



Stadt Bad Urach FB 2 - Gebäudemanagement Herr Jaschinski /		Drucksachenummer 40/2021	
Gremium	Sitzungsdatum	Behandlungszweck	Behandlungsart
<input type="checkbox"/> Ortschaftsrat			
<input checked="" type="checkbox"/> Technischer Ausschuss	27.04.2021	Vorberatung	öffentlich
<input type="checkbox"/> Verwaltungsausschuss			
<input checked="" type="checkbox"/> Gemeinderat	18.05.2021	Beschlussfassung	öffentlich
Beschlussvorlage Neubau/Erweiterung Kindergarten Rosengarten - Baubeschluss			
Bezugsdrucksache: 73/2020			

Befangen: --

Anlagen:

- Anlage 1 Grundrisse und Ansichten
(den Fraktionen werden die Pläne im A3-Format in 2-facher Fertigung vorgelegt)
- Anlage 2 Kostenberechnung

Beschlussantrag:

1. Der Planung des Architekturbüros Keppler für die Neubau-/Erweiterungsmaßnahme des Kindergartens Rosengarten vom 21.04.2021 wird zugestimmt und. der Baubeschluss gefasst.
2. Das Architekturbüro Keppler aus Münsingen erhält den Auftrag, die weitergehenden Objektplanungsleistungen auf Grundlage der HOAI auszuführen.
3. Das Ingenieurbüro ib/h2 GbR aus Reutlingen erhält den Auftrag, die weitergehenden Planungsleistungen im Bereich Elektrotechnik auf Grundlage der HOAI auszuführen.
4. Das Ingenieurbüro Fritz Planung aus Bad Urach erhält den Auftrag, die weitergehenden Planungsleistungen im Bereich HLS auf Grundlage der HOAI auszuführen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Am 15.09.2020 / 29.09.2020 hat der Technische Ausschuss / Gemeinderat über die Planung der Baumaßnahme ausführlich beraten und dieser anschließend einstimmig zugestimmt. Dabei wurde aber die Position vertreten, dass der Abbruch des bestehenden Wohntrakts und anschließendem Neubau wirtschaftlicher sein könnte und daher zu prüfen wäre.

Herr Architekt Keppler und die Verwaltung haben sich in den letzten Monaten mit der Thematik Neubau / Umbau / Sanierung beschäftigt und kommen zum Ergebnis, dass ein Abbruch des Erdgeschosses des Wohngebäudes und der anschließende Neubau mit Gruppen-, Sozial- und Nebenräumen vorteilhafter ist. Zum einen kann die Deckenhöhe auf einen dem heutigen Stand entsprechenden Maß erhöht werden und zum anderen ist bei einem Neubau ein Zuschuss aus dem Investitionsprogramm des Bundes „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2020 – 2021 um das doppelte höher als bei einem Umbau (s. u.).

Herr Architekt Keppler hat die Planung Stand 27.11.2019 (siehe auch Drucksache 73/2020) leicht überarbeitet und verfeinert und dem Planungsstand „Abriss und Neubau“ angepasst. Herr Keppler stellt diese in der Sitzung kurz vor.

Der Neubau soll in Holzbauweise erstellt werden.

Kosten:

In der Drucksache 73/2020 ist man von geschätzten Baukosten in Höhe von ca. 1.000.000 € Brutto ausgegangen. Herr Architekt Keppler hat nun die damalige Kostenschätzung mit aktuellen Baupreisen versehen und schließt mit einer Bruttosumme von ca. 1.205.000 € ab.

Die Kosten der zu beschließenden Planung mit Abriss und Neubau wurde ebenso von Herrn Architekt Keppler mit aktuellen Baupreisen versehen. Durch Mehraufwendungen wie z. B. Abbrucharbeiten allgemein, Abbruch und Neubau in Bereich des Bestandskindergartens (jetzige Küche/Essraum, Abstellräume), Container für Ersatzküche/Essraum während den Baumaßnahmen, Verbesserung der Eingangssituation mit Erstellung eines Müllagerraums, etc. steigen die Baukosten auf nun gerechnet 1.340.000 € Brutto.

