freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

BPUA

Vorstellung Entwurf
Freizeit und Aktivitätenbereich
(ehemalige / Minigolfanlage)

Mittwoch 06.03.2024

ab 19.00 Uhr

im Bürgersaal des Rathauses Langensteinbach

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

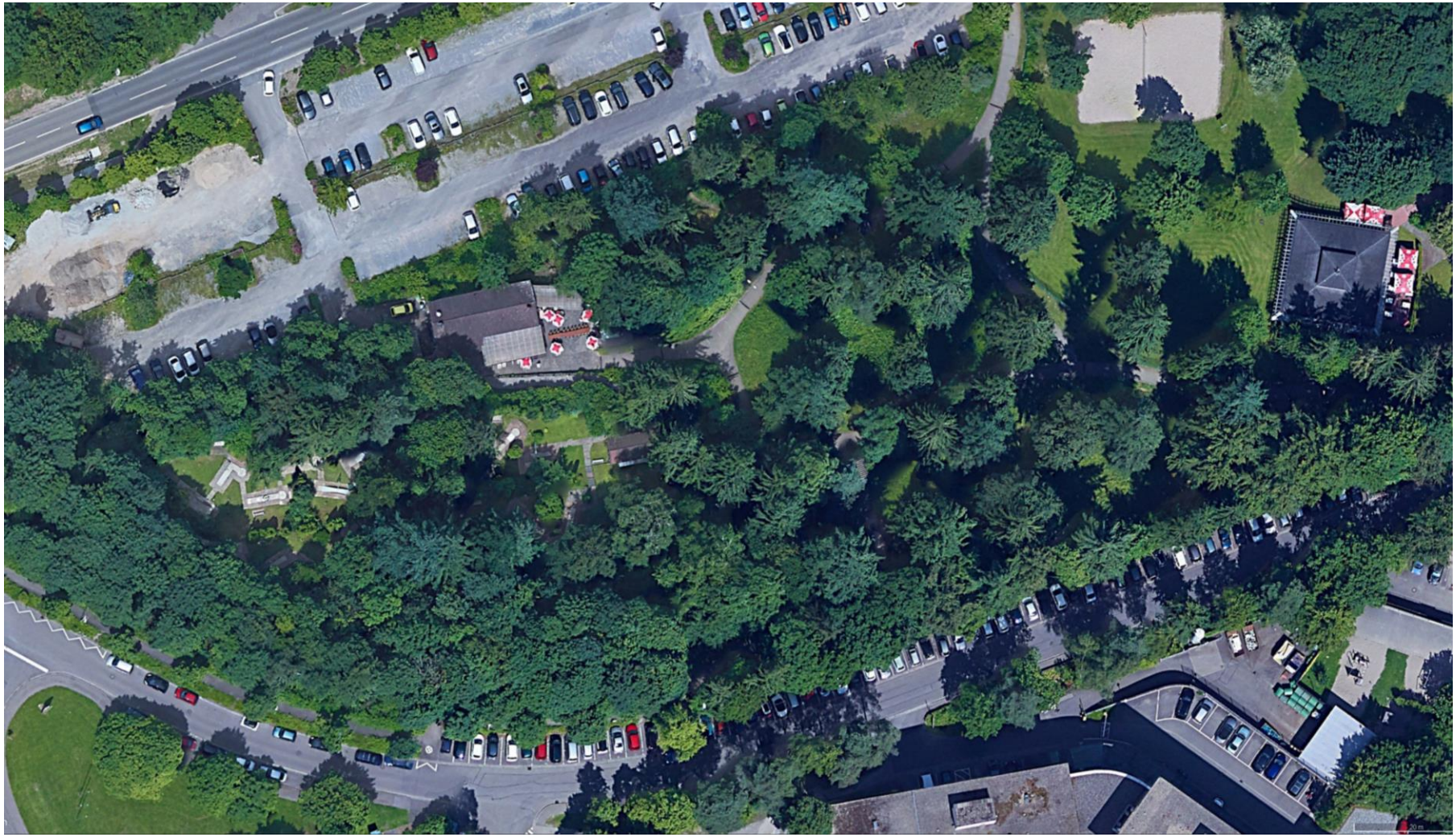
Allgemeine Projektinformation für die Freianlagen und Bereiche der ehemaligen Minigolfanlage.

