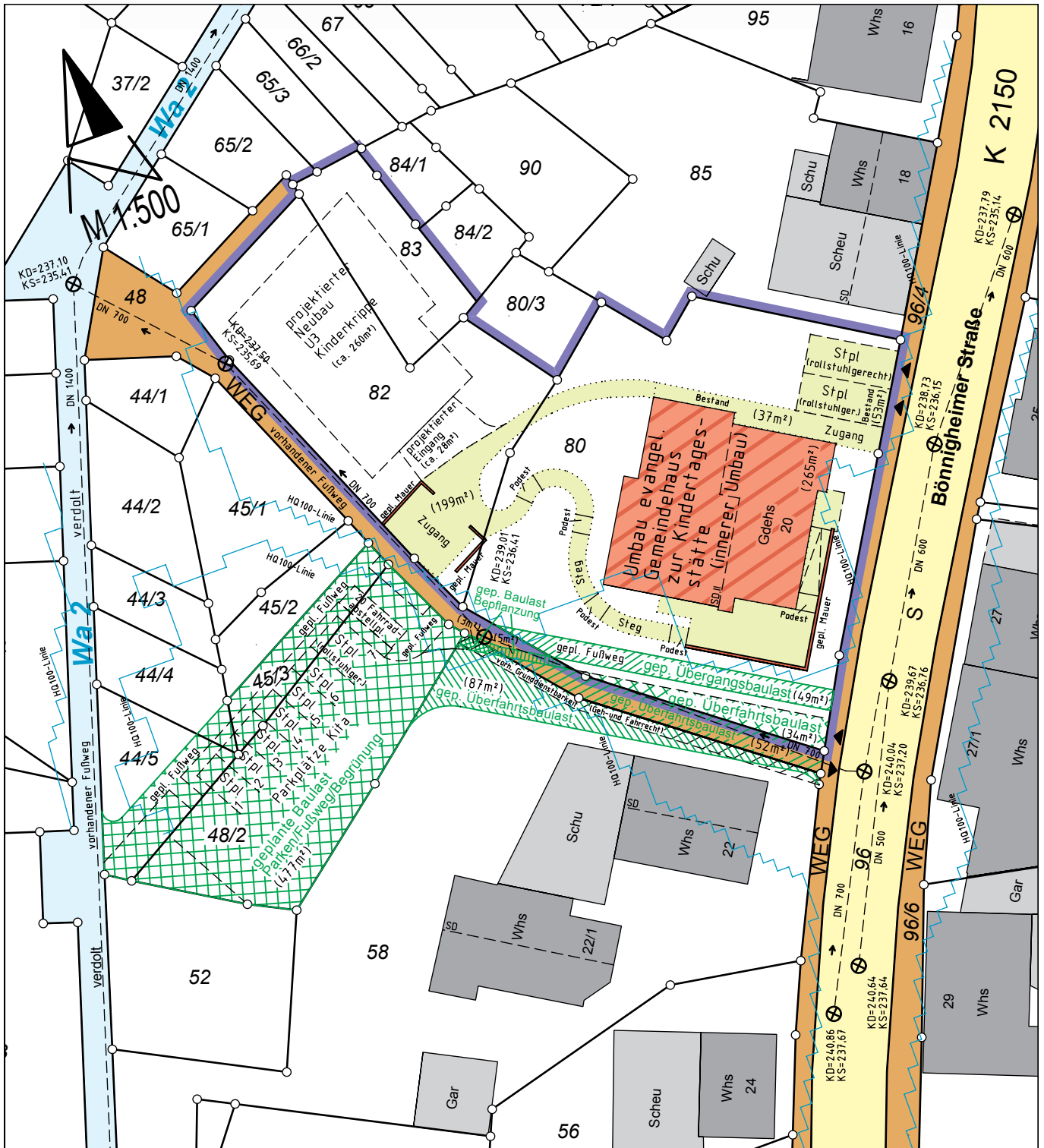


Landkreis :
Heilbronn

Gemeinde:
Cleebronn

Gemarkung:
Cleebronn

Übersichtsplan (mit proj. Neubau U3 Kinderkrippe)



Alle Masse wurden den Bauzeichnungen entnommen.

Dem Planfertiger sind außer den im Lageplan eingezeichneten Ver- und Entsorgungsleitungen keine bekannt.

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils mit dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird bestätigt (§ 4 Abs 2 S.2 LBOVVO).