Zuschüsse:

Mit folgenden Zuschüssen ist zu rechnen:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Ausgleichsstock:
(Zuwendungsbescheid liegt vor) | 230.000 € |
| 2. „Kinderbetreuungsfinanzierung“ 2020 – 2021:
(Antrag wurde gestellt, ein Zuwendungsbescheid liegt noch nicht vor) | 132.000 € |

Somit hat die Stadt folgenden Betrag zu finanzieren:

Ausgaben:	1.340.000 €
<u>Einnahmen:</u>	<u>362.000 €</u>

<u>Gesamtausgaben:</u>	<u>978.000 €</u>
------------------------	------------------

Außenanlagen:

Das Freiraumplanungsbüro Sigmund wurde beauftragt, uns einen Entwurf über eine Sanierung bzw. Neugestaltung der Außenspielflächen incl. der Kosten vorzulegen. Dieser Entwurf liegt bis zur nächsten Ausschusssitzung am 08.06.2021 vor.

Die Kosten für eine Sanierung/Neugestaltung der Außenspielflächen sind nicht in den o. g. Baukosten enthalten und sind bei einer Ausführung separat zu finanzieren.

Geplante Ausführung:

Nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird das Baugesuch erstellt und anschl. zur Genehmigung eingereicht. Parallel dazu werden die Werkpläne erstellt und die Ausschreibung von Einzelgewerken vorbereitet und durchgeführt.

Die Abbrucharbeiten könnten bereits im Sommer beginnen, im Herbst folgen nach erteilter Genehmigung die Rohbau- und Zimmermannarbeiten.

Die Baufertigstellung ist terminiert auf August 2022.

Mitteldeckung/Finanzierung:

Aus den Jahren 2019 und 2020 sind Haushaltsreste in Höhe von 395.000 € vorhanden.

Im Haushaltsplan 2021 sind folgende Mittel zur Finanzierung der Maßnahme neu eingestellt:

Ausgaben:

Gesamtaufwand/ Gesamtinvestition:	Kostenträger:	Kostenstelle:	Sachkonto:	Betrag in €:
Teilhaushalt: 3 Produktgruppe: 3650 Investitionsnr.: I-3650-002	36500110	805004	0222010	200.000

Einnahmen:

Gesamtaufwand/ Gesamtinvestition:	Kostenträger:	Kostenstelle:	Sachkonto:	Betrag in €:
Teilhaushalt: 3 Produktgruppe: 3650 Investitionsnr.: I-3650-002	36500110	805004	2112010	100.000

