



GEMEINDE REICHENBACH  
KINDERHAUS REICHENBACH

Strategiepapier zur Grundlagenschaffung

06.07.2023

**Das Strategiepapier  
stellt ausschließlich  
eine Ersteinschätzung  
dar!**



# KINDERHAUS REICHENBACH

## Ausgangssituation



- Die Gemeinde Reichenbach will zeitnah ein Kinderhaus für flexible Betreuungsarten umsetzen.
- Das flexible Konzept soll einen Nutzungsmix mit U3, Ü3 oder gemischt zulassen und je nach Bedarf anpassbar sein.
- Die aktuelle Platznot wird sich weiter verschärfen, so dass eine schnelle Umsetzung des Gebäudes mit 4 bis 6 Gruppen erforderlich ist.
- Der hohe Termindruck ist auf die Prognose steigender Kinderzahlen sowie auf aktuell mögliche Fördermittel zurückzuführen. Ein Fördermittelantrag wurde bereits pro forma eingereicht.
- Als Grundstück steht eine Fläche südlich des Schul- und Sportcampus zur Verfügung (aktuell als „Parkplatz-Rondell“ genutzt).
- Drees & Sommer wurde angefragt, inwiefern das Projekt zeitnah angegangen werden kann, und welche ersten Schritte anstehen, um eine solide Grundlage für einen schnellen Projektstart zu legen.

**Für einen strukturierten Projekt-Start muss eine pragmatische und schnelle Grundlagen-Ermittlung erfolgen, um darauf aufbauend die nächsten Schritte ableiten zu können.**



# KINDERHAUS REICHENBACH

## Vorgehensweise zur Grundlagen-Schaffung

**Aus Sicht von Drees & Sommer braucht es belastbare Angaben zu folgenden Punkten:**

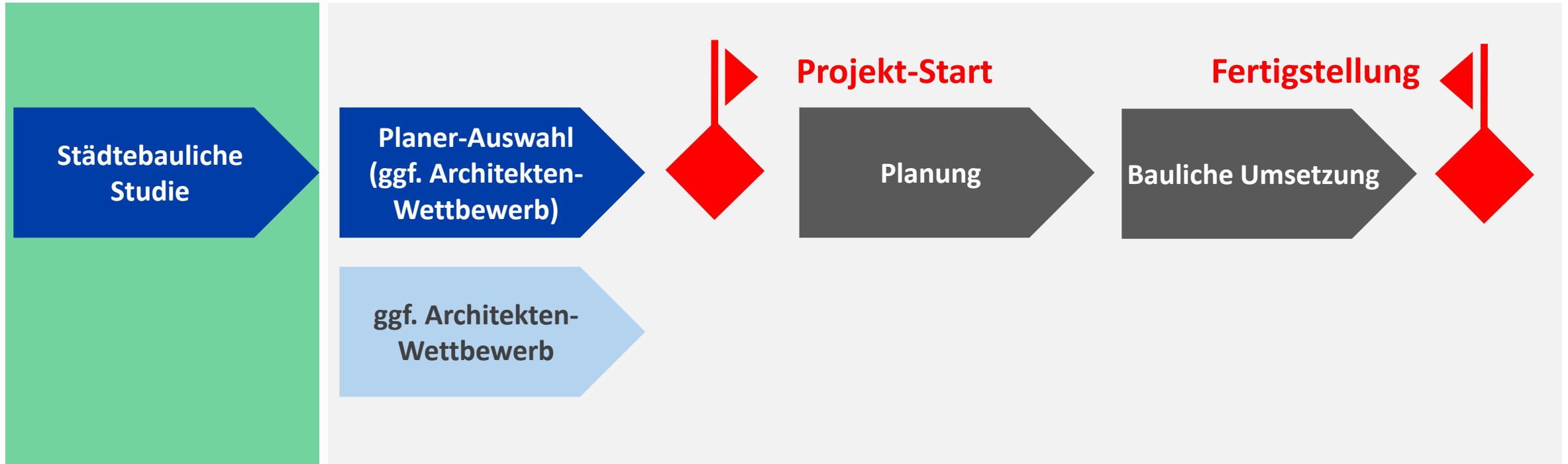
1. Förderfähiges Raumprogramm
2. Definition der Gebäudeanforderungen
3. Definition der Gebäudestandards
4. Klärung der städtebaulichen Rahmenbedingungen als Basis für die Planung
5. Klärung der baurechtlichen Rahmenbedingungen als Basis für die Planung
6. Ermittlung eines Grob-Kostenrahmens
7. Ermittlung einer Grob-Terminschiene zur Projektabwicklung
8. Ermittlung einer Umsetzungs-Strategie hinsichtlich eines passenden Abwicklungs-Modells unter Berücksichtigung der terminlichen und vergaberechtlichen Vorgaben