Lageplan urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung auch Teilausschnittskopien, bedürfen der ausdrücklichen Genehmigung der

imiba-INGENIEURE

Michael Baumbusch Dipl. Ing. (FH)
Cleenweg 5, 74336 Brackenheim-Stockheim
den 04.11.2019.



Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und
Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lv-bw.de)

Kostengegenüberstellung

Kitaneubau Standort Grundschule /

Kitaneubau Standort auf ehemaligem Traberareal

3.0 Noch anzufallende Gesamtkosten für Kita neben Grundschule bis zur Fertigstellung

Ergebnis der Berechnungsgrundlagen 1 und 2 aus Pos. 1.0 (Übertrag): € 5.315.000,00

Abzüglich bis dato entstandener Baunebenkosten (s. Pos. 1.0): - € 186.900,00

(Berechnungsgrundlage: die Kostenberechnung des Büros Götze & Langguth vom 26.09.2019): ca. 30% aus € 623.000,00 (Kostengruppe 700)

Gesamtkosten nach Abzug bisher erbrachter Planungsleistungen: ca. € 5.128.100,00

zuzüglich erforderliche Ertüchtigungsmaßnahmen am Grundschulgebäude, die aufgrund der unmittelbaren Nähe zur geplanten Kita

nach sich ziehen (Lärm- bzw. Sichtschutzmaßnahmen...), geschätzt: + mind. € 300.000,00

Noch anfallende Gesamtkosten für Kita Standort Grundschule: über 5,4 Mio. Euro

4.0 Noch anzufallende Gesamtkosten für Kita auf ehem. Traberareal bis zur Fertigstellung

(sollte das geplante Gebäude weitgehend 1:1 axial gespiegelt an diesem Standort gebaut werden; s. Lageplanstudie Büro Speitelsbach)

Kostengruppe 100 bis 700: ca. € 5.168.100,00

Berechnung der Berechnungsgrundlagen 1 und 2 aus Pos. 1.0 (Übertrag): € 5.315.000,00

Abzüglich bis dato entstandener Baunebenkosten (s. Pos. 1.0): - € 186.900,00

zuzügl. erforderliche Umplanungskosten (innerhalb Kostengruppe 700)

aufgrund des Standortwechsel: + ca. € 40.000,00

Wegfall der standortbedingter Mehrkosten des Standorts Grundschule: ca.- € 1.078.164,00

(Wegfall Mehrzweckraumbereich, ggf. Wegfall Unterkellerung und Verlagerung dieser Nutzungen im EG oder OG im Zuge Wegfall Gymnastikraumbereich, Wegfall wasserdichte Wanne, Wegfall HQ100-Problematik, Wegfall aufwändige Abwasserentsorgung durch Bach etc. und Abwasserpumpensysteme, entwurfsbedingte Mehrkosten, erforderliche Ertüchtigungsmaßnahmen am Grundschulgebäude um Störeffekten während des Bauablaufs sowie während des Kindergartenbetriebs entgegenzuwirken).

im Bereich Kostengruppe 200 (Erschließungskosten):

Wegfall Kosten für Zufahrtstraße und die Herstellung der Abwasserentsorgung: - € 400.000,00

im Bereich der Kostengruppe 300 und 400 (Bauwerk):

Wegfall verbleibender standortbedingter Mehraufwendungen: - € 78.164,00

im Bereich Kostengruppe 500 (Außenanlagen): - € 50.000,00

Wegfall Ertüchtigungsmaßnahmen Grundschulgebäude: - € 300.000,00

Wegfall Gymnastikraumbereich (bei Nutzung der Turnhalle): - € 250.000,00

Zusätzliche Kosten im Bereich Kostengruppe 100 und 200: + € 625.000,00

Grundstückserwerb und Herrichten des ehemaligen Trabergeländes

Kostenansatz: auf Basis aktuellster Verkehrswerte Stichtag 31.12.2018

einschl. Abbruch der Gebäude und Rodungsarbeiten): € 500.000,00

+ 20% Zuschlag (überhitzter Immobilienmarkt): + € 125.000,00

noch anfallende Gesamtkosten für Kita Standort ehemaliges Traberareal: **€ 4.714,936,00**

Fazit:

1. Vorteile Lösungsansatz 4.0 :

→ Richtiger Standort

→ Inkl. Grundstückserwerb Kosteneinsparung: ca. € 600.000,00

→ Mit dieser Kosteneinsparung könnte der Kreisel finanziert werden.