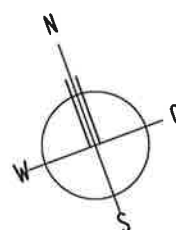
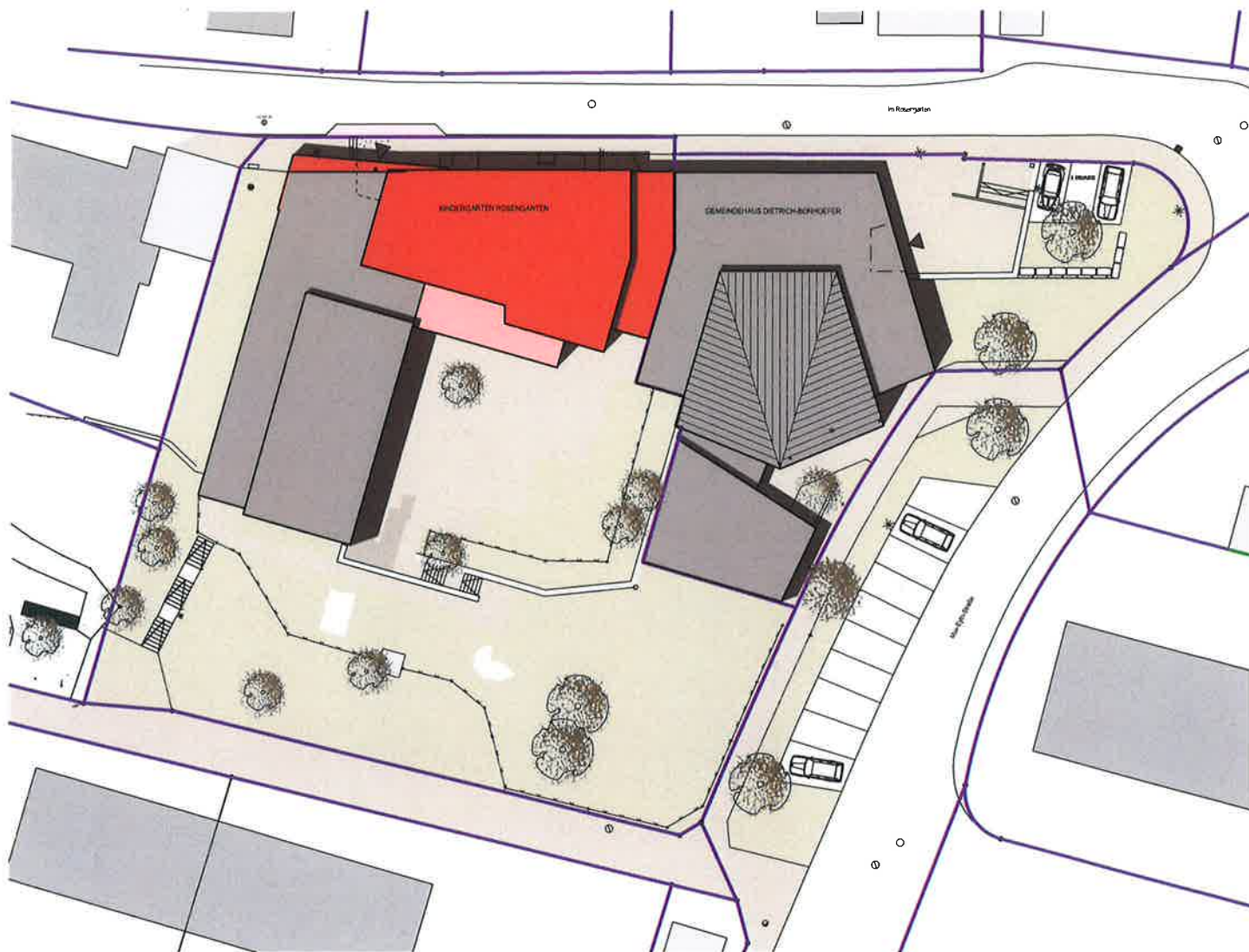
Zudem sind im Haushaltsplan 2021 Verpflichtungsermächtigungen für das Jahr 2022 (400.000 €) veranschlagt. Aufträge in dieser Höhe können daher bereits für das Folgejahr ausgeschrieben und vergeben werden.

Nachdem wir bis dato von Baukosten in Höhe von 1.000.000 € ausgegangen sind, müssen die Mehrkosten in Höhe von 340.000 € im Haushaltsplan 2022 veranschlagt werden.

Im Haushaltsplan 2022 sind folgende Mittel zur Finanzierung der Maßnahme einzustellen:

Einnahmen:

Gesamtaufwand/ Gesamtinvestition:	Kostenträger:	Kostenstelle:	Sachkonto:	Betrag in €:
Teilhaushalt: 3 Produktgruppe: 3650 Investitionsnr.: I-3650-002	36500110	805004	2111010	132.000
Teilhaushalt: 3 Produktgruppe: 3650 Investitionsnr.: I-3650-002	36500110	805004	2112010	30.000



- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH



Bad Urach

72574 BAD URACH
MARKTPLATZ 8-9

DATUM: 21.04.2021
GEZ.: MB
PLANGR./FORMAT:
MASSTAB: 1:500

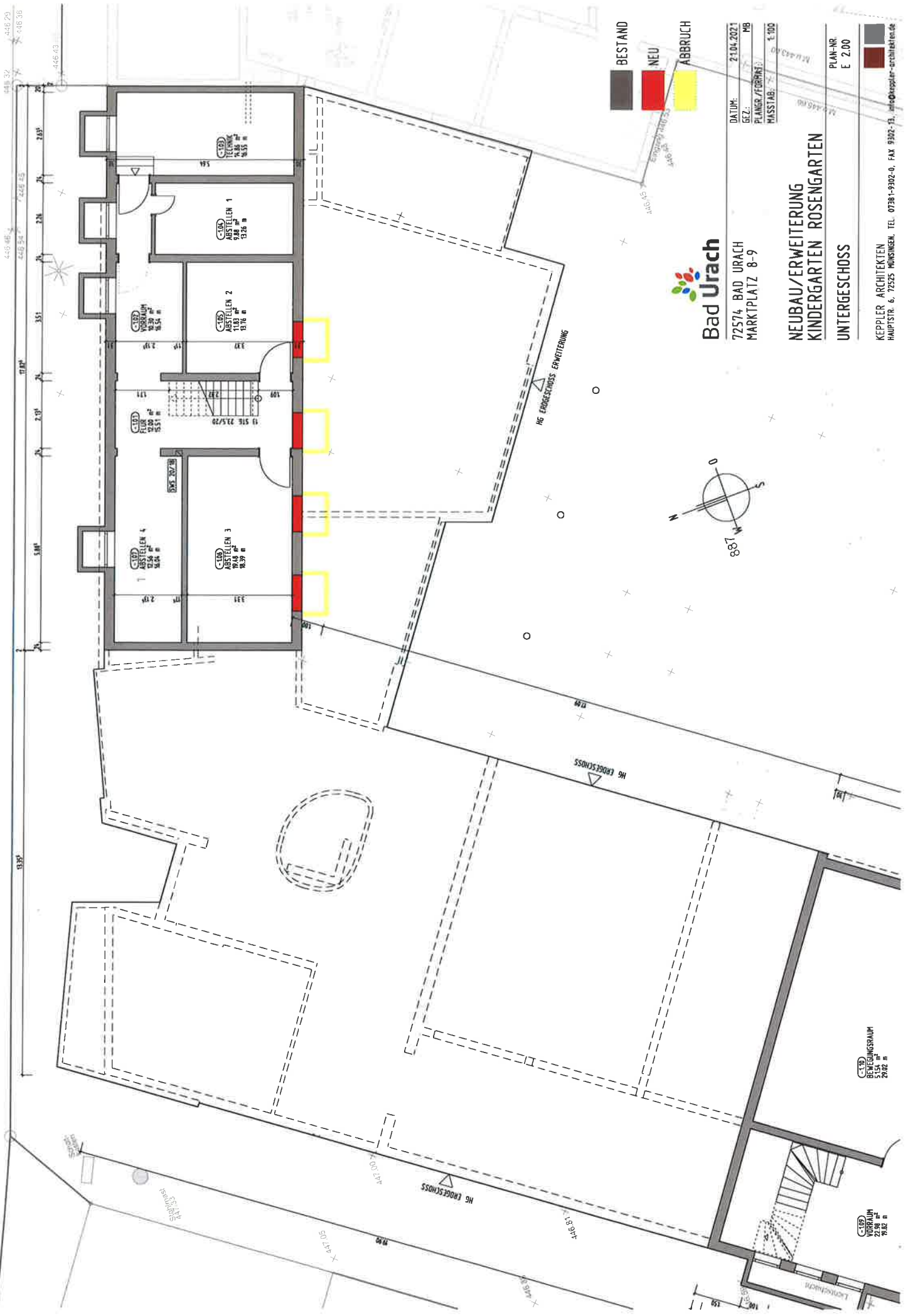
**NEUBAU/ERWEITERUNG
KINDERGARTEN ROSENGARTEN**

LAGEPLANSKIZZE

PLAN-NR.
E 1.00

KEPPLER ARCHITEKTEN
HAUPTSTR. 6, 72525 MÜNSINGEN, TEL. 07381-9302-0, FAX 9302-13, info@keppler-architekten.de





