



Anbau und Aufstockung der Kita  
Pustebume

„Mehrraumprojekt“ der Stadt  
Laupheim

Überlegungen zum weiteren  
Vorgehen nach abschlägigem  
Förderbescheid vom  
14.04.2022

# Bisherige Planung



# Geprüfte Änderungen in 2 Varianten

## 1

- Beibehaltung des Gebäudevolumens
- Beibehaltung des Mehrzweckraums
- Entfall Gemeinschaftsraum und Dachgarten
- Mehrung um 1 geförderte Wohnung auf 22 Wohnungen (ca. 1312 m<sup>2</sup>)
- Einsparungen gerundet **850.000.-**

## 2

- Reduzierung des Gebäudevolumens auf die Grundfläche der Kita
- Entfall Mehrzweckraum, Gemeinschaftsraum, Dachgarten
- Entfall von 5 Wohnungen, damit verbleiben 16 Wohnungen (ca. 960 m<sup>2</sup>)
- Einsparpotential gerundet **2,2 Mio**

# Variante 1 Grundrissänderung auf 22 WE, 1312 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche

## Variante 1a

### Entfall Gemeinschaftsraum (2.OG) und Dachgarten

- Gemeinschaftsraum wird im 2.OG durch Wohnnutzung ersetzt
- die Terrasse im 2.OG wird teilweise gemeinschaftlich, teilweise privat genutzt
- der Dachgarten entfällt
- die Fläche des Büros im 1.OG wird der Wohnung neben dem Aufzug zugeordnet
- anstelle einer Pultdach ist für den Anbau ein versetzter Satteldach vorgesehen
- **Gebäudeklasse 3**
- keine große Umplanung nötig
- ein zusätzlicher Parkplatz ist notwendig
- **Wohnfläche gesamt V1a: ca. 1312,4 m<sup>2</sup>**
- Wohnfläche Stand 08.2021: 1228 m<sup>2</sup>
- Zusätzliche Wohnfläche Variante 1a: 84,40 m<sup>2</sup>
- 1. Büro wird Wohnung 1.OG: 19 m<sup>2</sup>
- 2. neue Wohnung im 2.OG: 57 m<sup>2</sup> + Terrasse 14: ca. 8,40 m<sup>2</sup>

### Kosten

Vk-1a	Empfehlung	netto
1	Entfall des Gemeinschaftsraumes 2. OG: eine Wohnung wird geplant, weniger Volumen: 264 m <sup>3</sup> geschätzt nach Volumen (BR): (gesamtes Volumen (BR): 10802 m <sup>3</sup> ) gesamtkosten: KG 206-606+ 5.584.806,31 € netto; je Kubikmeter 509,54 € netto 264 x 509,54= 134.517,47 €	134.517,08 €
2	Entfall der Spindelstiege	30.000,00 €
3	Empfehlung 4 (Qualität): Siehe Auflistung Stand: 02.02.2022 Kübel mit 2 (Schalbeton-2-Sockel) im 1. OG	238.200,00 €
4	Empfehlung 5 (gesamte Ausstattung entfallen oder nachrüsten (KG 680): Siehe Auflistung Stand: 02.02.2022 je m <sup>2</sup> Teil davon sind durch Volumen geschätzt geschätzt 5%): 407.380,00 € - 20.380,45 € = 387.000,00 €	387.000,00 €
5	Entfall des Dachgartens (mit Dämmung 15,00 €)	ca. 60.000 €
6	Entfall der WCs im DG, Fliesen und Boden ca. 2.000,00 € Wände, Türen: ca. 3.000,00 € Sanitär: 2 WC 600 € + Waschtischanlage wasserkalt 1300+1300,00 € Heizung 1800 € Lüftung 800 € Vektor 800 € Zähler ca. 400 €	ca. 15.000,00 €
	<b>Gesamt</b>	<b>882.717,08 €</b>
	<b>zusätzliche Kosten</b>	gering
	zusätzliche Kosten für die Umplanung der neuen Wohnung sollen berücksichtigt werden ca. 20% von Fertigungskosten der neuen Wohnung	

