



**Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage**

Beratungsgremium:

Gemeinderat

Sitzung am

21.02.2017

Vorlagen Nr.

7 /2017

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt:

Haupt- und Personalamt

Beratungsgegenstand:

Sanierung / Umbau des „Alten Rathauses Wipplingen“

Beschlussantrag:

Zustimmung zur Umbau- / Sanierungsmaßnahme
„Altes Rathaus Wipplingen“



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
ATU	25.10.2016	Vorstellung der Planung / Vorentwurf - Keine Beschlussfassung
Ortschaftsrat	28.07.2016 13.10.2016	Vorstellung der Planung (zwei Wohnungen) - Zustimmung
Ortschaftsrat	09.02.2016	Kenntnisnahme der neuen Planung (eine Wohnung)

II. Sachvortrag

Es ist geplant, das alte Rathaus Wipplingen umzubauen und zu sanieren. Seit der Auslagerung der Ortsverwaltung in das Kindergartengebäude und Räumung der Wohnung wird das alte Rathaus nicht mehr genutzt.

Vor geraumer Zeit wurde seitens der Rektorin der Grundschule ein Raumbedarf für die „verlässliche Grundschule / KIWI“ in Wipplingen angemeldet. Die derzeitige Unterbringung reicht für die angemeldeten Kinder nicht mehr aus. Darüber hinaus ist geplant, das Obergeschoss für die Unterbringung von Flüchtlingen herzurichten.

Das Architekturbüro Kramer wurde vom Bauamt beauftragt, eine bedarfsgerechte Sanierung und den Umbau des Bestandsgebäudes zu prüfen.

Die Kostenschätzung für die Umbau- und energetischen Sanierungsmaßnahmen beläuft sich auf ca. 500.000 €. Eine Förderung ist in Höhe von ca. 153.000 € für die energetische Sanierung und 65.000€ (der Bewilligungsbescheid liegt bereits vor, die Mittel sind ab 01.01.2018 abrufbereit) für die Bereitstellung von „Wohnraum für Flüchtlinge“ zu erwarten.

Die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen wurden dem ATU am 25.10.2016 vom Bauamt wie folgt dargestellt:

„Geplant ist eine Unterbringung der „Verlässlichen Grundschule“ im Erdgeschoss sowie 2 Wohneinheiten mit jeweils 2 Zimmern im Obergeschoss. Die Erschließung für beide Bereiche erfolgt abgewandt von der Hauptstraße über den bestehenden Hof / Garten. Für die bessere Grundrissorganisation wird die innenliegende Treppe entfernt und eine neue, überdachte Außentreppe zur Erschließung des Obergeschosses gebaut.

Auf der Grundlage der festgelegten Tragstruktur wird die Raumaufteilung neu organisiert. Hierbei werden die teilweise bestehenden Wände entfernt, Wandöffnungen geschlossen und neue Wände hinzugefügt. Die Außenfassade wird über ein Wärmedämmverbundsystem energetisch saniert. Die Decke über dem 1. Obergeschoss zum Dachraum wird gedämmt. Die bestehenden Fenster- und Türelemente werden ausgetauscht.

Die Traufunterseite sowie die Fallrohre werden im Zuge der Fassadensanierung ebenfalls erneuert. Sämtliche Wandoberflächen und Bodenbeläge werden erneuert. Für Heizung, Lüftung und Sanitär sowie Elektro erfolgt eine komplette Neuinstallation. Die Oberflächen sowie die Einfriedung der bestehenden Außenanlagen werden entsprechend erneuert. Aufgrund der Nutzungsänderung handelt es sich hierbei um ein genehmigungspflichtiges Bauvorhaben nach LBO.“

Seit der Vorstellung im ATU wurde in der Stadtverwaltung gemeinsam mit dem Ortsvorsteher die Sinnhaftigkeit von zwei sehr kleinen Wohnungen überprüft. Da nach der Nutzung durch Flüchtlinge die Wohnung auch im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus Bürgern zur Verfügung gestellt werden soll, wurde entschieden, aus zwei sehr kleinen Wohneinheiten eine drei-Zimmer-Wohnung umzugestalten. Drei-Zimmer-Wohnungen sind gut für Familien geeignet, die sich tendenziell eher im ländlichen Raum niederlassen, als Alleinstehende.

In der Anlage sind mehrere Pläne beigelegt. Hierzu folgen kurze Erläuterungen:

- Anlage 1: Grundriss EG, mit der gelben Markierung wurde der alte Grundriss dargestellt
- Anlage 2: Grundriss EG, Grundriss für die „Verlässliche Grundschule / KIWI“
- Anlage 3: Grundriss OG, mit der gelben Markierung wurde der alte Grundriss dargestellt
- Anlage 4: Grundriss OG, Grundriss der zwei Wohneinheiten
- Anlage 5: Gebäudeansichten Ost und Süd
- Anlage 6: Gebäudeansichten West und Nord
- Anlage 7: Grundriss OG, 3-Zimmer-Wohneinheit mit zweitem WC / Gäste-WC
- Anlage 8: Grundriss OG, 3-Zimmer-Wohneinheit ohne zweitem WC / Gäste-WC
- Anlage 9: Kostenschätzung auf Grundlage der alten Planung.


Hinweis:

Aufgrund der neuen Planung mit nur einer größeren Wohneinheit kommt es zu einer Kostenreduzierung bei dem Entwurf mit Gäste-WC von ca. 5.000€ und bei dem Entwurf ohne Gäste-WC von ca. 10.000€.

Die Stadtverwaltung schlägt vor, aufgrund der Größe der Wohnung und der geplanten Nutzung der Wohnung (ggfs. später auch für freie Vermietungen) ein Gäste-WC einzubauen.

Für weitere Fragen steht der verantwortliche Architekt, Herr Kramer in der Gemeinderatssitzung zur Verfügung.