BESTAND
 NEU
 ABRUCH


Bad Urach
 72574 BAD URACH
 MARKTPLATZ 8-9

DATUM: 2.10.2021
 GEZ.: MB
 PLANER / FÜRANT.:
 MASSSTAB: 1:100

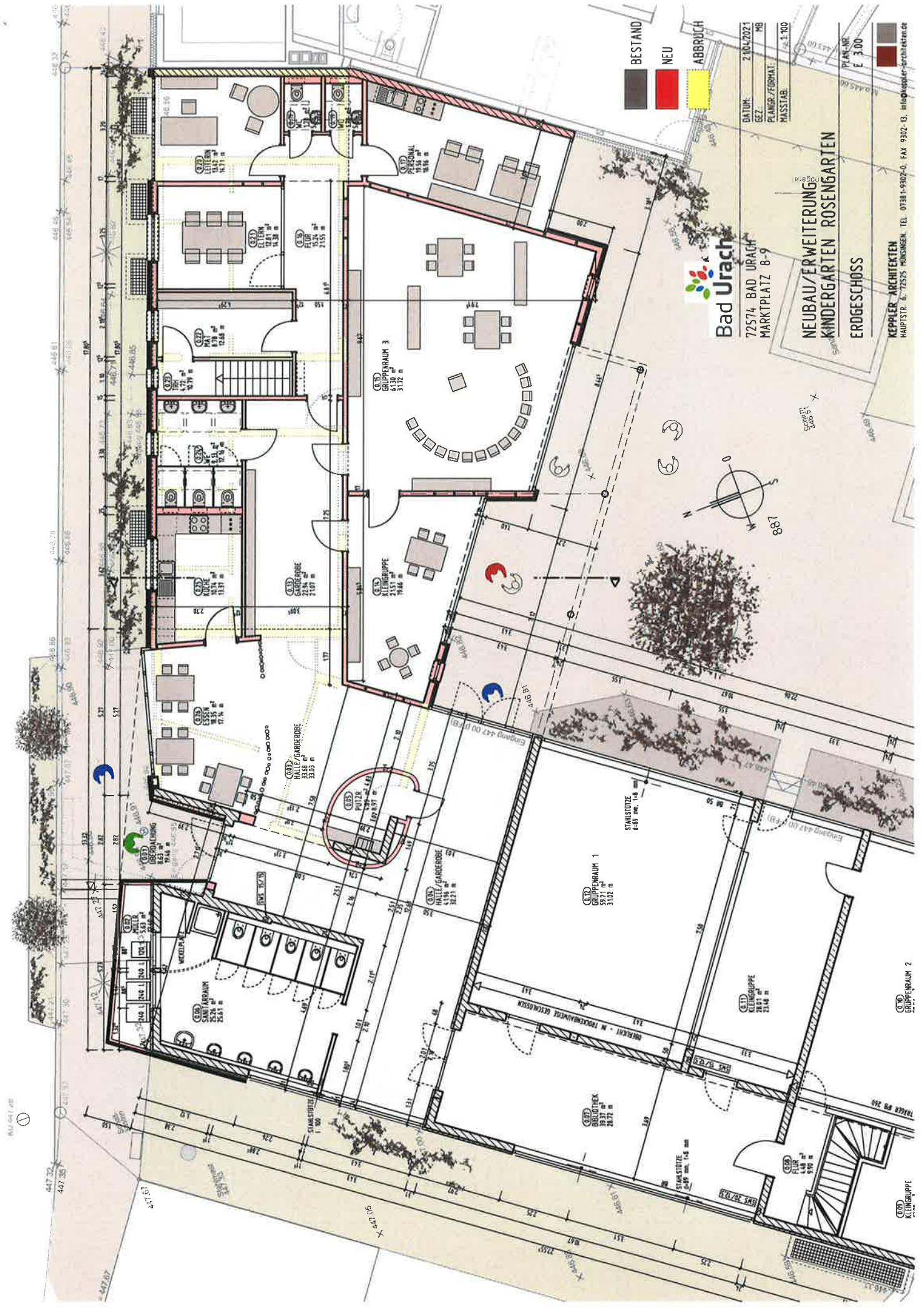
NEUBAU/ERWEITERUNG
KINDERGARTEN ROSENGARTEN
UNTERGESCHOSS