Dachgarten entfällt  
Wohnung im 2.OG



1.OG

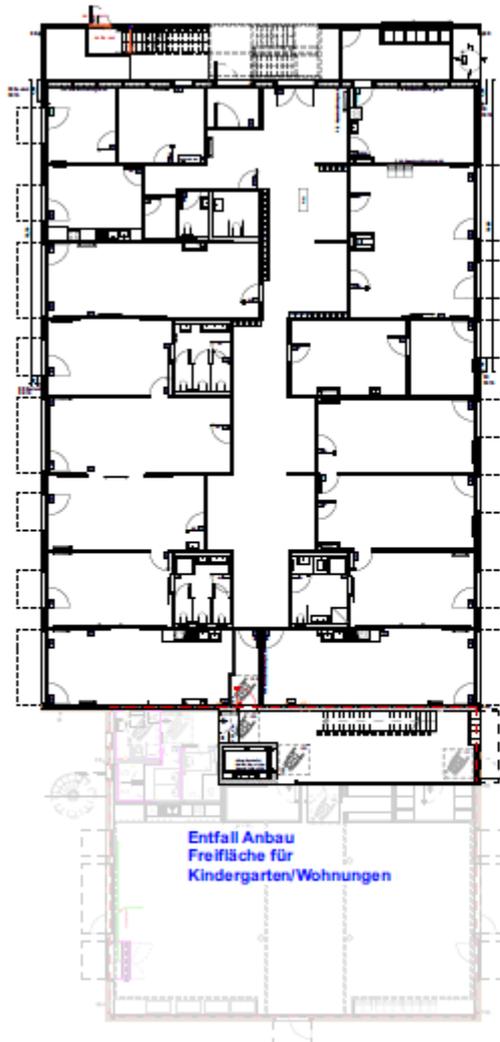


2.OG

# Finanzierung auf Basis der Kostenberechnung, Variante 1a

■ Baukostenberechnung	7,5 Mio Euro
■ - KfW Förderung + Wohnbauprämie	0,5 Mio Euro
■ Verbleiben	<b>7,0 Mio Euro</b>
■ Einsparung Variante 1a	0,85 Mio Euro
■ Ergeben	<b>6,15 Mio Euro</b>
Zu finanzieren über	3,67 Mio Förderkredit
+	2,48 Mio Eigenmittel
Gegenfinanzierung über	
Mieteinnahmen in 30 Jahren	3,15 Mio Euro
Tilgungsnachlass	0,5 Mio Euro
Verbleiben aus HH-Mitteln zu decken	<b>2,5 Mio Euro</b>

# Variante 2 Grundrissänderung auf 16 WE, 960 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche



Entfall Anbau  
Freifläche für  
Kindergarten/Wohnungen

EG



Entfall Anbau

OG

## Variante 2

### Entfall Anbau und Dachgarten

- nur Aufstockung ohne Dachgarten geplant
- 5 Wohnungen entfallen
- insgesamt 16 Wohnungen
- **Gebäudeklasse 3**
- keine große Umplanung nötig
- eventuell Bauabschnitt 3 (?)
- einige Parkplätze entfallen
- **Wohnfläche gesamt V2: ca. 958 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche Stand 08.2021: 1228 m<sup>2</sup>