Die wesentlichsten Punkte sind auch in der ausführlichen Sitzungsvorlage enthalten.

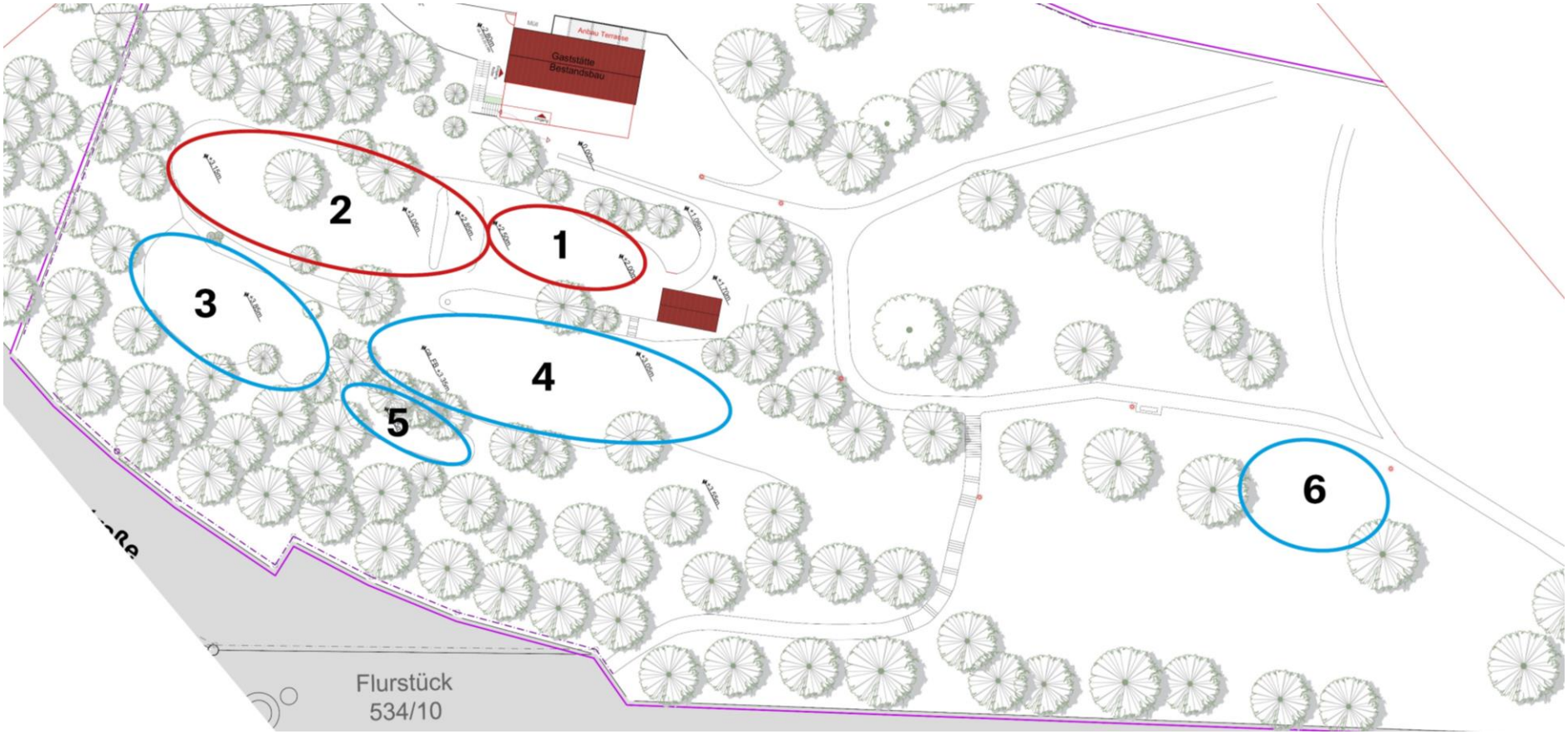
Offene Fragen können am Ende der Vorstellung gerne noch beantwortet werden.