PLAN-NR.
 E 2.00

KEPPLER ARCHITEKTEN
 HAUPTSTR. 6, 72525 HORNSENEN, TEL. 07381-9302-0, FAX 9302-73, info@keppler-architekten.de

KL.100
 BEHELGUNGSRAUM
 5,15 m²
 29,02 m

KL.100
 VORRAUM
 22,04 m²
 76,82 m



BESTAND
 NEU
 ABBRUCH

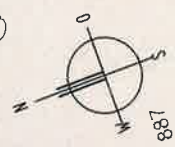
DATUM: 2.10.2021
 GEZ: MG
 PLANR./FORMAT: E 300
 MASSTAB: 1:100



Bad Urach
 72574 BAD URACH
 MARKTPLATZ 8-9

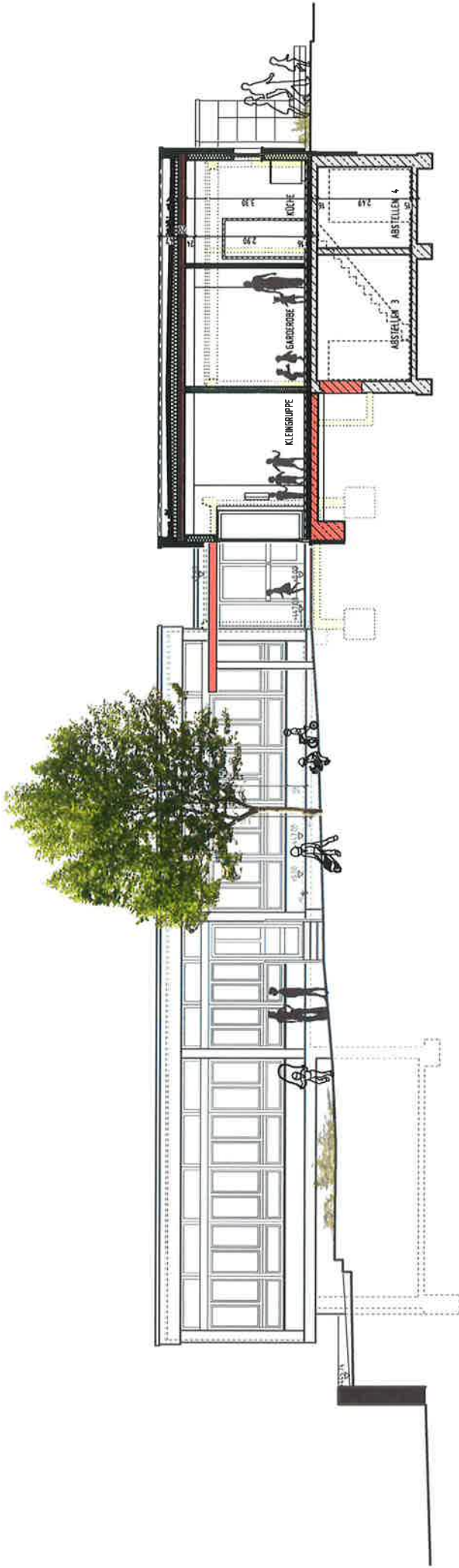
**NEUBAU/ERWEITERUNG
 KINDERGARTEN ROSENGARTEN
 ERDGESCHOSS**

KEPPLER ARCHITEKTEN
 HAUPTSTR. 6, 72575 HÜNSINGEN, TEL. 07138 1-9024-0, FAX 9302-13, info@kepler-architekten.de



(C12) GRUPPENRAUM 2
 571 m²

(C10) KLEINGRUPPE
 23,4 m²



- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH

Bad Urach

DATUM: 2.10.2021
 GEZ: MB
 PLANGR./FORMAT:
 MASSSTAB: 1:100

72574 BAD URACH
 MARKTPLATZ 8-9

**NEUBAU/ERWEITERUNG
 KINDERGARTEN ROSENGARTEN**

PLAN-NR.
 E 4.00

KEPPLER ARCHITEKTEN
 HAUPTSTR. 6, 72525 HÜNSINGEN, TEL. 07381-9302-0, FAX 9302-13, info@keppler-architekten.de



