

Beratungsvorlage:

☐ der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
☐ der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
☒ der öffentlichen BA-Sitzung	TOP 3.1	am 17.03.2026
☒ der öffentlichen GR-Sitzung	TOP 4.3	am 24.03.2026

TOP:**Sanierung und Umbau des Rathauses - Beratung und Beschlussfassung über die Vorentwurfsplanung mit Kostenschätzung, Leistungsphase 2 (Anlage)****Teilnehmer:**

- Herr Jesaias Kobelt, Architekturbüro Ruch & Partner, Bad Krozingen
- Herr Armin Barth, IST EnergiePlan GmbH, Müllheim
- Herr Timo Schmidt, IST EnergiePlan GmbH, Müllheim

Sachverhalt:

Im November 2025 beschloss der Gemeinderat die Sanierung und den Umbau des Rathauses auf Grundlage des vorgestellten Vorkonzepts voranzutreiben.

In der Zwischenzeit fanden weitere Abstimmungstermine statt, insbesondere hinsichtlich der Haustechnik. Zu verschiedenen Themen gilt es nun Entscheidungen zu treffen, um zeitnah die Entwurfsplanung beschließen zu können. Eine erste Kostenschätzung wurde vom Architekturbüro Ruch & Partner erarbeitet. Diese wird in den Sitzungen vorgestellt werden.

Im Haushalt sind für das Jahr 2026 1,1 Mio. Euro angesetzt. Die Verpflichtungsermächtigung für das Jahr 2027 beträgt 1,45 Mio. Euro.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, auf Grundlage des vorgelegten Entwurfs und der Kostenschätzung die Sanierung und den Umbau des Rathauses voranzutreiben.



I	AW	03.03.2026	Aktualisierung Außenanlagen
H	RK	27.02.2026	Auftraggeber/ Lage angepasst, Schritte eingetragen; Div. Anpassungen nach Rückfrage HLSE (19.02.26)
G	RK/SH	29.01.2026	Systemtrennw. Amt. u. Brandsch. eingetragen; Putz, erglanc, Warteb. gedreht, Höhen Bestand, WC-Wände TRB neu
F	RK	02.12.2025	Küchenmöbel/ WC neu in Rot dargestellt
E	RK	17.11.2025	Anpassungen nach Ortbegehung mit Statiker
D	RK	13.11.2025	Wartebereich laut Rückmeldung Sparkasse angepasst, dadurch Entfall Kopierbereich; Raumbereich angepasst
C	RK	03.11.2025	Putzraum und Tür zwischen Kopierbereich und Amt.f. Off. Ord. ergänzt
B	RK	29.10.2025	Vorplanung laut Wunsch Bauherr (Termin 23.10.25) angepasst
A	RK	06.10.2025	Vorplanung laut Wunsch Bauherr (Mail 18.09.25) angepasst
TL		24.06.2025	Plan erstellt

025-040

PROJEKT

MAßSTAB

PLANUNG UND AUSFÜHRUNG

PLANNR.

GR 01.0

PROJEKT

I

UMBAU RATHAUS
GEMEINDE STEGEN

Dorfplatz 1
LGB Nr.: 10/1, 10/3
EG FFB = +0,00 → +000,XX u. NN

MAßSTAB

1:50

ARCHITEKTURBÜRO
RUCH & PARTNER mbB

Fanny Ruch - Jéssalas Kobelt - Heiko Rehmann
Mittweg 6, 79189 Bad Krozingen
Tel. 07633 9111 0 info@ruch-partner.de
Fax 07633 9111 11 www.ruch-partner.de

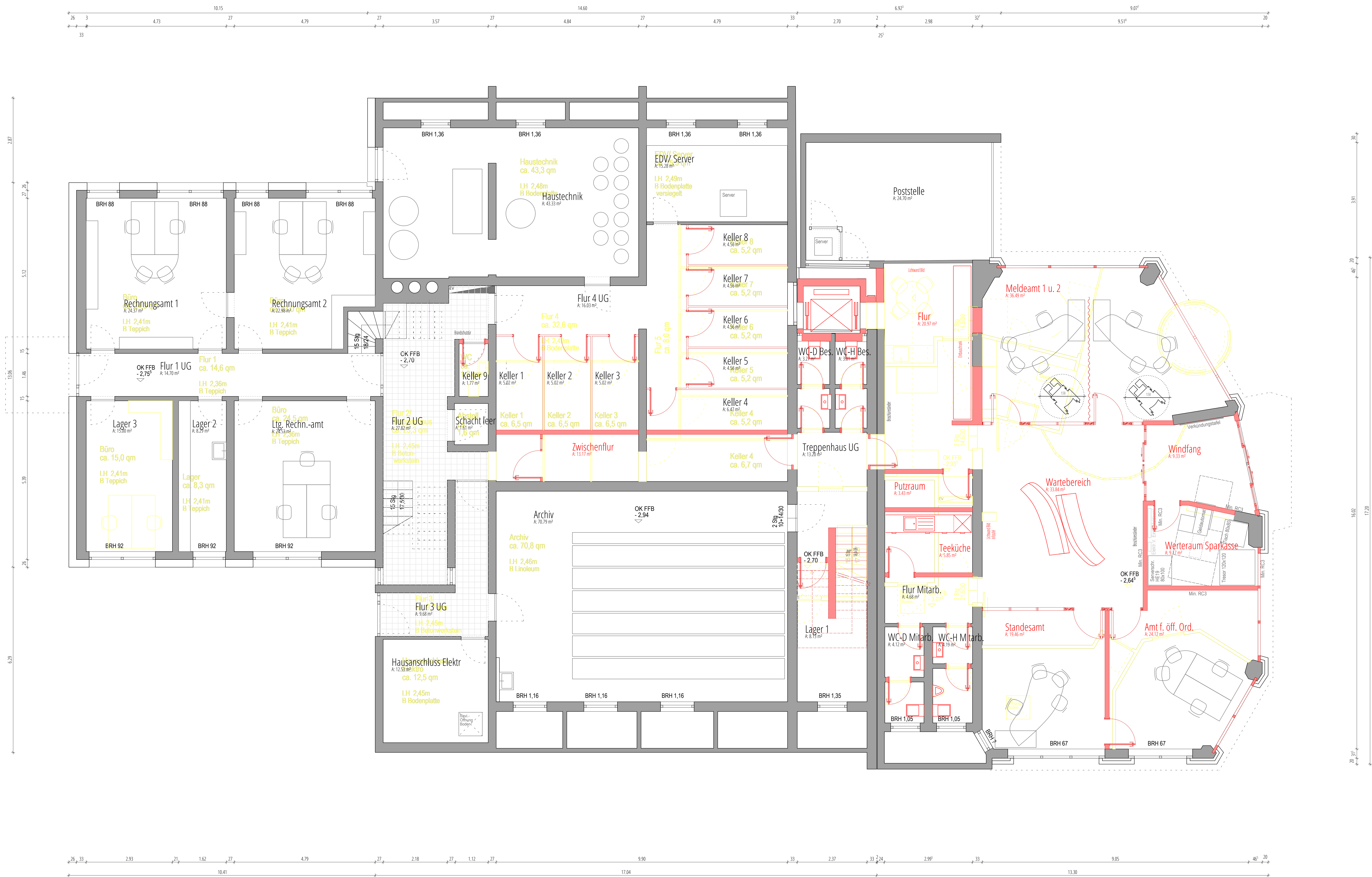
PROJEKT

03.03.2026

03.03.2026

200

DIN A4



025-040	UMB AU RATHAUS GEMEINDE STEGEN
PROJEKT	Dorfplatz 1 LGB Nr.: 10/1, 10/3 EG FFB = +0,00 → +XXX.XX d. NN
MAßSTAB	Gemeinde Stegen Bürgermeisterin Franz Klee Dorfplatz 1 79252 Stegen
PLANUNG UND BAUHER	ARCHITEKTURBÜRO RUCH & PARTNER mbB Fanny Ruch · Jasmin Koblitz · Heiko Rehmann Mittweg 6, 79189 Bad Krozingen Tel.: 07633 9111 0 info@ruch-partner.de Fax: 07633 9111 11 www.ruch-partner.de
PROJEKT	GR 01.1 GRUNDRISS UG VARIANTE 2
DATUM	VORPLANUNG
ZEICHNUNG	26.11.2025
DRUCK	208
PROJEKT	DIN A0
MAßSTAB	1:50

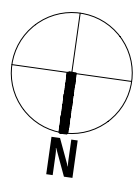


G	AW/RK	03.03.2026	Actualisierung Außenanlagen: Lage Windfangtür
F	BK/WW	27.02.2026	Lage Aufzug aktualisiert, Außenanlagen eingeleitet; Best. Aufzugschacht Tür mit Brandschutzwand ersetzt
E	BK/WW	19.02.2026	Bereich Aufzug an Bestand aktualisiert, Schritte eingetragen
D	RK	09.02.2026	Anforderung Systemtrennwand und Brandschutz eingetragen, Schritte eingetragen, Aufzug angepasst
C	RK	02.12.2025	Küchenmöbel/ WC neu in Rot dargestellt
B	RK	17.11.2025	Abbruch Beh.-WC dargestellt
A	RK	13.11.2025	WC/ Personal angepasst; Verglasung Hauptamt 1-2 ergänzt; Raumbezeich. ergänzt
	RK	22.10.2025	Plan erstellt

025-040

PROJEKT

BAUHER



Gemeinde Stegen
Bürgermeisterin Fräulein Klee
Dorfplatz 1
79252 Stegen

PLANUNGSGRUPPE

GR 02.1

VORPLANUNG

MAßSTAB

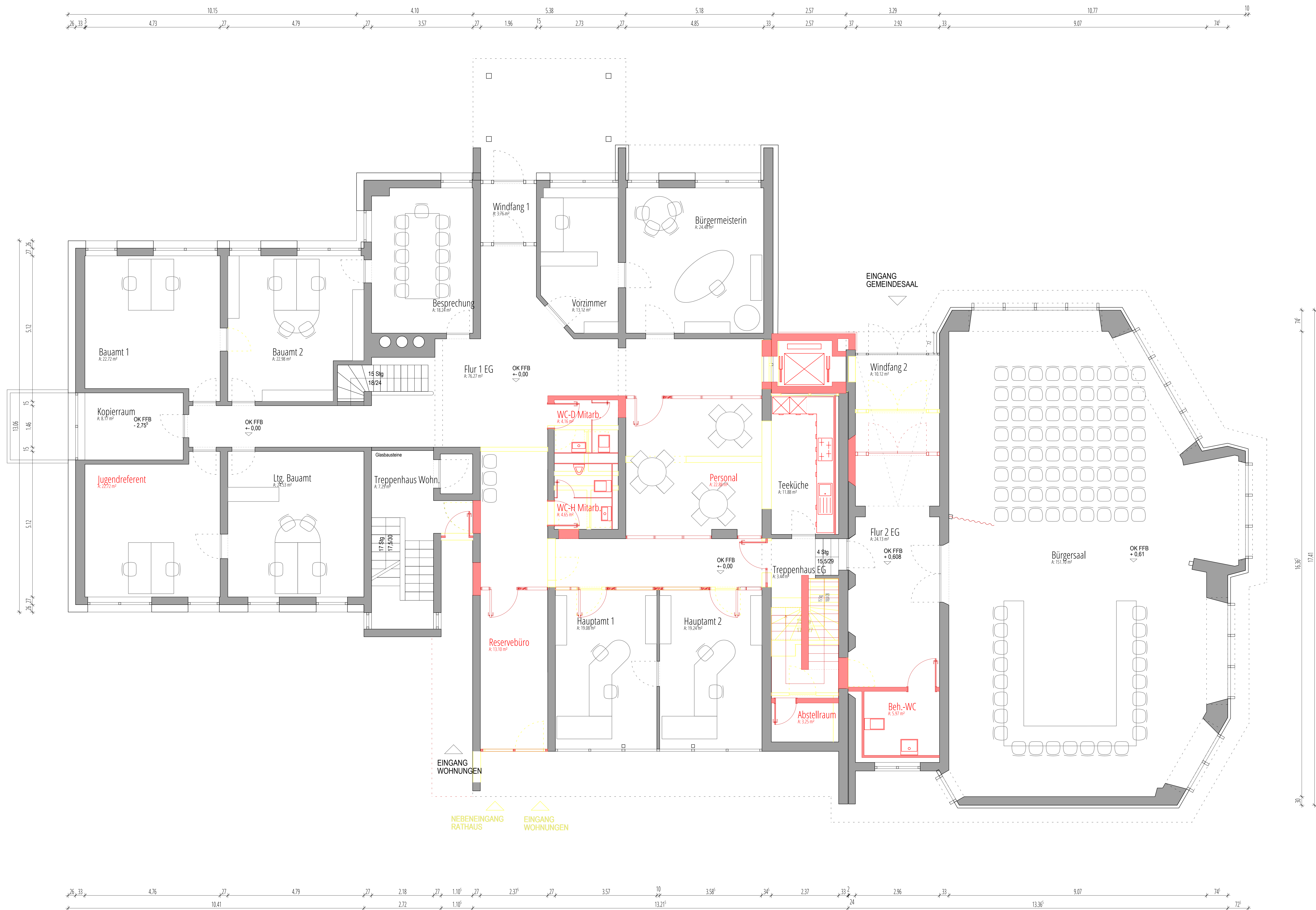
1:50

UMBAU RATHAUS
GEMEINDE STEGEN

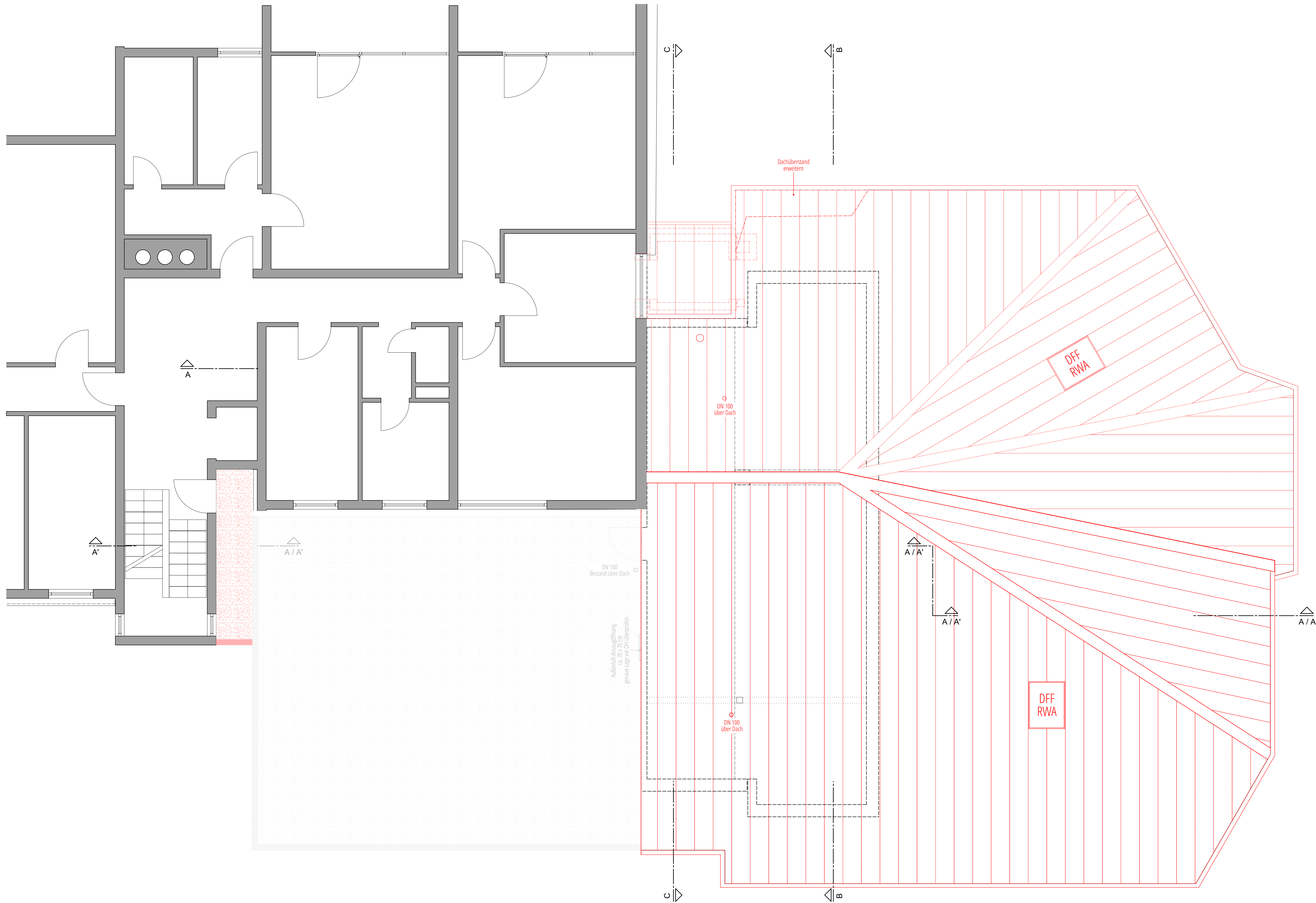
Dorfplatz 1
LGB Nr.: 10/1, 10/3
EG FFB = +0,00 → +000,XX o. NN

ARCHITECTURBÜRO
RUCH & PARTNER mbB

Fanny Ruch · Jesajas Kobelt · Heiko Rehmann
Mittweg 6, 79189 Bad Krozingen
Tel. 07633 9111 0 info@ruch-partner.de
Fax 07633 9111 11 www.ruch-partner.de



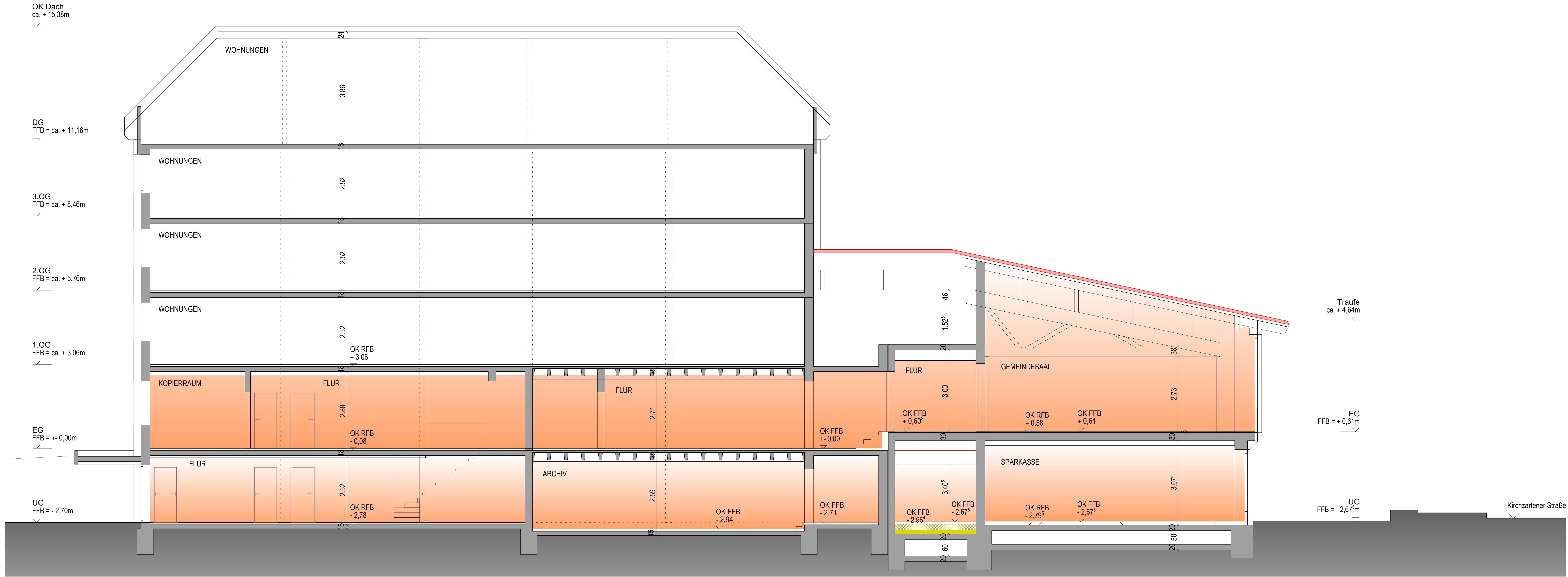
025-040	UMB AU RATH AU S GEMEINDE STEG EN
PROJEKT	Dorfplatz 1 LGB Nr.: 10/1, 10/3 EG FFB = +0,00 → +000,XX d. NN
MAßSTAB	Gemeinde Stegen Bürgermeisterin Fräulein Klee Dorfplatz 1 79252 Stegen
PLANUNGSGRUPPE	ARCHITEKTURBÜRO RUCH & PARTNER mbB Fanny Ruch - Jesajas Kobelt - Heiko Rehmann Mittweg 6, 79189 Bad Krozingen Tel. 07633 9111 0 info@ruch-partner.de Fax 07633 9111 11 www.ruch-partner.de
PROJEKT	GR 02.2 GRUNDRISS EG VARIANTE 2
DATUM	VORPLANUNG
ZEICHNER	26.11.2025
PROJEKTLEITER	207
PROJEKTLEITER	DIN A0
PROJEKTLEITER	1:50



