

Sitzungsvorlage Gemeinderat Kaisersbach



KAISERSBACH
REMS · MURR · KREIS

Sitzung / Datum	Status	Behandlung	Sitzungsvorlage Nr./Jahr
16. Mai 2024	Öffentlich	Beschluss	35/2024

Sanierung ehemaliges Schulhaus Ebni (Baubeschluss)

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierung des ehemaligen Schulhauses Ebni durchzuführen und die dafür notwendigen Maßnahmen umzusetzen (Bauantrag zur Nutzungsänderung, Architektenauftrag, Ausschreibungen, Vergaben usw.). Das Gebäude soll für eine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss und eine Wohn- oder Büronutzung im Obergeschoss saniert werden. Die Kosten für die Gemeinde Kaisersbach sollen dabei nach Abzug von Zuschüssen und Spenden maximal 435.000 EUR betragen.

Zuständiges Amt: Bauamt

Sichtvermerke

BM

HL

FL

BL

Sachverhalt

Geschichte

Das ehemalige Schulgebäude Ebni ist das einzige öffentliche Gebäude im westlichen Teilort Ebni. Das ca. 100 Jahre alte Gebäude wurde früher als Schulhaus genutzt. In den oberen beiden Stockwerken ist bisher eine Wohnung untergebracht und die ehemaligen beiden Schulräume im Erdgeschoss wurden in den letzten Jahren multifunktionell genutzt. Seit einem Wasserschaden im Jahr 2019 ist das Gebäude nicht mehr nutzbar.

Notwendige Maßnahmen

Für die Wiederherstellung des Gebäudes sind neben der Beseitigung des Wasserschadens weitere Maßnahmen, wie Neueinbau einer Heizung, Sanierung der Elektro-/ Sanitärinstallation, Brandschutzmaßnahmen oder ggf. auch Maßnahmen für eine Barrierefreiheit durchzuführen.

Denkmalschutz

Im Sommer 2023 hat das Landesamt für Denkmalpflege eine Ortsbegehung des Gebäudes durchgeführt und im September 2023 die Denkmaleigenschaften wie folgt definiert:

„Bei dem Schulhaus zusammen mit der zugehörigen Freifläche handelt es sich aus wissenschaftlichen (bildungsgeschichtlichen) und heimatgeschichtlichen Gründen um ein Kulturdenkmal gemäß §2 des baden-württembergischen

Denkmalschutzgesetzes. An seiner Erhaltung besteht wegen seines dokumentarischen und exemplarischen Wertes ein öffentliches Interesse“.

Somit scheidet ein Abriss des Gebäudes aus. Auch eine Bebauung der Freifläche scheidet somit aus. Die baulichen Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Beteiligung der Bürgerschaft

In dem Teilort Ebni hat sich eine Dorfgemeinschaft als bürgerschaftliches Engagement gebildet, die sich für die Wiederherstellung der Nutzung des ehemaligen Schulhauses einsetzt. Dabei bringen die Ehrenamtlichen Ideen ein, stellen Eigenleistungen in Aussicht und werben auch Spenden ein.

Auftrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat die Verwaltung beauftragt, ein Sanierungskonzept mit aktualisierten Kosten aufzustellen, in dem die wichtigsten Gewerke für eine künftige Nutzung des Gebäudes enthalten sind. Für die Umsetzung der Sanierung soll der Bauentschluss vorbereitet werden und zuvor die Bürgerschaft informiert und beteiligt werden.

Es gab in den vergangenen Jahren einige Beteiligungsformate und Informationsveranstaltungen zum ehemaligen Schulhaus Ebni. Zuletzt wurde im Herbst 2023 im Rathaus Kaisersbach eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Begründung

Nutzung

Nach der Sanierung des ehem. Schulhauses soll der Schwerpunkt neben einer Wohnungs-/ Büronutzung im OG auf einer multifunktionellen Nutzung für den Teilort, die Dorfgemeinschaft und weitere Einrichtungen aus ganz Kaisersbach liegen.

Die Chancen liegen in dem Erhalt des ortsbildprägenden Gebäudes, dem Erhalt der Gemeinschafts- und Mehrfachnutzung, einer Belebung für die Gemeinschaft in Ebni sowie auch wirtschaftliche Auswirkungen auf Dienstleister und Nahversorger in Ebni/Kaisersbach.

Für die künftige Nutzung des Gebäudes gibt es zahlreiche interessierte Gruppen: Line-Dance, Turnen Frauen, Gymnastik Männer, Yoga, Volkshochschule, Musikunterricht usw. sowie Weihnachtsfeiern, Yoga-Workshops, Vorträge sowie Versammlungen.

Im 1. Obergeschoss ist eine Wohn- oder Büronutzung denkbar.