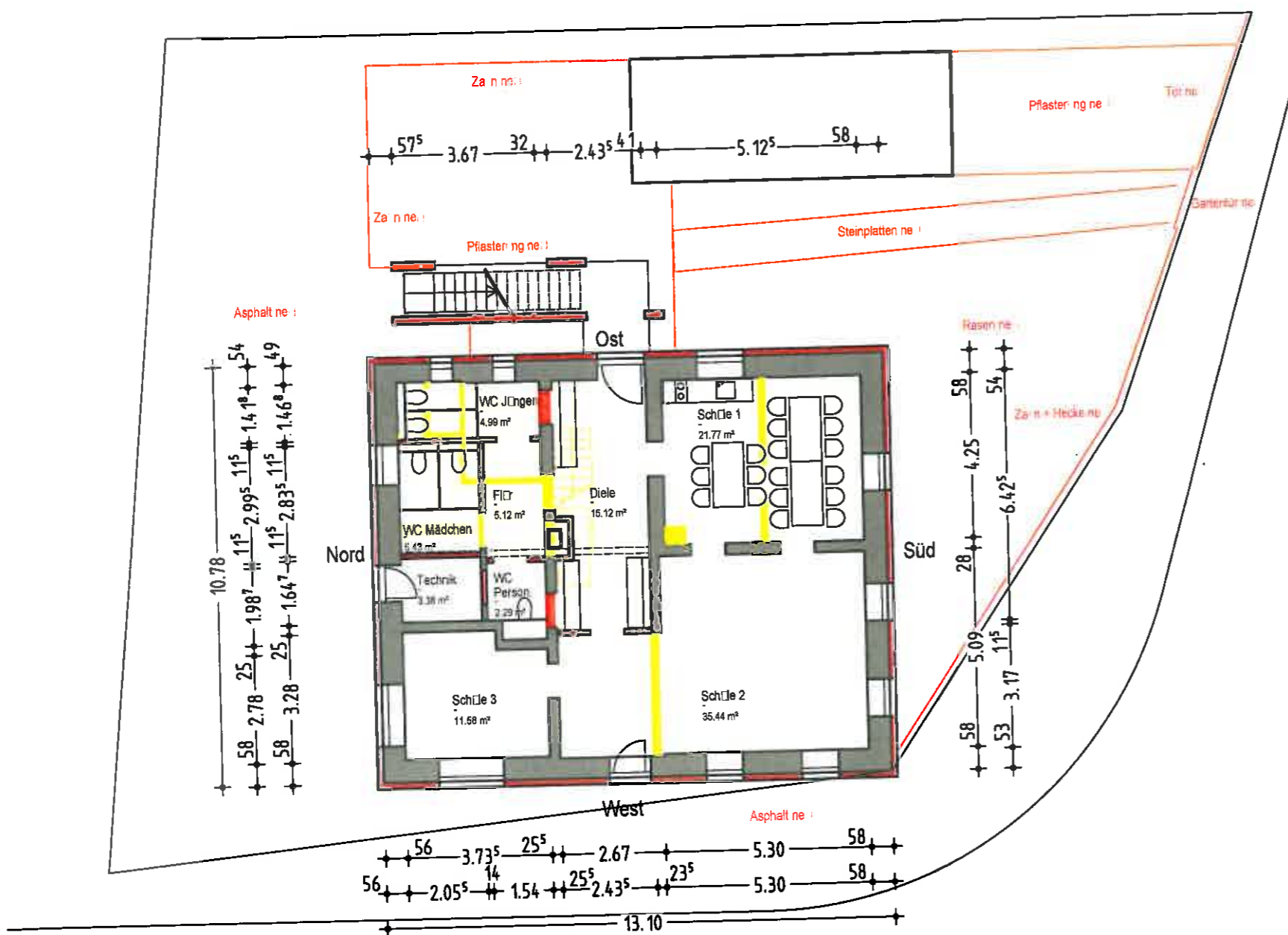
Externe Fachleute: Architekturbüro Walter Kramer


.....
Anke Jaeger
Haupt- und Personalamt

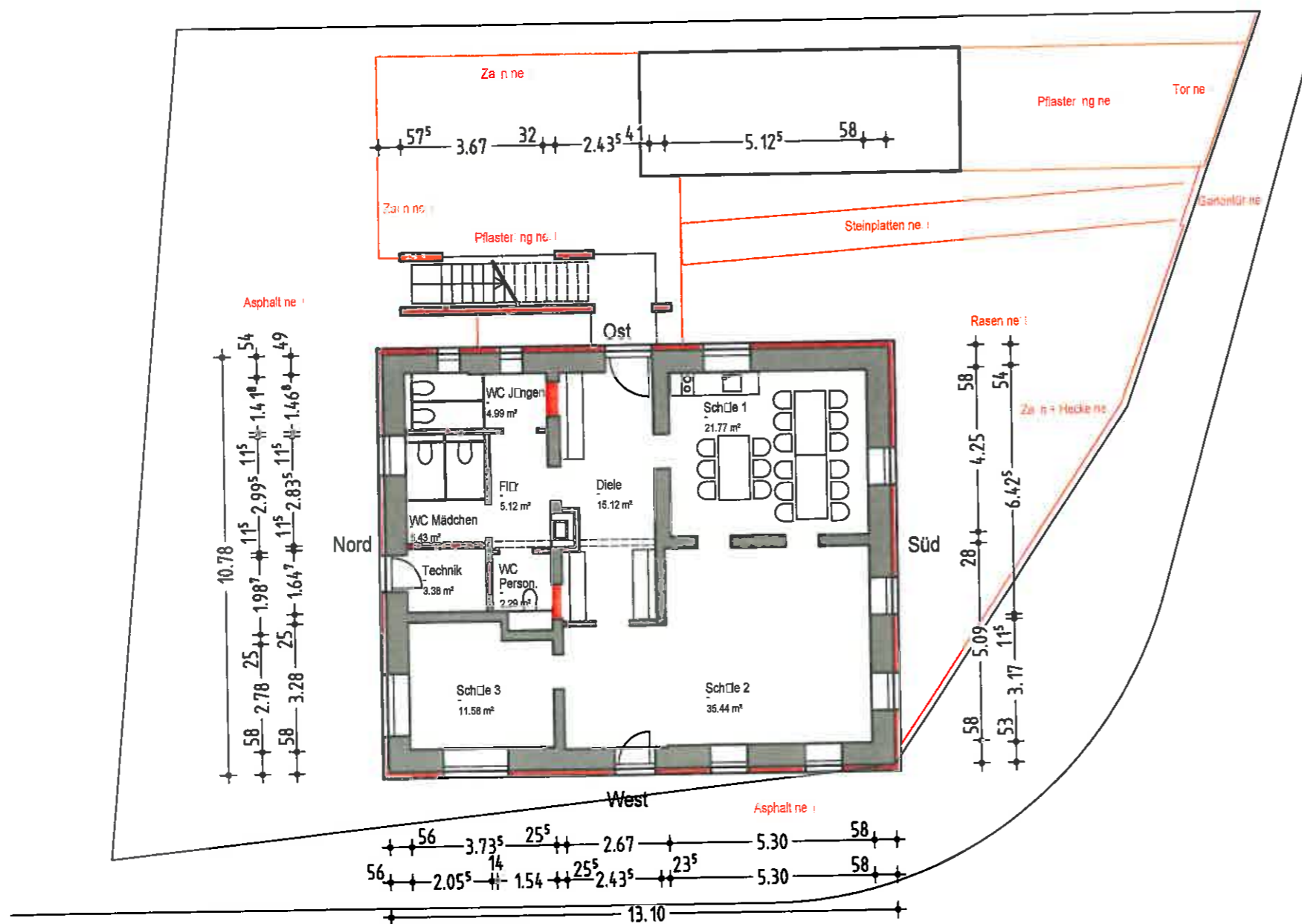
Beteiligte Ämter:


Josef Engel
Kämmerei

Anlagen

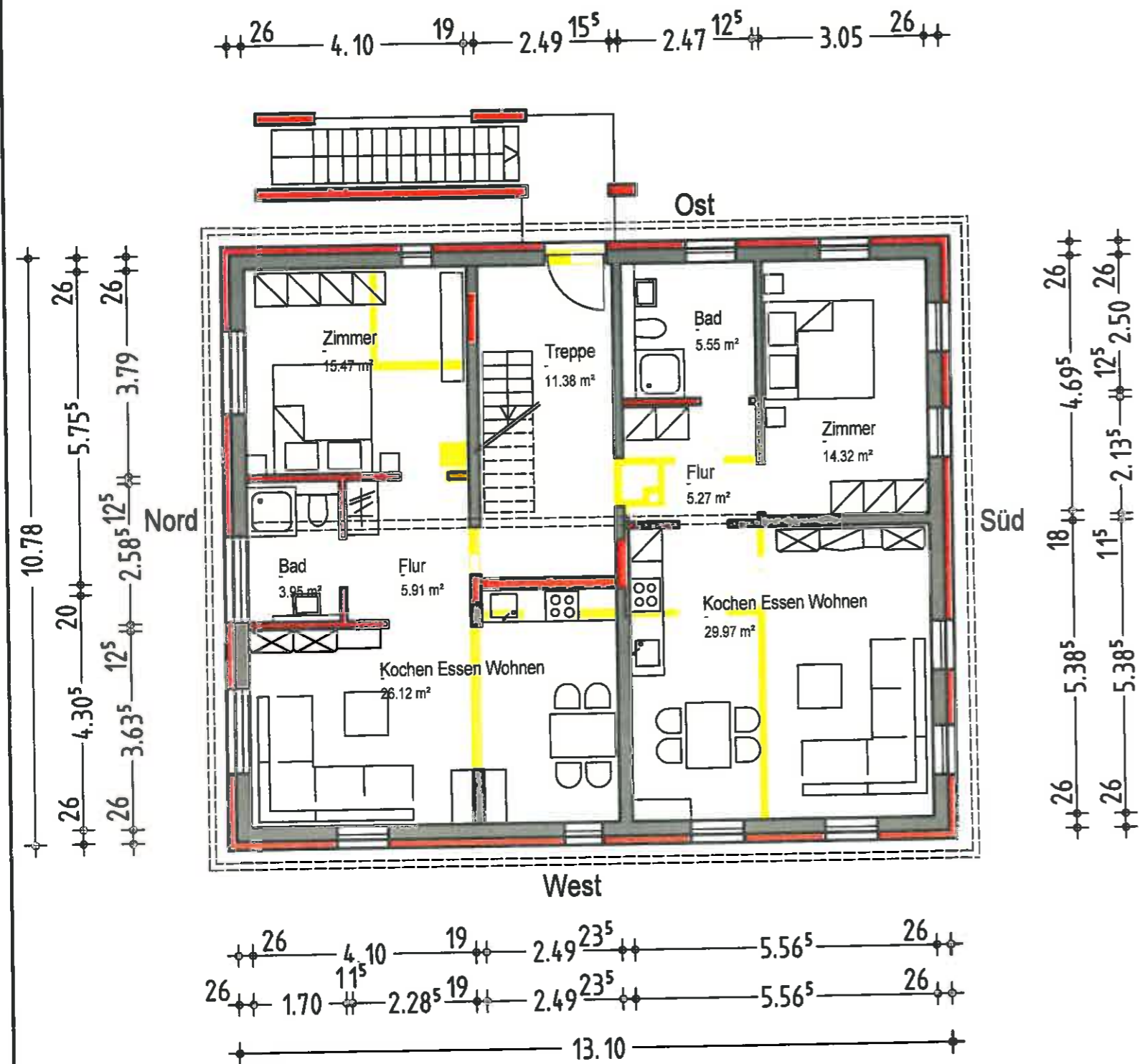


Umbau Sanierung				
Altes Rathaus Wipplingen				
Plan				Maßstab
Vorentwurf 3 - EG				1:100
Plannummer	Plangröße	Plan erstellt	Plandatum	Geändert
01	60/42 wk		12.09.2016	
Bauherr		Planung		
Stadt Blaustein Marktplatz 2 89134 Blaustein		FREIER ARCHITEKT WALTER KRAMER DIPLOM INGENIEUR FH ARCHITEKTURBÜRO EICHENDORFFWEG 13 89160 DORNSTADT TELEFON 07 348 - 92 81 03 TELEFAX 07 348 - 92 81 05 MOBIL 0171 - 89 72 227		