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310



freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310



freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

1

1

1

1

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

1

2

2

2

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

3

4

5

4

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

4

4

4

6

Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

Vorschläge zum Entwurfskonzept

- Neugestaltung des Areals zu einer Parkanlage / Grüne Oase mit einem breitgefächerten und aktuell beliebten Freizeit-,Spiel und Aufenthaltsangebot für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen

- Zonierung verschiedener Themenbereiche durch Nutzung der vorhandenen Topographie

- Verbindung der einzelnen Bereiche mit einem „barrierearmen“ Rundweg, der dem Geländeverlauf folgt

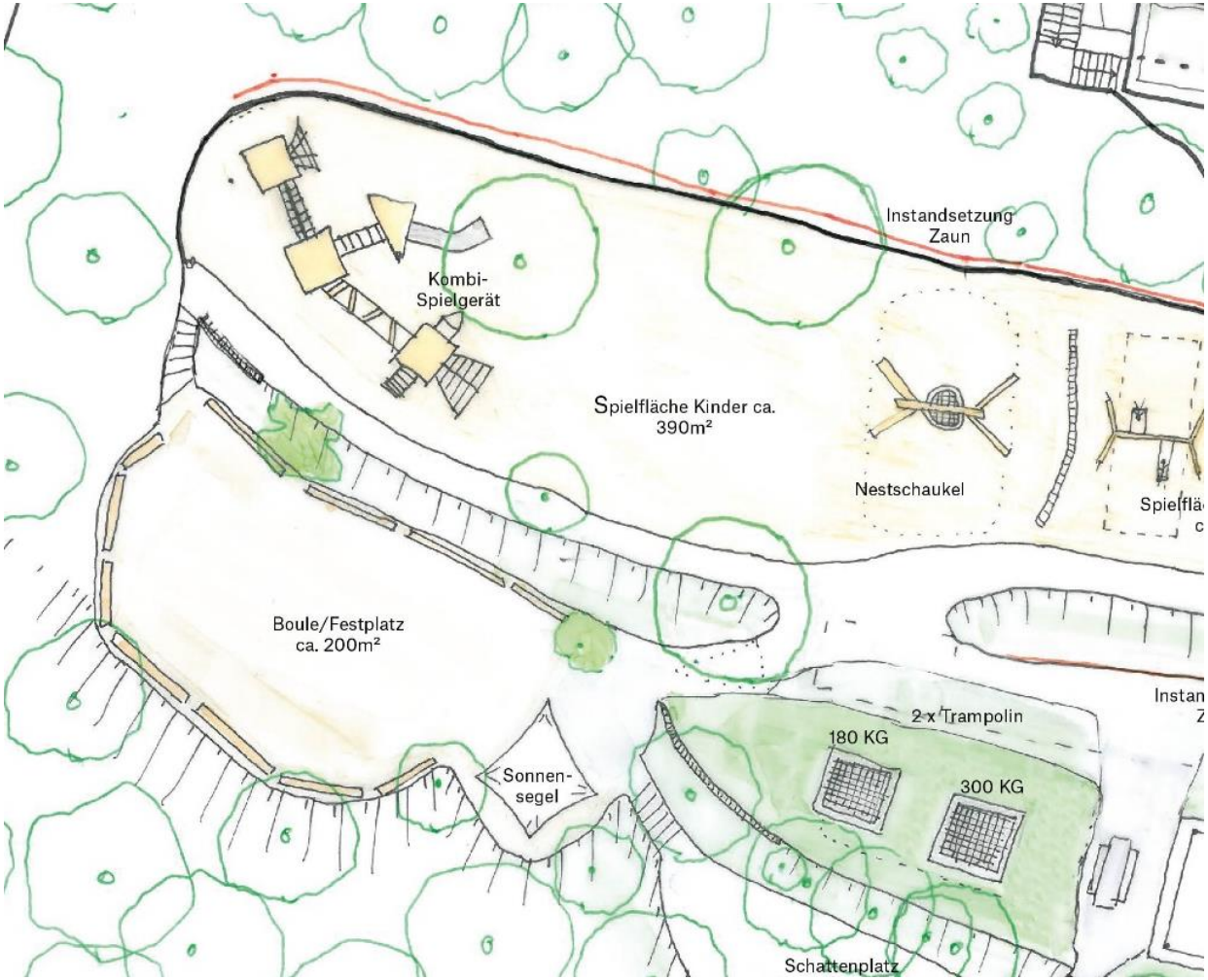
- Einbindung der Spielelemente in die bestehende Topographie