Darüber hinaus sind noch weitere Nutzungen als Ideen denkbar, wie z.B. Fortbildungen oder Veranstaltungen der Naturparkführer, Projektwoche von Grundschule oder Kindergarten am Ebnisee, Co-Working Space in Kaisersbach, Regenalternativen für Veranstaltungen am/um den Ebnisee, standesamtliche Hochzeiten, Schulhaus-Café, Kunsthandwerker-Markt (außen), Bürgersprechstunde, Kooperationen mit Hotels usw.

Notwendige Maßnahmen

Die notwendige Sanierung umfasst mehr als die Beseitigung des reinen Wasserschadens:

- Die Elektroanlage ist nicht mehr aktuell bzw. sicher
- Die Heizung muss erneuert werden
- Brandschutz, Schallschutz und ggf. Barrierefreiheit müssen beachtet werden
- Baurechtliche Vorschriften.

Nutzung der Geschosse

Baurechtlich ist die Nutzung des 2. Obergeschosses derzeit als reine Abstellfläche möglich. Für eine mögliche Wohnnutzung des 2. OG wären erhebliche Baumaßnahmen zu tätigen: so reicht die lichte Deckenhöhe für eine Wohnungsnutzung nicht aus. Es müsste somit erheblich in die Gebäudesubstanz eingegriffen werden. Auch müssten Rettungswege aus dem 2. OG baulich hergestellt werden. Zudem würde das Gebäude insgesamt in die höhere Gebäudeklasse 4 fallen, so dass z.B. für den Brandschutz im gesamten Gebäude höhere Auflagen gelten würden. Daher wird von einer Wohnnutzung des 2. OG abgesehen.

Die Nutzungsmöglichkeiten des Gebäudes im Überblick:

- 2.OG: Lager
- 1.OG: Wohnen/Büro
- EG: Versammlung, Tee-Küche, WC, Vereinsraum
- UG: Keller, Heizung, Lager

Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege hat das Gebäude im Jahr 2023 als schützenswertes Kulturdenkmal definiert. Die baulichen Maßnahmen sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Die Auswirkungen des Denkmalschutzes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Kein Abbruch des Gebäudes möglich
- Die Freiflächen auf dem Grundstück sind überwiegend nicht bebaubar
- bauliche Veränderungen sind mit dem Denkmalamt abzustimmen.

Eventuelle Zusatzkosten durch den Denkmalschutz sind nicht bezifferbar, da in der Bauausführung Einzelfallentscheidungen mit dem Denkmalamt abzusprechen sind. Die eventuellen Zusatzkosten dürften sich, aus heutiger Sicht, eher im kleineren Bereich bewegen, da Denkmalaufgaben nur bei der Veränderung im Bestand zum Tragen kommen.

Beratungen im Gemeinderat

Dem Gemeinderat wurden im Jahr 2021 die Möglichkeiten für den weiteren Umgang mit dem Gebäude aufgezeigt:

- Abriss und Verkauf Grundstück
- Reine Beseitigung Wasserschaden, (nicht zulässig)
- Abriss und Neubau;
- Generalsanierung:
- „Kaisersbacher Lösung“ (Sanierung der notwendigen Gewerke)

Der Gemeinderat hat daraufhin die Verwaltung beauftragt mit einem Architekten eine maßvolle Sanierung des Gebäudes als „Kaisersbacher Lösung“ und dabei

- Ideen für eine Verbesserung der Toilettensituation zu planen
- Möglichkeiten einer kleinen Küche zu prüfen
- Zuschussmöglichkeiten auszuloten
- und baurechtliche Fragen vorzuprüfen.

✓ **Kaisersbacher Modell (notwendige Sanierungen) scheint machbar**

✓ **Hohes Interesse an regelmäßigen Nutzungen**

✓ **Ideen für kleine Teeküche + Toiletten**

✓ **Neue Zuschussmöglichkeiten: ELR/LEADER**

✓ **Weitere Untersuchung Baurecht, Brandschutz, Denkmalschutz u.a.**

▶ **Vorbereitung Baubeschluss für den Gemeinderat**

Über die Ergebnisse der Prüfungen wurden der Gemeinderat im Jahr 2023 informiert:

- Für die Verbesserung der Toiletten- und Küchensituation wurde eine Planidee vorgelegt.
- Auf den Zuschussantrag für das ELR-Programm hat das Rathaus Kaisersbach eine Zuschusszusage in Höhe von bis zu 190.000 EUR erhalten. Dies entspricht einem Fördersatz i.H.v. 40%.
- Für die Heizungserneuerung wird ebenfalls mit einem Zuschuss gerechnet (geschätzt ca. 15.000 EUR)
- In mehreren Vorgesprächen wurden private Spenden in Aussicht gestellt sowie Stiftungen u.a. haben grundsätzlich eine Fördermöglichkeit signalisiert (>30.000 EUR).