→ Grundschul-Unterricht wird nicht von Baulärm + Baustellenbetrieb gestört.

→ Grundschulunterricht wird nicht vom eng angrenzend geplanten Kindergarten akustisch sowie visuell gestört.

→ Gefahrenpotential für die Kinder beim Ausrücken der Feuerwehr nicht gegeben.

→ Preisgekrönter Pausenhof Grundschule kann erhalten bleiben.

- ➔ Überplantes Grundstück neben Grundschule steht für ein neues Gebäude Ganztagesbetreuung Grundschule ggf. sogar mit Gymnastikhalle für die Grundschüler zur Verfügung.
- ➔ Ganztagesbetreuung muss dann nicht auf das für eine Sporthalle vorgesehene Grundstück gebaut werden, sodass dieses Grundstück weiterhin für einen Neubau der Sporthalle zur Verfügung steht.

2. Zusätzlicher Vorteil von Lösungsansatz 4.0 gegenüber 3.0:

Aufgrund der geringeren Baukosten im Bereich der Kostengruppen 300 und 400 ist die Umsetzung dieses Bauvorhabens u.U. ohne EU-Verstoß möglich? Somit:

- ➔ kein erneutes „Zurück auf Los“ ?
- ➔ u.U. gehen bei einer Direktvergabe keine Fördergelder verloren...?
- ➔ kein nennenswerter Zeitverlust

Zusammenfassung Kostenvergleich der drei untersuchten Kita-Standorte

(Nachfolgend Kostenangaben beziehen sich auf die ab dem heutigen Zeitpunkt noch anfallenden Kosten bis zur Fertigstellung)

Standort Grundschule:

über 5,4 Mio. Euro

EU-Verstoß gegeben – Fördergelder / Sanierungsgebiet-Zuschüsse in Gefahr!

Mit Abstand schlechtester Standort, mit allen damit verbundenen Problemen.

Ohne Berücksichtigung von Ertüchtigungsmaßnahmen am Grundschulgebäude um visuelle und akustische Störeffekte entgegenzuwirken

Standort ehemaliges Traber-Areal:

ca. 4,1 Mio. Euro

(ohne Erwerb Grundstück und Rodungsarbeiten)

Standort ehemaliges Traber-Areal:

ca. 4,7 Mio. Euro

(mit Erwerb Grundstück und Rodungsarbeiten)

Standort Gemeindehaus-Areal, Var. 1:

ca. 2,26 Mio. Euro

(Umbau Gemeindehaus zur Kita mit einer Regel- und einer Ganztagesgruppe + Neubau eines eingruppigen U3-Kinderhauses (Krippe)

(ohne Berücksichtigung von zu 100% zu bekommenden Sanierungsgebiet-Zuschüssen!)

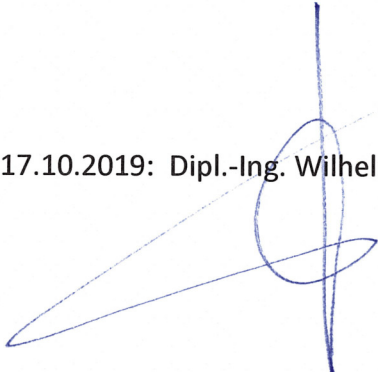
Standort Gemeindehausareal, Var. 2:

ca. 1,46 Mio. Euro

(U3-Gruppe im GG des umgebauten Gemeindehauses + Naturkindergarten mit Bauwagen auf nördlicher Grünfläche); alternativ: Naturkindergarten mit Bauwagen auf dem angebotenen Wiesengrundstück der Familie Fischer

(ohne Berücksichtigung von zu 100% zu bekommenden Sanierungsgebiet-Zuschüssen!)

Aufgestellt am 17.10.2019: Dipl.-Ing. Wilhelm Speitelsbach Freier Architekt BDA



Gegenüberstellung der prognostizierten Gesamtkosten Kita neben Grundschule / Kita Gemeindehausareal

1.0 Prognostizierte Gesamtkosten Kita neben Grundschule

1.1 Berechnungsgrundlage 1:

Basis: Die im Rahmen der Gemeinderatsitzung vom 24.09.2019 veröffentlichte Projektkosten:

Kostenberechnung des Büros Götze & Langguth vom 26.09.2019 zuzügl. Kosten am 24.09.2019 veröffentlichten Kosten für Erschließung und Außenanlagen (Kostenschätzungen der Büros I-Motion und Biegert Landschaftsarchitektur: ca. € 4.450.000,00

zuzügl. Korrektur der in der Kostenberechnung vom 26.09.19 völlig

unrealistischen Preise: + € 444.200,00

Gesamtkosten: € 4.894.200,00

+ realistische baukonjunkturelle Preisanpassung in Höhe von 7%: + € 342.594,00

Bereinigte Gesamtkosten ohne zusätzliche/außerordentliche Kosten: € 5.236.794,00

Zusätzliche/außerordentliche Kosten:

Rückbau der Übergangsgruppe im ev. Gemeindehaus

zuzügl. bislang angefallener Reparaturkosten aufgrund Beschädigungen: + € 80.000,00

Rückbau / Umzug Außenbereich Übergangsgruppe ev. Gemeindehaus: ohne Ansatz

Gesamtkosten einschl. anfallender außerordentlicher Kosten: € 5.316.794,00

ohne Berücksichtigung eines Sanierungsgebiet-Zuschusses in Höhe von ggf. € 400.000,00, der ggf. aufgrund des vorliegenden EU-Verstoßes auf dem Spiel steht.

1.2 Berechnungsgrundlage 2:

Vergleichsrechnung auf Basis aktueller Angaben des Gemeindetags Baden-Württemberg unter Berücksichtigung der standortbedingten Mehrkosten auf Basis der Kostenberechnung nach DIN 276 vom 26.09.2019: (€ 80.000,00 / Kind für Kita-Neubauten)

Eine Ganztagesbetreuungsgruppe mit 22 Kinder eine Regelgruppe mit 22 Kinder, eine U3-Gruppe mit 10 Kinder ergibt 54 Kinder: 54 x € 80.000,00: € 4.320.000,00

+ Kosten für zusätzlichen Gymnastik- Mehrzweckraumbereich im OG + € 250.000,00

zuzügl. standortbedingte Mehrkosten:

(ungünstiger Lage/Standort, Teilunterkellerung aufgrund beengter Grundstücksverhältnisse, wasserdichte Wanne wg. Grundwassersituation, HQ100, aufwändige Abwasserentsorgung durch Bach-muss gepumpt werden, ungünstige Topographie, entwurfsbedingte Mehrkosten, durch Grundwasser, HQ100, Teilunterkellerung, erforderliche Ertüchtigungsmaßnahmen am Grundschulgebäude um Störeffekten während des Bauablaufs sowie während des Kindergartenbetriebs entgegenzuwirken).

im Bereich Erschließungskosten (z.B. Zufahrtstraße, Abwasserentsorgung):	+ €	450.000,00
aus Kostengruppe 300 und 400 der Kostenberechnung vom 26.09.2019:	+ €	147.645,00
aus Kostengruppe 500 (Außenanlagen):	+ €	100.000,00
Gesamtkosten <u>ohne</u> zusätzliche/außerordentliche Kosten:	€	5.267.645,00

Zusätzliche /außerordentliche Kosten:

Rückbau der Übergangsgruppe im ev. Gemeindehaus + angef. Reparaturkosten:	+ €	80.000,00
Rückbau / Umzug Außenbereich Übergangsgruppe ev. Gemeindehaus:		ohne Ansatz

Gesamtkosten Vergleichsrechnung (Basis: aktuelle Zahlen des Gemeindetags): € 5.347.645,00

ohne Berücksichtigung eines Sanierungsgebiet-Zuschusses in Höhe von ggf. € 400.000,00, der ggf. aufgrund des EU-Verstoßes auf dem Spiel steht.

Aus den Ergebnissen den Berechnungsgrundlagen 1 und 2

gewählte bzw. abgerundete Kosten: € 5.315.000,00

abzügl. bis dato entstandener Baunebenkosten

(Berechnungsgrundlage: die Kostenberechnung des Büros Götze & Langguth

vom 26.09.2019): ca. 30% aus € 623.000,00 (Kostengruppe 700): - ca. € 186.900,00

verbleibende Gesamtkosten nach Abzug bisher erbrachter Leistungen: ca. € 5.128.100,00

zuzüglich erforderliche Ertüchtigungsmaßnahmen am Grundschul-

gebäude, die aufgrund der unmittelbaren Nähe zur geplanten Kita

nach sich ziehen (Lärm- bzw. Sichtschutzmaßnahmen...), geschätzt: + € 300.000,00 ?

ergibt noch ausstehende Gesamtkosten, die durch die geplante

Kita neben der Grundschule generiert werden von: **über 5,4 Mio. Euro**

ohne Berücksichtigung eines Sanierungsgebiet-Zuschusses in Höhe von ggf. € 400.000,00, der ggf. aufgrund des EU-Verstoßes auf dem Spiel steht.