- Reaktivierung der bisherigen Gerätehütte, mit Bereich für Lagerung von Gerätschaften und überdachtem Sitzbereich mit direkter Blickverbindung zu den Kinderspielbereichen

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

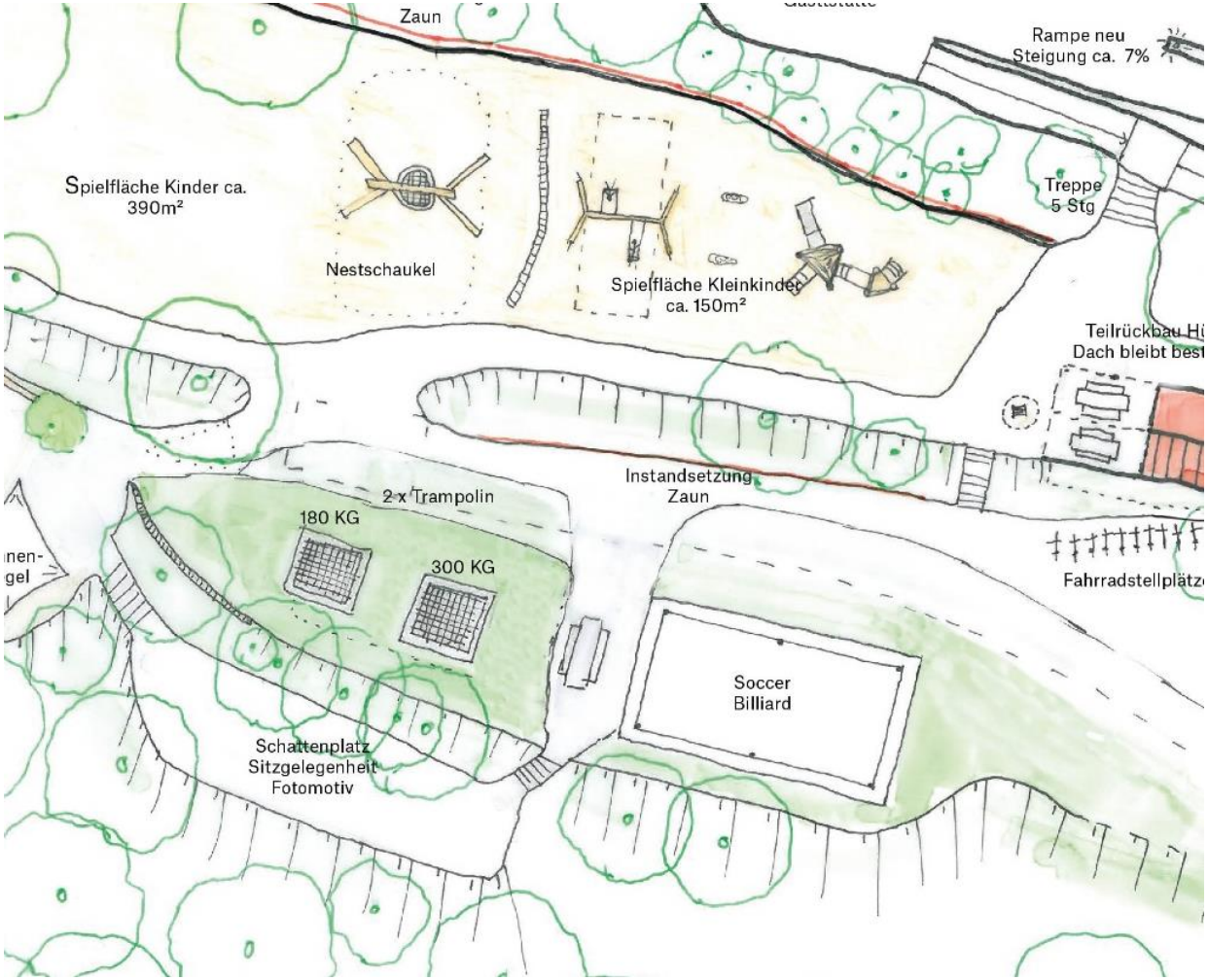
freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310