Entfall 5 Wohnungen im Anbau: - 270 m<sup>2</sup>

### Kosten

Nr.	Beschreibung	Preis
1	Entfall des Anbaus außer Treppenraum weniger Volumen: 3425 m <sup>3</sup> (Abzug: Anbau, Dachgarten und Spindelbohle) gerechnet nach Volumen (BR): Gesamte Volumen (BR): 15802 m <sup>3</sup> gesamtboden: KV 200/4000: 1.564.800,31 € netto; je Kubikmeter 989,54 € netto) KV25 x 505,54 = 1.245.903,30 €	1.245.903,00 €
2	Entfall des Dachgartens: 120 (Zusatz 18.000 €)	ca. 80.000 €
3	Entfall der WC's im DG, Fliesen und Boden ca. 2.000,00 € Wände, Türen: ca. 3.000,00 € Bänke: 2 100 € 200 € Wandstuhlhocker warmhalt 1390 € 400,00 € Heizung 1200 € Lüftung 800 € Ventilator 500 € Keller ca. 400 €	ca. 18.000,00 €
4	Gemäß Volumenverhältnis 2/3 von Einsparung A (Gestalt): siehe Aufstellung Stand 02.02.2022 außer nur 3 (Schal- schutz Basis) evtl. möglich 2/3 von 238.208,08 € = 157.488,00 €	157.488,00 €
5	Gemäß Volumenverhältnis 2/3 von Einsparung B (Gesamte Ausstattung entfallen oder nachkalem KV 800): siehe Auf- stellung Stand 02.02.2022 2/3 von 487.369,00 € = 324.912,00 €	271.576,00 €
	<b>Gesamt</b>	<b>2.240.205,00 €</b>
	<b>zusätzliche Kosten</b>	
	Zusätzliche Kosten für die Umplanung	gering
	Anschließen und Volumen, Freiflächen	

# Finanzierung auf Basis der Kostenberechnung, Variante 2

■ Baukostenberechnung	7,5 Mio Euro
■ - KfW Förderung + Wohnbauprämie	0,5 Mio Euro
■ Verbleiben	<b>7,0 Mio Euro</b>
■ Einsparung Variante 2	2,2 Mio Euro
■ Ergebnis	<b>4,8 Mio Euro</b>
Zu finanzieren über	2,7 Mio Förderkredit
+	2,1 Mio Eigenmittel
Gegenfinanzierung über	
Mieteinnahmen in 30 Jahren	2,3 Mio Euro
Tilgungsnachlass	0,3 Mio Euro
Verbleiben aus HH-Mittel zu decken	<b>2,2 Mio Euro</b>

# Kosten je qm bisherige Planung

teamwerk-architekten | jan foerster | kirchenstraße 88 | 81675 münchen  
fon: 089 54 54 79 27 | fax: 089 54 54 79 28 | eMail: jf@teamwerk-architekten.de



Bauvorhaben: Laupheim: Aufstockung einer Kita mit Wohnungsbau und  
Liegenschaft: Edith-Stein-Straße 27, 88471, Laupheim  
Bauherr /in: Gemeinde Laupheim

Stand: 14.01.2022  
gesamt Kosten 200-700

	netto	brutto
gesamt Kosten 200-700	6304302,27	7.502.119,70

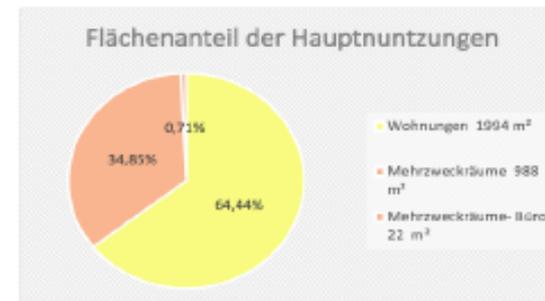
Kostenanteil gemäß Flächenverhältnis:  
Siehe Kostenzusammenstellung, 22.06.2021: Tabelle 8

Nutzung	Anteil	netto	brutto
Wohnungen (1228 qm Wohnfläche)	64,44%	4.062.492,38 €	4.834.365,94 €
Mehrzweckräume	35,56%	2.241.809,89 €	2.667.753,77 €
Gesamtkosten:	100,00%	6.304.302,27 €	7.502.119,70 €

