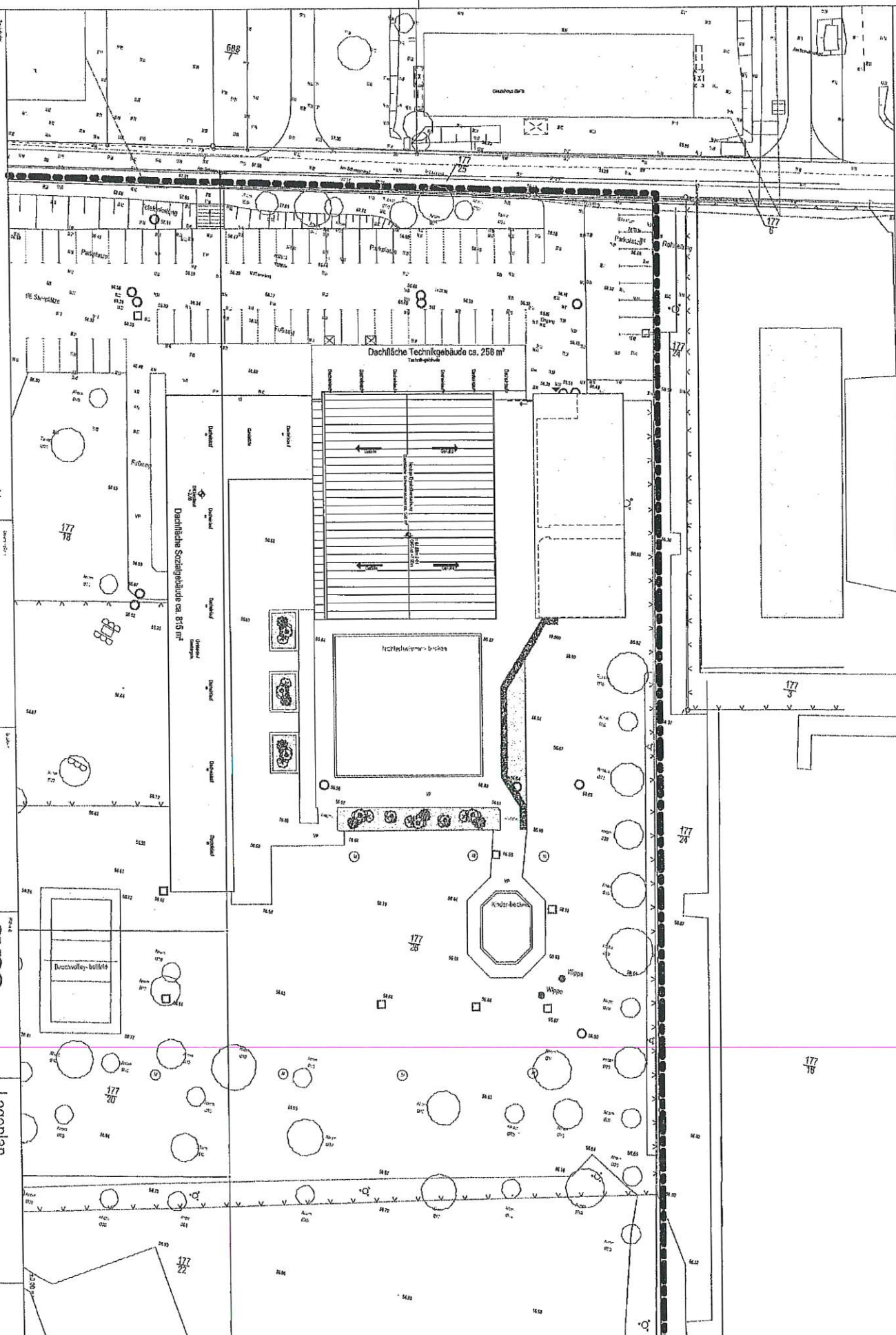
BAUER:

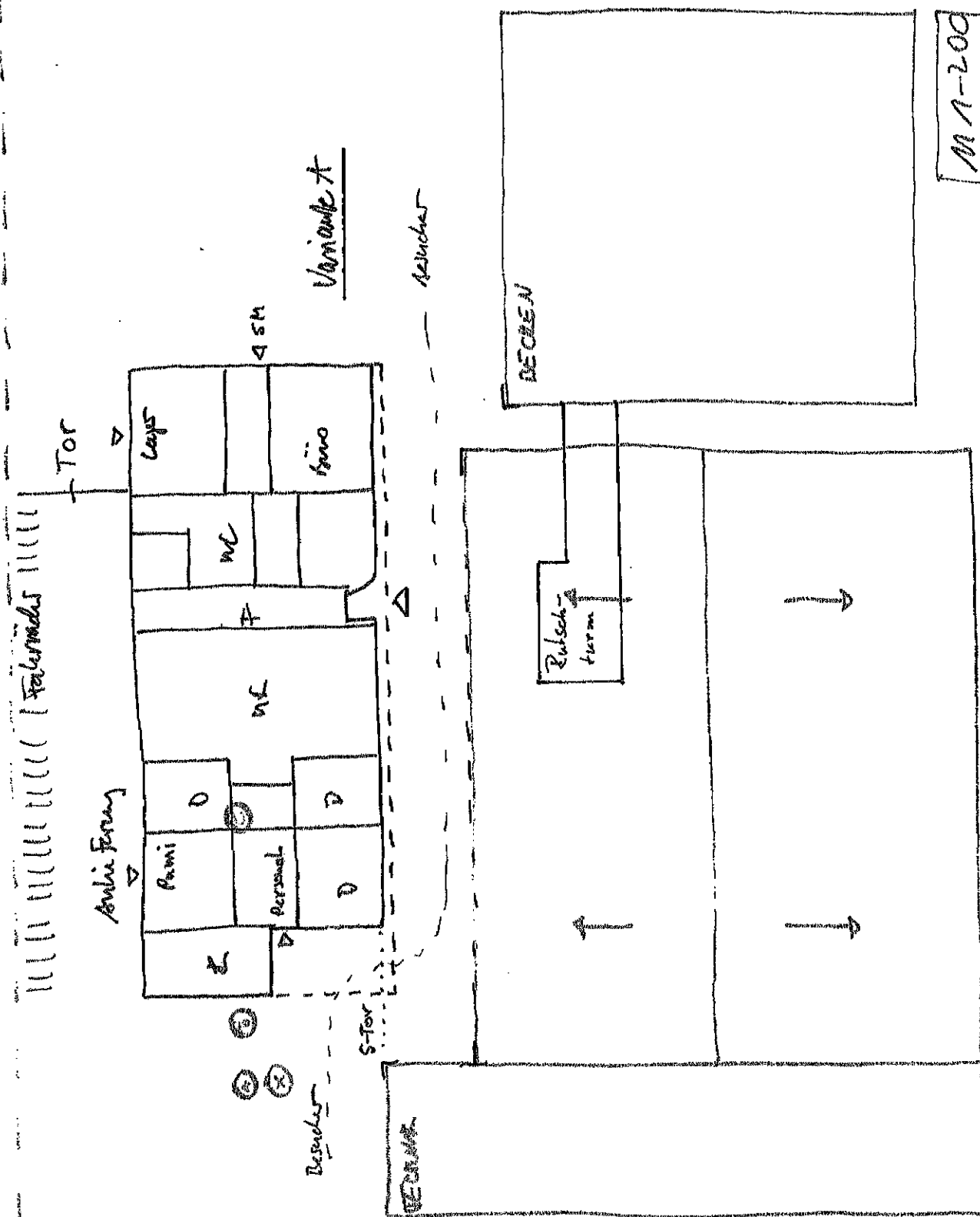
[illegible]