Daraufhin hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, für die Sanierung und künftige Nutzung des ehemaligen Schulhauses

- die Bürgerschaft in die Ideen einer Gebäudesanierung einzubinden (z.B. durch eine Informationsveranstaltung) und
- den Baubeschluss für den Gemeinderat für die Sanierung des Gebäudes vorzubereiten.

Bürgerinformationsveranstaltung und Arbeitsgruppe

Im Herbst 2023 wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Die notwendigen Baukosten wurden aktualisiert. Auch hat sich die Arbeitsgruppe „Schulhaus Ebni“ mit Vertreter/in aus dem Gemeinderat und der Dorfgemeinschaft mit dem Projekt befasst.

Varianten einer Sanierung:

Für die Sanierung des Gebäudes werden in Anbetracht der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Kaisersbach mehrere Varianten vorgeschlagen:

1. Nur Beseitigung Wasserschaden
2. „Kaisersbacher Modell“ (notwendige Sanierungen)
3. Volle Sanierung: Mit allen Optionen eingerechnet

1. Variante: nur Beseitigung Wasserschaden

Die Sanierung des reinen Wasserschadens reicht für eine weitere Nutzung des Gebäudes nicht aus. Über den Wasserschaden hinaus sind folgende Aspekte zwingend zu betrachten:

- Die Elektroanlage ist nicht mehr aktuell bzw. sicher
- Die Heizung muss erneuert werden
- Brandschutz, Schallschutz und ggf. Barrierefreiheit müssen beachtet werden
- Baurechtliche Vorschriften.

Somit reicht die Variante 1 nicht aus, um eine weitere Nutzung des Gebäudes zu ermöglichen.

2. Variante: Kaisersbacher Modell“ (notwendige Sanierungen)

Grundlage: Maßnahmen- und Kostenschätzung von Herrn Dipl.-Ing. – Freier Architekt Alexander Bückle, vom 28.03.2024 (siehe Anlage).

Darin enthalten sind die Kosten für alle relevanten Sanierungsmaßnahmen für eine künftige Nutzung des Hauses.

An folgenden Stellen schlägt die Verwaltung eine Abweichung bzw. Korrektur gegenüber der Kostenschätzung vor, um die Baukosten auf das notwendige Maß weiter zu reduzieren:

- verstärkte Eigenleistungen ggf. durch den Bauhof und der Dorfgemeinschaft
- Verzicht auf die vollständige energetische Sanierung des Daches
- Kostenerstattung durch Versicherung kann aus den Baukosten herausgerechnet werden (Eigenanteil Gemeinde ca. 20.000 EUR)
- Reduzieren der Maßnahmen in den Lagerbereichen Keller und 2. OG auf das absolut notwendige Maß
- Finanzierung Küche inkl. Einbau u.a. komplett über Spenden

Durch die Nutzung der o.g. Synergien ergeben sich nachfolgende Baukosten:

1)	Baustelleneinrichtung	15.000 €
2)	Abbruch- / Rückbauarbeiten und Entsorgung	5.000 €
3)	Sanierung Leitungswasserschaden	20.000 €
4)	Allgemeine Maßnahmen - Sanierung / Reparatur / Instandsetzung	255.000 €
5)	Bereich EG Versammlung - Sanierung / Reparatur / Instandsetzung	59.000 €
6)	Bereich OG Wohnung / Büro - Sanierung / Reparatur / Instandsetzung	38.000 €
7)	Bereich DG Bühne (neu) - Sanierung / Reparatur / Instandsetzung	2.000 €
8)	Bereich UG Keller + Heizung / Technik - Sanierung / Reparatur / Instandsetzung	5.000 €
9)	Bereich Treppenhaus - Sanierung / Reparatur / Instandsetzung	15.000 €
10)	Ergänzende Maßnahmen zur Reduzierung / Optimierung baulicher Barrieren	25.000 €
11)	Außenanlagen	30.000 €
12)	Option: Weitere energetische Sanierungen der Gebäudehülle	----
Summe der geschätzten Baukosten - netto		469.000 €
13)	Baunebenkosten - Ansatz ca. 20 % der Baukosten	93.800 €
Gesamtsumme Kostenschätzung - netto		562.800 €
zzgl. 19 % Umsatzsteuer		106.932 €
Gesamtsumme Kostenschätzung - brutto		669.732 €
gerundete Gesamtsumme Kostenschätzung - brutto		670.000 €
Zuschüsse/ Spenden		-235.000 €
gerundete Gesamtsumme Restkosten - brutto		435.000 €

3. Variante: volle Sanierung: Mit allen Optionen eingerechnet

Sanierung aller Gewerke des Gebäudes

Alle Maßnahmen aus o.g. Variante 2 mit folgenden Ergänzungen:

- Keine bzw. nur minimale Eigenleistungen durch den Bauhof
- Vollständige Sanierung Dach
- Sanierung und Austausch aller Fenster und Außentüren
- Einbau Wärmedämmung unter UG-Decke

Kosten: ca. 1,11 Mio.