Baukosten pro qm	qm
Gesamtflächen (BGF)	3111
Wohnfläche	1228

Baukosten pro qm	
netto pro qm	brutto pro qm
2.026,46 €	2.411,48 €
3.308,22 €	3.936,78 €

Diagrammdarstellung der Tabelle 8



Die Baukosten brutto pro qm betragen ca. 2400.-/qm

# Grundlage Variantenvergleich

## BGF-Daten für die bisherige Planung

Nutzung		BGF [m <sup>2</sup> ] Regelfall R	BGF [m <sup>2</sup> ] Regelfall S	BGF [m <sup>2</sup> ] gesamt
EG, Neubau	Mehrzweckraum, inkl. WCs und Wasch- und Putzraum	259		259,00
	Treppenhaus	46		46,00
	Außentreppe und Technik	Siehe Bestand		
	<b>Summe</b>	<b>305</b>		<b>305,00</b>
EG, Bestand Umbau	Kita Bestand	726		
	Außentreppe: (Bestand, Lager, Vordach Kita, Technik)	29	30	59,00
	Summe ohne KITA	29	30	59,00
1.OG	Wohnungen	659		659,00
	3. Neue Wohnungen + Flur	130		130,00
	Mehrzweckraum Konzept: Büro	22		22,00
	Treppenhaus	52		52,00
	Kommunikationsflur	174		174,00
	Außentreppe		12	12,00
	<b>Summe</b>	<b>1.037</b>	<b>12</b>	<b>1.049,00</b>
2.OG	Wohnungen	661		661,00
	Gemeinschaftsraum	68		68,00
	Terrasse der Gemeinschaftsraum		81	81,00
	Treppenhaus	54		54,00
	Kommunikationsflur	114		114,00
	Außentreppe		14	14,00
	<b>Summe</b>	<b>897</b>	<b>95</b>	<b>992,00</b>
DG	Wohnungen (Abstellräume)	250		250,00
	Konzept Mehrraum: Abstellräume	87		87,00
	Dachterrasse: WC Räume	9		9,00
	Dachterrasse		273	273,00
	Treppenhaus	60		60,00
	Außentreppe		11	11,00
	<b>Summe</b>	<b>406</b>	<b>284</b>	<b>690,00</b>
<b>gesamt (ohne Kita Bestand)</b>		<b>2.674</b>	<b>421</b>	<b>3.095,00</b>

# Variantenvergleich in Bruttogeschossfläche

Variante bisher	BGF	Anteil Wohnen	Anteil Mehrraum	Anteil Erschließung
	3100 m 100%	2000 m <sup>2</sup> 65%	800 m <sup>2</sup> 25%	300 m <sup>2</sup> 10%
Variante 1	3100 m <sup>2</sup> 100%	2400 m <sup>2</sup> 79%	350 m <sup>2</sup> 11%	300 m <sup>2</sup> 10%
Variante 2	2200 m <sup>2</sup> 100%	1900 m <sup>2</sup> 86%	---- ----	300 m <sup>2</sup> 14%

# Erforderliche Infos, weitere Schritte

## **Prämissen:**

Nutzung des größtmöglichen Anteils an Förderkredit als günstigste Mittelbeschaffung (steigende Zinsen)

Bauen von bezahlbarem Wohnraum als kommunale Grundaufgabe, Angebot von Mietraum zu 6,66 €/qm für alle Wohnungen

Variante 1: Behalt Mehrzweckraum, Entfall Gemeinschaftsraum, Entfall Dachgarten (Wohnen 1312 qm)

Variante 2: Entfall Anbau, Entfall MZR, Entfall Dachgarten (Wohnen 960 qm) (für 1,35 Mio Euro Mehrkosten bekämen wir 5 Wohnungen mit 352 qm mehr)

## **Weiteres Vorgehen:**

Vorberatung im Bauausschuss am 20.6., Vortrag im Gemeinderat 27.6.