Lageplan

11.04.2022

V-01-01





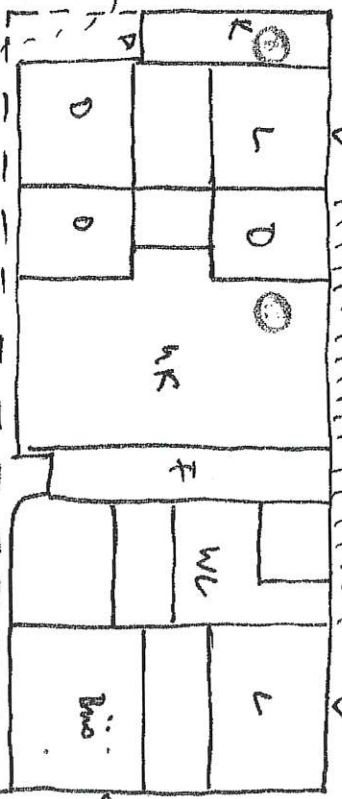
||||| Feldwäld |||||

Anlaufweg

Tor

BECKEN

Reiniger



Wandb. 3

Reiniger

BECKEN

Zuschauerturm



MA 1-200

DEC 21 1964

Rutsch-  
flur

A hand-drawn floor plan of a room, oriented horizontally. The plan is divided into three main sections by two vertical walls. On the left is a kitchen area containing a sink, a stove, and a refrigerator. In the center is a living area with a sofa, a coffee table, and a television. On the right is a bedroom area with a bed and a nightstand. A doorway is located between the kitchen and the living area. A small table is placed in the living area near the doorway. The drawing is done in black ink on a white background.

**Room Layout:**

- Kitchen (Left):** Contains a sink, a stove, and a refrigerator.
- Living Area (Center):** Contains a sofa, a coffee table, and a television.
- Bedroom (Right):** Contains a bed and a nightstand.

**Other Features:**

- A doorway is located between the kitchen and the living area.
- A small table is placed in the living area near the doorway.

bands -

11  
Tollmachers  
Stief

1954

4

[illegible]

~~CONFIDENTIAL~~

ing

W

14

22

•



1

2.

Spindelstange

Stamm/  
Joch im Posten

(P)