2.0 Prognostizierte Gesamtkosten Kita Gemeindehausareal

Ganztagesgruppe, Regelgruppe, U3-Gruppe mit Turnhallenanbindung für Kindergartenbewegungsspiele.

2.1 Kostenschätzung nach DIN 276 – Umbau Ev. Gemeindehaus zur Kita mit einer dauerhafter Regelgruppe und einer Ganztagesgruppe (Basis: Entwurfspläne vom 14.10.2019 des Büro Speitelsbach Architekten BDA)

Kostengruppe 100 (Grundstück, Erwerb)

110 Erwerb Ev. Gemeindehaus (Grundstück und Gebäude): € 650.000,00

120 Erwerb innerstädtische Grundflächen nördlich des Gemeindehauses

als Bauerwartungsland:

Flurstück-Nr.: 82: ca. 470 m² x € 30,00: € 14.100,00

Flurstück-Nr.: 83: ca. 126 m² x € 30,00: € 3.780,00

Kostengruppe 200 (Erschließung, Parkplätze) € 150.000,00

Kostengruppe 300 + 400 (Baukonstruktion und Technische Anlagen)

Umbau Gebäude zur 2-gruppigen Kita

(gem. Entwurfsplanung Büro Speitelsbach Architekten BDA vom 14.10.19): + € 180.000,00

Kostengruppe 400 (Zusätzliche Technische Anlagen)

Einbau einer dezentralen Lüftungsanlage für alle Gruppenräume

sowie Personal-, Leitungs-, und Besprechungsraum: 8 Räume x € 3.800,00 + € 30.400,00

Kostengruppe 500: Außenanlagen + € 200.000,00

Kostengruppe 600: Ausstattung der Ganztagesgruppe + € 65.000,00

Kostengruppe 700: Baunebenkosten + € 82.000,00

Gesamtkosten 2.1 (Kostengruppe 100-700): € 1.375.280,00

2.2 Kosteneinschätzung nach DIN 276 für den Neubau eines eingruppigen U3-Kinderhauses – nach Bedarf modular erweiterbar zu einem zweigruppigen U3-Kinderhaus

Kostengruppe 100 (Grundstück, Erwerb):

110 Grundstückserwerb:	in 2.1 enthalten
120 Kosten für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die geplante Überbauung der vorh. Innerstädtischen nördlich des Ev. Gemeindehauses (Flurstücke 82 und 83):	ca. € 50.000,00

Kostengruppe 200 (Erschließungskosten)

210 Straßen, Wege, Parkplätze:	in 2.1 enthalten
220 Sonstige Erschließungskosten:	ca. € 30.000,00

Kostengruppe 300 bis 700 (Bauwerk, Außenanlagen, Ausstattung, Baunebenkosten):

Kosteneinschätzung auf Basis aktueller Zahlen des Gemeindetags

10 Kinder x € 80.000,00:	€ 800.000,00
Gesamtkosten 2.2 (Kostengruppe 100-700):	€ 880.000,00

Gesamtkosten 2.0 (€ 1.375,280,00 + € 880.000,00): € 2.255,280,00

ohne Berücksichtigung von Sanierungsgebiet-Zuschüssen!

3.0 Zusammenfassung der Ergebnisse / Kostenvergleich

3.1 Prognostizierte Gesamtkosten Kita Grundschule (1.0): über 5,4 Mio. Euro

(bis dato angefallene Baunebenkosten sind in dieser Summe bereits abgezogen)

ohne Berücksichtigung eines Sanierungsgebiet-Zuschusses, der aufgrund des EU-Verstoßes ggf. auf dem Spiel steht.

3.2 Prognostizierte Gesamtkosten Kita Gemeindehausareal: € 2.255,280,00

ohne Berücksichtigung von Sanierungsgebiet-Zuschüssen.

Sanierungsgebiet-Zuschüsse sind – lt. Kämmerer Pascal Hirsch - für diese Baumaßnahmen (nicht nur für den Umbau, sondern auch für den Neubau im rückwärtigen Bereich) zu 100% gesichert!

Aufgestellt am 15.10.2019: Dipl.-Ing. Wilhelm Speitelsbach Freier Architekt BDA