Zuschüsse/Spenden: ca. 235.000 EUR

Restkosten: ca. 876.000 EUR

Umsetzung und Finanzierung

Eine Sanierung des Gebäudes nach Variante 2 („Kaisersbacher Modell“, notwendige Sanierungen) mit Restkosten für die Gemeinde i.H.v. ca. 435.000 EUR ist im Haushaltsplan 2024 (Investitionsprogramm) finanziert. Im Haushaltsplan sind für das Projekt Auszahlungen i.H.v. 735.000 € und Einzahlungen (Zuschüsse und Spenden) i.H.v. 235.000 € enthalten. Die Finanzierung im Haushaltsplan würde Restkosten für die Gemeinde von bis zu 500.000 EUR für die Sanierung des Gebäudes ermöglichen.

Aus heutiger Sicht wird für den laufenden Etat (Ergebnishaushalt) durch die Sanierung und den Betrieb des Gebäudes mit folgenden Auswirkungen gerechnet: Abschreibungen (ca. 9.000 EUR/a) und Gebäudebewirtschaftung wie z.B. Heizung, Strom, Wasser, Abgaben, Zins und Betreuung (bis zu ca. 18.000 EUR/a). Demgegenüber dürften Einnahmen für Miete und Nutzungen stehen (ca. 8.000 bis 12.000 EUR/a). Somit wird im Saldo mit einer jährlichen Belastung für den Ergebnishaushalt von ca. 15.000 bis 19.000 EUR.

Laufende Einnahmen

Im laufenden Betrieb sollten Mieteinnahmen (Wohnung/Büro) i.H.v. ca. 6.000 EUR Kaltmiete/Jahr generiert werden. Ggf. sind auch durch die Vermietung des Gemeinschaftssaals Einnahmen möglich. Der Mehrzahl der Nutzungsinteressierten (Vereine, Volkshochschule, Jugendmusikschule usw.) stellt die Gemeinde notwendige Räume kostenlos zur Verfügung.

Jedoch wird das ehemalige Schulgebäude als öffentliches Gebäude immer ein Zuschussbetrieb bleiben.

Chancen und Risiken

+Raumnutzung für Ebni und Kaisersbach	-Kostenrisiken bei Altbau
+Zuschuss ELR 190.000 EUR	-Auflagen Baurecht/Denkmal
+Spendenbereitschaft	-Verlust Zuschuss bei Verzicht auf Sanierung
+Möglichkeiten/Angebot Eigenleistungen	
+großer Mehrwert für das Ortsteil- und Gemeindeleben	

Alternative: Verkauf des Gebäudes/ Grundstück

Aufgrund des Zustands des Gebäudes wäre bei einem möglichen Verkauf der Grundstückswert die maßgebende Größe für einen möglichen Verkaufspreis. Eine Bebauung der Freifläche ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich.

Es könnten somit ca. 150.000 bis 200.000 EUR bei einem Verkauf Erlöst werden, falls Käufer gefunden werden. Darin ist eine teilweise Erstattung der Versicherung für nicht durchzuführende Wiederherstellungskosten enthalten.