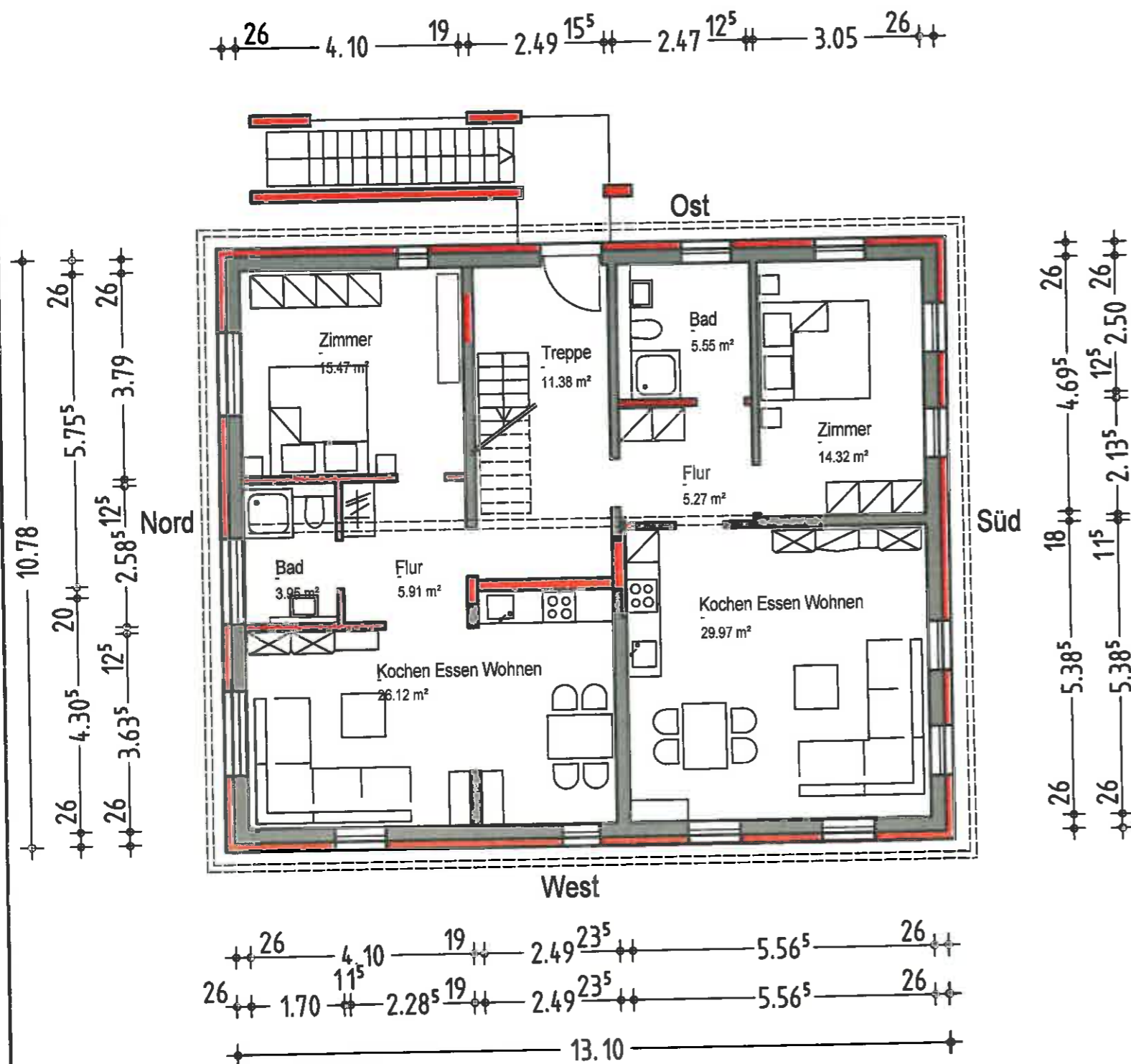


Umbau Sanierung				
Altes Rathaus Wipplingen				
Plan				Maßstab
Vorentwurf 3 - EG				1:100
Plannummer	Plangröße	Plan erstellt	Plandatum	Geändert
01	60/42 wk		12.09.2016	
Bauherr			Planung	
Stadt Blaustein Marktplatz 2 89134 Blaustein			FREIER ARCHITEKT WALTER KRÄMER DIPLOM INGENIEUR FH ARCHITEKTURBÜRO EICHENDORFFWEG 13 89160 DORNSTADT TELEFON 07 348 - 92 81 03 TELEFAX 07 348 - 92 81 05 MOBIL 0171 - 89 72 227	

Anlage 3



Umbau Sanierung				
Altes Rathaus Wipplingen				
Plan				Maßstab
Vorentwurf 3 - OG				1:100
Plannummer	Plangröße	Plan erstellt	Plandatum	Geändert
02	42/30 wk		12.09.2016	
Bauherr			Planung	
Stadt Blaustein Marktplatz 2 89134 Blaustein			FREIER ARCHITEKT WALTER KRAMER DIPLOM INGENIEUR FH ARCHITEKTURBÜRO EICHENDORFFWEG 13 89160 DORNSTADT TELEFON 07 348-92 81 03 TELEFAX 07 348-92 81 05 MOBIL 0171 - 89 72 227	