- BESTAND
- NEU
- ABRUCH

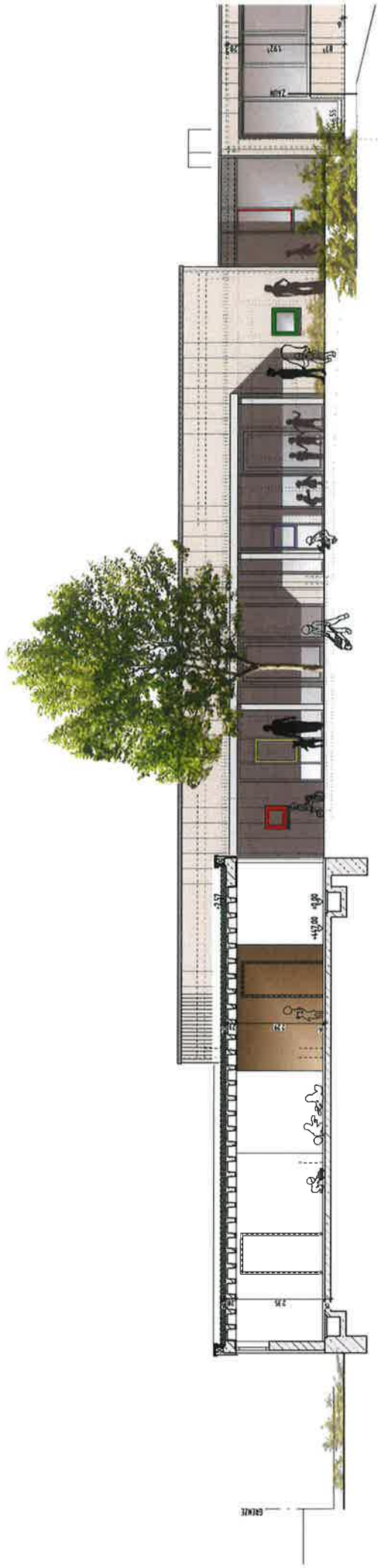
Bad Urach
 72574 BAD URACH
 MARKTPLATZ 8-9

DATUM: 21.04.2021
 GEZ: MB
 PLANGR./FORMAT:
 MASSTAB: 1:100

NEUBAU/ERWEITERUNG
 KINDERGARTEN ROSENGARTEN
 ANSICHT NORD

PLAN-NR.
 E 5.00

KEPPLER ARCHITEKTEN
 HAUPTSTR. 6, 72525 HUNSINGEN, TEL. 07391-9302-0, FAX 9302-13, info@keppler-architekten.de



- BESTAND
- NEU
- ABBRUCH

Bad Urach

DATUM: 21.04.2021
 GEZ: MB
 PLANGR./FORMAT:
 MASSSTAB: 1:100

72574 BAD URACH
 MARKTPLATZ 8-9

NEUBAU/ERWEITERUNG
 KINDERGARTEN ROSENGARTEN

ANSICHT SÜD

PLAN-NR
 E 7.00

KEPPLER ARCHITEKTEN
 HAUPTSTR. 6, 72525 HUNSINGEN, TEL. 07381-5302-0, FAX 9302-13, info@keppler-architekten.de