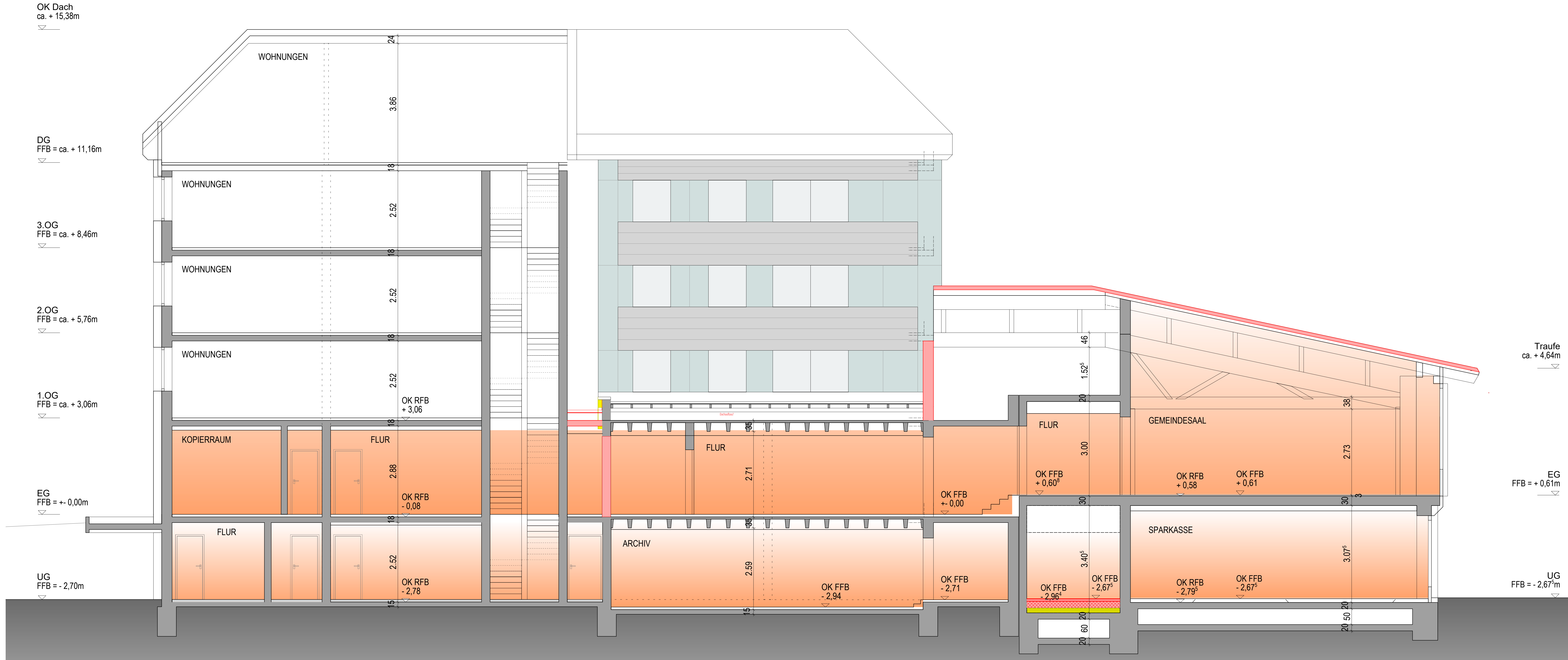
025-040		UMBAU RATHAUS GEMEINDE STEGEN		
PROJEKT		Dorfplatz 1 LGB Nr. 10/1, 10/3 EG FFB = +0.00 = +XXX.XX u. NN		
BAUHERR		Gemeinde Stegen Bürgermeisterin Fräni Kleebe Dorfplatz 1 79252 Stegen		
PLANUNG UND BÜRO		ARCHITEKTURBÜRO RUCH & PARTNER mbB Fanny Ruch, Jochen Koebe, Heiko Rehmann Mühlweg 6, 79189 Bad Krozingen Tel 07633 9111 0 Fax 07633 9111 11 info@ruch-partner.de www.ruch-partner.de		
PLAN NR.		GR 04.0		
NOCH		DACHAUF SICHT		
LEISTUNGSPLAN		VORPLANUNG		
GEZ.	DATUM	GR. NR.	PLANGRÖÖE	MAßSTAB
AW	03.03.2026	210	DIN A0	1:50



025-040 PROJEKT	UMBAU RATHAUS GEMEINDE STEGEN Dorfplatz 1 1. GB Nr. 10/1, 10/3 EG FFB = +0,00 = +XXXX,00 ü. NN		
BAUHER	Gemeinde Stegen Bürgermeisterin Franzl KleeB Dorfplatz 1 791252 Stegen		
PLANLEITEND GEWÄHRLEISTEND	ARCHITEKTURBÜRO RUCH & PARTNER mbB  Fanny Ruch · Jesalis Kobelt · Heiko Rehmann Minweg 5, 79189 Bad Krozingen Tel. 07633 91111-0 info@ruch-partner.de Fax 07633 91111-11 www.ruch-partner.de		
PLANNUMM.	SN 01.0 SCHNITT B-B SCHNITT C-C ANSICHT SÜD		
ZEICHN. C	LIEFERUNGSPHASE VORPLANUNG GEZ. DATUM DES-NA PLANGRÖSSE RK 03.03.2026 215 DIN A0 1:50		
ANMERKUNGEN			



SCNITT A-A



SCNITT B-B

B	AW	03.03.2026	Schnitt A-A ergänzt
A	RK	09.02.2026	Anpassung Höhe Schnitt AA und BB
RK		05.02.2026	Plan erstellt

025-040		UMBAU RATHAUS GEMEINDE STEGEN	
PROJEKT		Dorfplatz 1 LGB Nr. 10/1, 10/3 EG FFB = +0,00 → +XXX,XX ü. NN	
BAUHER		Gemeinde Stegen Bürgermeisterin Franz Klee Dorfplatz 1 79252 Stegen	
ARCHITECTURBÜRO RUCH & PARTNER mbB		Fanny Ruch · Jessica Klee · Heiko Reimann Mühlweg 6, 79189 Bad Krozingen Tel. 07633 91111-0 info@ruch-partner.de Fax 07633 91111-11 www.ruch-partner.de	
SN 01.0		SCNITT A-A / SCNITT B-B SCNITT C-C	
B		VORPLANUNG	
1:50		1:50	

LEGENDE ABBRUCH

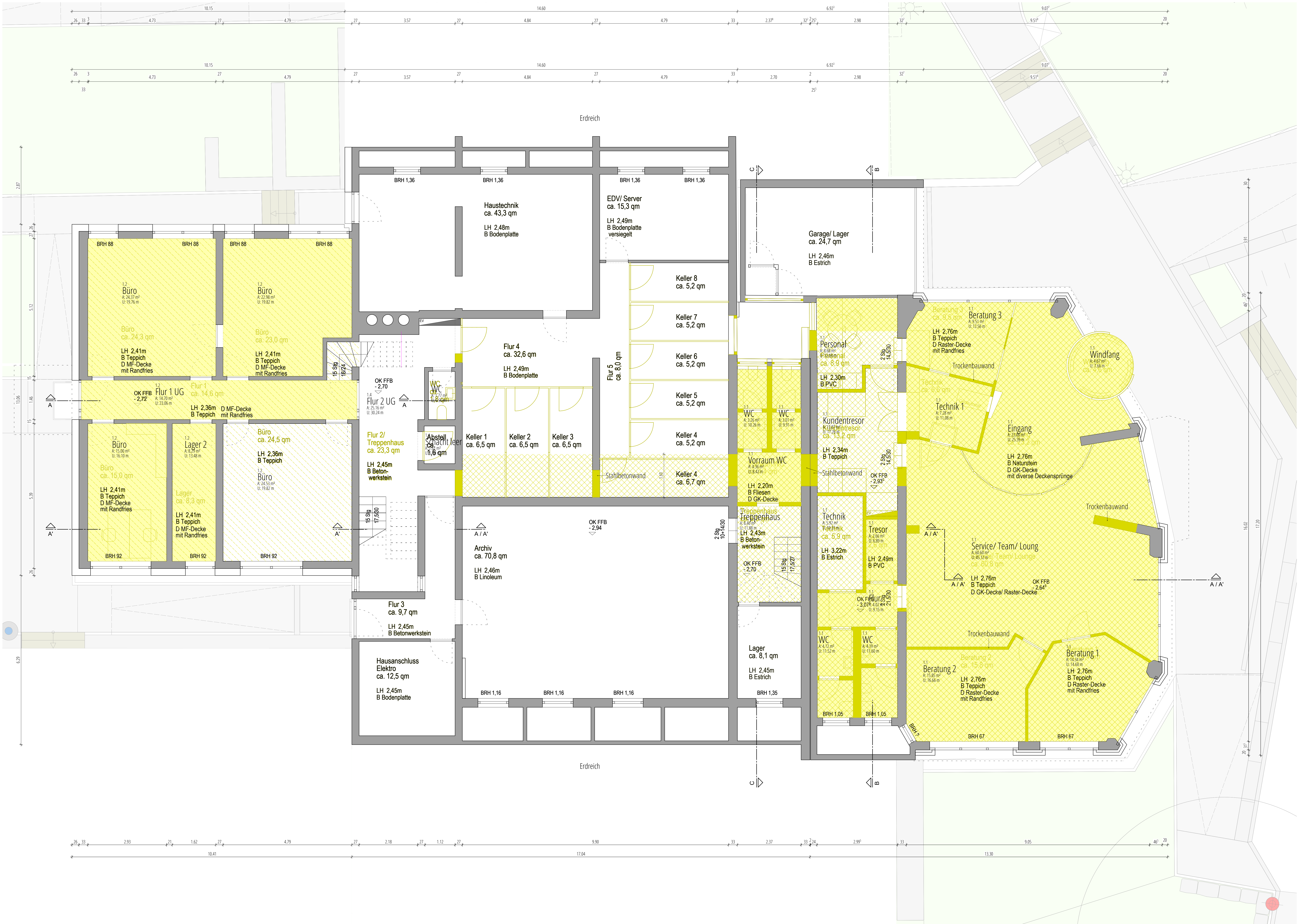
Bestand

Abbruch Wand

Abbruch Decke

Abbruch Bodenbelag

Abbruch Estrich + Bodenbelag



025-040

PROJEKT

UMBAU RATHAUS
GEMEINDE STEGEN

Dorfplatz 1
LGB Nr.: 10/1, 10/3
EG FFB = +0,00 → +XXX.XX ü. NN

MAßSTAB

PLANUNG UND
BAUZEICHNUNG

ARCHITEKTURBÜRO
RUCH & PARTNER mbB

Fanny Ruch · Jesajas Kobelt · Heiko Rehmann
Miltweg 6, 79189 Bad Krozingen
Tel. 07633 9111 0 info@ruch-partner.de
Fax 07633 9111 11 www.ruch-partner.de

AB 01.0

PROJEKT

ABBRUCH UNTERGESCHOSS

LÖSUNGSPHASE

VORPLANUNG

VERGEBER

ÜB. DRUM. DRUM. PLANUNGSDR. DRUM.

RK 03.03.2026 213 DIN A0

1:50

Altkarte 2021

LEGENDE ABBRUCH

Bestand

Abbruch Wand

Abbruch Decke

Abbruch Bodenbelag

Abbruch Estrich + Bodenbelag



025-040

PROJEKT

UMBAU RATHAUS
GEMEINDE STEGEN

Dorfplatz 1
LGB Nr. 10/1, 10/3
EG FFB = +0,00 → +XXX.XX d. NN

MAßSTAB

PLANUNG UND
BAUZEICHNUNG

ARCHITEKTURBÜRO
RUCH & PARTNER mbB

Fanny Ruch · Jesajas Kobelt · Heiko Rehmann
Miltweg 6, 79189 Bad Krozingen
Tel. 07633 9111 0 info@ruch-partner.de
Fax 07633 9111 11 www.ruch-partner.de

AB 02.0

PROJEKT

ABBRUCH ERDGESCHOSS

LÖSUNGSGRUPPE

VORPLANUNG

VERGEBER

URZ

BRUNN

DEIN

PLANUNGSGRUPPE

VERGEBER

URZ

BRUNN

DEIN

PLANUNGSGRUPPE

VERGEBER

1:50

Altkreis Stegen, Kreis Stegen



UMBAU UND ERWEITERUNG RATHAUS STEGEN

TGA BESTANDSAUFNAHME

Auftraggeber	Gemeinde Stegen Dorfplatz 1 79252 Stegen
Auftragnehmer:	IST EnergiePlan GmbH Goethestraße 10 79379 Müllheim
Ort, Datum:	Müllheim, 08.04.2025
Projektleitung:	Armin Barth
Autor:	Armin Barth, Timo Schmidt



INHALT

1.	Bestandsaufnahme der Technischen Gebäudeausrüstung	4
2.	Allgemeines	4
2.1	Eckdaten Gebäude	4
2.2	Bestand Nahwärmeversorgung	5
2.3	Kaminanlage Rathaus/Wohnblock	6
	(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten, mit Betreiber zu klären)	7
3.	Gewerk Sanitär	7
3.1	Trinkwasser-Hausanschluss DN 40	7
3.2	Trinkwasserhauptverteiler	7
3.3	Max. Kaltwasser-Temperatur	7
3.4	Kalk-Ausblühungen an Trinkwasserarmaturen	8
3.5	Trinkwasser-Ruhe-Druck	8
3.6	Trinkwassererwärmung	8
3.7	Wärmeschutz Trinkwasserversorgung	8
3.8	Brandschutz Schmutz-/Trinkwasserleitungen	9
3.9	Sanitäre Einrichtungen unterhalb der Rückstauenebene	9
3.10	Trinkwasserstagnation Sanitäre Objekte Sparkasse	10
3.11	Schmutzwasserhebeanlage	10
3.12	TW-Außenwasseranschlüsse	10
3.13	Sanitäre Einrichtungsgegenstände Rathaus/Sparkasse	11
4.	Gewerk Heizung	11



4.1	Wärmeerzeugungsanlage Standort Rathaus.....	11
4.2	Zentrale Warmwasserbereitung BJ 2005	13
4.3	Stillgelegter Erdgas-Hausanschluss.....	13
4.4	Eingehauste Heizgruppe zum Gemeindezentrum im EDV-Raum UG	14
4.5	Wärmeschutz Rohrnetz Heizung BJ 1988.....	14
4.6	Brandschutz Heizungsleitungen BJ 1988.....	14
4.7	Heizflächen Rathaus BJ 1988	14
4.8	Heizkörper Sparkasse BJ 1992	15
4.9	Heizungs-Unterverteilung Sparkasse	15
4.10	Nahwärmenetz ohne hydraulische Trennung	16
4.11	Überwachungsanlage-Leckageortung-Nahwärmenetz.....	16
4.12	Energieverbräuche, Protokolle etc.	17
5.	Gewerk Lüftung	17
5.1	Abluftanlagen Rathaus.....	17
5.2	Lüftungsanlage Sparkasse	17
6.	Gewerk Elektro	18
6.1	Hausanschluss.....	18
6.2	Ext. E-Mob Ladestation	19
6.3	Notstromversorgung	19
6.4	Leitungsanlage UG Kellergeschoss	19
6.5	Unterverteilung UG-Rathaus.....	20
6.6	Beleuchtung Allgemeinbereiche.....	20
6.7	Büroarbeitsplätze	21



6.8	Unterverteilung EG-Rathaus.....	21
6.9	Unterverteilung Bürgersaal	21
6.10	Bereich Sparkasse	21
6.11	EDV-Serverraum	22



1. Bestandsaufnahme der Technischen Gebäudeausrüstung

Im Zuge der anstehenden Rathaussanierung-/Erweiterung wurde heute die gesamte Haustechnik im Rathaus und der Sparkasse augenscheinlich aufgenommen.

2. Allgemeines

2.1 Eckdaten Gebäude

Im Untergeschoss vom Rathaus befinden sich folgende Technikräume

Heizzentrale Nahwärmeverbund

- Nahwärmeversorgung Rathaus / Wohnhaus / Sparkasse
- Nahwärmeversorgung Schule-Turnhalle
- Nahwärmeversorgung Kindergarten
- Nahwärmeversorgung Mehrzweckhalle
- Nahwärmeversorgung Evangelisches Pfarrhaus
- Nahwärmeversorgung Ökonomische Gemeindezentrum

Unterirdische Heizöllagerung 30.000 Liter

- Erdtank (Baujahr 1988)
- Leerrohr zwischen Heizzentrale und Erdtank (Domschacht) nicht einsehbar
- Heizölversorgung Ölbrenner mit Leckage Überwachung „Alarmschaltung“

Heizzentrale Trinkwasserversorgung

- Ruhedruck ca. 5,0 bar
- Verzinktes Gewinderohr-/Kupferrohrnetz
- Verzinkter Trinkwasserverteiler
- Rathaus
- Wohnungen
- Sparkasse
- Außenanlagen

Heizzentrale Warmwasserversorgung

- Zentrale Warmwasserbereitung mit 800 Liter Standard-Warmwasserspeicher und Zirkulationsnetz, mit Heizstab 24 kW und Solarthermie-Vorbereitung.

Erdgasanschluss DN 80

- Standort Raum EDV-Server
- Anschluss mit Blindflansch abgestopft



Klima-Kälteversorgung Sparkasse

- Außeneinheiten in den Lichtschächten montiert
- Inneneinheiten als Wandgeräteausführung
- Außer Betrieb

Zählerverteilung

- offen im Flur der Kellerräume untergebracht (frei zugänglich)
- Zählerplätze für Mietswohnungen, Rathaus, Sparkasse
- Abgang an Hausanschlussleitung für E-Mob Ladestation Natur-Energie
- separater Zählerschrank für Ladestation

Schaltanlage Notstromversorgung

- UVT-Notstrom im Flur Kellerraum
- Anschluss Externes Notstromaggregat über CEE 125A Eingang Heizraum
- Versorgung der Unterverteilungen Bürgersaal, Rathaus, Allgemein, Schule

Schaltanlagen Straßenbeleuchtung

- Hauptverteilung Straßenbeleuchtung in Hausanschlussraum Keller
- Zusätzlicher Abgangsverteiler in Schrank Treppenhaus Mietswohnungen

Netzwerkverteilung

- sep. Serverraum in abgeschlossenem Keller
- zusätzliche als Lagerraum verwendet
- Leitungsnetz in Kupfer 10Gbit/s ausgebaut

Sirenen Anlage

- Anlage in Flur Kellerräume untergebracht (frei zugänglich)
- ext Funkantenne

Telekommunikation

- Verschiedene Hausanschlüsse in UG verteilt (Zuordnung ist zu prüfen)
- Glasfaseranschluss in Hausanschlussraum vorbereitet (ohne APL)

2.2 Bestand Nahwärmeversorgung

Bestand Nahwärmeversorgung

Grobdarstellung der Wärmeversorgung primär über Pelletkesselanlage in der Schule oder Heizölkesselanlage (Spitzenlastkessel) im Rathaus mit wechselseitiger Betriebsführung durch Umschaltklappen.



2.3 Kaminanlage Rathaus/Wohnblock

Kaminanlagen Rathaus / Wohnblock

Die 3-zügige massive Schornsteinanlage ist in der Heizungszentrale an einer unbenutzten Kaminanschlussstelle DN 400 komplett offen, sodass die Wärme in der Heizungszentrale über Dach ins Freie gelangt. Des Weiteren steht das Heizraumfenster offen, welches den enormen Wärmeverlust über die ca. 16 m hohe Kaminanlage als Verbrennungsluftzuführung begünstigt.





Sanierungsvorschlag:

Alle nicht benötigten Kaminöffnung mittels Blechhaube schließen lassen, sowie die Zuführung der Verbrennungsluft über Luftkanal realisieren.

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten, mit Betreiber zu klären)

3. Gewerk Sanitär

3.1 Trinkwasser-Hausanschluss DN 40

Die Verbindungsleitung vom Hausanschluss zum bestehenden verzinkten TW-Hauptverteiler ist saniert worden, Werkstoff Pressfitting-Edelstahlrohrsystem.

3.2 Trinkwasserhauptverteiler

Dieser besteht größtenteils aus verzinkten Gewinderohren aus dem Jahre 1988. Entsprechende korrodierte Leitungsteile wurden im Bereich der Heizzentrale bereits ausgetauscht bzw. saniert, alle anderen bestehenden Leitungsabschnitte sind längerfristig nicht mehr betriebssicher.



Sanierungsvorschlag:

Austausch Trinkwasserrohrnetz Heizzentrale, neuer Wärme-/Brandschutz

Sanierungsbereiche:

- Heizzentrale
- Rathaus
- Sparkasse

Für das verzinkte Rohrnetz im Wohnungsbereich empfehlen wir an dieser Stelle ebenfalls die trinkwasserführenden Leitungen auszutauschen.

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten, mit Betreiber zu klären)

3.3 Max. Kaltwasser-Temperatur

Diese kann in der Heizzentrale gemäß Trinkwasserverordnung (max. 25°C) nicht eingehalten werden, da die Umgebungstemperatur durch Abwärme der Heizungsanlage etc. höher ist.

Sanierungsvorschlag:

Siehe 3.2

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten, mit Betreiber zu klären)



3.4 Kalk-Ausblühungen an Trinkwasserarmaturen

Kalk-Ausblühungen an Trinkwasserarmaturen

An bereits sanierten Armaturen wurden undichte Verbindungsstellen festgesellt, hier ist eine hohe Kalk-Ausblühung zu verzeichnen.



Sanierungsvorschlag:

Dies hat vermutlich mit den Systemtemperaturen für die Warmwasserbereitung mittels Standard-Speicher zu tun. Hier fällt der Kalk im Bereich der innenliegenden Wärmetauscher aus, somit verkrustet dieser, und die Übertragerleistung wird dadurch geringer, da die Kalkschicht diese hemmt.

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten)

3.5 Trinkwasser-Ruhe-Druck

Dieser liegt laut Manometer bei ca. 5,0 bar.

3.6 Trinkwassererwärmung

Diese wird mit einem bereits sanierten Standard-Warmwasserbereiter mit 800 Liter Inhalt und 2 Heizschlangen bereitgestellt. Die Erwärmung erfolgt primär über die Kesselanlage, sekundär ist eine 2. Heizschlange für einen evtl. Anschluss einer Thermischen Solaranlage vorbereitet.

Sanierungsvorschlag:

Siehe 3.4

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten, mit Betreiber zu klären)

3.7 Wärmeschutz Trinkwasserversorgung

Teilweise fehlt in sanierten Bereichen der Heizzentrale gänzlich die Wärmedämmung, des Weiteren ist die Wärmedämmung der bestehenden Trinkwasserleitungen in der Heizzentrale zu schwach, um die Kaltwassertemperatur kleiner 25°C zu halten.



Sanierungsvorschlag:

Siehe 3.2

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten)

3.8 Brandschutz Schmutz-/Trinkwasserleitungen

Alle Durchdringungen von Rohrleitungen durch Wände und Decken entsprechen nicht dem heutigen Stand der Technik.



Sanierungsvorschlag:

Alle F90-Brandschutzdurchführungen sind nach dem Stand der Technik zu ertüchtigen

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten)

3.9 Sanitäre Einrichtungen unterhalb der Rückstauenebene

Vor Ort wurde augenscheinlich festgestellt, dass vermutlich Abwasseranschlüsse der Heizzentrale und Sanitäre Objekte (Sparkasse) unterhalb der Rückstauenebene liegen. Dies muss in weiteren Schritten abschließend geprüft werden.



Sanierungsvorschlag:

Dies muss im Einzelnen mit dem Kanalplan der Gemeinde geprüft werden.

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten)

3.10 Trinkwasserstagnation Sanitäre Objekte Sparkasse

Trinkwasserstagnation Sanitäre Objekte Sparkasse

Diese sind bereits längere Zeit außer Betrieb, die Geruchsverschlüsse der WC-/WT-Anlagen waren bereit ausgetrocknet. Eine Trinkwasserstagnation in den Anschlussleitungen zur Sparkasse konnte festgestellt werden, dies nach der Trinkwasserverordnung nicht zulässig. Diese gibt eine Trinkwasseraustausch nach 72 h also alle 3 Tage vor.

Sanierungsvorschlag:

Noch offen!

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten, mit Betreiber zu klären)

3.11 Schmutzwasserhebeanlage

Vor Ort im Gebäude waren keine SW-Hebeanlagen vorhanden.

Sanierungsvorschlag:

Siehe 3.9

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten)

3.12 TW-Außenwasseranschlüsse

Vorhanden, diese sind als sogenannte Stichleitungen ausgeführt worden, somit entsteht hier ebenfalls Stagnation, sollten Diese nicht regelmäßig gespült werden



(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten, mit Betreiber zu klären)



3.13 Sanitäre Einrichtungsgegenstände Rathaus/Sparkasse

Diese sind teilweise nicht mehr betriebssicher, und sollten daher inkl. Rohinstallation wie bereits in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagen ausgetauscht bzw. saniert werden.