Umbau Sanierung

Altes Rathaus Wipplingen

Plan

Vorentwurf 3 - OG

Maßstab

1:100

Plannummer

02

Plangröße

42/30

Plan erstellt

wk

Plandatum

12.09.2016

Geändert

Bauherr

Stadt Blaustein

Marktplatz 2

89134 Blaustein

Planung

FREIER ARCHITEKT
WALTER KRAMER

DIPLOM INGENIEUR FH

ARCHITEKTURBÜRO

EICHENDORFFWEG 13

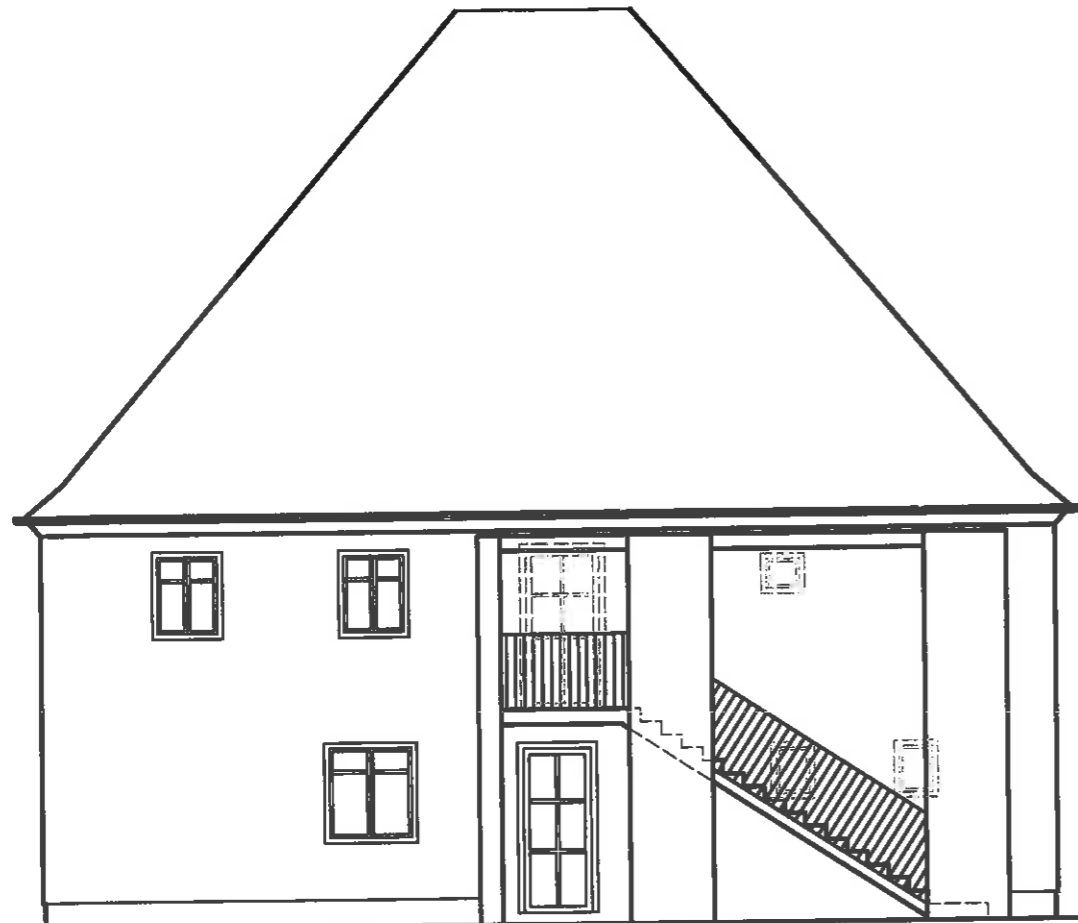
89160 DORNSTADT

TELEFON 07 348-92 81 03

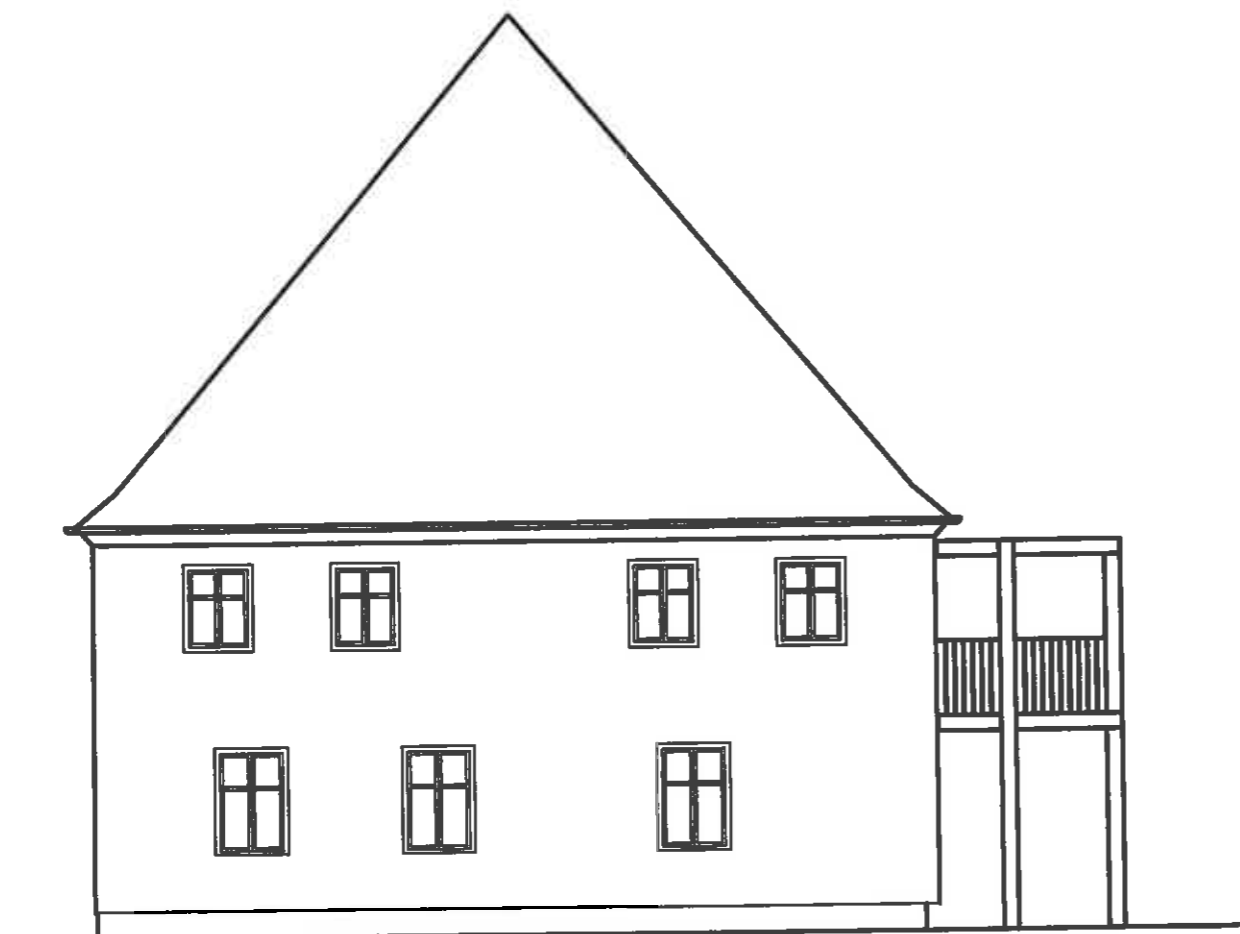
TELEFAX 07 348-92 81 05

MOBIL 0171 - 89 72 227

Anlage 5



Ost



Süd

Umbau Sanierung

Altes Rathaus Wipplingen

Plan

Vorentwurf 3 - Ost + Süd

Maßstab

1:100

Plannummer Plangröße Plan erstellt Plandatum

03 42/30 wk 12.09.2016

Geändert

Bauherr

Stadt Blaustein
Marktplatz 2
89134 Blaustein

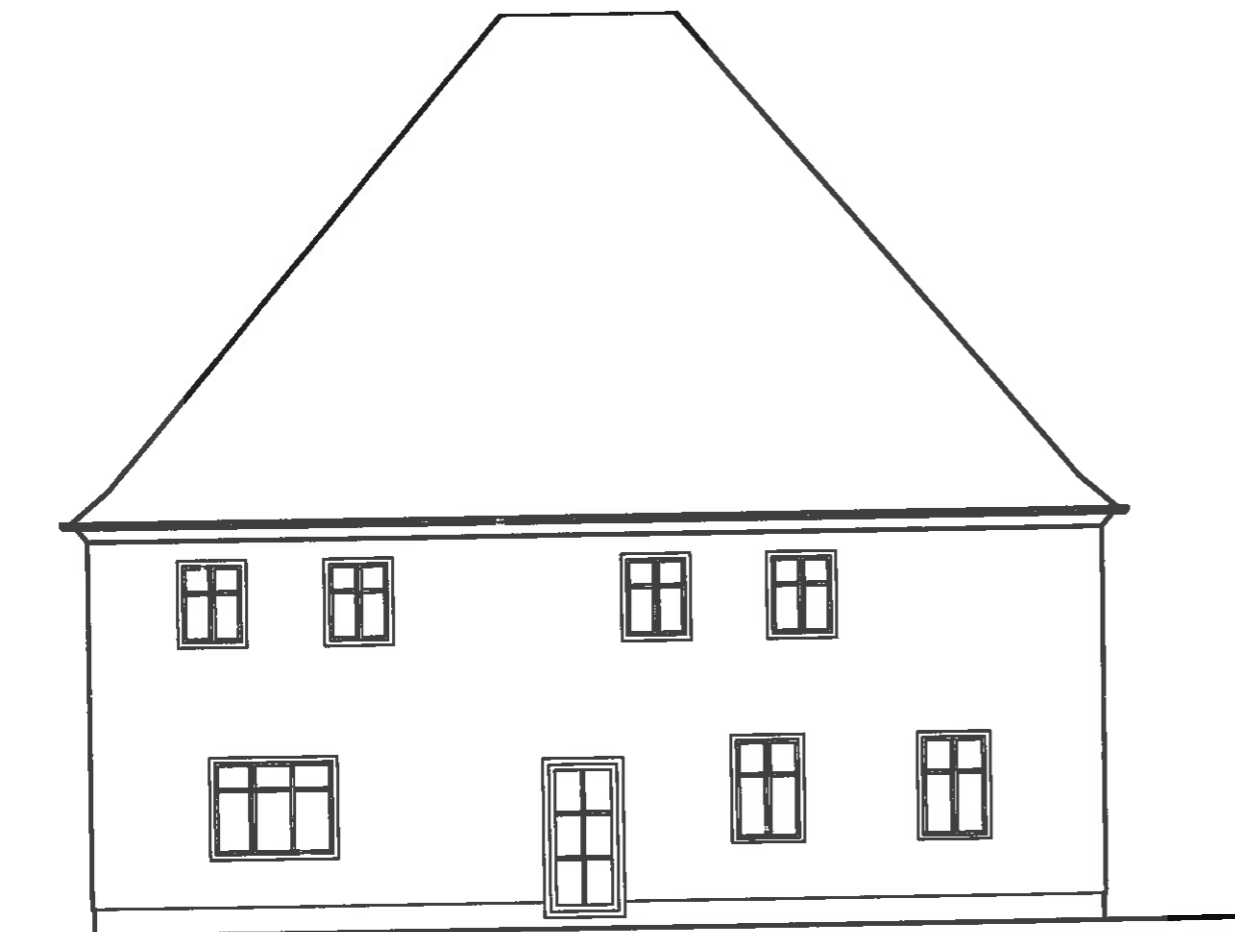
Planung

FREIER ARCHITEKT
WALTER KRAMER

DIPLOM INGENIEUR FH

ARCHITEKTURBÜRO

EICHENDORFFWEG 13
89160 DORNSTADT
TELEFON 07 348-92 81 03
TELEFAX 07 348-92 81 05
MOBIL 0171 - 89 72 227



West



Nord

Umbau Sanierung

Altes Rathaus Wipplingen

Plan

Vorentwurf 3 - West + Nord

Maßstab

1:100

Plannummer Plangröße Plan erstellt Plandatum

04 42/30 wk 12.09.2016

Geändert

Bauherr

Stadt Blaustein
Marktplatz 2
89134 Blaustein

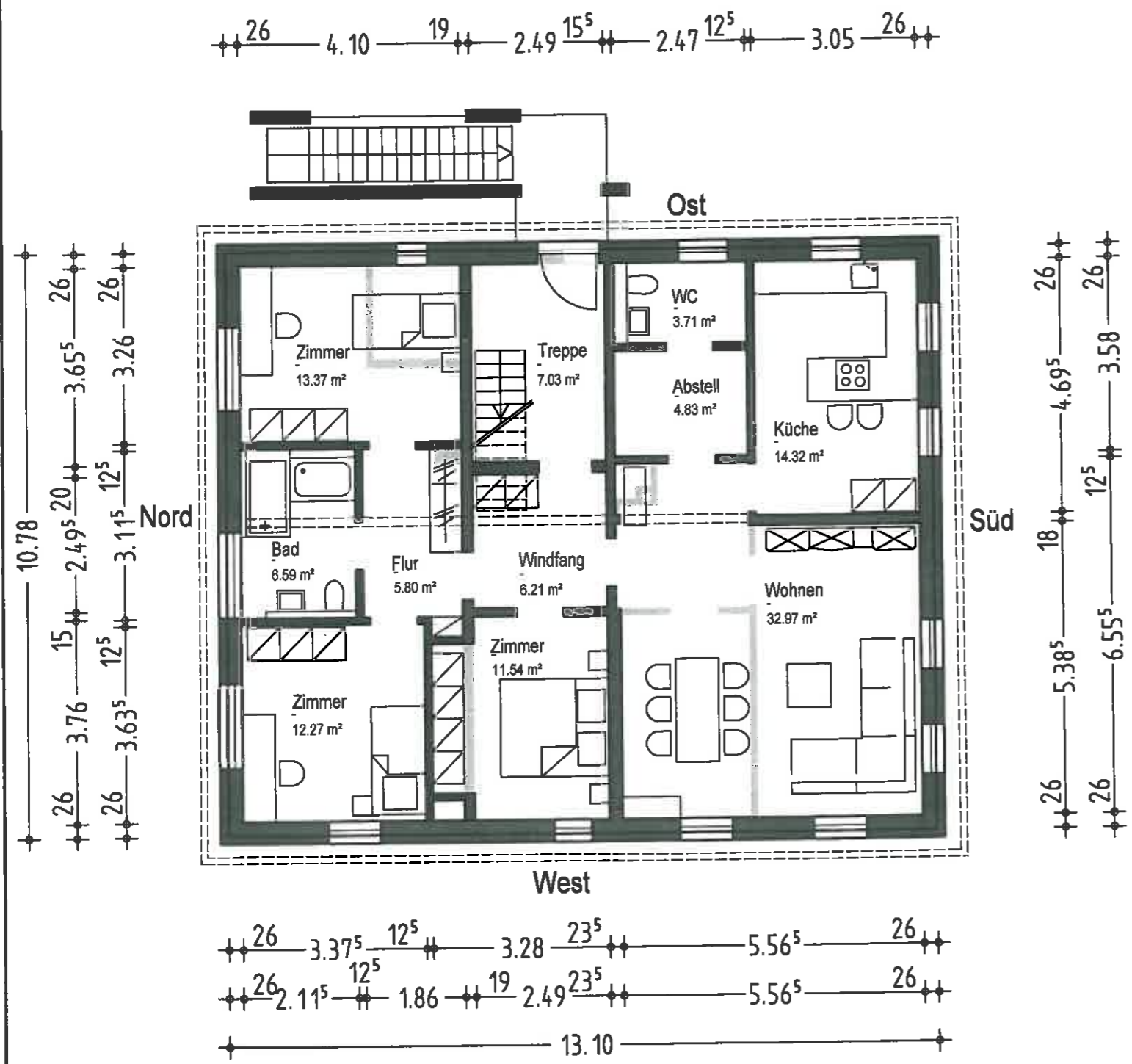
Planung

FREIER ARCHITEKT
WALTER KRAMER