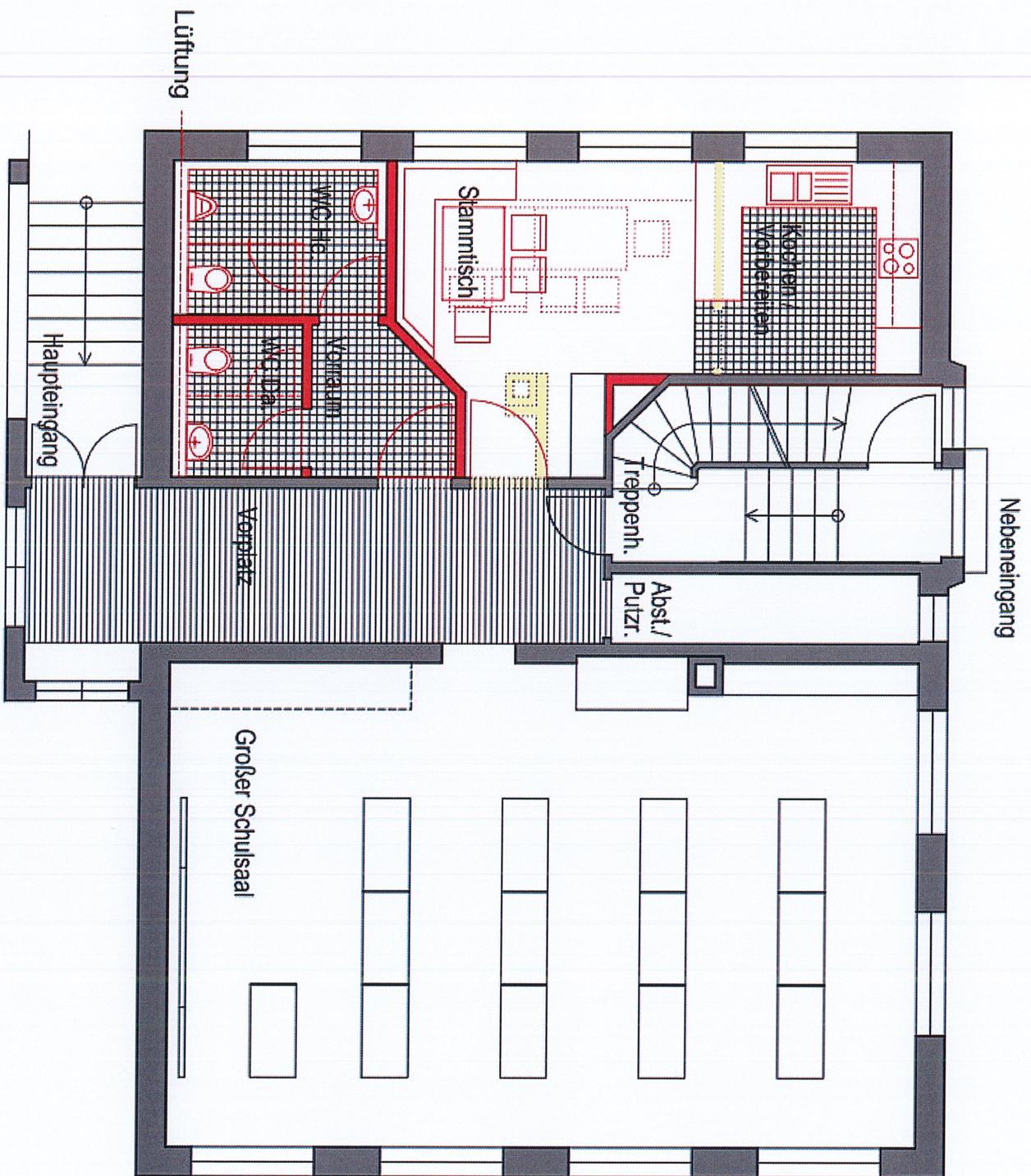
Der Gemeinderat hat in der Abwägung der Möglichkeiten die Verwaltung ausdrücklich mit der Vorbereitung eines Baubeschlusses für die Sanierung des Gebäudes beauftragt. Zudem wäre bei einem Verkauf der zugesagte ELR-Zuschuss für die Gemeinde verloren. Daher wurde ein möglicher Verkauf nicht weiterverfolgt.

Erstattung Versicherung

Die Abbruch- / Rückbauarbeiten und Entsorgungskosten wurden von der Versicherung bereits beglichen. Die weiteren Kosten für die Sanierung des Wasserschadens werden von der Versicherung übernommen. Es wird dabei mit einem Eigenanteil für die Gemeinde i.H.v. 20.000 EUR gerechnet.

Zeitplanung

- Baubeschluss Sanierung ehemaliges Schulhaus Ebni im Gemeinderat (Mai 2024)
- Sommer/Herbst 2024: Bauantrag, Detailplanungen, Ausschreibungen, Vergaben usw.
- 2025: Start Sanierungen
- bis Sommer 2026: Fertigstellung



Projekt: Ehemaliges Schulhaus Ebni
Winnender Straße 102 in 73667 Kaisersbach

Eigentümer: Gemeinde Kaisersbach
Dorfstraße 5 in 73667 Kaisersbach

Kostenschätzung für Umbau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen



Foto vom 23.02.2021

aufgestellt 28.03.2024 (Ergänzung - neu)
Architekturbüro Alexander Bückle

Dieser Bericht besteht insgesamt aus 6 Seiten und 1 Anlage
- Anlage: Ermittlung Kostenschätzung 28.03.2024

**Projekt: Ehemaliges Schulhaus Ebni
Winnender Straße 102 in 73667 Kaisersbach**

Kostenschätzung für Umbau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

I. Objektbeschreibung und Aufgabenstellung

Informationen zum Objekt und zur Aufgabenstellung liegen den Projektbeteiligten vor bzw. sind in der Kostenschätzung vom 11.03.2021 beschrieben.

Im Zuge der bisher erfolgten Projektplanung wurden in Abstimmung mit der Eigentümerin sowie den Gebäudenutzern die gewünschten Anforderungen, insbesondere in Bezug auf die vorgesehenen Nutzungen, konkretisiert.