Sanierungsvorschlag:

Siehe Machbarkeitsstudie

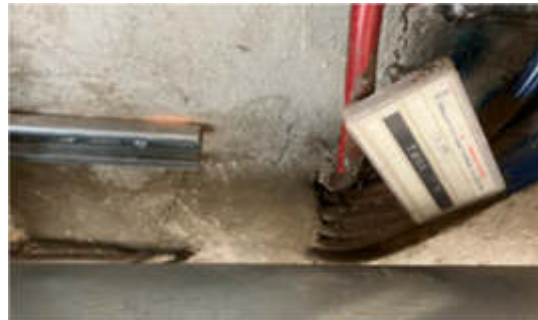
4. Gewerk Heizung

4.1 Wärmeerzeugungsanlage Standort Rathaus

Ölbefuerter Niedertemperatur-Heizkessel BJ 2005



Netzabsicherung Druckhaltungsanlage BJ 1988



Heizölverteiler unterirdische Tank 30.000 Liter BJ 1988

Heizungs-Hauptverteilung teilsaniert BJ 2005





Hydraulische Umschaltung Pellet-/Ölbetrieb



Wärmemengenzählung Schule-Turnhalle / Mehrzweckhalle / Rathaus / Wohnungen



Mess-Steuer-Regeltechnik BJ 2005



Sanierungsvorschlag:

Bei den Anlagenteilen BJ 1988 besteht bezüglich der Betriebssicherheit Sanierungsbedarf, dieser muss in einem 2 Schritt genauer untersucht werden.

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten)



4.2 Zentrale Warmwasserbereitung BJ 2005



Zirkulationleitung



Warmwasserleitung



Sanierungsvorschlag:

Gemäß der Trinkwasserverordnung werden hier nicht die geforderten Warmwasser-austritt-/Zirkulationseintrittstemperatur am stehenden Warmwasserbereiter eingehalten. Des Weiteren fehlt der Wärmedämmung an der wasserseitigen Verrohrung.

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten)

4.3 Stillgelegter Erdgas-Hausanschluss



Sanierungsvorschlag:

Der Rückbau dieser Gasleitung ist mit den Bauherren abzustimmen.

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten)



4.4 Eingehauste Heizgruppe zum Gemeindezentrum im EDV-Raum UG



Die komplette Heizkreisverteilung befindet sich in einer Schrankwand. Dies entspricht im Punkto Wartung und Betriebssicherheit nicht dem Stand der Technik, da hier die komplette Einsicht an den Armaturen nicht möglich ist. Des Weiteren sorgt die Einhausung für einen Hitzestau, der die elektronischen Einbauteile sehr beeinträchtigt.

Sanierungsvorschlag:

Umsiedelung der Heizkreisgruppe in einen Nebenraum des UG

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten, mit Betreiber zu klären)

4.5 Wärmeschutz Rohrnetz Heizung BJ 1988

Diese ist in Teilbereichen nicht montiert, wie z.B. Armaturendämmung, des Weiteren ist die Dämmstärke zu gering, dies entspricht nicht dem Stand der Technik, da hier Wärme verloren geht.

Sanierungsvorschlag:

Ertüchtigung Wärmeschutz nach Stand der Technik

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten)

4.6 Brandschutz Heizungsleitungen BJ 1988

Alle Durchdringungen von Rohrleitungen durch Wände und Decken entsprechen nicht dem heutigen Stand der Technik.

Sanierungsvorschlag:

Ertüchtigung Wärmeschutz nach Stand der Technik

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten)

4.7 Heizflächen Rathaus BJ 1988

Zum Teil sind keine Thermostatventile an den Heizkörpern vorhanden, Handregulierventile entsprechen nicht dem Energieeinsparungsgesetz (EEG).





Sanierungsvorschlag:
Teilweiser Austausch von statischen Heizflächen
(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten, mit Betreiber zu klären)

4.8 Heizkörper Sparkasse BJ 1992



4.9 Heizungs-Unterverteilung Sparkasse



Rückbau Heizung



Teilsanierung Rohrnetz



Einstiegluke Installationsebene



Höhe ca. 60 cm



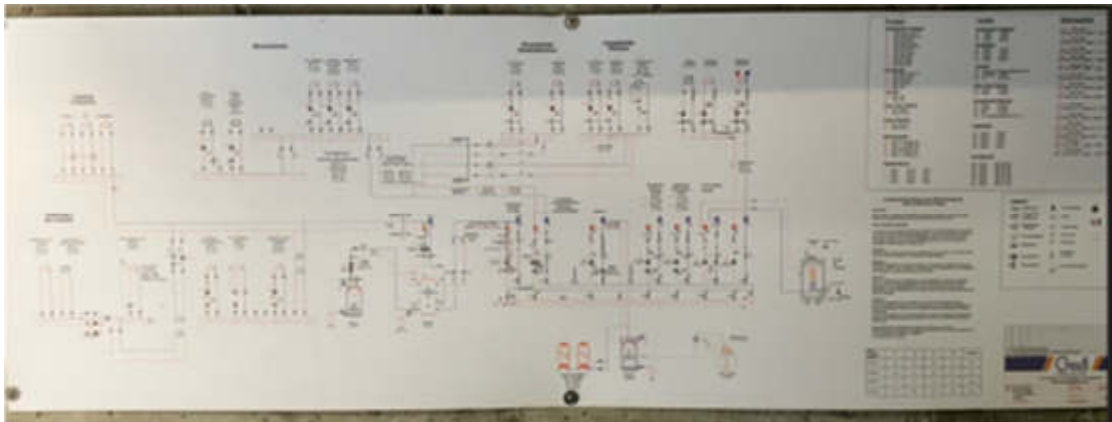
Defekter Wärmeschutz

Sanierungsvorschlag:

Rückbau vom Heizungsunterverteilung Technikraum, sowie Ertüchtigung Wärmeschutz Rohrnetz Installationshohlraumboden nach Stand der Technik.

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten)

4.10 Nahwärmenetz ohne hydraulische Trennung



Im Nahwärmenetzverbund wurden keine Wärmetauscher-Übertragungsanlagen zur Systemtrennung vorgesehen. Im Havariefall sind bei einem plötzlichen Heizwasserverlust immer alle Gebäude betroffen, die Betriebssicherheit der Heizungsanlage ist hier nicht nach dem Stand der Technik gegeben.

Sanierungsvorschlag:

Einbau einer Systemtrennung pro Gebäude mittels Kompakt-Wärmetauscher Anlage.

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten, mit Betreiber zu klären)

4.11 Überwachungsanlage-Leckageortung-Nahwärmenetz

Eine Leckage-Überwachung der erdverlegten Fernleitungen wurde augenscheinlich nicht festgestellt, vermutlich wurden Kunststoffrohre eingebaut



4.12 Energieverbräuche, Protokolle etc.

Diese werden durch die Bauherrschaft zur Verfügung gestellt.

Im Einzelnen:

- Pellet
- Heizöl
- Strom
- Wasser
- TÜV-Bericht Heizöllagerung 30.000 Liter

5. Gewerk Lüftung

5.1 Abluftanlagen Rathaus

Bereich Nebenräume UG



Abluft außer Betrieb, neue Nutzung Elektroinstallation

Sanierungsvorschlag:

Abstimmung mit Bauherrn/Nutzer

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten)

5.2 Lüftungsanlage Sparkasse

Diese wurden bereits größtenteils zurückgebaut.



Standort RLT-Anlage



Stillgelegter MSR-Schaltschrank
Heizung/Lüftung



Luftkanalrückbau



Außenluftansaugung



Intallationsebene H = ca. 60 cm



Schubventilatoren außer Betrieb

Sanierungsvorschlag:

Muss im Einzelnen vorab mit Bauherrschaft und Architekt geklärt werden.

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten)

6. Gewerk Elektro

6.1 Hausanschluss

Der Hausanschluss ist auf Grund Anzahl und Größe (z.B. ext. Ladestation) zu gering bemessen. Es muss mit dem EVU geprüft werden, ob dieser erweitert werden kann.

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten)

Zählerhauptverteilung

Diese befindet sich im frei Zugänglichen Bereich des Flures der Kellerräume. Die Zähleranlage nicht mehr Stand der Technik. Bei Sanierung des Rathauses ist diese zwingend zu ertüchtigen. (nicht in Machbarkeitsstudie enthalten)



6.2 Ext. E-Mob Ladestation

Ohne Lastmanagement ausgeführt. Diese ist mit dem Hausanschluss mit einzukalkulieren. **(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten, mit Betreiber zu klären)**

6.3 Notstromversorgung

Die Notstromversorgung wurde 2024 neu erstellt.
Keine Automatische Lastabwürfe/Begrenzung. Bedienungsanleitung sollte auf Grundlage Konzept /Bedarf erweitert werden.
(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten, mit Betreiber zu klären)

6.4 Leitungsanlage UG Kellergeschoss

Die Leitungsanlage im UG ist mit den Verschiedenen Anforderungen gewachsen und erweitert worden. Diese Entspricht nicht mehr durch die „wilde und offene Verlegung“ den Normen. Weiterhin sind Leitungen durch Hitze beschädigt und müssen ausgetauscht werden. Leitungswege durch Lüftungskanäle sind kein zugelassenes Leitungsführungssystem. Es wird empfohlen die Leitungsanlagen des UG/Kellergeschosses genauer zu prüfen und bei der Sanierung zu ertüchtigen. Alte nicht mehr benötigte Leitungen und Leitungsführungssysteme demontieren und defekte Leitungen zu tauschen sowie Klemmstellen, Abzweigboxen und Abzweig Kleinverteiler zu reduzieren. Brandschutzrelevante Durchführungen sind zu ertüchtigen. **(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten)**





6.5 Unterverteilung UG-Rathaus

Die Unterverteilung befindet sich in einem Holzschrank im Treppenhaus der Mietswohnungen und ist frei zugänglich. Der Verteiler ist nicht mehr Stand der Technik und nicht erweiterbar. Die in der Machbarkeitsstudie enthaltenen Änderungen sind mit diesem Verteiler nicht umsetzbar. Für den Verteiler muss ein anderer Standort gefunden werden oder Bandschutztechnisch vom Treppenhaus getrennt werden.

(nicht in Machbarkeitsstudie enthalten)



6.6 Beleuchtung Allgemeinbereiche

Die Allgemeinbereiche im Rathaus und den Fluren sind mit Leuchtstoffröhren ausgeführt. Im Zuge der Sanierung sollten diese in LED-Leuchten getauscht werden da die Leuchtstoffröhren nicht mehr vertrieben werden dürfen.





6.7 Büroarbeitsplätze

Die Arbeitsplätze des Rathauses sind nach neuen Anforderungen zu prüfen und zu ertüchtigen. Die Beleuchtung ist auf die Anforderung an Bildschirmarbeitsplätze zu prüfen.

6.8 Unterverteilung EG-Rathaus

Der Unterputzverteiler im EG-Rathaus versorgt die Küche im Bürgersaal, Toiletten und zwei Büros auf dieser Ebene. Für die in der Machbarkeitsstudie enthaltenen Sanierungen ist dieser Verteiler nicht erweiterbar. Die Einbauten (Außer Jalousieschalter) des Verteilers sind zwar neuster Stand aber die Größe nicht ausreichend.



6.9 Unterverteilung Bürgersaal

Die Verteilung im Bürgersaal entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Mit der Sanierung des Bürgersaal und den neuen Anforderungen mit Beleuchtung, EDV und Multimedia sollte dieser erneuert werden.



6.10 Bereich Sparkasse

Die Elektroinstallation im Sparkassenbereich muss fachgerecht demontiert und entsorgt werden. Eine Umnutzung des Bereiches nach Machbarkeitsstudie ist durch die Erschließung der Büros und Arbeitsplätze durch den doppelten Boden möglich.



6.11 EDV-Serverraum

Der Serveraum befindet sich in einem Kellerraum. In diesem befindet sich auch die Heizkreisverteilung. Trotz Belüftung des Serverraumes entsteht durch die Heizkreisverteilung eine erhöhte Temperatur im Raum, welche die Lebenszeit der Netzwerktechnischen Anlagenteile reduziert. Es wird empfohlen die Heizkreisverteilung zu versetzen oder den Raum zu Klimatisieren.

Die Stromversorgung des Netzwerkschranks ist ohne Überspannungsschutz ausgeführt. Diese sollte nachgerüstet werden.



UMBAU RATHAUS STEGEN

VORENTWURFSBERICHT

Auftraggeber	Gemeinde Stegen Dorfplatz 1 79252 Stegen
Auftragnehmer:	IST EnergiePlan GmbH Goethestraße 10 79379 Müllheim
Ort, Datum:	Müllheim, 24.02.2026
Projektleitung:	Sebastian Pfeifer
Autor:	Armin Barth, Timo Schmid



INHALT

1.	Allgemein	4
1.1	Umbau Rathaus Stegen	4
1.2	Bauabschnitt 1	4
1.3	Bauabschnitt 2	4
2.	Heizung BA1	4
2.1	Demontage	4
2.2	Wärmeverteilung	5
2.3	Rohrnetz Wärmeverteilung	5
2.4	Heizflächen	5
2.5	Wärmeschutz Rohrnetz	5
2.6	Brandschutz	5
2.7	Schallschutz	6
2.8	MSR-Technik und Gebäudeautomation	6
3.	Lüftung BA1	6
3.1	Demontage	6
3.2	Raumluftechnische Anlagen	6
4.	Sanitär BA1	7
4.1	Demontage	7
4.2	Schmutzwassersystem	7
4.3	Trinkwasserverteilung, dezentrale Warmwasserversorgung	7
4.4	Trinkwasserinstallationen	7



4.5	Wärmeschutz Rohrnetz	8
4.6	Brandschutz.....	8
4.7	Schallschutz	8
4.8	Trockenbau – Montageelemente.....	8
4.9	Sanitäre Einrichtungen.....	8
5.	Heizung BA2	9
5.1	Demontage	9
5.2	Rohrnetz Wärmeverteilung.....	9
5.3	Heizflächen	9
5.4	Wärmeschutz Rohrnetz	9
5.5	Brandschutz.....	9
5.6	Schallschutz	9
6.	Lüftung BA2	9
6.1	Demontage	9
6.2	Raumluftechnische Anlagen	10
7.	Sanitär BA2	10
7.1	Demontage	10
7.2	Schmutzwassersystem	10
7.3	Trinkwasserverteilung, dezentrale Warmwasserversorgung.....	10
7.4	Trinkwasserinstallationen	11
7.5	Wärmeschutz Rohrnetz	11
7.6	Brandschutz.....	11
7.7	Schallschutz	11



7.8	Trockenbau – Montageelemente.....	11
7.9	Sanitäre Einrichtungen.....	11
8.	Elektro BA1	12
8.1	Demontage	12
8.2	Niederspannungsschaltanlagen	12
8.3	Niederspannungsinstallationsanlagen	12
8.4	Beleuchtungsanlage.....	13
8.5	Blitzschutz- und Erdungsanlage.....	13
8.6	Sonstiges zu Starkstromanlagen	14
8.7	Such- und Signalgeräte.....	14
8.8	Brandwarnanlage.....	14
8.9	Übertragungsnetz.....	14
9.	Elektro BA2	15
9.1	Demontage	15
9.2	Niederspannungsschaltanlagen	15
9.3	Niederspannungsinstallationsanlagen	15
9.4	Beleuchtungsanlage.....	15
9.5	Potentialausgleich	16
9.6	Sonstiges zu Starkstromanlagen	16
9.7	Such- und Signalgeräte.....	16
9.8	Brandwarnanlage.....	16
9.9	Übertragungsnetz.....	17



1. Allgemein

1.1 Umbau Rathaus Stegen

Der Umbau im Rathaus Stegen soll in 2 Bauabschnitten durchgeführt werden.

1.2 Bauabschnitt 1

Bürgerservice Untergeschoss (ehemalige Sparkasse)

1.3 Bauabschnitt 2

Rathaus Untergeschoss + Erdgeschoss

2. Heizung BA1

2.1 Demontage

In der ehemaligen Sparkasse bzw. im Anbau vom Rathaus ist die Verrohrung bzw. die Heizungsunterverteilung der bereits zurückgebauten Lüftungsanlage zur Demontage vorgesehen.

Im Einzelnen Bereich Technikraum Untergeschoss:

- Heizungsunterverteiler
- Heizkreis RLT-Anlagen UG
- Heizkreis Heizkörper UG
- Demontage Heizungs-Rohrnetz
- Technische Dämmung
- Teil-Demontage Heizungs-Rohrnetz Rathaus
- Teil-Demontage Technische Dämmung Rathaus

Des Weiteren sind durch die Umgestaltung der Büro-Räume im Untergeschoss sämtliche Heizkörper und Rohrleitungen zur Demontage vorgesehen.

Im Einzelnen Büros und Nebenräume:

- Heizkörper Fassade
- Heizungs-Rohrnetz Kriechkeller
- Technische Dämmung Kriechkeller
- Heizkörper Nebenräume
- Heizungs-Rohrnetz Nebenräume
- Technische Dämmung Nebenräume



Der Heizungsunterverteiler für den Bürgersaal muss ebenfalls durch die Umstrukturierung der Räumlichkeiten im UG demontiert werden.

Im Einzelnen:

- Heizungsunterverteiler UG-Lager
- Heizkreis Heizkörper Bürgersaal EG
- Heizungs-Rohrnetz
- Technische Dämmung

Die ehemalige dezentrale Klimatisierung für das Untergeschoss ist ebenfalls zur Demontage vorgesehen.

Im Einzelnen:

- 4 Klimageräte (Innen-/Außeneinheit)
- Verrohrung Klimageräte
- Technische Dämmung

2.2 Wärmeverteilung

Für folgende Bereiche wird eine neue Heizungsunterverteilung vorgesehen:

Im Einzelnen:

- Heizkreis Bürgersaal EG
- Heizkreis Heizkörper Bürgerservice
- Heizkreis RLT-Anlagen Bürgerservice

2.3 Rohrnetz Wärmeverteilung

Auf Grund von massiven Grundrissänderungen im Untergeschoss vom Bürgerservice müssen größtenteils die Heizungsleitungen, inkl. technischer Dämmung, ersetzt werden. Hierzu sind massive Rohrnetzänderungen im Untergeschoss erforderlich.

2.4 Heizflächen

Für das komplette Untergeschoss im Bürgerservice sind neue Heizflächen an der Fensterfassade sowie in den Nebenräumen und Nasszellen vorgesehen. Die Anbindung der Heizkörper erfolgt über neue Heizungsleitungen. Diese werden am neuen Heizungsunterverteiler angeschlossen. Im Kriechkeller werden die Heizungsleitungen zu den Heizkörpern über einen Heizungskleinverteiler, mit Standort im Putzraum, angebunden. Das Rohrnetzsystem wird auf Grund der Feuchte im Kriechkeller aus Kunststoffrohr ausgeführt.

2.5 Wärmeschutz Rohrnetz

Gemäß ENEC, Rohrleitungen außerhalb der thermischen Hülle mit 200% Dämmstärke.

2.6 Brandschutz

Gemäß Brandschutzkonzept



2.7 Schallschutz

Gemäß Schallschutzkonzept

2.8 MSR-Technik und Gebäudeautomation

Der Heizkreis vom Bürgersaal wird wieder an der bestehenden MSR-Technik aufgeschaltet. Alle anderen neuen Heizkreise erhalten eine dezentrale MSR-Technik mit Smart-Technologie.

3. Lüftung BA1

3.1 Demontage

In der ehemaligen Sparkasse bzw. im Anbau vom Rathaus wurde die zentrale Lüftungsanlage bereits demontiert und entsorgt, jedoch ist größtenteils das Lüftungskanalnetz noch vorhanden und zur Demontage vorgesehen.

Im Einzelnen Bereich Technikraum Untergeschoss:

- Fortluft-Kanalnetz über Lichtschacht im UG
- Außenluft-Kanalnetz über Dach im 1. Obergeschoss
- Zu-/Abluft-Kanalnetz im Untergeschoss
- Zu-/Abluft-Kanalnetz im Kriechkellerbereich
- Kleinventilatoren in Abhangdecken inkl. Verrohrung
- Luftdurchlässe, Wetterschutzgitter und Tellerventile
- WC-Abluftanlagen über Dach
- Schaltschränke und Feldgeräte Lüftungsanlagen

3.2 Raumlüftungstechnische Anlagen

Folgende Teilbereiche werden mit Lüftungsanlagen inkl. Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Im Einzelnen:

- RLT-Anlage Wartebereich und Nebenräume Bürgerservice Untergeschoss
- RLT-Anlage WC-Anlagen Untergeschoss

Der neue Standort der Lüftungsanlagen befindet sich im Dachgeschoss vom 1.OG, im Bereich vom Bürgerservice. Das neue vertikal und horizontal verlaufende Luftkanalnetz wird gemäß Brandschutzgutachten bei F90 Wand-/Deckendurchführungen mit F90 Brandschutzklappen ausgerüstet. Die gemeinsame Außenluftansaugung erfolgt über das Schrägdach vom Dachgeschoss im 1.OG. Die Fortluft wird über ein Wetterschutzgitter im Dachgeschoss abgeführt. Die Zu-/Abluft erfolgt in den WC-Anlagen über Zu-/Abluft-Tellerventile. Alle anderen Räume erhalten Zuluftgitter im Bereich der Abhangdecken bzw. in Verkofferungen.



4. Sanitär BA1

4.1 Demontage

In der ehemaligen Sparkasse bzw. im Anbau vom Rathaus sind die sanitären Anlagen inkl. Ver-/Entsorgungsleitungen zur Demontage vorgesehen.

Im Einzelnen Untergeschoss:

- Schmutzwasserleitungen
- Trinkwasserleitungen Warm-Kalt-Zirkulation
- Sanitäre Einrichtungsgegenstände
- Technische Dämmung

Die Trinkwasserleitungen (Warm-Kalt-Zirkulation) werden bis in die Heizzentrale komplett zurückgebaut bzw. demontiert.

4.2 Schmutzwassersystem

Für das Schmutzwassersystem im Gebäude wird ein schallabsorbierendes Kunststoffrohrsystem verwendet. Der horizontale und vertikale Brandschutz erfolgt, je nach Erfordernis, mit entsprechenden Brandschutzmanschetten. Die Grundleitungen bzw. die Schmutzwasserfallleitungen werden mittels Dunstrohren über Dach be-/entlüftet.

4.3 Trinkwasserverteilung, dezentrale Warmwasserversorgung

Die neue Trinkwasserversorgung wird am TW-Verteiler vom Bestand in der Heizzentrale über Edelstahlrohre angeschlossen. Alle sanitären Objekte werden nur mit Kaltwasserleitungen angefahren. Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über elektronisch gesteuerte Durchlauferhitzer am jeweiligen Sanitärobjekt. Der Kaltwasserverbrauch wird, über den Zähler am neuen TW-Anschluss, für den Bürgerservice/Rathaus gemeinsam erfasst.

Im Einzelnen:

- Waschtische
- Teeküchen
- Ausgussbecken

4.4 Trinkwasserinstallationen

Der Trinkwasserdruck beträgt ca. 4,5 bar (Fließdruck).