**Die o. g. Angaben sind zwingend vor Projekt-Start zu klären, so dass die richtigen baulichen Voraussetzungen geschaffen werden, ZIEL: DURCHFÜHRUNG EINER STÄDTEBAULICHE STUDIE**



# KINDERHAUS REICHENBACH

Strategie zur weiteren Vorgehensweise



**Aktuelle Fragestellung**

Ausblick (wird zu späterem Zeitpunkt geklärt)

**Terminliches Ziel zur Umsetzung der städtebaulichen Studie: November 2023**

**Risiko: Sommerpause, kurze Bearbeitungszeit und mangelndes Planer-Interesse**



# KINDERHAUS REICHENBACH

## Mögliche Leistungen Drees & Sommer

### **Wesentliche Unterstützungsleistungen, die Drees & Sommer als Unterstützung kurzfristig erbringen könnte (Auszug):**

1. Erarbeitung eines Rahmenterminplans
2. Erarbeitung einer Aufgabenstellung für die Planungsbüros
3. Auswahl eines bzw. mehreren Planungsbüros, die kurzfristig für eine städtebauliche Studie beauftragt werden
4. Koordination der Planer und Kommunikation im Zuge der Planungsphase
5. Durchsicht und Plausibilisierung der Ergebnisse
6. Mitwirkung bei der Bewertung der Ergebnisse
7. Teilnahme und Moderation der Bewertungskommission
8. Erarbeitung einer aufbauenden Projekt-Strategie zur weiteren Umsetzung
9. Vorstellung der Ergebnisse im Gremium

**Die o. g. Punkte entsprechen keinem ausgearbeiteten und abgestimmten Leistungsbild. Nach grober Einschätzung liegt das Aufwandshonorar je nach Umfang etwa zwischen 25 – 35T € brutto.**



# KINDERHAUS REICHENBACH

Kosten (grobe Schätzwerte)

Inhalte	Kosten (€ brutto)
Aufwandshonorar Gesamt-Koordination & Klärung von Inhalten außerhalb der Planung (Leistungen gemäß Seite 5)	30.000 – 35.000 €
<b>Planungshonorar <u>pro Büro</u></b> (Abschätzung in Bezug auf die Grundlagenermittlung gemäß HOAI)	15.000 – 25.000 €

Hinweise:

- Aktuell sind Planungsbüros gut ausgelastet, zudem fällt die Bearbeitung mitten in die Sommerpause.
- Die o. g. Honorare sind plausibilisiert und stellen ausschließlich einen möglichen Korridor dar, weil zu aktuellem Zeitpunkt viele Punkte, Anforderungen und Inhalte noch nicht bekannt sind.

**Bei Beauftragung von zwei Planungsbüros ist nach vorsichtiger Einschätzung mit Gesamtkosten in Höhe zwischen 60.000 und 80.000 € zu rechnen.**

ERFOLGREICHE GEBÄUDE

LEBENSWERTE STÄDTE

RENDITESTARKE PORTFOLIOS

LEISTUNGSFÄHIGE INFRASTRUKTUR

ZUKUNFTSWEISENDE BERATUNG



DREES &  
SOMMER