Des Weiteren wurden baurechtliche und bautechnische Aspekte, wie zum Beispiel zu vorbeugenden Brandschutz oder zur Barrierefreiheit untersucht. Mit zuständigen Baubehörde wurde hierzu zur Einordnung baurechtlicher Vorgaben Rücksprache gehalten.

Mit Hinblick die zu erwartenden Baukosten und in Bezug auf die baulichen Gegebenheiten und baurechtlichen Anforderungen wurde mit den Projektbeteiligten abgestimmt, dass folgende Gebäudenutzungen denkbar und wirtschaftlich darstellbar sind:

Erdgeschoss: Versammlungsstätte mit kleiner Aufwärmküche und Stammtisch sowie neuen Sanitärbereichen
Die Versammlungsstätte soll für max. 60 Personen vorgesehen sein.
Im Hinblick auf die Barrierefreiheit sind bauliche Maßnahmen und Vorkehrungen (wenn auch nur zur Optimierung) anzustreben.

Obergeschoss: Wohnung / Büro
Die Nutzung sollte idealerweise mit der EG-Nutzung korrespondieren (z. B. Hausmeisterwohnung) oder zeitlich versetzt zueinander erfolgen (z. B. tagsüber OG Büro + abends EG Veranstaltung)

Dachgeschoss: Bühne / Abstellraum
Im Hinblick auf die baurechtlichen, bautechnischen und wirtschaftlichen Folgen der DG-Nutzung erscheint eine Nutzung der DG-Räumlichkeiten als nicht erstrebenswert.

Auf Grundlage dieser Nutzung ist das Objekt gem. §2 LBO in Gebäudeklasse 1 einzustufen. Entsprechende baurechtliche Vorgaben sind einzuhalten. (Bei einer zusätzlichen DG-Nutzung wäre Gebäudeklasse 4 maßgebend.)

Seit Herbst 2023 wurde das Gebäude mit Anwesen in die Liste der Kulturdenkmäler Baden-Württemberg aufgenommen. Demzufolge sind sämtliche bauliche Maßnahmen im Sinne des Denkmalschutz auszuführen und mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

In der nachfolgenden Kostenschätzung wurden die geplanten baulichen Maßnahmen entsprechend der erfolgten Projektentwicklung neu aufgestellt.

II. Grundlagen

1. Planunterlagen aus dem Baugesuch vom April / Mai 1921 und dem Baugesuch vom 26.11.1973
2. Diverse Ortstermine und Besprechungen mit Projektbeteiligten
3. Diverse Informationen und Korrespondenzen zum Leitungswasserschaden sowie vorliegende Informationen zu diversen geplanten Bauausführungen (z. B. Heizungsbau oder Elektroinstallation)
4. Korrespondenzen und Abstimmungen mit Herr Clauss (Bürgermeister) und Herr Daiß (Bauamt)
5. Vorentwürfe zum Einbau von WCs und einer Kücheneinrichtung von Architekt Bückle

**Projekt: Ehemaliges Schulhaus Ebni
Winnender Straße 102 in 73667 Kaisersbach**

III. Ansatz Kostenschätzung

Die nachfolgende Kostenschätzung soll Anhaltspunkte zu erforderlichen und / oder möglichen baulichen Maßnahmen liefern und für weitere Überlegungen zur Gebäudenutzung dienen.

Folgende Maßnahmenpakete sind dabei angedacht:

1. Baustelleneinrichtung
Maßnahmen zur Einrichtung und Versorgung der Baustelle inkl. Kranstellung
2. Abbruch- / Rückbauarbeiten und Entsorgung
Maßnahmen zu Abbruch / Rückbau und Räumung einschließlich Entsorgung
3. Sanierung Leitungswasserschaden
Die entstandenen Beschädigungen sind zu beheben und die betroffenen Bauteile zu reparieren bzw. erneuern. Für die Sanierungsarbeiten liegen ein Angebot der Fa. Imle und eine Kostenzusage der WGV-Versicherung über die schadensbedingte Wiederherstellung vor.
4. Allgemeine Maßnahmen – Sanierung / Reparatur / Instandsetzung
Ausführung von erforderlichen Instandsetzungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen aufgrund des bautechnischen Sanierungsbedarfs oder gesetzlichen Vorgaben. Beispielsweise ist der Austausch der Heizungsanlage und die Erneuerung der Elektro-Installation zu nennen.
5. Maßnahmen im EG – Versammlungsstätte
Zusätzlicher Einbau von Küche und WCs in EG - Einbau von bauliche Ergänzungen im Erdgeschoss entsprechend des Nutzerwunschs.
Allgemeine Renovierung und Modernisierung sowie Ergänzungen infolge der Änderung der Installationen.
6. Maßnahmen im OG – Wohnung / Büro
Allgemeine Renovierung und Modernisierung sowie Ergänzungen infolge der Änderung der Installationen.
7. Maßnahmen im DG – Bühne / Abstellbereich
Allgemeine Renovierung und Modernisierung sowie Ergänzungen infolge der Änderung der Installationen.
8. Maßnahmen im UG – Keller und Technik (Heizung)
Allgemeine Renovierung und Modernisierung sowie Ergänzungen infolge der Änderung der Installationen.
9. Maßnahmen am Treppenhaus
Allgemeine Renovierung und Modernisierung sowie Ergänzungen infolge der Änderung der Installationen.
10. Ergänzende Maßnahmen zur Reduzierung / Optimierung baulicher Barrieren
Herstellung eines barrierefreien / -armen Zugangs sowie Anpassung der WC-Ausführungen
11. Maßnahmen an Außenanlagen
Ergänzende Maßnahmen zur Herstellung von erforderlichen Kfz- und Fahrrad-Stellplätzen sowie zusätzliche Ausführungen entsprechend der Nutzung
12. Optional: Energetische Sanierungsmaßnahmen (ohne Kostenberücksichtigung)
Ausführung von optionalen energetischen Sanierungen an der Gebäudehülle und Einbau einer PV-Anlage