Für die Rohrführung im Technikgeschoss sowie in den I-Schächten ist ein Edelstahlrohrsystem vorgesehen. Ab der jeweiligen UP-Absperreinheit in den Nasszellen ist ein Kunststoffverbundrohrsystem für die Anschlussleitungen der sanitären Objekte vorgesehen. Rohr-Befestigungen erfolgen schallentkoppelt nach den Regeln der Technik. Für horizontale und vertikale Brandabschnitte sind F90-Rohrschottungen vorgesehen. Der Wärmeschutz vom kompletten Trinkwassersystem richtet sich nach der aktuellen



Energieeinsparverordnung (ENEV). Das vorläufige Brandschutzkonzept in Form von Grundrissen wird für die brandschutztechnischen Rohrdurchführungen einbezogen.

Trinkwasserhärtebereich 1 (weich), Gesamthärte 8,13°dH

Somit wird keine Trinkwasserenthärtungsanlage vorgesehen.

4.5 Wärmeschutz Rohrnetz

Gemäß ENEV, Rohrleitungen außerhalb der thermischen Hülle mit 200% Dämmstärke.

4.6 Brandschutz

Gemäß Brandschutzkonzept

4.7 Schallschutz

Gemäß Schallschutzkonzept

4.8 Trockenbau – Montageelemente

Die Montageelemente der sanitären Objekte sind in Koordination mit dem Gewerk Trockenbau vorgesehen. Die komplette Trockenbau-Konstruktion sowie die Beplankung erfolgt durch das Gewerk Trockenbau.

4.9 Sanitäre Einrichtungen

Wand-WC-Anlagen

aus Sanitärkeramik, weiß, WC-Sitz mit Deckel und Absenkautomatik, Betätigungsplatte mit 2 Spülmengen.

Urinal-Anlagen

aus Sanitärkeramik, weiß, ohne Deckel, mit Handauslösung.

Waschtisch-Anlagen

aus Sanitärkeramik, weiß, mit Einhebelmischer warm/kalt.

Ausgussbecken-Anlage

aus Kunststoff, weiß, mit Einhebelmischer warm/kalt.

Teeküche

Vorhaltung der Ver-/Entsorgungsanschlüsse, Teeküche bauseits.

Accessoires:

Kristallspiegel, WC-Papierhalter, Reservepapierhalter, WC-Bürsten, Handtuchhalter etc., nach Bauherrenwunsch.



5. Heizung BA2

5.1 Demontage

Für das Rathaus sind in Teilbereichen Demontagen vorgesehen.

Im Einzelnen Erd-/Untergeschoss:

- Heizkörper in Nasszellen und diversen Nebenräumen
- Teil-Demontage Heizungs-Rohrnetz
- Teil-Demontage Technische Dämmung

5.2 Rohrnetz Wärmeverteilung

Auf Grund von Grundrissänderung im Unter-/Erdgeschoss müssen teilweise die Heizungsleitungen, inkl. technischer Dämmung, ersetzt werden. Hierzu sind Rohrnetzänderungen im Unter-/Erdgeschoss erforderlich.

5.3 Heizflächen

Im Bereich der Flure, in den Nasszellen, im Personalraum-Teeküche und im Beh.-WC sind neue Heizkörper vorgesehen.

5.4 Wärmeschutz Rohrnetz

Gemäß ENEC, Rohrleitungen außerhalb der thermischen Hülle mit 200% Dämmstärke.

5.5 Brandschutz

Gemäß Brandschutzkonzept

5.6 Schallschutz

Gemäß Schallschutzkonzept

6. Lüftung BA2

6.1 Demontage

Im Rathaus zur Demontage vorgesehen.

Im Einzelnen Unter-/Erdgeschoss:

- WC-Abluftanlagen über Dach
- Kleinventilatoren in Abhangdecken, inkl. Verrohrung
- Luftdurchlässe, Wetterschutzgitter und Tellerventile
- Schaltschränke und Feldgeräte Lüftungsanlagen



6.2 Raumluftechnische Anlagen

Folgende Teilbereiche werden mit Lüftungsanlagen inkl. Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Im Einzelnen:

- RLT-Anlage WC-Anlagen Unter-/Erdgeschoss
- RLT-Anlage Personalraum und Teeküche Erdgeschoss

Der neue Standort der Lüftungsanlagen befindet sich im Dachgeschoss vom 1.OG, im Bereich vom Bürgerservice. Das neue vertikal und horizontal verlaufende Luftkanalnetz wird gemäß Brandschutzgutachten bei F90 Wand-/Deckendurchführungen mit F90 Brandschutzklappen ausgerüstet. Die gemeinsame Außenluftansaugung erfolgt über das Schrägdach vom Dachgeschoss im 1.OG. Die Fortluft wird über ein Wetterschutzgitter im Dachgeschoss abgeführt. Die Zu-/Abluft erfolgt in den WC-Anlagen über Zu-/Abluft-Teller-ventile. Alle anderen Räume erhalten Zuluftgitter im Bereich der Abhangdecken bzw. in Verkofferungen.

7. Sanitär BA2

7.1 Demontage

Im Rathaus sind die sanitären Anlagen inkl. Ver-/Entsorgungsleitungen zur Demontage vorgesehen.

Im Einzelnen Untergeschoss:

- Teil-Demontage Schmutzwasserleitungen
- Trinkwasserleitungen Warm-Kalt-Zirkulation
- Sanitäre Einrichtungsgegenstände
- Technische Dämmung

Die Trinkwasserleitungen (Warm-Kalt-Zirkulation) werden bis in die Heizzentrale komplett zurückgebaut bzw. demontiert.

7.2 Schmutzwassersystem

Für das Schmutzwassersystem im Gebäude wird ein schallabsorbierendes Kunststoffrohrsystem bzw. SML-Guss-Rohrsystem verwendet, der horizontale und vertikale Brandschutz erfolgt je nach Erfordernis mit entsprechenden Brandschutzmanschetten. Die Grundleitungen bzw. die Schmutzwasserfallleitungen werden mittels Dunstrohren über Dach be-/entlüftet.

7.3 Trinkwasserverteilung, dezentrale Warmwasserversorgung

Die neue Trinkwasserversorgung wird am TW-Verteiler vom Bestand in der Heizzentrale über Edelstahlrohre angeschlossen. Alle sanitären Objekte werden nur mit



Kaltwasserleitungen angefahren, die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über elektronisch gesteuerte Durchlauferhitzer am jeweiligen Sanitärobjekt. Der Kaltwasserverbrauch wird über den Zähler am neuen TW-Anschluss für den Bürgerservice/Rathaus gemeinsam erfasst.

Im Einzelnen:

- Waschtische
- Teeküchen
- Ausgussbecken
- Beh.-Waschtisch

7.4 Trinkwasserinstallationen

Der Trinkwasserdruck beträgt ca. 4,5 bar (Fließdruck).

Für die Rohrführung im Technikgeschoss sowie in den I-Schächten ist ein Edelstahlrohrsystem vorgesehen. Ab der jeweiligen UP-Absperreinheit in den Nasszellen ist ein Kunststoffverbundrohrsystem für die Anschlussleitungen der sanitären Objekte vorgesehen. Rohr-Befestigungen erfolgen schallentkoppelt nach den Regeln der Technik. Für horizontale- und vertikale Brandabschnitte sind F90-Rohrschottungen vorgesehen. Der Wärmeschutz vom kompletten Trinkwassersystem richtet sich nach der aktuellen Energieeinsparverordnung (ENEV). Das vorläufige Brandschutzkonzept in Form von Grundrissen wird für die brandschutztechnischen Rohrdurchführungen einbezogen.

7.5 Wärmeschutz Rohrnetz

Gemäß ENEV, Rohrleitungen außerhalb der thermischen Hülle mit 200% Dämmstärke.

7.6 Brandschutz

Gemäß Brandschutzkonzept

7.7 Schallschutz

Gemäß Schallschutzkonzept

7.8 Trockenbau – Montageelemente

Die Montageelemente der sanitären Objekte sind in Koordination mit dem Gewerk Trockenbau vorgesehen. Die komplette Trockenbau-Konstruktion sowie die Beplankung erfolgt durch das Gewerk Trockenbau.

7.9 Sanitäre Einrichtungen

Wand-WC-Anlagen

aus Sanitärkeramik, weiß, WC-Sitz mit Deckel und Absenkautomatik, Betätigungsplatte mit 2 Spülmengen.

Urinal-Anlagen

aus Sanitärkeramik, weiß, ohne Deckel, mit Handauslösung.



Waschtisch-Anlagen

aus Sanitärkeramik, weiß, mit Einhebelmischer warm/kalt.

Ausgussbecken-Anlage

aus Kunststoff, weiß, mit Einhebelmischer warm/kalt.

Teeküche

Vorhaltung der Ver-/Entsorgungsanschlüsse, Teeküche bauseits.

Beh.-Wand-WC-Anlagen

aus Sanitärkeramik, weiß, WC-Sitz ohne Deckel und Absenkautomatik, Betätigungsplatte, Rückenstütze, Stützklappgriffe mit Spülauslösung rechts/links.

Beh.-Waschtisch-Anlagen

aus Sanitärkeramik, unterfahrbare Ausführung, weiß, mit Einhebelmischer warm/kalt, Kippspiegel etc.

Accessoires:

Kristallspiegel, WC-Papierhalter, Reservepapierhalter, WC-Bürsten, Handtuchhalter etc., nach Bauherrenwunsch.

8. Elektro BA1

8.1 Demontage

In der ehemaligen Sparkasse, bzw. im Anbau vom Rathaus, ist die Elektroinstallation zu demontieren und zu entsorgen. Hierunter fallen die Beleuchtungsanlage sowie die Leitungsanlage und Installationsanlage.

8.2 Niederspannungsschaltanlagen

Die Zählerhauptverteilung im Flur der Kellerräume des gesamten Gebäudes wird getauscht und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Hier berücksichtigt sind die Kosten für die neue Zähleranlage, inklusive der benötigten Mess- und Fernwirkplätze sowie Zähler- und Messwandlerplätze des Messstellenbetreibers.

Der Bürgerservice sowie die Sparkasse erhalten neue Unterverteilungen.

8.3 Niederspannungsinstallationsanlagen

Kabel und Leitungen werden, entsprechend den Anforderungen der Muster-Leitungsanlagenrichtlinie (MLAR), verlegt.

Für Leitungsanlagen im Bereich von Flucht- und Rettungswegen gilt die Beachtung der MLAR analog.

Der Aufenthaltsraum erhält eine Küche. Hierzu sind alle nötigen Anschlüsse vorgesehen. Die Installationen in den Räumen werden nach Anforderungen ausgeführt.



Der Anschluss der HLSK-Geräte ist durch das jeweilige Gewerk selbst durchzuführen und ist nicht in den Kosten Elektro enthalten. Elektrische Zuleitungen für die HLSK-Geräte wurden berücksichtigt.

Gemäß DIN 15232, sind Gebäude mit einer entsprechenden Automatisierung auszustatten. Für den Bürgerservice ist ein Automatisierungsgrad der Klasse C = Standard GA-System, berücksichtigt.

Hierin enthalten sind die Sensoren für die Beleuchtungssteuerung mittels Taster und Bewegungs- / Präsenzmelder.

Die verschlossenen Ausgangstüren erhalten eine Fluchttürsteuerung.

8.4 Beleuchtungsanlage

Die Beleuchtung ist durchgehend in LED-Technik vorgesehen.

Es ist ein einheitliches, energieeffizientes Lichtkonzept, gemäß den technischen Regeln und der DIN EN 12464-1, geplant. Die Bürobeleuchtung soll mittels Raster-Einbauleuchten ausgeführt werden. Die Grundbeleuchtung der Allgemeinbereiche wird zusätzlich mittels Bewegungs- bzw. Präsenzmeldern ein- bzw. ausgeschaltet.

Geplante Beleuchtungsstärken:

Büros:	500 lx
Flure/Verkehrswege:	200 lx
WC-Bereiche, Umkleiden, Duschen:	150-200 lx
Nebenräume:	200 lx
Aufenthaltsräume:	200 lx

Baustellenbeleuchtung:

Für die Verkehrswege ist eine Baustellenbeleuchtung vorgesehen. Die restlichen Räume müssen, mittels Arbeitsscheinwerfern oder anderen Beleuchtungskörpern, von den jeweiligen Firmen selbst ausreichend beleuchtet werden.

8.5 Blitzschutz- und Erdungsanlage

Hierin enthalten sind die benötigten Kosten zur Prüfung der bestehenden Erdungsanlagen zur Herstellung des, nach TAB der Energieversorger, geforderten Gebäude- bzw. Erdungspotentials.

Auf Grund der Sanierung der Dachfläche über dem Anbau sind Kosten für die Demontage und Montage der Blitzschutzanlage, mittels Fangeinrichtung im Raster 15 x 15 m, berücksichtigt. Neben den Fangleitungen sind für hervorstehende Dachaufbauten entsprechende Fangeinrichtungen / Fangstangen enthalten.



Gemäß DIN VDE 0100 sind metallene Komponenten innerhalb des Gebäudes mit einem Potentialausgleich zu verbinden. Hierunter fallen insbesondere Leitungsnetze der Lüftungsanlagen, Heizungsrohre sowie Wasser- und Gasleitungen. Aber auch metallene Kabeltragesysteme sowie Geländer, Roste und metallene Konstruktionsteile sind mit einzubinden. Die Kosten hierfür sind in dieser Kostengruppe berücksichtigt.

8.6 Sonstiges zu Starkstromanlagen

Die Kosten für eine Baustromversorgung innerhalb des Gebäudes sind mitberücksichtigt, mit Anschluss an die bestehenden Verteilungen. Nicht enthalten sind gegebenenfalls benötigte Baustromanschlüsse vom Energieversorger.

Für die Verkehrswege ist eine Baustellenbeleuchtung vorgesehen. Die restlichen Räume müssen mittels Arbeitsscheinwerfern oder anderen Beleuchtungskörpern, von den jeweiligen Firmen selbst, ausreichend beleuchtet werden.

Gemäß Leitungsanlagenrichtlinie und Landesbauordnung sind die entsprechenden Brandschutzmaßnahmen, in Form von Brandschutzkanälen bzw. Brandschottungen und Durchführungen, für das Gewerk Elektro mit enthalten.

Benötigte Durchbrucharbeiten für Kabel- und Leitungswege sind berücksichtigt.

8.7 Such- und Signalgeräte

Für das behindertengerechte WC ist eine Lichtrufanlage mit Alarmierung in den Flur vorgesehen.

8.8 Brandwarnanlage

Für den Bürgerservice ist eine funkvernetzte Brandwarnanlage nach DIN VDE 0826-2 vorgesehen. Die Räume erhalten Rauchwarnmelder mit Sirenen, an den Ausgängen kommen Handauslösemelder zum Einsatz. Bezüglich Bauablauf wird die Zentrale vorerst im Anbau untergebracht und bei der späteren Sanierung im Rathaus.

8.9 Übertragungsnetz

Hierin enthalten sind die Kosten für eine anwendungs- bzw. dienstunabhängige strukturierte Verkabelung innerhalb des Gebäudes.

Die Verkabelung erfolgt mit CAT 7-Leitungen sowie CAT 6a-Anschlussmodulen.

Der Permanent-Link, gemäß ISO 11801, wird als zertifizierter CAT 6a-Link hergestellt und bis 500 MHz gemessen. Stand heute ist hier eine Übertragungsrate bis 1 Gigabyte möglich.

Im Gebäude sind mehrere Anschlüsse für WLAN-Access-Points vorgesehen, sodass ein flächendeckendes W-LAN aufgebaut werden kann.

Die Netzwerkleitungen werden auf den bestehenden Serverschrank im UG Rathaus angeschlossen.



9. Elektro BA2

9.1 Demontage

Im zu sanierenden Rathaus ist die Elektroinstallation zu demontieren und zu entsorgen. Hierunter fallen die Beleuchtungsanlage, Leitungsanlage und Installationsanlagen.

9.2 Niederspannungsschaltanlagen

Das Rathaus erhält eine neue Elektrohauptverteilung sowie eine Verteilung für die Allgemeinversorgung des Gebäudes an einem neuen Platz im Untergeschoss. Eine Montage an bestehender Position ist nicht mehr zulässig.

9.3 Niederspannungsinstallationsanlagen

Kabel und Leitungen werden, entsprechend den Anforderungen der Muster-Leitungsanlagenrichtlinie (MLAR), verlegt.

Für Leitungsanlagen im Bereich von Flucht- und Rettungswegen gilt die Beachtung der MLAR analog.

Der Aufenthaltsraum erhält eine Küche. Hierzu sind alle nötigen Anschlüsse vorgesehen. Die Installationen in den Räumen werden nach Anforderungen ausgeführt.

Der Anschluss der HLSK-Geräte ist durch das jeweilige Gewerk selbst durchzuführen und ist nicht in den Kosten Elektro enthalten. Elektrische Zuleitungen für die HLSK-Geräte wurden berücksichtigt.

Gemäß DIN 15232, sind Gebäude mit einer entsprechenden Automatisierung auszustatten. Für den Bürgerservice ist ein Automatisierungsgrad der Klasse C = Standard GA-System berücksichtigt.

Hierin enthalten sind die Sensoren für die Beleuchtungssteuerung mittels Taster und Bewegungs- / Präsenzmelder.

Die verschlossenen Ausgangstüren erhalten eine Fluchttürsteuerung.

Die bestehende Klemmverteilung der Straßenbeleuchtung wird im Zuge der Sanierung rückgebaut und die Verbindungsleitungsanlage im Gebäude erneuert.

9.4 Beleuchtungsanlage

Die Beleuchtung ist durchgehend in LED-Technik vorgesehen.

Es ist ein einheitliches, energieeffizientes Lichtkonzept, gemäß den technischen Regeln und der DIN EN 12464-1, geplant. Die Bürobeleuchtung soll mittels Raster-Einbauleuchten ausgeführt werden. Die Grundbeleuchtung der Allgemeinbereiche wird zusätzlich mittels Bewegungs- bzw. Präsenzmeldern ein- bzw. ausgeschaltet.



Geplante Beleuchtungsstärken:

Büros:	500 lx
Flure/Verkehrswege:	200 lx
WC-Bereiche, Umkleiden, Duschen:	150-200 lx
Nebenräume:	200 lx
Aufenthaltsräume:	200 lx

Baustellenbeleuchtung:

Für die Verkehrswege ist eine Baustellenbeleuchtung vorgesehen. Die restlichen Räume müssen, mittels Arbeitsscheinwerfern oder anderen Beleuchtungskörpern, von den jeweiligen Firmen selbst, ausreichend beleuchtet werden.

9.5 Potentialausgleich

Gemäß DIN VDE 0100 sind metallene Komponenten innerhalb des Gebäudes mit einem Potentialausgleich zu verbinden. Hierunter fallen insbesondere Leitungsnetze der Lüftungsanlagen, Heizungsrohre sowie Wasser- und Gasleitungen. Aber auch metallene Kabeltragesysteme sowie Geländer, Roste und metallene Konstruktionsteile sind mit einzubinden. Die Kosten hierfür sind in dieser Kostengruppe berücksichtigt.

9.6 Sonstiges zu Starkstromanlagen

Die Kosten für eine Baustromversorgung innerhalb des Gebäudes sind mitberücksichtigt, mit Anschluss an die bestehenden Verteilungen. Nicht enthalten sind gegebenenfalls benötigte Baustromanschlüsse vom Energieversorger.

Für die Verkehrswege ist eine Baustellenbeleuchtung vorgesehen. Die restlichen Räume müssen mittels Arbeitsscheinwerfern oder anderen Beleuchtungskörpern, von den jeweiligen Firmen selbst, ausreichend beleuchtet werden.

Gemäß Leitungsanlagenrichtlinie und Landesbauordnung sind die entsprechenden Brandschutzmaßnahmen in Form von Brandschutzkanälen bzw. Brandschottungen und Durchführungen für das Gewerk Elektro mit enthalten.

Benötigte Durchbruchsarbeiten für Kabel- und Leitungswege sind berücksichtigt.

9.7 Such- und Signalgeräte

Für den Haupteingang ist eine Audio-Gegensprechklingelanlage vorgesehen, aufgeschaltet auf eine Innenstation.

9.8 Brandwarnanlage

Die Zentrale der Brandwarnanlage, nach DIN VDE 0826-2, wird in das Rathaus versetzt. Das Rathaus wird in das bestehende Funknetz integriert. Die Räume erhalten Rauchwarnmelder mit Sirenen, an den Ausgängen kommen Handauslösemelder zum Einsatz.



9.9 Übertragungsnetz

Hierin enthalten sind die Kosten für eine anwendungs- bzw. dienstunabhängige strukturierte Verkabelung innerhalb des Gebäudes.

Die Verkabelung erfolgt mit CAT 7-Leitungen sowie CAT 6a-Anschlussmodulen. Der Permanent-Link, gemäß ISO 11801, wird als zertifizierter CAT 6a-Link hergestellt und bis 500 MHz gemessen. Stand heute ist hier eine Übertragungsrate bis 1 Gigabyte möglich.

Im Gebäude sind mehrere Anschlüsse für WLAN-Access-Points vorgesehen, sodass ein flächendeckendes W-LAN aufgebaut werden kann.

Die Netzwerkleitungen werden auf den bestehenden Serverschrank im UG Rathaus angeschlossen.

UG



Legende

Heizungstechnik / Kältetechnik

- Heizungsvorlauf
- Heizungsrücklauf
- Heizungsvorlauf Bestand
- Heizungsrücklauf Bestand

Sanitärtechnik

Abwasserleitungen:

- Schmutzwasser

Trinkwasserversorgung:

- Trinkwasser - kalt

Lüftungstechnik

- Abluft Kanäle / Lüftleitungen

- Zuluft Kanäle / Lüftleitungen

VORABZUG

Stand: 23.02.2026

Bauvorhaben

Umbau Rathaus
Gemeinde Stegen

Bauherr

Gemeinde Stegen
Bürgermeisterin Fränzi Kleeb
Dorfplatz 179252 Stegen

Architekt

Architekturbüro Ruch&Partner mbB
Mittweg 6, 79189 Bad Krozingen

Maßstab

1:50

Planart

Vorplanung

Planinhalt

Konzept HLS
Untergeschoss

Projektnummer

5266

Plannummer

.

Index

.

Index	Planerstellung	BA	BA	23.02.2026
	Änderungen	Gez.	Gepr.	Datum
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				
H				
I				

Planstand Architektenplan: . . .