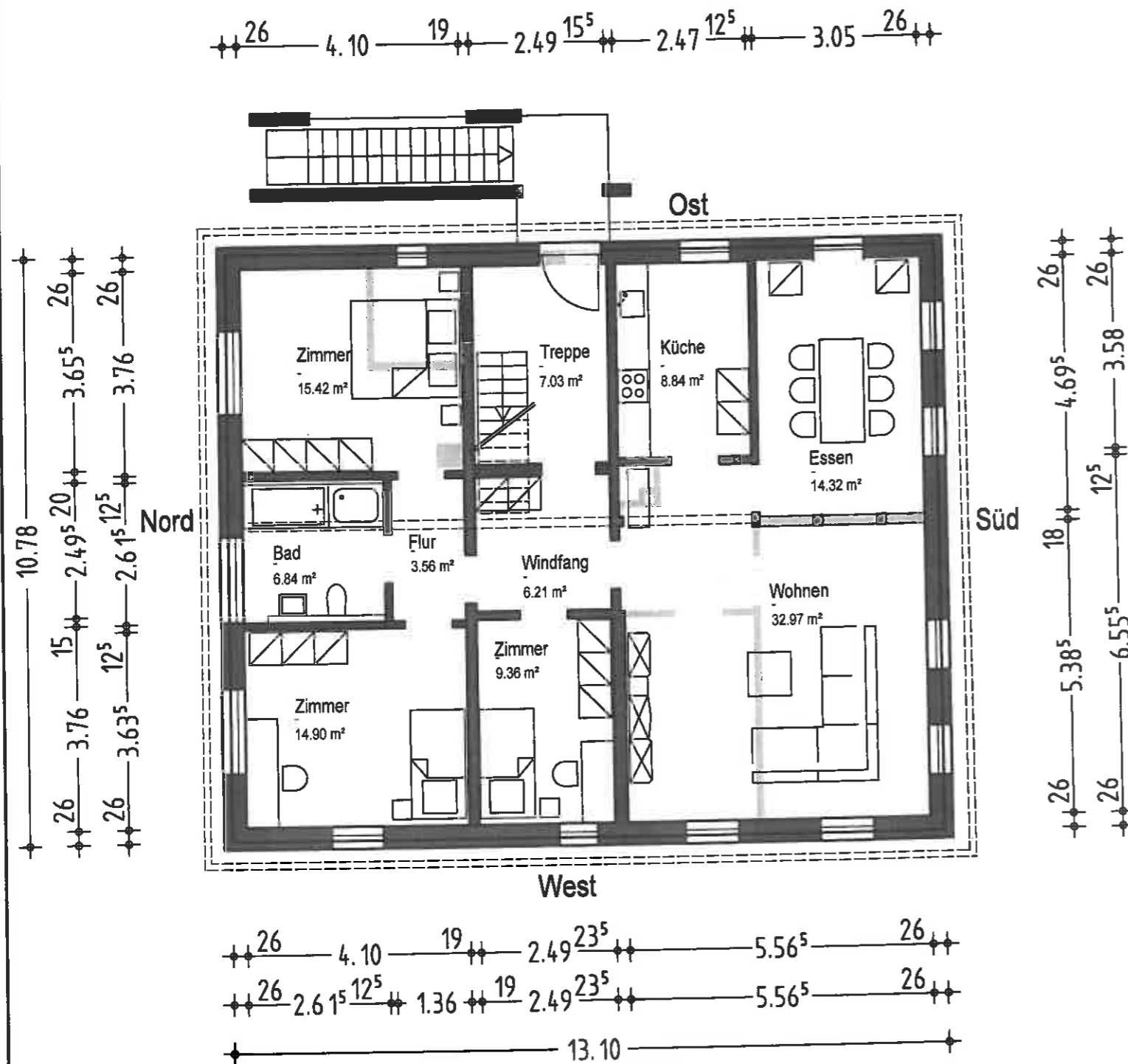
DIPLOM INGENIEUR FH

ARCHITEKTURBÜRO

EICHENDORFFWEG 13
89160 DORNSTADT
TELEFON 07 348-92 81 03
TELEFAX 07 348-92 81 05
MOBIL 0171 - 89 72 227



Umbau Sanierung				
Altes Rathaus Wipplingen				
Plan				Maßstab
Vorentwurf 3/1 - OG				1:100
Plannummer	Plangröße	Plan erstellt	Plandatum	Geändert
02	42/30	wk	20.01.2017	
Bauherr			Planung	
Stadt Blaustein Marktplatz 2 89134 Blaustein			FREIER ARCHITEKT WALTER KRAMER DIPLOM INGENIEUR FH ARCHITEKTURBÜRO EICHENDORFFWEG 13 89160 DORNSTADT TELEFON 07 348-92 81 03 TELEFAX 07 348-92 81 05 MOBIL 0171 - 89 72 227	



Umbau Sanierung

Altes Rathaus Wipplingen

Plan

Vorentwurf 3/2 - OG

Maßstab

1:100

Plannummer Plangröße Plan erstellt Plandatum

02 42/30 wk 20.01.2017

Geändert

Bauherr

Stadt Blaustein
Marktplatz 2
89134 Blaustein

Planung

FREIER ARCHITEKT
WALTER KRAMER

DIPLOM INGENIEUR FH

ARCHITEKTURBÜRO

EICHENDORFFWEG 13
89160 DORNSTADT
TELEFON 07 348-92 81 03
TELEFAX 07 348-92 81 05
MOBIL 0171 - 89 72 227

KOSTENSCHÄTZUNG 3

BAUHERR BAUMABNAHMEN	STADT BLAUSTEIN WIPPINGEN, ALTES RATHAUS SANIERUNG UMBAU
KOSTENERMITTLUNG ERSTELLT DURCH LAGE DES GRUNDSTÜCKS NUTZUNG DES BAUWERKS KONSTRUKTION AUFGESTELLT	ARCHITEKT DILP.-ING.(FH) WALTER KRAMER WIPPINGEN, ZOLLHAUSSTRASSE SCHULE UND WOHNEN MASSIV 14.09.2016