**Projekt: Ehemaliges Schulhaus Ebni
Winnender Straße 102 in 73667 Kaisersbach**

IV. Kostenschätzung

Nachfolgend sind die auszuführenden Maßnahmen mit angesetzten Kosten zusammengestellt. Eine detaillierte Aufstellung der Ermittlung ist der beigefügten Anlage zu entnehmen. Die Ermittlung dient als Anhaltspunkt über zu erwartende Baukosten der geplanten Baumaßnahmen.

Alle Angaben sind als gerundete ca.-Werte und mit ortsüblichen Ausführungen und Preisen angesetzt.

Maßnahmen / Beschreibung	Kosten – netto
1. Baustelleneinrichtung	ca. 22.000,- €
2. Abbruch- / Rückbauarbeiten und Entsorgung Hinweis: Mit der WGV-Versicherung ist die Kostenerstattung zu klären (Gebäudeschaden)	ca. 47.000,- €
3. Sanierung Leitungswasserschaden Die entstandenen Beschädigungen durch den Leitungswasserschaden sind zu beheben und die betroffenen Bauteile zu reparieren bzw. erneuern. Hinweis: Mit der WGV-Versicherung ist die Kostenerstattung zu klären (Gebäudeschaden)	ca. 70.000,- €
4. Allgemeine Maßnahmen - Sanierung / Reparatur / Instandsetzung	ca. 325.000,- €
- Ergänzung / Ertüchtigung vorh. Tragkonstruktion	
- Energetische Sanierung Dach	
- Energetische Sanierung der OG-Außenwände mit Holzverschalung	
- Überarbeitung / Ausbesserung der vorh. Fassadenflächen	
- Überarbeitung / Instandsetzung der vorh. Fenster- und Außentürelemente	
- Erneuerung Heizungsanlage mit Einbau einer Holzpelletsheizung	
- Prüfung und Reinigung vorh. Entwässerung und Leitungen	
- Erneuerung der Elektro-Installation ohne Beleuchtung	
- Ertüchtigung Bauteile im Hinblick auf Brandschutz	
- Ertüchtigung Bauteile im Hinblick auf Schallschutz	
- Sonstige Arbeiten / Unvorhergesehenes	
5. Bereich EG Versammlung - Sanierung / Reparatur / Instandsetzung	ca. 69.000,- €
- Herstellen Aufwärmküche mit Stammtisch sowie neuer WC-Bereich	
- Sanierung / Renovierung sonstiger Bauteile / Räume	
6. Bereich OG Wohnung / Büro - Sanierung / Reparatur / Instandsetzung	ca. 38.000,- €
Sanierung der Gebäudebereiche und -konstruktionen	
7. Bereich DG Bühne (neu) - Sanierung / Reparatur / Instandsetzung	ca. 12.000,- €
Sanierung der Gebäudebereiche und -konstruktionen	
8. Bereich UG Keller + Heizung / Technik - Sanierung / Reparatur / Instandsetzung	ca. 15.000,- €
Sanierung der Gebäudebereiche und -konstruktionen	
9. Bereich Treppenhaus - Sanierung / Reparatur / Instandsetzung	ca. 15.000,- €
Sanierung der Gebäudebereiche und -konstruktionen	
Übertrag	ca. 583.000,- €