Standort Müllheim
Tel: +49 7631 / 95637-0
muelheim@ist-energieplan.de

Standort Augsburg
Tel: +49 821 34325-30
augsbu@ist-energieplan.de

Standort Schwarzenbach / Saale
Tel: +49 9384 / 525300-0
schwarzenbach@ist-energieplan.de

Standort Nördlingen
Tel: +49 9061 29097-90
noerdlingen@ist-energieplan.de

EG

Bauamt 1
A: 22.72 m²

Bauamt 2
A: 22.98 m²

Kopierraum
A: 8.17 m²

Jugendreferent
A: 22.72 m²

Ltg Bauamt
A: 24.53 m²

Besprechung
A: 18.24 m²

Windfang 1
A: 9.36 m²

Vorzimmer
A: 13.26 m²

Bürgermeisterin
A: 24.48 m²

WC-Mitarb
A: 4.65 m²

Personal
A: 11.87 m²

Teeküche
A: 11.87 m²

Flur 1 EG
A: 76.25 m²

Flur 2 EG
A: 25.30 m²

Eingang 2
A: 13.10 m²

Hauptamt 1
A: 19.08 m²

Hauptamt 2
A: 19.24 m²

Stuhllager
A: 6.22 m²

Bürgersaal
A: 1510 m²

Option Lüftung ?
ca. 100 Personen
ca. 3.000-4.000 m³/h

NEBENEINGANG RATHAUS

EINGANG WOHNUNGEN

Heizungstechnik / Kältetechnik

- ## Sanitärtechnik

Abwasserleitungen: Trinkwasserversorgung:

- Schmutzwasser — Trinkwasser - kalt

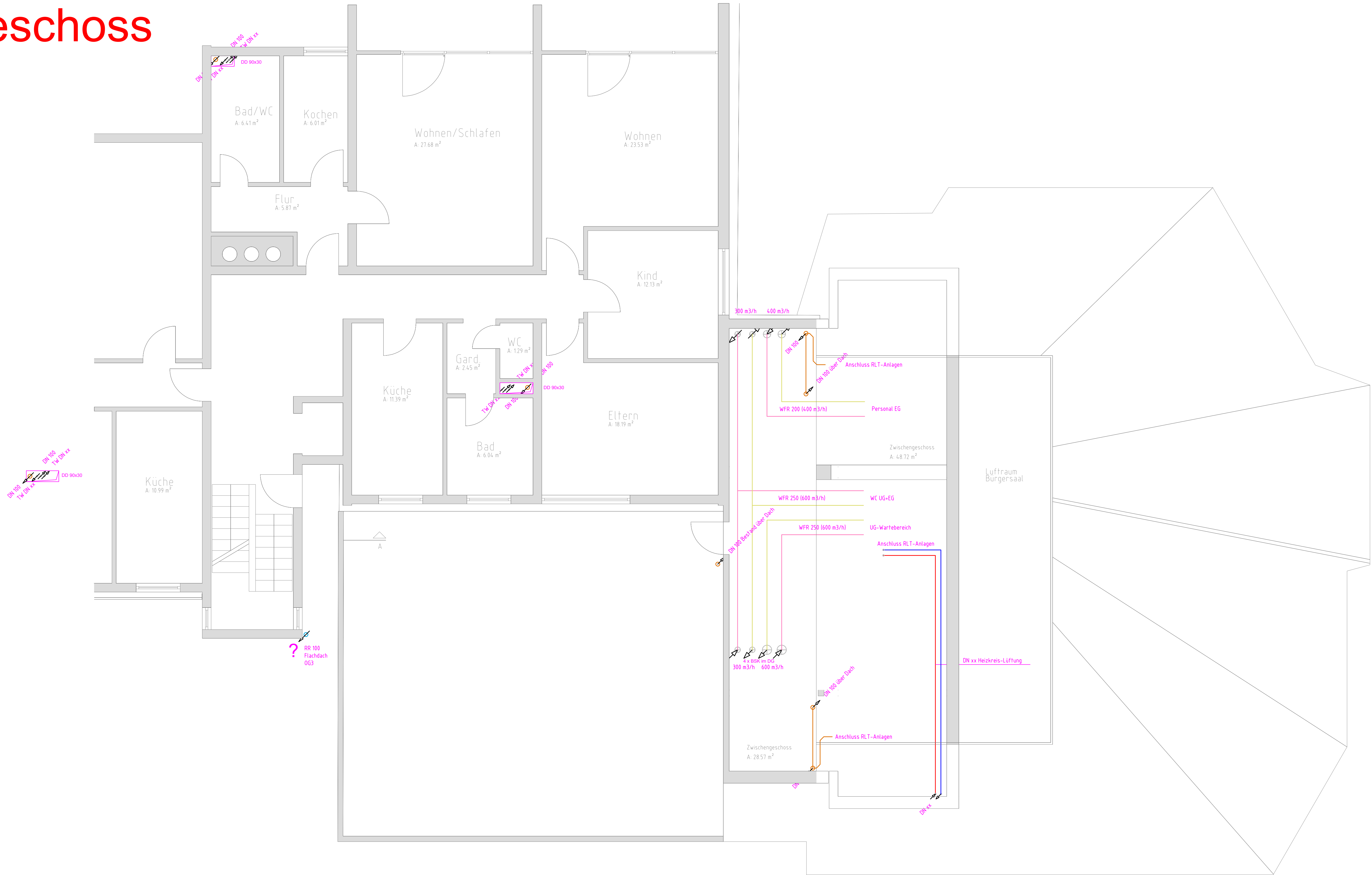
— Abluft Kanäle / Luftleitungen — Zuluft Kanäle / Luftleitungen

- Abluft Kanäle / Luftleitungen — Zuluft Kanäle / Luftleitungen


IST ENERGIE PLAN

☒ Standort Mülheim Tel.: +49 7631 / 93637-0 muellheim@ist-energieplan.de	☒ Standort Schwarzenbach / Saale Tel.: +49 9284 / 525300-0 schwarzenbach@ist-energieplan.de
☒ Standort Augsburg Tel.: +49 821 / 34325-30 augsburg@ist-energieplan.de	☒ Standort Nördlingen Tel.: +49 9081 / 2 9097-90 noerdlingen@ist-energieplan.de

1.Obergeschoss



Legende

Heizungstechnik / Kältetechnik

Heizungsvorlauf

Heizungsrücklauf

Heizungsvorlauf Bestand

Heizungsrücklauf Bestand

Sanitärtechnik

Abwasserleitungen:

Schmutzwasser

Trinkwasserversorgung:

Trinkwasser – kalt

Lüftungstechnik

Abluft Kanäle / Lüftleitungen

Zuluft Kanäle / Lüftleitungen

VORABZUG
Stand: 23.02.2026

Bauvorhaben

Umbau Rathaus
Gemeinde Stegen

Bauherr

Gemeinde Stegen
Bürgermeisterin Fränzi Kleeb
Dorfplatz 1 79252 Stegen

Architekt

Architekturbüro Ruch&Partner mbB
Mittweg 6, 79189 Bad Krozingen

Maßstab

1 : 50

Planart

Vorplanung

Planinhalt

Konzept HLS
1. Obergeschoss

Projektnummer

5266

Plannummer

Index

Planerstellung	BA	BA	23.02.2026
Index Änderungen	Gez.	Gepr.	Datum
A	.	.	.
B	.	.	.
C	.	.	.
D	.	.	.
E	.	.	.
F	.	.	.
G	.	.	.
H	.	.	.
I	.	.	.

Planstand Architektenplan:

ISTENERGIEPLAN

Standort Müllheim

Tel: +49 7631 / 95637-0

muelheim@ist-energieplan.de

Standort Augsburg

Tel: +49 821 / 34325-30

augsburg@ist-energieplan.de

Standort Schwarzenbach / Saale

Tel: +49 9384 / 525300-0

schwarzenbach@ist-energieplan.de

Standort Nördlingen

Tel: +49 9368 / 2 9697 90

noerdlingen@ist-energieplan.de

L/B(mm): 1189 x 700 A(m²): 0.8323 m²

Beleuchtung			
Leuchtausschalt Wand/Decke Wandleuchte allgemein Wanneleuchte Wanneleuchte mit BWH Arbeitsleuchte rund/eckig Arbeitsleuchte rund/eckig mit BWH Stahlleuchte	Downlight rund/eckig Rasterleuchte LED-Band LED-Band Pendel Pendelleuchte Pfeilleuchte Pollenleuchte/Mastleuchte		
Sicherheitsbeleuchtung (SiBe!)			
Reflexzeichen Wand/Decke Sicherheitsleuchte rund/eckig Sicherheitsleuchte dauer rund/eckig	Reflexzeichen Würfel Sicherheitsleuchte integriert Sicherheitsleuchte Wand		
Niederspannungsinstallation allgemein:			
Hausanschlusskasten 1-poliger/3-poliger Anschluss Mehr adigener	Bodenart rund/eckig/Zugboje Laboration 1-fach/2-fach Not-Jalousie		
Schalter:			
Anwesenheitssensor Decke/Wand Bewegungsmelder Decke/Wand Taster UP/AP Wechselschalter UP/AP Seriensenscher UP/AP Kombi-Wechselschalter - Schuko AP	Ausschalter beleuchtet UP/AP Wechselschalter beleuchtet UP/AP Taster UP/AP NOT...-Taster UP/AP Schlüsselschalter UP Kombi-Taster - Schuko AP		

Schuko-Steckdosen (Std)

	Sld 1-, 2-, 3-fach UP		Sld 1-fach Dunstabzug UP
	Sld 1-, 2-, 3-fach AP		Sld 1-, 2-, 3-fach AP in zw. Decke
	CEE-Sld 16A, 32A, 63A UP		CEE-Steckose 16A, 32A, 63A AP
	Sleekdosen Kombination AP		CEE-Steckose 230V 20A AP

Brandmelde:

	Reuchmelder (RM) Multisensor		Feuerwehreinformationszentrum
	RM Multisensor in Zw. Decke		Brandveranlagung
	RM Multisensor mit Sockelsirene		Koppler
	Handmelder Feuer/Hausalarm		Hupe
	Rundumleuchte		Sirene
	Blitzleuchte		

Rauch-Wärme-Abzug (RWA)

 RWA	Motor RWA	 RWA	RM optisch RWA
	Handmelder RWA	 RWA	RWA-Zentrale

EDV:

	Datendose 1-, 2-, 3-fach UP		Datendose 1-, 2-, 3-fach AP
	Datendose 1-, 2-fach AP in Zw. Decke		LWL Datendose
	HDMI Anschlussdose		Schwachstromanschluss

EIB/KNX:

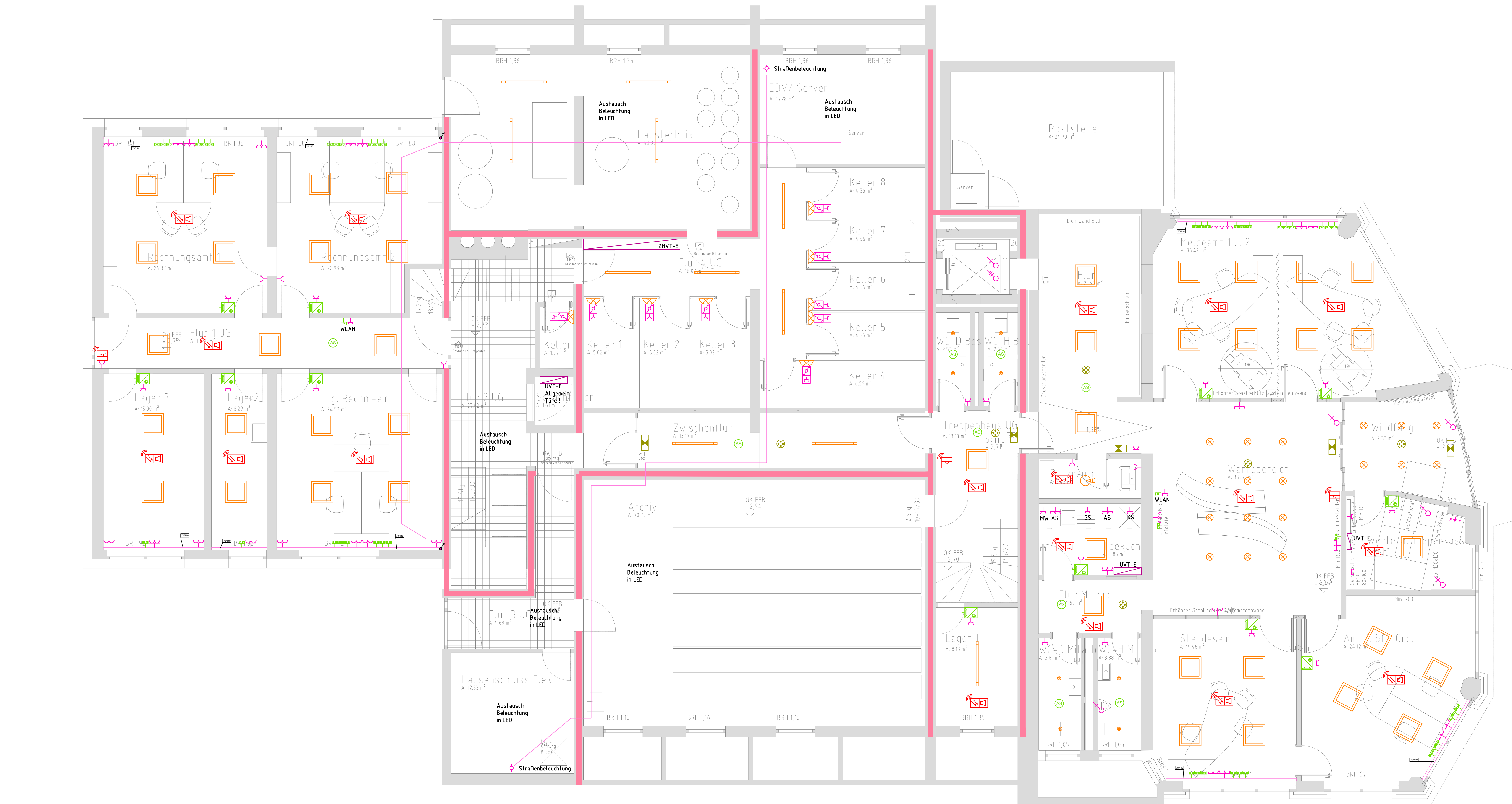
	Tastensor n-fach			Anwesenheitssensor Decke/Wand
	Runtercontroller mit Tasten n-fach			Bewegungsmelder Decke/Wand
	Busankoppler			Wellenstation
	KNX-Panel			

GLT:

	Temperatur/CO ² Fühler		CO ² Fühler
	Temperatur/Feuchte Fühler		Temperatur Fühler
	Feuchte Fühler		Raumthermostat
	Außentemperatur Fühler		

ELA/SAA:

	Lautsprecher (LS) Außen		LS Deckenaufbau/Wandaufbau
	LS Deckeneinbau/Wandeinbau		Sprechstelle
	Anschlussdose Mikrofon UP		Hauptuhr
	ELA-Zentrale		Nebenuhr



Bauvorhaben
Umbau Rathaus
Gemeinde Stegen

Bauherr
Gemeinde Stegen
Dorfplatz 1
79252 Stegen

Architekt
Architekturbüro Ruch & Partner mbB
Mittweg 6
79189 Bad Krozingen

Maßstab	Planart	Planinhalt
1:50	Elektro Untergeschoss	Installation

Projektnummer	Plannummer	Index
.	EL-PL-2-001	

Planerstellung		23.02.2026TS		
Index	Anderungen	Gez.	Gepr.	Datum
A	-	-	-	
B	-	-	-	
C	-	-	-	
D	-	-	-	
E	-	-	-	
F	-	-	-	
G	-	-	-	
H	-	-	-	
I	-	-	-	

Planstand Architektenplan:	.	.	.
----------------------------	---	---	---



Legende			
Beleuchtung:			
	Leuchtaussch Wand/Decke		Dowlight rund/eckig
	Wandleuchte allgemein		Rasterleuchte
	Wannenleuchte		LED-Band
	Wannenleuchte mit BWH		LED-Band Pendel
	Anbauleuchte rund/eckig		Pendelleuchte
	Anbauleuchte rund/eckig mit BWH		Pendelleuchte
	Stableuchte		Pallierleuchte/Mastleuchte
Sicherheitsbeleuchtung (SiBel):			
	Rettungszeichen Wand/Decke		Rettungszeichen Würfel
	Sicherheitsleuchte rund/eckig		Sicherheitsleuchte integriert
	Sicherheitsleuchte dauer rund/eckig		Sicherheitsleuchte Wand
Niederspannungsinstallation allgemein:			
	Hausanschlusskasten		Bodenank rund/eckig/Zugdose
	1-poliger/3-poliger Anschluss		Ladestation 1-fach/2-fach
	Motor allgemein		Motor Jalousie
Schalter:			
	Anwesenheitssensor Decke/Wand		Ausschalter beleuchtet UP/AP
	Bewegungsmelder Decke/Wand		Wechselschalter beleuchtet UP/AP
	Ausschalter UP/AP		Taster UP/AP
	Wechselschalter UP/AP		NOT-Aus-Taster UP/AP
	Sensenschalter UP/AP		Schlüsselschalter UP
	Kombi-Wechselschalter-Schuko AP		Kombi-Taster-Schuko AP
Schuko-Steckdosen (Std):			
	Std 1-, 2-, 3-fach UP		Std 1-fach Dunstabzug UP
	Std 1-, 2-, 3-fach AP		Std 1-, 2-, 3-fach AP in zw. Decke
	CEE-Std 16A, 32A, 63A UP		CEE-Steckdose 16A, 32A, 63A AP
	Steckdosen Kombination AP		CEE-Steckdose 230V 20A AP
	Std Würfel		
Brandmelde:			
	Rauchmelder (RM) Multisensor		Feuerwehreinformationszentrum
	RM Multisensor in Zw. Decke		Brandwarnanlage
	Handmelder Feuer/Hausalarm		Koppler
	Rundumleuchte		Hupe
	Bildleuchte		Sirene
Rauch-Wärme-Abzug (RWA):			
	Motor RWA		RM optisch RWA
	Handmelder RWA		RWA-Zentrale
EDV:			
	Datendose 1-, 2-, 3-fach UP		Datendose 1-, 2-, 3-fach AP
	Datendose 1-, 2-fach AP in Zw. Decke		LWL Datendose
	HDMI Anschlussdose		Schwachstromanschluss
EIB/KNX:			
	Tastensensor n-fach		Anwesenheitssensor Decke/Wand
	Raumcontroller mit Tasten n-fach		Bewegungsmelder Decke/Wand
	Busanalogger		Wärterstation
	KNX-Panel		
GLT:			
	Temperatur/CO² Fühler		CO² Fühler
	Temperatur/Feuchte Fühler		Temperatur Fühler
	Feuchte Fühler		Raumthermostat
	Außentemperatur Fühler		
ELA/SAA:			
	Lautsprecher (LS) Außen		LS Deckenaufbau/Wandaufbau
	LS Deckenaufbau/Wandaufbau		Sprechstelle
	Anschlussdose Mikrofon UP		Hauptuhr
	ELA-Zentrale		Nebenuhr

Bauvorhaben

Umbau Rathaus

Gemeinde Stegen

Bauherr

Gemeinde Stegen

Dorfplatz 1
79252 Stegen

Architekt

Architekturbüro Ruch & Partner mbB

Mittweg 6
79189 Bad Krozingen

Maßstab

1:50

Planart

Elektro

Edrgeschoss

Planinhalt

Installation

Projektnummer

EL-PL-2-002

Plannerstellung

23.02.2025

Index

Änderungen

Cez.

Gepr.

Datum

Planstand Architektenplan:

Standort Müllheim

Tel: +49 (0) 7831 939710

muelheim@ist-energieplan.de

Standort Schwarzenbach / Saale

Tel: +49 (0) 364 1020910

schwarzenbach@ist-energieplan.de

Standort Augsburg

Tel: +49 (0) 71 54255 30

augsburg@ist-energieplan.de

Standort Nördlingen

Tel: +49 (0) 91 2 6971 90

nordlingen@ist-energieplan.de



Kostenschätzung Umbau Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
Datum: 05.03.2026 JK/RD
Hinweis:

Kostenschätzung Umbau Rathaus

KG 100	Grundstück	- €
KG 200	Herrichten und Erschließen	- €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktionen	992.000,00 €
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	569.000,00 €
KG 500	Außenanlagen	11.000,00 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	- €
KG 700	Baunebenkosten	470.016,81 €
Gesamtbaukosten netto		2.042.016,81 €
Zuzüglich der gesetzlichen MwSt. von derzeit 19%		387.983,19 €
Gesamtbaukosten brutto		2.430.000,00 €

Grundlage für die Kostenschätzung ist die Vorplanung 1:100 Untergeschoss und Erdgeschoss vom 03.03.2026.
mit Darstellung der Umbaumaßnahmen entsprechend der Besprechungen mit dem Bauherrn.
In der Kostengruppe 400 wurden die Kostenschätzungen TGA von Büro IST vom 23.02.2026 eingearbeitet.



Kostenschätzung Umbau Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
 Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
 Datum: 05.03.2026 JK/RD
 Hinweis:

KG 100 Grundstück

Das Grundstück ist im Eigentum der Bauherrschaft.
 Hierfür werden keine Kosten in Ansatz gebracht.