Beincher

Ratschturn

Schalen

Neubau

Abbruch

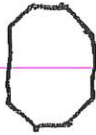
Zahn

Tor

Ankerfing

17-5001

Variant X



|                                              |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |            |                          |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|--------------------------|
| Projekt SGZ Sozialgebäude Schwimmbad Ziefitz |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |            |                          |
| AM 21-291                                    |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |            |                          |
| KOSTENSCHÄTZUNG arc, Stand 12.05.2022        |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |            |                          |
| Grundlagen:                                  |                                               | DIN 276 (2008-12)<br>Vorplanung Stand 05/2022                                                                                                                                                                                                                                                              |           |            |                          |
| Hinweise:                                    |                                               | Die Kostenschätzung beinhaltet keine Indizierung auf den Zeitpunkt der Ausführung ( Baupreissteigerungen 05/2022 bis zur Bauausführung )<br>Die Kostenschätzung beinhaltet keine Risikokosten ( außergewöhnliche Baupreisentwicklungen, Insolvenzen beauftragter Auftragnehmer, Rechtstreitigkeiten usw. ) |           |            |                          |
| BGF R+S (m²)                                 |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |            | 444,00                   |
| Kostengruppe                                 | Berechnung                                    | Menge/Einheit                                                                                                                                                                                                                                                                                              | EP netto  | GP netto   | GP brutto Vorplanung     |
| 100                                          | Grundstück                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |            | 0,00                     |
| 200                                          | Vorbereitende Maßnahmen                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           | 39.000,00  | 46.410,00                |
| 210                                          | Herrichten (Abbruch Doppelgarage)             | 1,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 12.500,00 | 12.500,00  | 14.875,00                |
| 220                                          | Öffentliche Erschließung Abwasser             | 1,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5.000,00  | 5.000,00   | 5.950,00                 |
|                                              | Öffentliche Erschließung Wasser               | 1,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5.000,00  | 5.000,00   | 5.950,00                 |
|                                              | Öffentliche Erschließung Gas                  | 0,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00      | 0,00       | 0,00                     |
|                                              | Öffentliche Erschließung Fernwärme            | 1,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10.000,00 | 10.000,00  | 11.900,00                |
|                                              | Öffentliche Erschließung Elektro              | 1,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5.000,00  | 5.000,00   | 5.950,00                 |
|                                              | Öffentliche Erschließung Telekommunikation    | 1,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1.500,00  | 1.500,00   | 1.785,00                 |
| 230                                          | Kostenansatz nichtöffentliche Erschließung    | 0,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00      | 0,00       | 0,00                     |
| 300                                          | Bauwerk - Baukonstruktionen<br>€/m² BGF R+S   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           | 804.142,00 | 1.028.928,38<br>2.316,05 |
| 310                                          | Baugrube (Tiefe 1,50m), Annahme 50% Z2        | 365,00 m³                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 73,00     | 63.145,00  | 75.142,35                |
| 320                                          | Gründung                                      | 429,00 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 366,00    | 157.014,00 | 185.846,55               |
| 330                                          | Außenwände                                    | 369,00 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 652,00    | 234.720,00 | 279.316,80               |
| 340                                          | Innenwände                                    | 485,00 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 295,00    | 143.075,00 | 170.259,25               |
| 350                                          | Decken entfällt                               | 0,00 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0,00      | 0,00       | 0,00                     |
| 360                                          | Dächer                                        | 446,00 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 371,00    | 165.466,00 | 196.904,54               |
| 370                                          | Baukonstruktive Einbauten Umkleideboxen       | 1,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 20.000,00 | 20.000,00  | 23.800,00                |
|                                              | Baukonstruktive Einbauten Spinde              | 100,00 St                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 275,00    | 27.500,00  | 32.725,00                |
|                                              | Baukonstruktive Einbauten Wertsachenfächer    | 20,00 St                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 275,00    | 5.500,00   | 6.545,00                 |
| 390                                          | sonst. Maßnahmen je m² BGF R+S                | 446,00 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 107,00    | 47.722,00  | 56.789,18                |
| 400                                          | Bauwerk - Technische Anlagen<br>€/m² BGF R+S  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           | 193.360,00 | 232.478,40<br>523,50     |
| 410                                          | Abwasser-, Wasser- und Gasanlage              | 444,00 m³                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 110,00    | 48.840,00  | 58.119,60                |
| 420                                          | Wärmeversorgungsanlagen                       | 444,00 m³                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 86,00     | 38.184,00  | 45.438,05                |
| 430                                          | Lufttechnische Anlagen                        | 444,00 m³                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 57,00     | 25.308,00  | 30.118,52                |
| 440                                          | Starkstromanlage                              | 444,00 m³                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 148,00    | 65.712,00  | 78.197,28                |
| 450                                          | Kommunikationstechnische Anlagen              | 444,00 m³                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 34,00     | 15.096,00  | 17.964,24                |
| 460                                          | Förderanlagen                                 | 444,00 m³                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00      | 0,00       | 0,00                     |
| 470                                          | Nutzungsspezifische Anlagen                   | 444,00 m³                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00      | 0,00       | 0,00                     |
| 480                                          | Gebäude- und Anlagenautomation                | 444,00 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00      | 0,00       | 0,00                     |
| 490                                          | sonstige Maßnahmen f. techn. Anlagen          | 444,00 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5,00      | 2.220,00   | 2.541,80                 |
| 500                                          | Außenanlagen                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           | 25.000,00  | 28.750,00                |
| 510                                          | Geländeflächen                                | 1,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00      | 0,00       | 0,00                     |
| 520                                          | Befestigte Flächen                            | 1,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00      | 0,00       | 0,00                     |
| 530                                          | Baukonstruktionen in Außenanlagen             | 1,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00      | 0,00       | 0,00                     |
| 540                                          | Technische Anlagen in Außenanlagen            | 1,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00      | 0,00       | 0,00                     |
| 550                                          | Einbauten in Außenanlagen                     | 1,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00      | 0,00       | 0,00                     |
| 560                                          | Wasserflächen                                 | 1,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00      | 0,00       | 0,00                     |
| 570                                          | Pflanz- und Saatlflächen                      | 1,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00      | 0,00       | 0,00                     |
| 590                                          | Sonstige Außenanlagen                         | 1,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00      | 0,00       | 0,00                     |
| 600                                          | Ausstattung und Kunstwerke                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           | 0,00       | 0,00                     |
| 600                                          | Kostenansatz gemäß Angabe                     | 1,00 psch                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0,00      | 0,00       | 0,00                     |
| 700                                          | Baunebenkosten KG 100-500<br>Kostenansatz 25% |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 25,00     |            | 334.241,85<br>334.241,85 |
| €/m² BGF R+S                                 |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |            | 3.763,28                 |
| Summen brutto                                |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |           |            | 3.671.209,23             |

Anlage 3 - Kosten-  
schätzung