Projekt: Ehemaliges Schulhaus Ebni
Winnender Straße 102 in 73667 Kaisersbach

Maßnahmen / Beschreibung	Kosten – netto
- Übertrag	ca. 583.000,- €
10. Ergänzende Maßnahmen zur Reduzierung / Optimierung baulicher Barrieren Sanierung der Gebäudebereiche und -konstruktionen	ca. 35.000,- €
11. Außenanlagen Ergänzung und Herrichten der Außenanlagen – Herstellen von Kfz- und Fahrradstellplätzen	ca. 55.000,- €
12. Option: Weitere energetische Sanierungen der Gebäudehülle	
- Energetische Sanierung der Fassade mittels WDVS-Einbau	ca. 55.000,- €
- Erneuerung sämtlicher Fenster und Zugangstüren	ca. 65.000,- €
- Einbau Wärmedämmung unter UG-Decke	ca. 10.000,- €
- Einbau PV-Anlage	ca. 18.000,- €
Summe der geschätzten Baukosten - netto	ca. 778.000,- €
13. Baunebenkosten - Ansatz ca. 20 % der Baukosten	ca. 155.600,- €
Gesamtsumme Kostenschätzung - netto	ca. 933.600,- €
zzgl. 19 % Umsatzsteuer	ca. 177.384,- €
Gesamtsumme Kostenschätzung - brutto	ca. 1.110.984,- €
gerundete Gesamtsumme Kostenschätzung - brutto	ca. 1.111.000,- €

aufgestellt 28.03.2024 – Architekturbüro Alexander Bückle

V. Allgemeine Hinweise

Grundlagen der Kostenschätzung sind die zur Verfügung gestellten Planunterlagen, Fotodokumentationen und sonstige Informationen. Angesetzte Mengen sind im Wesentlichen aus den vorhandenen Plänen ermittelte ca.-Werte. Ein detailliertes Aufmaß vor Ort erfolgte nicht.

Aufgrund der teilweise unklaren Bestandssituation konnten für bestimmte Arbeiten nur Annahmen getroffen werden. Dadurch kann die Aufstellung kein Anspruch auf absolute Vollständigkeit haben. Jedoch geht der Verfasser zum Zeitpunkt der Erstellung von der Richtigkeit der Maßnahmen und Werte aus. Eine technische Prüfung auf Vorschäden sowie deren Sanierung erfolgte nicht.

Zur Ermittlung der Baukosten wurden Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrum (BKI) sowie eigene Erfahrungskennwerte zu Grunde gelegt. Diese Kostenkennwerte wurden im Hinblick auf den örtliche Bezug und die Aufgabenstellung angepasst. In der Kostenschätzung sind übliche Standard-Ausführungen angesetzt.

Des Weiteren wird für die Kostenschätzung der Ansatz der geplanten Herstellung entsprechend den aktuellen bautechnischen Vorgaben angesetzt. Eine Prüfung hinsichtlich etwaiger baurechtlicher Anforderungen, wie z. B. Brand-, Wärme- oder Schallschutz sowie bautechnische Ausführung, erfolgt nicht - ggf. sind weitere Untersuchungen erforderlich.

**Projekt: Ehemaliges Schulhaus Ebni
Winnender Straße 102 in 73667 Kaisersbach**

VI. Haftungsausschluss

Baumängel

Die vorliegende Kostenschätzung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen. Ebenso wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien durchgeführt. Der Zustand der baulichen Anlagen und Außenanlagen wurde durch einfache Inaugenscheinnahme festgestellt. Eine Haftung für augenscheinlich nicht erkennbare oder versteckte Mängel und für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen wird ausdrücklich ausgeschlossen. Auftragsgemäß wurden keinerlei zerstörende Prüfungen vorgenommen, um die Detailausbildungen und den Zustand der Konstruktion genau zu ermitteln. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Das Gutachten erhebt bezüglich Mängel keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es wurden nur Mängel beschrieben, die Bedeutung für die Feststellung der Kostenschätzung haben und in der allgemeinen Einschätzung des Objektes nicht stillschweigend enthalten sind. Die Bewertung der Mängel erfolgte ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenberechnung. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht gesondert untersucht. Ihre Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit werden vorausgesetzt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend abzuändern. Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Für das Bewertungsgrundstück wurden ungestörte, alllastenfreie Verhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend abzuändern. Zum Stichtag der Kostenschätzung wird ungeprüft unterstellt, dass das Objekt ausreichend versichert ist.

Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf mitgeteilten Angaben, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Angaben des Auftraggebers

Für Angaben des Auftraggebers bzw. Eigentümers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit den Auftragnehmer bei deren Nutzung kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden auftragsgemäß nicht überprüft. Bei der Ermittlung wurde die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Verwendungszweck

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht und Haftung gegenüber Dritten

Der Verfasser hat an dieser Aufstellung einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

Die Verwertung der Aufstellung ist nur dem Auftraggeber und lediglich für den genannten Zweck gestattet. Jegliche Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Insbesondere begründet der zugrunde liegende Vertrag keine Pflichten des Auftragnehmers gegenüber Dritten