KG 100 Grundstück **netto** - €

KG 200 Herrichten und Erschließen

Öffentliche Erschließung
 entfällt

KG 200 Herrichten und Erschließen **netto** - €

KG 300 - Bauwerk - Baukonstruktionen

1. Baustelleneinrichtung und Schutzmaßnahmen

1.1 Baustelleneinrichtung und Schutzmaßnahmen			35.000,00 €
1.1.1 Absperungen, Bauzaun, Baustellenzugang	15.000,00 €	1,00 pau	15.000,00 €
1.1.2 Staubschutzwände	5.000,00 €	1,00 pau	5.000,00 €
1.1.3 Schutzmaßnahmen (Bauteile abkleben etc.)	8.000,00 €	1,00 pau	8.000,00 €
1.1.4 Container, DIXI einschließlich Unterhaltung, etc.	7.000,00 €	1,00 pau	7.000,00 €

2. Umbau Untergeschoss Kostenermittlung nach Gewerken

2.1 Abbruch- und Demontagearbeiten (ohne HLS-E)			70.506,00 €
2.1.1 Abbruch abgehängte GK-Decken komplette Räume ehemaliger Sparkassenbereich	32,50 €	168,00 m2	5.460,00 €
2.1.2 Abbruch abgehängte Decken Bereiche WC Rathaus	35,00 €	11,00 m2	385,00 €
2.1.3 Abbruch abgehängte GK-Decken Büros Rathaus	32,50 €	86,00 m2	2.795,00 €
2.1.4 Abbruch alter Bodenbelag Teppich	15,00 €	220,00 m2	3.300,00 €
2.1.5 Abbruch alter Sockel	6,00 €	260,00 m	1.560,00 €
2.1.6 Abbruch PVC-Beläge	15,00 €	16,00 m2	240,00 €
2.1.7 Abbruch Natursteinboden	27,00 €	28,00 m2	756,00 €
2.1.8 Abbruch Fliesenbeläge	27,00 €	17,00 m2	459,00 €
2.1.9 Abbruch Reinstreifer und darunter Fliesenbeläge	55,00 €	9,00 m2	495,00 €
2.1.10 Abbruch schwimmender Estrich, Gesamt D = 15 cm	28,00 €	175,00 m2	4.900,00 €
2.1.11 Abbruch schwimmender Estrich, Gesamt D = 8 cm	26,00 €	8,00 m2	208,00 €
2.1.12 Abbruch Glasschiebewände ehemalige Sparkasse	130,00 €	19,00 m2	2.470,00 €
2.1.13 Abbruch Holz-Glas-Wände, teilweise beplankt mit GK	34,50 €	73,00 m2	2.518,50 €
2.1.14 Zulage Abbruch Türen	110,00 €	4,00 St	440,00 €
2.1.15 Abbruch nichttragende Trennwände d = 11,5 cm zuzüglich Putz und teilweise Fliesen.	34,50 €	111,00 m2	3.829,50 €
2.1.16 Zulage Sägeschnitte Leibungen Mauerwerk	60,00 €	10,00 m	600,00 €
2.1.17 Abbruch hohle Wandverlaqgen mit 3-seitiger Ummauerung	250,00 €	4,00 St	1.000,00 €
2.1.18 Demontage Türen mit Stahlzargen	110,00 €	13,00 St	1.430,00 €
2.1.19 Demontage Schiebtür	140,00 €	1,00 St	140,00 €
2.1.20 Abbruch raumhohe Einbauschränke mit integrierten Türen. Höhe ca. 2,76 m	110,00 €	21,50 m	2.365,00 €
2.1.21 Türdurchbruch in tragende Stahlbetonwand, D = 24 cm einschließlich prov. Abfangung, Sägeschnitte Leibungen und Zerkleinerung, Größe 115 x 226 cm bis 120 x 240 cm	1.450,00 €	3,00 St	4.350,00 €
2.1.22 Türdurchbruch wie vor, jedoch D = 30 cm	1.600,00 €	1,00 St	1.600,00 €
2.1.23 Zulage Herstellung Auflager für Träger	150,00 €	8,00 St	1.200,00 €
2.1.24 Einbau Stahlträger HEM 200, Länge ca. 155 cm	1.120,00 €	4,00 St	4.480,00 €
2.1.25 Wanddurchbruch D = 30 cm in Mauerwerk, Größe ca. 150 x 260 cm, raumhoch	2.200,00 €	1,00 St	2.200,00 €
2.1.26 Zulage Herstellung Auflager für Träger	150,00 €	2,00 St	300,00 €
2.1.27 Einbau Stahlträger HEM 200, Länge ca. 190 cm	1.370,00 €	1,00 St	1.370,00 €



Kostenschätzung Umbau Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
 Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
 Datum: 05.03.2026 JK/RD
 Hinweis:

2.1.28	Zulage Herstellung Auflager für Träger	150,00 €	0,00 St	- €
2.1.29	Türdurchbruch in tragende Mauerwerkswand, D = 24 cm einschließlich prov. Abfangung, Sägeschnitte Leibungen und Zerkleinerung, Größe 101 x 226 cm	1.350,00 €	1,00 St	1.350,00 €
2.1.30	Türdurchbruch wie vor, jedoch D = 30 cm	1.400,00 €	1,00 St	1.400,00 €
2.1.31	Verbreiterung Türdurchbruch in tragende Mauerwerkswand, D = 30 cm einschließlich prov. Abfangung, Sägeschnitte Leibungen und Zerkleinerung, Größe von 76 auf 101 x 226 cm	1.350,00 €	1,00 St	1.350,00 €
2.1.32	Zulage Herstellung Auflager für Träger	150,00 €	6,00 St	900,00 €
2.1.33	Einbau Stahlträger HEM 200, Länge ca. 155 cm	1.120,00 €	3,00 St	3.360,00 €
2.1.34	Abbruch Holz-Fenster, Größe 2,40 x 0,60 m, WC-Pers.	180,00 €	1,00 St	180,00 €
2.1.35	Abbruch Holz-Fenster, Größe 1,50 x 0,60 m, Keller	160,00 €	1,00 St	160,00 €
2.1.36	Abbruch Holz-Oberlichter, Größe ca. 3,00 x 0,60 m	210,00 €	2,00 St	420,00 €
2.1.37	Abbruch Alu-Glastüre mit Seitenteil	480,00 €	1,00 St	480,00 €
2.1.38	Abbruch Glasbausteine-Fenster, Größe 150 x 60 cm	160,00 €	1,00 St	160,00 €
2.1.39	Abbruch Wandfliesen an Wänden, welche bleiben	22,50 €	38,00 m2	855,00 €
2.1.40	Abbruch Bodendeckel, Größe 75 x 75 cm	35,00 €	2,00 St	70,00 €
2.1.41	Sägeschnitte Estrich	7,50 €	50,00 m	375,00 €
2.1.42	Schutzbeläge bei Abbruchwänden	20,00 €	25,00 m2	500,00 €
2.1.43	Abbruch Kellertrennwände aus Holz	22,50 €	62,00 m2	1.395,00 €
2.1.44	Demontage Kleinteile	1.500,00 €	1,00 pau	1.500,00 €
2.1.45	Besondere Schutzmaßnahmen für Abbruch	2.000,00 €	1,00 pau	2.000,00 €
2.1.46	Kernbohrungen	160,00 €	20,00 St	3.200,00 €

2.2 Mauer- und Rohbauarbeiten

11.322,00 €

2.2.1	Fensteröffnung ausmauern D = 30 cm, Größe 240 x 60 cm	320,00 €	1,00 St	320,00 €
2.2.2	Fensteröffnung ausmauern D = 30 cm, Größe 150 x 60 cm	200,00 €	2,00 St	400,00 €
2.2.3	Türöffnung ausmauern D = 30 cm, Größe 88,5 x 216 cm	420,00 €	1,00 St	420,00 €
2.2.4	Türöffnung ausmauern D = 30 cm, Größe 150 x 216 cm	610,00 €	1,00 St	610,00 €
2.2.5	Beimauern von Abbruch-Leibungen, alten Aussparungen etc.	1.500,00 €	1,00 pau	1.500,00 €
2.2.6	Freilegen Pflaster im Fensterbereich ehem. Sparkasse	70,00 €	24,50 m2	1.715,00 €
2.2.7	Wiedereinbau Pflaster nach Einbau neuer Fenster	86,00 €	24,50 m2	2.107,00 €
2.2.8	Pflasterbelag im Bereich der ehemaligen Karuselltüre außen ergänzen.	500,00 €	1,00 pau	500,00 €
2.2.9	Kalksandstein-Sichtmauerwerk im Sockelbereich ausbessern	3.000,00 €	1,00 pau	3.000,00 €
2.2.10	Sockelabdichtung erneuern	750,00 €	1,00 pau	750,00 €

2.3 ALU-Fenster und Verglasungsarbeiten

101.440,00 €

Fensterelemente gefordert Uw-Wert 0,95 W/(m²K)				
2.3.1	BE, Werkzeichnungen und Statik	1.000,00 €	1,00 pau	1.000,00 €
2.3.2	Typ 1 Fenster Größe 5,00 x 2,76 m, RC2	11.040,00 €	2,00 St	22.080,00 €
2.3.3	Typ 2 Fenster Größe 3,76 x 2,76 m, RC2	8.300,00 €	1,00 St	11.040,00 €
2.3.4	Typ 3 Fenster Größe 2,76 x 2,76 m, RC2	6.100,00 €	1,00 St	11.040,00 €
2.3.5	Zulage zu Typ 2 für teilweise RC3	1.500,00 €	1,00 St	1.500,00 €
2.3.6	Automatikschiebetüre außen, 2-flügelig, 3,50 x 2,76	19.000,00 €	1,00 St	19.000,00 €
2.3.7	Automatikschiebetüre Windf. innen, 2-flügelig, 2,60 x 2,76	18.000,00 €	1,00 St	18.000,00 €
2.3.8	Zulage zu Automatiktüren für Fluchtweg-Ausstattung	4.000,00 €	2,00 St	8.000,00 €
2.3.9	Ausbau alte Karuselltüre D = 2,50 m	2.000,00 €	1,00 St	2.000,00 €
2.3.10	Demontage Fensterelement, Größe 5,00 x 2,76 m	1.520,00 €	1,00 St	1.520,00 €
2.3.11	Demontage Fensterelement, Größe 3,76 x 2,76 m	1.140,00 €	1,00 St	1.140,00 €
2.3.12	Demontage Fensterelement, Größe 2,76 x 2,76 m	840,00 €	1,00 St	840,00 €
2.3.13	Demontage Fensterelement, Größe 3,50 x 2,76 m	1.060,00 €	1,00 St	1.060,00 €
2.3.14	Demontage Fensterelement, Größe 1,15 x 2,76 m	350,00 €	2,00 St	700,00 €
2.3.15	Fenstersockel abdichten	140,00 €	18,00 m	2.520,00 €



Kostenschätzung Umbau Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
 Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
 Datum: 05.03.2026 JK/RD
 Hinweis:

2.4 Trockenbauarbeiten				
Trockenbau-Wände				31.368,00 €
2.4.1 Baustelleinrichtung, Rollgerüste, Schutzmaßn.	1.500,00 €	1,00 pau	1.500,00 €	
2.4.1 GK-Wände d = 150 mm, Höhe ca. 2,60 m, ohne Anf.	85,00 €	50,00 m2	4.250,00 €	
2.4.2 GK-Wände d = 150 mm, Höhe ca. 3,075 m, Schallschutz	95,00 €	85,00 m2	8.075,00 €	
2.4.3 GK-Wände d = 150 mm, F90, Höhe ca. 2,60 m	95,00 €	25,00 m2	2.375,00 €	
2.4.4 Zulage für Wandausführung RC3	130,00 €	33,00 m2	4.290,00 €	
2.4.5 GK-Wände d = 150 mm, F90, Breite ca. 1,00 m, Höhe ca. 2,60 m, Kleinfläche	350,00 €	1,00 St	350,00 €	
2.4.6 Herstellung Türöffnungen	140,00 €	13,00 St	1.820,00 €	
2.4.7 Herstellung Glasfensteröffnungen	1.000,00 €	1,00 pau	1.000,00 €	
2.4.8 Trockenbau-Unterzug über Schiebetüre Windfang	134,00 €	2,50 m	335,00 €	
2.4.9 Installations-Vorsatzschalen	85,00 €	17,00 m2	1.445,00 €	
2.4.10 Installationswand D = 30 cm	135,00 €	8,00 m2	1.080,00 €	
2.4.11 Installationswand D = 40 cm	135,00 €	12,00 m2	1.620,00 €	
2.4.12 Aussparungen und Einbauteile	1.500,00 €	1,00 pau	1.500,00 €	
2.4.13 Elektro-Verteiler-Wand	300,00 €	1,00 pau	300,00 €	
2.4.14 Oberlichter Flur beidseitig schließen 300 x 60 cm	300,00 €	2,00 St	600,00 €	
2.4.15 Verstärkung Freie Wandenden	40,00 €	3,00 m	120,00 €	
2.4.16 Verstärkung Außenecken Wände	32,00 €	6,50 m	208,00 €	
2.4.17 Verstärkungen in Wänden	500,00 €	1,00 pau	500,00 €	
Trockenbau-Decken				31.701,50 €
2.4.18 MF-Rasterdecken ohne Randfrieze	55,00 €	230,00 m2	12.650,00 €	
2.4.19 Zulage Schräganschlüsse	15,00 €	13,00 m	195,00 €	
2.4.20 Wandanschlüsse mit L-Winkel und Plattenschnitte	18,00 €	290,00 m	5.220,00 €	
2.4.21 Aussparungen und Einbauteile, Verstärkungen in MF-D.	2.500,00 €	1,00 pau	2.500,00 €	
2.4.22 GK-Decken glatt	78,00 €	28,00 m2	2.184,00 €	
2.4.23 Wandanschlüsse zu GK-Decken	17,50 €	35,00 m	612,50 €	
2.4.24 GK-Akustikdecken	105,00 €	44,00 m2	4.620,00 €	
2.4.25 Zulage Holzwolke-Akustikfeld mit Randkante	170,00 €	16,00 m2	2.720,00 €	
2.4.26 Verstärkungen und Einbauteile in GK-Decken	1.000,00 €	1,00 pau	1.000,00 €	
2.5 Innenputzarbeiten, Kleinmengen				5.570,00 €
an neuen Mauerwerkswänden etc.				
2.5.1 Baustelleneinrichtung und Schutzmaßnahmen	1.000,00 €	1,00 pau	1.000,00 €	
2.5.2 Kalkgipswandputz	22,50 €	30,00 m2	675,00 €	
2.5.3 Kalkzementputz	30,00 €	25,00 m2	750,00 €	
2.5.4 Schlitz ausbessern	1.000,00 €	1,00 pau	1.000,00 €	
2.5.5 Schutzabdeckungen Böden	10,50 €	50,00 m2	525,00 €	
2.5.6 Deckenputz auf Betonrohdecken	28,00 €	40,00 m2	1.120,00 €	
2.5.7 Putzprofile etc. einbauen	500,00 €	1,00 pau	500,00 €	
2.6 Estricharbeiten				28.079,25 €
2.6.1 Baustelleneinrichtung	500,00 €	1,00 St	500,00 €	
2.6.2 Höhenausgleich-Schüttungen D = 43 cm, gebunden	285,00 €	18,50 m3	5.272,50 €	
2.6.3 Schwimmender Estrich für Fliesen, D = 150 mm	36,00 €	22,00 m2	792,00 €	
2.6.4 Schwimmender Estrich für Teppich, D = 150 mm	34,00 €	150,00 m2	5.100,00 €	
2.6.5 Randstreifen	2,50 €	230,00 m	575,00 €	
2.6.6 Schwimmender Estrich Windfang, D = 125 mm	32,00 €	9,50 m2	304,00 €	
2.6.7 Zulage für Schnellestriche	42,00 €	181,50 m2	7.623,00 €	
2.6.8 Schweißbahn in nicht unterkellerten Bereichen	18,50 €	181,50 m2	3.357,75 €	
2.6.9 Wandanschlüsse Schweißbahn	9,00 €	205,00 m	1.845,00 €	
2.6.10 Verbundestrich D = 2,5 cm Zwischenflur auf Sperrgrundierung	24,00 €	16,00 m2	384,00 €	
2.6.11 Zulage Sperrgrundierung	11,00 €	16,00 m2	176,00 €	
2.6.12 Estrich-Ausbesserungen im Bereich von Türen und neuen Wänden etc.	1.500,00 €	1,00 pau	1.500,00 €	
2.6.13 Bauwerksdehnfugenprofile einbauen	130,00 €	5,00 m	650,00 €	



Kostenschätzung Umbau Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
 Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
 Datum: 05.03.2026 JK/RD
 Hinweis:

2.7 Fliesen- und Plattenarbeiten				20.109,00 €
<i>WC-Anlagen</i>				
2.7.1 Baustelleneinrichtung	500,00 €	1,00 St	500,00 €	
2.7.2 Bodenfliesen mit Vorarbeiten	90,00 €	22,00 m2	1.980,00 €	
2.7.3 Wandfliesen WC 1,20 m hoch mit Vorarbeiten nur hinter Sanitäröbekten. Die restlichen Wände erhalten nur Sockel.	82,00 €	16,50 m2	1.353,00 €	
2.7.4 Sockelfliesen	20,00 €	35,00 m	700,00 €	
2.7.5 Türschienen und Anarbeiten	20,00 €	6,00 m	120,00 €	
2.7.6 Dauerelastische Fugen	6,00 €	65,00 m	390,00 €	
2.7.7 Schutzabdeckungen Böden	10,50 €	22,00 m2	231,00 €	
2.7.8 Löcher in Fliesen herstellen	8,00 €	45,00 St	360,00 €	
2.7.9 Fliesenabschlussschienen, Reservefliesen, etc.	500,00 €	1,00 pau	500,00 €	
<i>Flure, Eingänge</i>				
2.7.10 Bodenfliesen mit Vorarbeiten unter Reinstreifer	90,00 €	9,50 m2	855,00 €	
2.7.11 Sockelfliesen	20,00 €	7,00 m	140,00 €	
2.7.12 Reinstreifermatte mit Rahmen, Sonderform	780,00 €	9,50 m2	7.410,00 €	
2.7.13 Dauerelastische Fugen	6,00 €	13,00 m	78,00 €	
2.7.14 Betonwerksteinbelag mit Vorarbeiten, Kleinmengen	140,00 €	30,00 m2	4.200,00 €	
2.7.15 Sockelfliesen	20,00 €	40,00 m	800,00 €	
2.7.16 Dauerelastische Fugen	6,00 €	82,00 m	492,00 €	
2.8 Bodenbelagsarbeiten				32.686,50 €
2.8.1 Baustelleneinrichtung	500,00 €	1,00 St	500,00 €	
2.8.2 Teppichbodenbelag Kugelgarn Fabromont Artikel Reval-Beluga 536	65,00 €	185,00 m2	12.025,00 €	
2.8.3 Kernsockel mit Kugelgarnteppicheinlage	18,50 €	180,00 m	3.330,00 €	
2.8.4 Teppichbodenbelag Kugelgarn Fabromont Artikel Reval-Cumin 531	65,00 €	75,00 m2	4.875,00 €	
2.8.5 Kernsockel mit Kugelgarnteppicheinlage	18,50 €	80,00 m	1.480,00 €	
2.8.6 Belagsabschlussschienen	22,00 €	7,00 m	154,00 €	
2.8.7 Untergrundvorhandlung (Schleifen/Spachteln/Grund.)	18,00 €	260,00 m2	4.680,00 €	
2.8.8 Zulage Schrägschnitte	12,50 €	13,00 m	162,50 €	
2.8.9 Fugen Sockel-Oberseite	2,50 €	260,00 m	650,00 €	
2.8.10 Schutzabdeckung Böden	10,50 €	460,00 m2	4.830,00 €	
2.9 Tischlerarbeiten Innentüren mit Stahltürzargen				10.840,00 €
2.9.1 Türen Größe 88,5 x 213,5 cm	1.300,00 €	2,00 St	2.600,00 €	
2.9.2 WC-Türen Größe 76 x 213,5 cm	1.260,00 €	4,00 St	5.040,00 €	
2.9.3 Türe RC3 Größe 101 x 213,5 cm	2.700,00 €	1,00 St	2.700,00 €	
2.9.4 Türpuffer etc.	500,00 €	1,00 pau	500,00 €	
2.10 Tischlerarbeiten Systemwände mit integrierten Türen				16.000,00 €
2.10.1 Systemwände Holz-Glas mit Panellfüllungen, erhöhter Schallschutz	440,00 €	30,00 m2	13.200,00 €	
2.10.2 Zulage Schallschutztüren	700,00 €	4,00 St	2.800,00 €	
2.11 Tischlerarbeiten Wandverkleidung Holz-Akustiklamellen				9.330,00 €
2.11.1 Holz-Akustiklamellen-Verkleidungen auf Wände	270,00 €	29,00 m2	7.830,00 €	
2.11.2 Leuchtbildwand	1.500,00 €	1,00 St	1.500,00 €	
2.12 Tischlerarbeiten Teeküchen und Einbauschränk				20.450,00 €
2.12.1 Küchenzeile 3,00 m mit Hängeschränk und Hochschränk sowie ELT-Geräten und Rückwand	13.650,00 €	1,00 St	13.650,00 €	
2.12.2 Einbauschränk, Breite ca. 5,25 m, Höhe ca. 2,30 m	6.800,00 €	1,00 St	6.800,00 €	



Kostenschätzung Umbau Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
 Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
 Datum: 05.03.2026 JK/RD
 Hinweis:

2.13 Metallbauarbeiten innen				32.465,00 €
2.13.1	Türe T30+RS, Größe 1,15 x 2,25 m, 1-flügelig	4.200,00 €	1,00 St	4.200,00 €
2.13.2	Türe T30+RS, Größe 1,60 x 2,52, 1-flügelig, mit Seitenteil und Oberlicht	5.400,00 €	1,00 St	5.400,00 €
2.13.3	Türe ohne Anforderung, Größe 1,15 x 2,25 m, 1-flüg.	2.700,00 €	1,00 St	2.700,00 €
2.13.4	Inbetriebnahme Brandschutztüren	150,00 €	2,00 St	300,00 €
2.13.5	Stahltüre T30+RS Größe 0,76 x 2,01 m, MW 150 mm	2.600,00 €	1,00 St	2.600,00 €
2.13.6	Stahltüre T30+RS Größe 1,01 x 2,01 m, MW 270 mm	2.850,00 €	1,00 St	2.850,00 €
2.13.7	Inbetriebnahme Brandschutztüren	150,00 €	2,00 St	300,00 €
2.13.8	Metallgitter-Kellertrennwände, Höhe ca. 2,10 m	145,00 €	67,00 m2	9.715,00 €
2.13.9	Zulage Mieter-Türen mit Schloss	550,00 €	8,00 St	4.400,00 €

2.14 Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen				40.702,75 €
2.14.1	Baustelleneinrichtung, Schutzmaßnahmen, Gerüste	3.500,00 €	1,00 St	3.500,00 €
2.14.2	Altanstrich entfernen	5,00 €	1120,00 m2	5.600,00 €
2.14.3	Wandanstriche, teilweise Glasfasertapeten	20,00 €	1120,00 m2	22.400,00 €
2.14.4	Anstrich GK-Decken glatt mit Malervlies	22,50 €	30,00 m2	675,00 €
2.14.5	Anstrich GK-Akustikdecken	22,00 €	45,00 m2	990,00 €
2.14.6	Anstrich geputzte Betondecken	17,50 €	48,00 m2	840,00 €
2.14.7	Fenster-Fassaden-Stützen innen, 3-seitig	12,00 €	30,00 m	360,00 €
2.14.8	Lackierung neue Stahltürzargen	90,00 €	5,00 St	450,00 €
2.14.9	Lackierung Bestands-Stahltürzargen	90,00 €	16,00 St	1.440,00 €
2.14.10	Bodenbeschichtungen	35,00 €	58,00 m2	2.030,00 €
2.14.11	Anstrich Sockel der Bodenbeschichtungen	18,00 €	41,00 m	738,00 €
2.14.12	Anarbeiten an Einbauteile	1.679,75 €	1,00 St	1.679,75 €

2.15 Baureinigung				5.000,00 €
2.15.1	Baugrobreinigungen und Bauendreinigung	5.000,00 €	1,00 St	5.000,00 €

Zwischensumme Untergeschoss		467.570,00 €		
-----------------------------	--	--------------	--	--