BAUKOSTENZUSAMMENSTELLUNG

		%	Summe	Kosten pro m ² BGF in €	Kosten pro m ² NGF in €	Kosten pro m ³ BRI in €
100	Baugrundstück		vorhanden			
200	Erschließung		vorhanden			
300	Bauwerk - Baukonstruktion					
	001 Gerüstbauarbeiten	0,43%	5.712,00 €	14,17 €	16,65 €	4,14 €
	084 Abbrucharbeiten	4,01%	53.728,50 €	133,32 €	156,64 €	38,96 €
	012 Allg. Rohbauarbeiten	11,05%	148.012,20 €	367,28 €	431,52 €	107,33 €
	016 Zimmer- und Holzbauarbeiten	14,92%	199.860,50 €	495,93 €	582,68 €	144,93 €
	021 Dachdichtungsarbeiten	7,15%	95.795,00 €	237,70 €	279,29 €	69,47 €
	023 Stuck-, Putzarbeiten, Trockenbau	5,14%	68.901,00 €	170,97 €	200,88 €	49,96 €
	024 Fliesen- und Plattenarbeiten	0,43%	5.735,80 €	14,23 €	16,72 €	4,16 €
	025 Estricharbeiten	1,64%	21.943,60 €	54,45 €	63,98 €	15,91 €
	027 Schreinerarbeiten	2,52%	33.748,40 €	83,74 €	98,39 €	24,47 €
	031 Schlosser- und Metallbauarbeiten	0,26%	3.510,50 €	8,71 €	10,23 €	2,55 €
	032 Verglasungsarbeiten	5,52%	74.018,00 €	183,67 €	215,80 €	53,68 €
	033 Gebäudereinigungsarbeiten	0,45%	6.033,30 €	14,97 €	17,59 €	4,38 €
	034 Malerarbeiten	1,98%	26.566,75 €	65,92 €	77,45 €	19,27 €
	036 Bodenbelagsarbeiten	1,55%	20.706,00 €	51,38 €	60,37 €	15,02 €
300	Summe Bauwerk - Baukonstruktion	57,04%	764.271,55 €	1.896,46 €	2.228,20 €	554,22 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen					
	041 Sanitärinstallation	4,30%	57.548,40 €	142,80 €	167,78 €	41,73 €
	042 Heizungsinstitution	4,30%	57.548,40 €	142,80 €	167,78 €	41,73 €
	044 Elektroinstallation	10,02%	134.279,60 €	333,20 €	391,49 €	97,37 €
400	Summe Bauwerk - Technische Anlagen	18,61%	249.376,40 €	618,80 €	727,04 €	180,84 €
300 + 400	Summe Bauwerk - Baukonstruktion Summe Bauwerk - Techn. Anlagen		1.013.647,95 €	2.515,26 €	2.955,24 €	735,06 €
500	Summe Freianlagen	4,88%	65.450,00 €	162,41 €	190,82 €	47,46 €
600	Ausstattung	0,00%	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
700	Baunebenkosten					
	100 Allg. Baunebenkosten	0,71%	9.520,00 €	23,62 €	27,76 €	6,90 €
	110 Architektenleistungen	9,41%	126.140,00 €	313,00 €	367,76 €	91,47 €
	120 Sicherheitskoordination	0,49%	6.545,00 €	16,24 €	19,08 €	4,75 €
	130 Fachingenieur Elektro	2,58%	34.510,00 €	85,63 €	100,61 €	25,03 €
	140 Fachingenieur für HLS	2,75%	36.890,00 €	91,54 €	107,55 €	26,75 €
	150 Geologe	0,27%	3.570,00 €	8,86 €	10,41 €	2,5888325
	160 Fachingenieur für Statik	0,62%	8.330,00 €	20,67 €	24,29 €	6,04 €
	170 Fachingenieur für Prüfstatik	0,27%	3.570,00 €	8,86 €	10,41 €	2,59 €
	180 Fachingenieur für Brandschutz	0,37%	4.998,00 €	12,40 €	14,57 €	3,62 €
	190 Fachingenieur für Bauphysik	0,48%	6.426,00 €	15,95 €	18,73 €	4,66 €
	200 Vermessung	0,49%	6.545,00 €	16,24 €	19,08 €	4,75 €
	210 Freianlagen	1,02%	13.685,00 €	33,96 €	39,90 €	9,92 €
700	Summe Baunebenkosten	19,46%	260.729,00 €	646,97 €	760,14 €	189,07 €
	Gesamtbaukosten brutto	100,00%	1.339.826,95 €	3.324,63 €	3.906,20 €	971,59 €