	FREIER ARCHITEKT WALTER KRAMER DIPLOM INGENIEUR FH ARCHITEKTURBÜRO EICHENDORFFWEG 13 89160 DORNSTADT

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN/KOSTENVERGLEICHE

	AKTUELLE KOSTEN BRUTTO	
KOSTENGRUPPEN	TEILBETRAG BRUTTO-EUR	
SUMME 100 GRUNDSTÜCK	0,00	
SUMME 200 HERRICHTEN UND ERSCHLIEßEN	0,00	
SUMME 300 BAUWERK - BAUKONSTRUKTION	280.000,00	
SUMME 400 BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN	81.000,00	
SUMME 500 AUßENANLAGEN	37.000,00	
SUMME 600 AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE	17.000,00	
SUMME 700 BAUNEKENKOSTEN	85.000,00	
GESAMTBETRAG	500.000,00	

ZUSAMMENSTELLUNG DER TEILBETRÄGE (BRUTTO)

KG KOSTENGRUPPEN	1. EBENE TEILBETRAG EUR	2. EBENE TEILBETRAG EUR	3. EBENE TEILBETRAG EUR
------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

100 GRUNDSTÜCK	SUMME 100	0,00	
----------------	-----------	------	--

200 HERRICHTEN UND ERSCHLIEßEN	SUMME 200	0,00	
--------------------------------	-----------	------	--

300 BAUWERK - BAUKONSTRUKTION	SUMME 300	280.000,00	
<u>AUßENARBEITEN</u>			
ABBRUCH/ERD/MAUER/AUSSENANLAGE			12.000,00
GERÜSTARBEITEN			4.000,00
HOLZFENSTER			34.000,00
HAUSTÜREN			16.000,00
WDVS			52.000,00
FENSTERBÄNKE NATURSTEIN			5.000,00
FLASCHNER			1.500,00
<u>INNENARBEITEN</u>			
ABBRUCH			18.500,00
HOLZBAU			7.000,00