3. Umbau Erdgeschoss, Kostenermittlung nach Gewerken

3.1 Abbruch- und Demontgearbeiten (ohne HLS-E)				70.861,50 €
	3.1.1	Abbruch abgehängte GK-Decken komplette Räume	32,50 € 272,00 m2	8.840,00 €
	3.1.2	Abbruch abgehängte Holz-Paneeldecken	35,00 € 37,00 m2	1.295,00 €
	3.1.3	Abbruch abgehängte Holzbretterdecken im Diagonalmuster ver	32,50 € 44,00 m2	1.430,00 €
	3.1.4	Abbruch alter Bodenbelag Teppich	15,00 € 435,00 m2	6.525,00 €
	3.1.5	Abbruch alter Sockel	6,00 € 400,00 m	2.400,00 €
	3.1.6	Abbruch PVC-Beläge	15,00 € 24,00 m2	360,00 €
	3.1.7	Abbruch alter PVC-Sockel	6,00 € 30,00 m	180,00 €
	3.1.8	Abbruch Betonwerksteinboden	27,00 € 12,00 m2	324,00 €
	3.1.9	Abbruch Fliesenbeläge	27,00 € 6,00 m2	162,00 €
	3.1.10	Abbruch schwimmender Estrich, Gesamt D = 8 cm	26,00 € 18,00 m2	468,00 €
	3.1.11	Abbruch Fenster Größe 1,76 x 2,63 m	130,00 € 3,60 m2	468,00 €
	3.1.12	Abbruch Fenster Größe 2,38 x 2,63 m	130,00 € 6,30 m2	819,00 €
	3.1.13	Abbruch Eingangstürelement 2-flügelig mit Seitenteile, Größe 2	130,00 € 9,00 m2	1.170,00 €
	3.1.14	Abbruch Windfangtürelement 2-flügelig mit Seitenteile, Größe 2	130,00 € 9,00 m2	1.170,00 €
	3.1.15	Demontage Holztüren mit Holzfutter	110,00 € 2,00 St	220,00 €
	3.1.16	Demontage Saal-Portaltüren mit Holzzargen	250,00 € 1,00 St	250,00 €
	3.1.17	Demontage Holztüren mit Stahlzargen	110,00 € 8,00 St	880,00 €
opt.	3.1.18	Demontage Holztüren mit Stahlzargen, Bedarf	110,00 € 13,00 St	1.430,00 €
	3.1.19	Abbruch Holz-Oberlichter, Größe ca. 2,00 x 0,60 m	190,00 € 2,00 St	380,00 €
	3.1.20	Abbruch Holz-Oberlichter, Größe ca. 2,50 x 0,60 m	210,00 € 2,00 St	420,00 €
	3.1.21	Abbruch nichttragende Trennwände d = 10 cm LB-Wand	32,50 € 28,00 m2	910,00 €
	3.1.22	Abbruch nichttragende Trennwände d = 11,5 cm zuzüglich Putz	34,50 € 21,50 m2	741,75 €
	3.1.23	Zulage Sägeschnitte Leibungen Mauerwerk	60,00 € 15,00 m	900,00 €



Kostenschätzung Umbau Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
 Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
 Datum: 05.03.2026 JK/RD
 Hinweis:

3.1.24 Abbruch Installations-Vermauerungen d = 11,5 cm zuzüglich Pl	34,50 €	16,50 m2	569,25 €
3.1.25 Abbruch Vorsatzschalen Trockenbau	32,50 €	3,00 m2	97,50 €
3.1.26 Abbruch nichttragende Schallschutz-Trennwände d = 24 cm zu	62,50 €	14,00 m2	875,00 €
3.1.27 Wanddurchbruch D = 30 cm in Mauerwerk, Größe ca. 2,00 x 2,	2.850,00 €	1,00 St	2.850,00 €
3.1.28 Zulage Herstellung Auflager für Träger + Druckverteiler	150,00 €	2,00 St	300,00 €
3.1.29 Zulage Herstellung Betondruckverteiler einschl. Schalung	175,00 €	2,00 St	350,00 €
3.1.30 Einbau Stahlträger HEM 220, Länge ca. 250 cm	2.045,00 €	1,00 St	2.045,00 €
3.1.31 Zulage Sägeschnitte D = 30 Leibungen Mauerwerk	90,00 €	6,00 m	540,00 €
3.1.32 Demontage Rohrrahmentür 1,15 x 2,52 m	320,00 €	1,00 St	320,00 €
3.1.33 Wanddurchbruch D = 24 cm in Mauerwerk, Größe ca. 1,76 x 2,	2.350,00 €	1,00 St	2.350,00 €
3.1.34 Zulage Herstellung Auflager für Träger + Druckverteiler	150,00 €	2,00 St	300,00 €
3.1.35 Zulage Herstellung Betondruckverteiler einschl. Schalung	175,00 €	2,00 St	350,00 €
3.1.36 Einbau Stahlträger HEM 220, Länge ca. 225 cm	1.840,00 €	1,00 St	1.840,00 €
3.1.37 Zulage Sägeschnitte D = 24 Leibungen Mauerwerk	85,00 €	6,00 m	510,00 €
3.1.38 Wanddurchbruch D = 30 cm in Mauerwerk, Größe ca. 1,76 x 2,	2.550,00 €	1,00 St	2.550,00 €
3.1.39 Zulage Herstellung Auflager für Träger + Druckverteiler	150,00 €	2,00 St	300,00 €
3.1.40 Zulage Herstellung Betondruckverteiler einschl. Schalung	175,00 €	2,00 St	350,00 €
3.1.41 Einbau Stahlträger HEM 220, Länge ca. 225 cm	1.840,00 €	1,00 St	1.840,00 €
3.1.42 Zulage Sägeschnitte D = 30 Leibungen Mauerwerk	90,00 €	6,00 m	540,00 €
3.1.43 Wanddurchbruch D = 24 cm in Mauerwerk, Größe ca. 1,12 x 2,	1.800,00 €	1,00 St	1.800,00 €
3.1.44 Zulage Herstellung Auflager für Träger + Druckverteiler	150,00 €	2,00 St	300,00 €
3.1.45 Zulage Herstellung Betondruckverteiler einschl. Schalung	175,00 €	2,00 St	350,00 €
3.1.46 Einbau Stahlträger HEM 220, Länge ca. 225 cm	1.230,00 €	1,00 St	1.230,00 €
3.1.47 Zulage Sägeschnitte D = 24 Leibungen Mauerwerk	85,00 €	6,00 m	510,00 €
3.1.48 Wanddurchbruch D = 24 cm in Mauerwerk, Größe ca. 1,26 x 2,	1.950,00 €	1,00 St	1.950,00 €
3.1.49 Zulage Herstellung Auflager für Träger + Druckverteiler	150,00 €	2,00 St	300,00 €
3.1.50 Zulage Herstellung Betondruckverteiler einschl. Schalung	175,00 €	2,00 St	350,00 €
3.1.51 Einbau Stahlträger HEM 220, Länge ca. 225 cm	1.435,00 €	1,00 St	1.435,00 €
3.1.52 Zulage Sägeschnitte D = 24 Leibungen Mauerwerk	85,00 €	6,00 m	510,00 €
3.1.53 Türdurchbruch in Mauerwerkswand, D = 17,5 cm einschließlich	1.450,00 €	1,00 St	1.450,00 €
3.1.54 Türdurchbruch in Mauerwerkswand, D = 24 cm einschließlich p	1.550,00 €	1,00 St	1.550,00 €
3.1.55 Abbruch Estrichstreifen D = 8 cm, Breite bis 30 cm	35,00 €	17,00 m	595,00 €
3.1.56 Sägeschnitte Estrich	7,50 €	30,00 m	225,00 €
3.1.57 Abbruch Flachdachaufbau in Nische künftiger Wohnungszugar	150,00 €	4,00 m2	600,00 €
3.1.58 Abbruch Flachdach-Wandanschlüsse	22,00 €	8,50 m	187,00 €
3.1.59 Umverlegung 2 Regenfallrohre provisorisch	500,00 €	1,00 pau	500,00 €
3.1.60 Abbruch Holz-Fenster, Größe 0,66 x 1,10 m	90,00 €	1,00 St	90,00 €
3.1.61 Abbruch Holz-Fenster, Größe 0,66 x 2,20 m	160,00 €	1,00 St	160,00 €
3.1.62 Schutzbeläge bei Abbruchwänden	20,00 €	25,00 m2	500,00 €
3.1.63 Demontage Kleinteile	1.000,00 €	1,00 pau	1.000,00 €
3.1.64 Herstellung größere Aussparungen für HLS-E	1.000,00 €	1,00 pau	1.000,00 €
3.1.65 Besondere Schutzmaßnahmen für Abbruch	1.500,00 €	1,00 pau	1.500,00 €
3.1.66 Demontage Schacht-Holzüren mit Zargen im Treppenhaus	110,00 €	5,00 St	550,00 €
3.1.67 Kernbohrungen	160,00 €	10,00 St	1.600,00 €



Kostenschätzung Umbau Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
 Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
 Datum: 05.03.2026 JK/RD
 Hinweis:

3.2 Mauer- und Rohbauarbeiten				7.193,00 €
3.2.1 Fensteröffnung ausmauern D = 24 cm, Größe 66 x 110 cm	180,00 €	1,00 St	180,00 €	
3.2.2 Fensteröffnung ausmauern D = 24 cm, Größe 66 x 220 cm	270,00 €	1,00 St	270,00 €	
3.2.3 Türöffnung ausmauern D = 24 cm, Größe 117,5 x 288 cm	320,00 €	1,00 St	320,00 €	
3.2.4 Türöffnung ausmauern D = 24 cm, Größe 120 x 288 cm	320,00 €	1,00 St	320,00 €	
3.2.5 Türöffnung ausmauern D = 30 cm, Größe 76 x 216 cm	290,00 €	1,00 St	290,00 €	
3.2.6 Türöffnung ausmauern D = 24 cm, Größe 100 x 220 cm im Sch	320,00 €	1,00 St	320,00 €	
3.2.7 Außenwandmauerwerk D = 24 cm, Größe 112 x 288 cm	310,00 €	1,00 St	310,00 €	
3.2.8 Innenwandmauerwerk D = 24 cm, Größe 80 x 288 cm	280,00 €	1,00 St	280,00 €	
3.2.9 Innenwandmauerwerk D = 17,5 cm, Größe 112,5 x 288 cm	285,00 €	1,00 St	285,00 €	
3.2.10 Mauernische ausmauern D = 24 cm, Größe 1,75 x 3,00 m	560,00 €	1,00 St	560,00 €	
3.2.11 Fensteröffnung ausmauern D = 24 cm, Größe 180 x 256 cm	490,00 €	1,00 St	490,00 €	
3.2.12 Fensteröffnung ausmauern D = 24 cm, Größe 240 x 256 cm	650,00 €	1,00 St	650,00 €	
3.2.13 Stahlbetondecke herstellen in Nische bei Treppenhaus, Größe	1.100,00 €	1,00 St	1.100,00 €	
3.2.14 Zulage Anschlussbewehrung mit Bohrungen	18,00 €	92,00 St	1.656,00 €	
3.2.15 Zulage Baustahl	1,80 €	90,00 kg	162,00 €	

3.3 Dachabdichtungsarbeiten Ergänzungen				4.536,00 €
3.3.1 Neuer Flachaufbau herstellen mit Gefälle zur Traufe. Kleinfläch	1.100,00 €	1,00 St	1.100,00 €	
3.3.2 Wandanschlüsse gedämmt herstellen	160,00 €	8,20 m	1.312,00 €	
3.3.3 Traufe mit Kastenrinne hertsellen	200,00 €	1,12 m	224,00 €	
3.3.4 Fallrohr für Flachdach	150,00 €	1,00 St	150,00 €	
3.3.5 Umlegung 2 Fallrohre	1.000,00 €	1,00 pau	1.000,00 €	
3.3.6 Flachdachabdichtung über UG an neue Außenwand anschlie&	750,00 €	1,00 pau	750,00 €	

3.4 Trockenbauarbeiten				
Trockenbau-Wände				11.018,00 €
3.4.1 Baustelleneinrichtung, Rollgerüste, Schutzmaßn.	1.500,00 €	1,00 pau	1.500,00 €	
3.4.2 GK-Wände d = 150 mm, Höhe ca. 2,60 m, ohne Anf.	85,00 €	15,50 m2	1.317,50 €	
3.4.3 Herstellung Türöffnungen	140,00 €	1,00 St	140,00 €	
3.4.4 Trockenbau-Unterzug für Glaswände	134,00 €	19,50 m	2.613,00 €	
3.4.5 Installations-Vorsatzschalen	85,00 €	42,00 m2	3.570,00 €	
3.4.6 Installationswand D = 40 cm	135,00 €	6,50 m2	877,50 €	
3.4.7 Aussparungen und Einbauteile, Verstärkungen	1.000,00 €	1,00 pau	1.000,00 €	

Trockenbau-Decken				42.295,00 €
3.4.8 MF-Rasterdecken ohne Randfriese	65,00 €	160,00 m2	10.400,00 €	
3.4.9 Zulage Schräganschlüsse	15,00 €	2,00 m	30,00 €	
3.4.10 Wandanschlüsse mit L-Winkel und Plattenschnitt	18,00 €	185,00 m	3.330,00 €	
3.4.11 Aussparungen und Einbauteile, Verstärkungen	2.500,00 €	1,00 pau	2.500,00 €	
3.4.12 GK-Decken glatt	78,00 €	195,00 m2	15.210,00 €	
3.4.13 Wandanschlüsse zu GK-Decken	17,50 €	200,00 m	3.500,00 €	
3.4.14 Zulage Akustikfeld in GK-Decken	105,00 €	40,00 m2	4.200,00 €	
3.4.15 Zulage Holzwolle-Akustikfeld mit Randkante	170,00 €	12,50 m2	2.125,00 €	
3.4.16 Verstärkungen und Einbauteile in GK-Decken	1.000,00 €	1,00 pau	1.000,00 €	

3.5 Innenputzarbeiten, Kleinmengen an neuen Mauerwerkswänden etc.				4.400,00 €
3.5.1 Baustelleneinrichtung	500,00 €	1,00 St	500,00 €	
3.5.2 Kalkgipswandputz	22,50 €	50,00 m2	1.125,00 €	
3.5.3 Kalkzementputz	30,00 €	25,00 m2	750,00 €	
3.5.4 Schlitzte ausbessern	1.000,00 €	1,00 pau	1.000,00 €	
3.5.5 Schutzabdeckungen Böden	10,50 €	50,00 m2	525,00 €	
3.5.6 Putzprofile etc. einbauen	500,00 €	1,00 pau	500,00 €	
3.5.7 Außenputz im Treppenhausbeeich ergänzen	500,00 €	1,00 pau	500,00 €	



Kostenschätzung Umbau Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
 Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
 Datum: 05.03.2026 JK/RD
 Hinweis:

3.6 Estricharbeiten				7.115,00 €
3.6.1 Baustelleneinrichtung	500,00 €	1,00 St	500,00 €	
3.6.2 Schwimmender Estrich für Fliesen, D = 80 mm	36,00 €	55,00 m2	1.980,00 €	
3.6.3 Randstreifen	2,50 €	70,00 m	175,00 €	
3.6.4 Zulage für Schnellestriche	42,00 €	55,00 m2	2.310,00 €	
3.6.5 Estrich-Ausbesserungen im Bereich von Türen und neuen Wär	1.500,00 €	1,00 pau	1.500,00 €	
3.6.6 Bauwerksdehnfugenprofile einbauen	130,00 €	5,00 m	650,00 €	
3.7 Fliesen- und Plattenarbeiten				22.226,00 €
<i>WC-Anlagen, Personalräume</i>				
3.7.1 Baustelleneinrichtung	500,00 €	1,00 St	500,00 €	
3.7.2 Bodenfliesen mit Vorarbeiten Multicolor	90,00 €	16,00 m2	1.440,00 €	
3.7.3 Bodenfliesen mit Vorarbeiten Granity Air	90,00 €	35,00 m2	3.150,00 €	
3.7.4 Wandfliesen WC 1,20 m hoch mit Vorarbeiten nur hinter Sanitä	82,00 €	14,00 m2	1.148,00 €	
3.7.5 Sockelfliesen Multicolor	20,00 €	16,00 m	320,00 €	
3.7.6 Sockelfliesen Granity Air	20,00 €	22,00 m	440,00 €	
3.7.7 Türschienen und Anarbeiten	20,00 €	3,00 m	60,00 €	
3.7.8 Dauerelastische Fugen	6,00 €	85,00 m	510,00 €	
3.7.9 Schutzabdeckungen Böden	10,50 €	50,00 m2	525,00 €	
3.7.10 Löcher in Fliesen herstellen	8,00 €	35,00 St	280,00 €	
3.7.11 Fliesenabschlussschienen, Reservefliesen, etc.	300,00 €	1,00 pau	300,00 €	
<i>Flure, Eingänge</i>				
3.7.12 Bodenfliesen mit Vorarbeiten unter Reinstreifer	90,00 €	14,50 m2	1.305,00 €	
3.7.13 Sockelfliesen	20,00 €	11,00 m	220,00 €	
3.7.14 Reinstreifermatte mit Rahmen, rechteckig	740,00 €	14,50 m2	10.730,00 €	
3.7.15 Dauerelastische Fugen	6,00 €	23,00 m	138,00 €	
3.7.16 Betonwerksteinbelag mit Vorarbeiten, Kleinmengen	140,00 €	5,50 m2	770,00 €	
3.7.17 Sockelfliesen	20,00 €	12,00 m	240,00 €	
3.7.18 Dauerelastische Fugen	6,00 €	25,00 m	150,00 €	
3.8 Bodenbelagsarbeiten				52.966,00 €
3.9 Tischlerarbeiten Innentüren mit Stahltürzargen				32.100,00 €
3.9.1 WC-Türen Größe 88,5 x 213,5 cm, MW 270 mm	1.350,00 €	2,00 St	2.700,00 €	
3.9.2 WC-Türen Größe 101 x 213,5 cm, MW 330 mm	1.400,00 €	1,00 St	1.400,00 €	
3.9.3 Türe T30+RS 88,5 x 2,135 cm MW 145 mm	2.700,00 €	1,00 St	2.700,00 €	
3.9.4 Portaltüre zum Bürgersaal Größe 2,15 x 2,25 m, 2-flg.	6.000,00 €	1,00 St	6.000,00 €	
opt. 3.9.5 Büroräumtüren neu 101 x 201 cm MW 145 mm	1.450,00 €	2,00 St	2.900,00 €	
opt. 3.9.6 Büroräumtüren neu 88,5 x 201 cm MW 145 mm	1.400,00 €	11,00 St	15.400,00 €	
3.9.7 Türpuffer, Lüftungsgitter, etc.	1.000,00 €	1,00 pau	1.000,00 €	
3.10 Tischlerarbeiten Systemwände mit integrierten Türen				24.190,00 €
3.10.1 Systemwände Holz-Glas mit Paneelfüllungen, erhöhter Schalls	440,00 €	43,50 m2	19.140,00 €	
3.10.2 Zulage erhöhter Schallschutz 47 dB	150,00 €	20,00 m2	3.000,00 €	
3.10.3 Zulage Türen	650,00 €	1,00 St	650,00 €	
3.10.4 Zulage Schallschutztüren	700,00 €	2,00 St	1.400,00 €	
3.11 Tischlerarbeiten Wandverkleidung Holz-Akustiklamellen				23.220,00 €
3.11.1 Holz-Akustiklamellen-Verkleidungen auf Wände	270,00 €	86,00 m2	23.220,00 €	
3.12 Tischlerarbeiten WC-Trennwände				1.520,00 €
3.12.1 Trennwand 2,00 breit mit 1 Türe	780,00 €	1,00 St	780,00 €	
3.12.2 Trennwand 1,75 breit mit 1 Türe	740,00 €	1,00 St	740,00 €	



Kostenschätzung Umbau Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
 Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
 Datum: 05.03.2026 JK/RD
 Hinweis:

3.13 Tischlerarbeiten Personalküche				18.260,00 €
3.13.1	Küchenzeile 6,40 abgewinkelt mit Hängeschränk und Hochschränke und Rückwand	9.860,00 €	1,00 St	9.860,00 €
3.13.2	Elektrogeräte	8.400,00 €	1,00 St	8.400,00 €
3.14 Metallbauarbeiten innen				18.350,00 €
Rohrrahmentüren				
3.14.1	Türe T30+RS, Größe 2,35 x 2,72 m, 1-flügelig, mit Seitenteil und Oberlicht	7.000,00 €	1,00 St	7.000,00 €
3.14.2	Türe T30+RS, Größe 1,65 x 2,72, 1-flügelig, mit Seitenteil und	5.500,00 €	1,00 St	5.500,00 €
3.14.3	Türe ohne Anforderung, Größe 1,15 x 2,25 m, 1-flüg.	2.700,00 €	1,00 St	2.700,00 €
3.14.4	Stahltüre T30+RS Größe 1,01 x 2,01 m, MW 270 mm, in Schacht Treppenhaus EG	2.850,00 €	1,00 St	2.850,00 €
3.14.5	Inbetriebnahme Brandschutztüren	150,00 €	2,00 St	300,00 €
3.15 Metallbauarbeiten außen/innen				18.200,00 €
Außentüren				
3.15.1	ALU-Außentüranlage 2-flügelig, mit Seitenteilen und Oberlicht, Größe 3,00 x 2,90 m	8.000,00 €	1,00 St	8.000,00 €
3.15.2	ALU-Windfangtüranlage innen, 2-flügelig, mit Seitenteilen und Oberlicht, Größe 3,00 x 2,90 m	7.800,00 €	1,00 St	7.800,00 €
3.15.3	Zulage für Fluchtwegbeschlag	1.200,00 €	2,00 St	2.400,00 €
3.16 Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen				58.332,50 €
3.16.1	Baustelleneinrichtung, Schutzmaßnahmen, Gerüste	3.500,00 €	1,00 St	3.500,00 €
3.16.2	Altanstrich entfernen	5,00 €	1850,00 m2	9.250,00 €
3.16.3	Wandanstriche, teilweise Glasfasertapeten	20,00 €	1850,00 m2	37.000,00 €
3.16.4	Anstrich GK-Decken glatt mit Malervlies	22,50 €	195,00 m2	4.387,50 €
3.16.5	Anstrich GK-Akustikdecken	22,00 €	40,00 m2	880,00 €
3.16.6	Anstrich geputzte Betondecken	17,50 €	10,00 m2	175,00 €
3.16.7	Lackierung neue Stahltürzargen	90,00 €	6,00 St	540,00 €
3.16.8	Lackierung Bestands-Stahltürzargen	90,00 €	10,00 St	900,00 €
3.16.9	Anarbeiten an Einbauteile	1.700,00 €	1,00 St	1.700,00 €
3.17 Trennvorhang Bürgersaal				7.700,00 €
3.17.1	Vorhangschienenanlage mit Vorhang Länge ca. 8,80 m	875,00 €	8,80 m	7.700,00 €
3.18 Baureinigung				5.000,00 €
3.18.1	Baugrobreinigungen	2.000,00 €	1,00 St	2.000,00 €
3.18.2	Bauendreinigung	3.000,00 €	1,00 St	3.000,00 €
Zwischensumme Erdgeschoss		429.483,00 €		



Kostenschätzung Umbau Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
 Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
 Datum: 05.03.2026 JK/RD
 Hinweis:

4. Anbau Aufzugschacht nach Gewerken

4.1 Abbruch- und Demontearbeiten (ohne HLS-E)				4.217,50 €
4.1.1 Abbruch Geländer	50,00 €	3,50 m	175,00 €	
4.1.2 Abbruch Lichtschachtrost mit Stahlunterkonstruktion	750,00 €	1,00 pau	750,00 €	
4.1.3 Demontage Faserzement-Fassade mit UK und Dämmung und lagern für Wiederverwendung	45,00 €	18,00 m2	810,00 €	
4.1.4 Abbruch WDVS-Fassaden im Schacht	30,00 €	2,00 m2	60,00 €	
4.1.5 Abbruch Eternitverkleidung unter Dachtraufe an Fassade	40,00 €	2,50 m2	100,00 €	
4.1.6 Abbruch Unterkonstruktion und Dämmung	45,00 €	2,50 m2	112,50 €	
4.1.7 Demontage Raffstoreanlagen	100,00 €	2,00 St	200,00 €	
4.1.8 Demontage Polystyrol-Dämmung, teilw mit Putz bzw. Noppenfolie	30,00 €	17,00 m2	510,00 €	
4.1.9 Abbruch alte Fertigteilbrüstung	1.500,00 €	1,00 pau	1.500,00 €	
4.2 Erdarbeiten				4.477,50 €
4.2.1 Aushub Schachtgrube in Handarbeit	185,00 €	15,50 m3	2.867,50 €	
4.2.2 Zulage Abbruch Betonfundamente Geräte	500,00 €	1,00 pau	500,00 €	
4.2.3 Aushubarbeiten abschnittsweise Bereich Unterfangung	185,00 €	6,00 m3	1.110,00 €	
4.3 Unterfangungsarbeiten				4.800,00 €
4.3.1 Abschnittsweise Unterfangungsarbeiten der Streifenfundament im der Schachtgrube	800,00 €	6,00 m3	4.800,00 €	
4.4 Betonarbeiten				14.653,00 €
4.4.1 Sauberkeitsschicht	15,00 €	6,00 m2	90,00 €	
4.4.2 Schachbodenplatte D = 30 cm	78,00 €	6,00 St	468,00 €	
4.4.3 Stahlbetonschachtwände D = 20 cm	175,00 €	56,00 m2	9.800,00 €	
4.4.4 Zulage Herstellung Türöffnungen	140,00 €	3,00 St	420,00 €	
4.4.5 Zulage Herstellung Entrauchungsöffnung	150,00 €	1,00 St	150,00 €	
4.4.6 Stahlbetonschachtdecke D = 20 cm, Kleinfläche	220,00 €	5,00 m2	1.100,00 €	
4.4.7 Hohlraumverfüllung mit Blähton zementgebunden	325,00 €	5,00 m3	1.625,00 €	
4.4.8 Schalung Öffnungen Bereich Verfüllungen	1.000,00 €	1,00 pau	1.000,00 €	
4.5 Baustahl und Einbauteile				2.994,00 €
4.5.1 Baustahlmatten und Stabstahl	1,80 €	1350,00 St	2.430,00 €	
4.5.2 Fugenbänder	26,00 €	14,00 m	364,00 €	
4.5.3 Einbauteile von Aufzugfirma einbetonieren	200,00 €	1,00 pau	200,00 €	
4.6 Dämmarbeiten				2.745,00 €
4.6.1 Schalldämmung auf alle Gebäudeteile im Bereich der Schachtwände verlegen, D = 20 bis 40 mm	44,00 €	60,00 St	2.640,00 €	
4.6.2 Anpassung an Türöffnungen	35,00 €	3,00 St	105,00 €	
<i>Rohbauarbeiten Aufzugschacht</i>	<i>33.887,00 €</i>			
4.7 Verlängerung Boden Eingang mit neuer Sockelabdichtung und Anschluss an die seitlichen Bauteile.		1,00 pau		2.500,00 €
4.8 Verlängerung Wandseite Aufzug		1,00 pau		2.250,00 €
4.9 Verlängerung Dach über Eingang (Betonkonstruktion, Holzdach)		1,00 pau		3.500,00 €



Kostenschätzung Umbau Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
 Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
 Datum: 05.03.2026 JK/RD
 Hinweis:

4.10 Abdichtung Sockel von Aufzugaußenwand zu Flachdach über Poststelle	1,00 pau	2.500,00 €
4.11 Herstellung geneigtes hinterlüftetes Titanzink-Stehfalzdach über dem Aufzug einschließlich Holzunterkonstruktion und Dämmung mit Wandanschlüssen an 3 Seiten	1,00 pau	7.000,00 €
4.12 WDVS-Fassade an Aufzugsschacht	180,00 € 12,00 m2	2.160,00 €
4.13 Faserzementfassadenplatten an Hauptgebäude wieder montieren und an Aufzugsschacht anpassen	1,00 pau	2.000,00 €
4.14 Gerüstarbeiten	4.000,00 € 1,00 pau	4.000,00 €
Zwischensumme Anbau Aufzugsschacht	59.797,00 €	

Aufrundung		150,00 €
KG 300 - Bauwerk-Baukonstruktionen Gesamtsumme	netto	992.000,00 €

KG 400 - Bauwerk - Technische Anlagen

Technische Gebäudeausrüstung HLS-E

Angaben durch den Fachplaner IST vom 23.02.2026. In den Endsummen sind auch die Demontagen enthalten.

Bauabschnitt 1 (Bürgerservice, ehem. Sparkasse)	280.520,64 €
1. KG 410 Sanitär	31.190,00 €
2. KG 420 Heizung	112.847,00 €
3. KG 430 Lüftungstechnische Anlagen	39.700,00 €
4. KG 440-450 Elektro	96.783,64 €

Bauabschnitt 2 (Rathaus)	243.090,08 €
1. KG 410 Sanitär	50.030,00 €
2. KG 420 Heizung	14.590,00 €
3. KG 430 Lüftungstechnische Anlagen	35.200,00 €
4. KG 440-450 Elektro	143.270,08 €

Summe HLS-E Bauabschnitte 1 + 2	523.610,72 €
--	---------------------

KG 460 Förderanlagen Aufzug	45.000,00 €
KG 461 Personenaufzug, behindertengerecht, Kabine 1,10 x 1,40 m mit Brandschutztüren	45.000,00 €

Rundung		389,28 €
KG 400 - Bauwerk-Technische Anlagen Gesamtsumme	netto	569.000,00 €



Kostenschätzung Umbau Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
Datum: 05.03.2026 JK/RD
Hinweis:

KG 500 Außenanlagen

1. Pflasterbelag im Bereich Eingang zum Bürgersaal wieder herstellen und an die neue Eingangstüre-Höhenlage anpassen. Seitliche Aufkantung neu anpassen.	3.000,00 €	1,00 pau	6.000,00 €
2. Außenanlagen im Bereich der Baustelleneinrichtungen und Lagerplatz wieder herstellen	5.000,00 €	1,00 pau	5.000,00 €
KG 500 Außenanlagen Gesamtsumme		netto	11.000,00 €

KG 600 Ausstattung und Kunstwerke

Hierfür werden keine Kosten angesetzt

KG 600 Ausstattung und Kunstwerke Gesamtsumme	netto	- €
--	--------------	------------

KG 700 - Baunebenkosten

Honorare für Architekt, SiGeKo, Schadstoffuntersuchung, Tragwerksplaner, Prüfstatiker, Vermesser, Haustechnikplaner, Brandschutzplaner, Bauphysiker, Akustikplanung, Abnahmen, Behördengebühren und sonstige Baunebenkosten einschließlich der Umbauzuschläge etc.			
ca. 30 % aus	1.572.000,00 €		471.600,00 €
Rundung		-	1.583,19 €
KG 700 Baunebenkosten Gesamtsumme		netto	470.016,81 €



Kostenschätzung Umbau Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
Datum: 05.03.2026 JK/RD
Hinweis:

Zusammenfassung Kosten Umbau Rathaus

KG 100	Grundstück	- €
KG 200	Herrichten und Erschließen	- €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktionen	992.000,00 €
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	569.000,00 €
KG 500	Außenanlagen	11.000,00 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	- €
KG 700	Baunebenkosten	470.016,81 €
Gesamtbaukosten netto		2.042.016,81 €
Zuzüglich der gesetzlichen MwSt. von derzeit 19%		387.983,19 €
Gesamtbaukosten brutto		2.430.000,00 €

1. Nicht enthalten sind in der Kostenschätzung die Sanierung der Dächer und energetische Sanierungen.
2. Nicht enthalten sind in der Kostenschätzung die losen Möbel, Gardinen, Beschilderungen und sonstige Ausstattungsgegenstände.

Der Architekt:



Kostenschätzung Umbau Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
Datum: 05.03.2026 JK/RD
Hinweis:

KOSTEN VARIANTEN EINGANG / INTERNE TREPPE

1. Variante Umbau Eingang Wohnungen

Zulage für Umbau und Verlegung des Eingangs für die Wohnungen und Herstellung eines zusätzlichen Büros im bisherigen Eingangsflur Erdgeschoss. 1,00 pau 35.000,00 €

Abbruch

Rückbau Flachdach, Abbruch Wandscheibe, Anschluss Vordach, Ausbau Eingangstüre, Rückbau Kunstwerksteinboden

Aufbau

Erweiterung seitliches Vordach, Stütze für bestehendes Vordach, Aufbau Flachdach, Herstellung Oberbelag, Umbau Außenanlagen, Einbau neues Fenster, Aufbau Boden, Errichtung Innenwand mit Türe

Nebenkosten 30 % 10.500,00 €

Zuzüglich der gesetzlichen MwSt. von derzeit 19% 8.645,00 €

Gesamtsumme Brutto Variante Umbau Eingang Wohnungen 54.145,00 €

2. Variante Umbau interne Treppe UG-EG

Zulage für Abbruch interne Treppe und Zwischendecke und Einbau einer neuen 2-läufigen Betontreppenanlage mit Zwischenpodest und neuer Decke mit Abstellraum sowie Einbau des Behinderten-WC's in das Flurende Flur Bürgersaal. 1,00 pau 50.000,00 €

Abbruch

Abbruch Betontreppe, Abbruch Wände, Zwischendecke, Abbruch Behinderten Toilette.

Aufbau

Errichtung massive Holztreppe F30, Umbau Behinderten-WC, Herstellung Zwischendecke, Wände, Fertigstellung Oberflächen

Nebenkosten 30 % 15.000,00 €

Zuzüglich der gesetzlichen MwSt. von derzeit 19% 12.350,00 €

Gesamtsumme Brutto Variante Umbau interne Treppe UG-EG 77.350,00 €

Hinweis: Anstelle des Stuhllagers im Flur kommt das behinderten-WC an das Flurende. Dadurch verliert man ersatzlos das Stuhllaer für den Bürgersaal.



Kostenschätzung Dachsanierung Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
Datum: 06.03.2026 JK/FF
Hinweis:

Kostenschätzung Dach Sanierung Bürgersaal

KG 100	Grundstück	- €
KG 200	Herrichten und Erschließen	- €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktionen	254.250,00 €
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	
KG 500	Außenanlagen	
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	
KG 700	Baunebenkosten	60.876,05 €
Gesamtbaukosten netto		315.126,05 €
Zuzüglich der gesetzlichen MwSt. von derzeit 19%		59.873,95 €
Gesamtbaukosten brutto		375.000,00 €

Grundlage für die Kostenschätzung ist die Vorplanung 1:100 Dachaufsicht vom 03.03.2026.
mit Darstellung der Umbaumaßnahmen entsprechend der Besprechungen mit dem Bauherrn.



Kostenschätzung Dachsanierung Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
 Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
 Datum: 06.03.2026 JK/FF
 Hinweis:

KG 100 Grundstück

Das Grundstück ist im Eigentum der Bauherrschaft.
 Hierfür werden keine Kosten in Ansatz gebracht.

- €

KG 100 Grundstück

netto

- €

KG 200 Herrichten und Erschließen

Öffentliche Erschließung
 entfällt

- €

KG 200 Herrichten und Erschließen

netto

- €

KG 300 - Bauwerk - Baukonstruktionen

1. Gerüstarbeiten

1.1 Gerüstarbeiten				17.500,00 €
1.1.1 Fassadengerüst bis 7,5 m Höhe Gesamt	28,50 €	400,00 m2	11.400,00 €	
1.1.2 Dachfanggerüst	23,50 €	64,00 m	1.504,00 €	
1.1.3 Schutznetz	4,25 €	400,00 m²	1.700,00 €	
1.1.4 Standfläche abdecken	2,50 €	64,00 m	160,00 €	
1.1.5 Treppenaufgang Gerüst	650,00 €	2,00 pau	1.300,00 €	
1.1.6 Zulage Ecken	15,00 €	75,00 m	1.125,00 €	
1.1.7 Sonstiges Kleinarbeiten	311,00 €	1,00 pau	311,00 €	

2. Abbruch- und Demontearbeiten

2.1 Abbruch- und Demontearbeiten Dach				70.000,00 €
2.1.1 Faserzementplatten abnehmen und entsorgen	50,00 €	310,00 m2	15.500,00 €	
2.1.2 Zulage Asbesthaltige Faserzementplatten	90,00 €	310,00 m2	27.900,00 €	
2.1.3 Zulage Abbruch Dachrand Faserzementplatten asbesthaltig 0,5 m Breit	125,00 €	55,00 m	6.875,00 €	
2.1.4 Dachlattung und Konterlattung demontieren und entsorgen	15,00 €	310,00 m2	4.650,00 €	
2.1.5 Abbruch / Entsorgung Dachdämmung PU	20,00 €	310,00 m2	6.200,00 €	
2.1.6 Zulage Grat / First	12,50 €	86,00 m	1.075,00 €	
2.1.7 Abbruch Anschlussblech Cu	7,50 €	18,00 m	135,00 €	
2.1.8 Abbruch Ortgangbech Cu	10,00 €	10,00 m	100,00 €	
2.1.9 Abbruch Kastenrinne Cu	35,00 €	55,00 m	1.925,00 €	
2.1.10 Abbruch Traufe	19,50 €	55,00 m	1.072,50 €	
2.1.11 Demontage Schneefangleiste	30,00 €	5,00 m	150,00 €	
2.1.12 Demontage Dachtritt	50,00 €	2,00 St	100,00 €	
2.1.13 Blitzschutzanlage demontieren	500,00 €	1,00 pau	500,00 €	
2.1.14 Sostiges / Kleinarbeiten	3.817,50 €	1,00 pau	3.817,50 €	
2.2 Abbruch- und Demontearbeiten Fassade				5.000,00 €
2.2.1 Demontage Lichtband	450,00 €	1,00 pau	450,00 €	
2.2.2 Abbruch Fassadenbekleidung aus Faserzementplatten	50,00 €	27,00 m	1.350,00 €	
2.2.3 Zulage Abbruch Fassadenbekleidung aus Asbesthaltigen Faserzementplatten	90,00 €	27,00 m	2.430,00 €	
2.2.4 Demontage und Lagerung für späteren wiedereinbau Fassadenplatten Nebengebäude	50,00 €	5,50 m	275,00 €	
2.2.5 Demontage Lüftungsgitter	250,00 €	1,00 St	250,00 €	
2.2.6 Sostiges / Kleinarbeiten	245,00 €	1,00 pau	245,00 €	

Zwischensumme Abbruch- und Demontearbeiten

75.000,00 €



Kostenschätzung Dachsanierung Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
 Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
 Datum: 06.03.2026 JK/FF
 Hinweis:

3. Dachdeckerarbeiten

3.1 Dachdeckerarbeiten				155.000,00 €
3.1.1 Herstellung Wechsel im Bereich der neuen RWA- Dachfenster	500,00 €	2,00 St	1.000,00 €	
3.1.2 Lieferung und Montage von RWA-Dachfenster	3.626,00 €	2,00 St	7.252,00 €	
3.1.3 Zulage Verschattung	750,00 €	2,00 St	1.500,00 €	
3.1.4 Zubehör für RWA-Anlagen (Steuersystem)	1.250,00 €	1,00 St	1.250,00 €	
3.1.5 Innenfutter für RWA-Dachfenster	375,00 €	2,00 St	750,00 €	
3.1.6 Dampfbremse	17,50 €	310,00 m2	5.425,00 €	
3.1.7 PIR Dämmung 80 mm Alukaschiert	48,50 €	310,00 m2	15.035,00 €	
3.1.8 Regendichtes Unterdach	19,18 €	310,00 m2	5.945,80 €	
3.1.9 Konterlattung 8/8 cm liefern und montieren incl. Nageldichtung	7,95 €	310,00 m2	2.464,50 €	
3.1.10 Schmutzwasserdunstrohr Schrägdachdurchführung DN 100	245,00 €	2,00 St	490,00 €	
3.1.11 Fortluft-Schrägdachdurchführung DN 400-500	790,00 €	1,00 St	790,00 €	
3.1.12 Öffnung des ehemaligen Lichtbands schließen	1.500,00 €	1,00 pau	1.500,00 €	
3.1.13 Holzschalung N+F liefern und montieren	27,00 €	310,00 m2	8.370,00 €	
3.1.14 Zulage Notabdichtung / Schalungsbahn	12,50 €	310,00 m2	3.875,00 €	
3.1.15 Stehfalsblech TiZi für Dachneigung ab 10° bis 20°	187,50 €	310,00 m2	58.125,00 €	
3.1.16 Dachanschluss aufgehende Bauteile	95,00 €	32,00 m	3.040,00 €	
3.1.17 Traufabschluss ausführung 2-teilig tieferliegend	70,00 €	55,00 m	3.850,00 €	
3.1.18 Gratausbildung belüftet	155,00 €	38,00 m	5.890,00 €	
3.1.19 Firstausbildung belüftet	155,00 €	18,00 m	2.790,00 €	
3.1.20 Wandanschluss / Ortgang	75,00 €	28,00 m	2.100,00 €	
3.1.21 Schneefangleiste	82,20 €	55,00 m	4.521,00 €	
3.1.22 Fassadendämmung PIR 80mm	48,50 €	27,00 m	1.309,50 €	
3.1.23 Fassadenbekleidung Unterkonstruktion	45,00 €	27,00 m	1.215,00 €	
3.1.24 Fassadenbekleidung Stehfalzblech	187,50 €	27,00 m	5.062,50 €	
3.1.25 Außenluft-Ansaugöffnung ca. 700 x 700mm (Wand-Dachgeschoss)	500,00 €	1,00 St	500,00 €	
3.1.26 Montage vorhandene Fassadenplatten an Nebengebäude	50,00 €	5,50 m	275,00 €	
3.1.27 Zulage Ausführung als Uginox	9.000,00 €	1,00 pau	9.000,00 €	
3.1.28 Sostiges / Kleinarbeiten	1.674,70 €	1,00 pau	1.674,70 €	
3.2 Blechnerarbeiten				6.750,00 €
3.2.1 Fallrohre/Standrohre an Fassade	45,00 €	40,00 m	1.800,00 €	
3.2.2 Regenrinne	90,00 €	55,00 m	4.950,00 €	

Zwischensumme Dachdeckerarbeiten 161.750,00 €

KG 300 Bauwerk Gesamtsumme 254.250,00 €

KG 700 - Baunebenkosten

Honorare für Architekt, SiGeKo, Schadstoffuntersuchung, Tragwerksplaner, Prüfstatiker, Vermesser, Haustechnikplaner, Brandschutzplaner, Bauphysiker, Akustikplanung, Abnahmen, Behördengebühren und sonstige Baunebenkosten einschließlich der Umbauzuschläge etc.			
ca. 24 % aus	254.250,00 €		61.020,00 €
Rundung			143,95 €
KG 700 Baunebenkosten Gesamtsumme		netto	60.876,05 €



Kostenschätzung Dachsanierung Rathaus

Projekt: Rathaus Stegen, Umbau
Bauherr: Gemeinde Stegen, Dorfplatz 1, 79252 Stegen
Datum: 06.03.2026 JK/FF
Hinweis:

Zusammenfassung Kosten Umbau

KG 100	Grundstück	- €
KG 200	Herrichten und Erschließen	- €
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktionen	254.250,00 €
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	- €
KG 500	Außenanlagen	- €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	- €
KG 700	Baunebenkosten	60.876,05 €
Gesamtbaukosten netto		315.126,05 €
Zuzüglich der gesetzlichen MwSt. von derzeit 19%		59.873,95 €
Gesamtbaukosten brutto		375.000,00 €

Der Architekt:

Kostenschätzung

Sanierung Rathaus Stegen (5266)

Gewerkeschätzung (GWS)

- Kostengliederung: DIN 276 (2018-12)

- **Gesamt, Netto:** **523.610,72 EUR**

- zzgl. MwSt.: 99.486,05 EUR

- **Gesamt, Brutto:** **623.096,77 EUR**

KG / OZ	DIN 276 (2018-12) / Quelleinträge		Menge/Einheit	Teilbetrag / EP	Gesamt EUR
400	Bauwerk - Technische Anlagen				523.610,72
	Gesamt (inkl. MwSt. 19%), Brutto:				623.096,77
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen			4.250,00	81.220,00
01	LV	Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			1.470,00
02	LV	Bauabschnitt 2 Rathaus			2.780,00
411	Abwasseranlagen				8.205,00
01	LV	Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			2.250,00
02	LV	Bauabschnitt 2 Rathaus			5.955,00
412	Wasseranlagen				59.265,00
01	LV	Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			23.970,00
02	LV	Bauabschnitt 2 Rathaus			35.295,00
419	Sonstiges zur KG 410				9.500,00
01	LV	Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			3.500,00
02	LV	Bauabschnitt 2 Rathaus			6.000,00
420	Wärmeversorgungsanlagen				127.437,00
422	Wärmeverteilnetze				63.765,00
01	LV	Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			59.615,00
02	LV	Bauabschnitt 2 Rathaus			4.150,00
423	Raumheizflächen				63.672,00
01	LV	Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			53.232,00
02	LV	Bauabschnitt 2 Rathaus			10.440,00
430	Raumlufttechnische Anlagen				74.900,00
431	Lüftungsanlagen				56.200,00
01	LV	Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			29.400,00
02	LV	Bauabschnitt 2 Rathaus			26.800,00
439	Sonstiges zur KG 430				18.700,00
01	LV	Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			10.300,00
02	LV	Bauabschnitt 2 Rathaus			8.400,00
440	Elektrische Anlagen				163.113,44
442	Eigenstromversorgungsanlagen				8.050,00
01	LV	Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			2.940,00
02	LV	Bauabschnitt 2 Rathaus			5.110,00
443	Niederspannungsschaltanlagen				32.000,00
01	LV	Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			6.000,00
02	LV	Bauabschnitt 2 Rathaus			26.000,00
444	Niederspannungsinstallationsanlagen				44.166,04
01	LV	Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			19.350,80
02	LV	Bauabschnitt 2 Rathaus			24.815,24
445	Beleuchtungsanlagen				32.920,00
01	LV	Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			17.180,00
02	LV	Bauabschnitt 2 Rathaus			15.740,00

Kostenschätzung

Sanierung Rathaus Stegen (5266)

KG / OZ	DIN 276 (2018-12) / Quelleinträge	Menge/Einheit	Teilbetrag / EP	Gesamt EUR
446	Blitzschutz- und Erdungsanlagen			7.289,40
01	LV Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			6.102,80
02	LV Bauabschnitt 2 Rathaus			1.186,60
449	Sonstiges zur KG 440			38.688,00
01	LV Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			17.464,00
02	LV Bauabschnitt 2 Rathaus			21.224,00
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstech...			62.114,40
451	Telekommunikationsanlagen			3.172,00
01	LV Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			1.586,00
02	LV Bauabschnitt 2 Rathaus			1.586,00
452	Such- und Signalanlagen			1.354,00
01	LV Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			734,00
02	LV Bauabschnitt 2 Rathaus			620,00
456	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen			13.730,00
01	LV Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			8.300,00
02	LV Bauabschnitt 2 Rathaus			5.430,00
457	Datenübertragungsnetze			43.858,40
01	LV Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			8.982,40
02	LV Bauabschnitt 2 Rathaus			34.876,00
480	Gebäude- und Anlagenautomation		14.825,88	14.825,88
01	LV Bauabschnitt 1 Bürgerservice (Sparkasse)			8.143,64
02	LV Bauabschnitt 2 Rathaus			6.682,24

Gesamtsumme: Sanierung Rathaus Stegen**Gesamt, Netto: 523.610,72 EUR**

zzgl. MwSt.: 99.486,05 EUR

Gesamt, Brutto: 623.096,77 EUR