ENERGETIK
124.500,00

MAUERARBEITEN	7.000,00
TROCKENBAUARBEITEN / GIPSER	23.000,00
TÜREN	11.000,00
ESTRICH	5.000,00
FLIESEN	16.000,00
ABDICHTUNG UND DACHDECKUNG	2.000,00
BODENBELÄGE	12.000,00
MALER	10.000,00
FENSTERSIMS	2.000,00
ABTRENNUNGEN ABSTELLRÄUME BÜHNE	5.000,00
BAUREINIGUNG	2.000,00
AUßENTREPPE	35.000,00
80M ³ * 435 EURO	

400 BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN	SUMME 400	81.000,00		
410 SANITÄRANLAGE	ENERGETIK 10%	SUMME 410	29.000,00	29.000,00
430 HEIZUNG/LÜFTUNG	ENERGETIK 100%	SUMME 420	33.000,00	33.000,00
440 ELEKTROANLAGE	ENERGETIK 10%	SUMME 440	19.000,00	19.000,00

500 AUSSENANLAGEN	SUMME 500	37.000,00		
AUSBAU VORHANDENE OBERFLÄCHEN BIS -30CM	ENERGETIK 10%			3.500,00
ASPHALT	ENERGETIK 10%			18.000,00
BETONPFLASTER	ENERGETIK 10%			8.000,00
RASEN	ENERGETIK 10%			1.000,00
HECKE				2.000,00
ZAUN				3.000,00
GARTENTÜR				500,00
TOR 2-FLG.				1.000,00

600 AUSSTATTUNG	SUMME 600	17.000,00		
GARDEROBE 8M				7.000,00
TEEKÜCHE MIT ESSPLATZ				10.000,00

700 BAUNEKENKOSTEN	SUMME 700	85.000,00		
ARCHITEKT / HLS-PLANUNG / STATIK / BRANDSCHUTZ /			85.000,00	85.000,00
			22%	

SUMME ENERGETIK KG 300,400,500	165350 EURO
SUMME ENERGETIK KG 700	34650 EURO
	200000 EURO

KOSTENSCHÄTZUNG 3 - AUFTEILUNG EG/OG

BAUHERR	STADT BLAUSTEIN	
BAUMAßNAHMEN	WIPPINGEN, ALTES RATHAUS	
	SANIERUNG UMBAU	
KOSTENERMITTLUNG ERSTELLT DURCH	ARCHITEKT DILP.-ING.(FH) WALTER KRAMER	
LAGE DES GRUNDSTÜCKS	WIPPINGEN, ZOLLHAUSSTRASSE	
NUTZUNG DES BAUWERKS	SCHULE UND WOHNEN	
KONSTRUKTION	MASSIV	
AUFGESTELLT	28.10.2016	
		FREIER ARCHITEKT WALTER KRAMER
		DIPLOM INGENIEUR FH
		ARCHITEKTURBÜRO
		EICHENDORFFWEG 13 89160 DORNSTADT

ZUSAMMENSTELLUNG DER KOSTEN/KOSTENVERGLEICHE

	AKTUELLE KOSTEN EG BRUTTO	AKTUELLE KOSTEN OG BRUTTO
KOSTENGRUPPEN	TEILBETRAG BRUTTO-EUR	TEILBETRAG BRUTTO-EUR
SUMME 100 GRUNDSTÜCK	0,00	0,00
SUMME 200 HERRICHTEN UND ERSCHLIEßEN	0,00	0,00
SUMME 300 BAUWERK - BAUKONSTRUKTION	122.250,00	157.750,00
SUMME 400 BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN	40.500,00	40.500,00
SUMME 500 AUßENANLAGEN	22.000,00	15.000,00
SUMME 600 AUSSTATTUNG UND KUNSTWERKE	17.000,00	0,00
SUMME 700 BAUNEBEKOSTEN	38.000,00	47.000,00
GESAMTBETRAG	239.750,00	260.250,00

ZUSAMMENSTELLUNG DER TEILBETRÄGE (BRUTTO)

KG KOSTENGRUPPEN	EG	OG
------------------	----	----

100 GRUNDSTÜCK	SUMME 100	
----------------	-----------	--

200 HERRICHTEN UND ERSCHLIEßEN	SUMME 200	
--------------------------------	-----------	--

300 BAUWERK - BAUKONSTRUKTION	SUMME 300	122.250,00	157.750,00
<u>AUßENARBEITEN</u>			
ABBRUCH/ERD/MAUER/AUSSENANLAGE		6.000,00	6.000,00
GERÜSTARBEITEN		2.000,00	2.000,00
HOLZFENSTER		17.000,00	17.000,00
HAUSTÜREN		11.000,00	5.000,00
WDVS		26.000,00	26.000,00
FENSTERBÄNKE NATURSTEIN		2.500,00	2.500,00
FLASCHNER		750,00	750,00
<u>INNENARBEITEN</u>			
ABBRUCH		11.600,00	6.900,00
HOLZBAU		0,00	7.000,00

MAUERARBEITEN	5.600,00	1.400,00
TROCKENBAUARBEITEN / GIPSER	8.500,00	14.500,00
TÜREN	3.800,00	7.200,00
ESTRICH	5.000,00	0,00
FLIESEN	11.000,00	5.000,00
ABDICHTUNG UND DACHDECKUNG	1.000,00	1.000,00
BODENBELÄGE	3.500,00	8.500,00
MALER	5.000,00	5.000,00
FENSTERSIMS	1.000,00	1.000,00
ABTRENNUNGEN ABSTELLRÄUME BÜHNE	0,00	5.000,00
BAUREINIGUNG	1.000,00	1.000,00
AUBENTREPPE		
80M ³ * 435 EURO	0,00	35.000,00

400 BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEI SUMME 400	40.500,00	40.500,00
410 SANITÄRANLAGE	14.500,00	14.500,00
430 HEIZUNG/LÜFTUNG	16.500,00	16.500,00
440 ELEKTROANLAGE	9.500,00	9.500,00

500 AUSSENANLAGEN	SUMME 500	22.000,00	15.000,00
AUSBAU VORHANDENE OBERFLÄCHEN BIS -30CM	1.500,00		2.000,00
ASPHALT	6.500,00		11.500,00
BETONPFLASTER	6.500,00		1.500,00
RASEN	1.000,00		0,00
HECKE	2.000,00		0,00
HECKE	3.000,00		0,00
ZAUN	500,00		0,00
GARTENTÜR	1.000,00		0,00
TOR 2-FLG.			0,00

600 AUSSTATTUNG	SUMME 600	17.000,00	0,00
GARDEROBE 8M	7.000,00		0,00
TEEKÜCHE MIT ESSPLATZ	10.000,00		0,00

700 BAUNEBEKOSTEN	SUMME 700	38.000,00	47.000,00
ARCHITEKT / HLS-PLANUNG / STATIK / BRANDSCHUTZ /	38.000,00		47.000,00