Detailausschnitt Kinderspielfläche / Boule / Festplatz

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310



Detailausschnitt Trampoline / Soccer Billiard

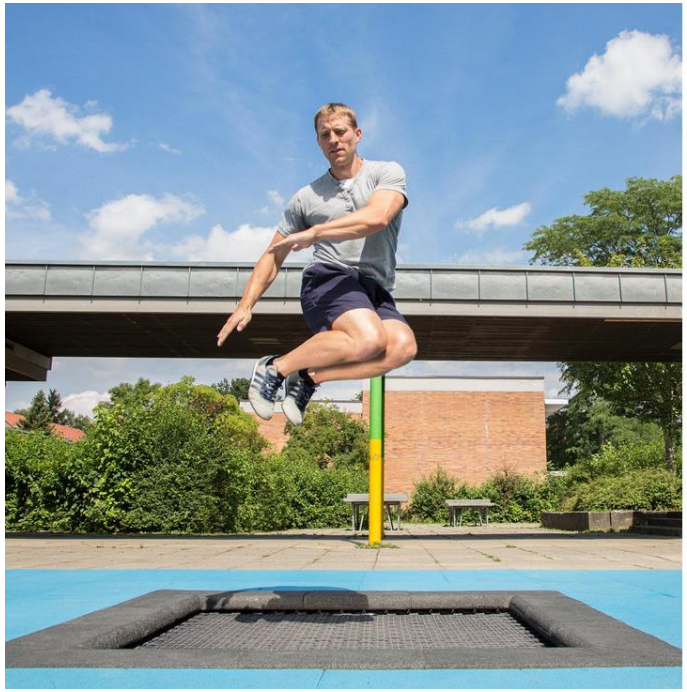
freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310



Beispiel Bodentrampoline Erwachsene / Kinder

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

Kosten:

GESAMTSUMME Konzeptvorschlag	**330.000 €**	62.700 €	**392.700 €**

Gesamtsumme netto ca. 340.000 € abzüglich Arbeiten TA ca. 10.000 €

° Davon anteilig Zugang/Parkplatzbereich/Treppen bei Gaststätte usw. netto 50.000 €

Basis bildet die Realisierung aller Spiel- und Aktivitätsgeräte mit "Barrierearmer Rampenlösung".
Ausführung in 2 sinnvollen Abschnitten mit Augenmaß bzw. Nachjustierung.
Siehe separate detaillierte Kostenberechnung DIN 276.

Bauabschnitt 1 - Ausführung bis Ende 2024 **ca. 250.000 € netto**
(Wegebau/Hüttenbereich/Unterbauten/Bepflanzungen/Spielgeräte zum Teil)
Bauabschnitt 2 - Ausführung Anfang 2025 **ca. 80.000 € netto**
(Großspielgeräte 1 Socccer-Billard/Großspielgerät/Schaukeln usw.)

Durch Arbeiten des TA können sich noch Arbeiten/Kosten reduzieren lassen.
Nach Abstimmung Rechnungsamt liegt die Vorsteuerabzugsberechtigung vor.

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

Terminstruktur
Freizeit und Aktivitätenbereich

° Ausschreibungen bis Juni 24

° Ausführung in zwei Bauabschnitten:

1. Erdbau / Wegebau / Bepflanzung bis November 24

2. Freizeit- und Spielgeräte im Frühjahr 25

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Gerne stehen wir für Rückfragen bereit

Anhang für interessierte zum Nachlesen:

- Kostenberechnung
- Erläuterungen

Entwurfserläuterungen:

adler + retzbach freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310 Telefax 0721-848764
Dipl.-Ing. BDA Andreas Adler
Dipl.-Ing. (FH) Michael Gottlieb
E-mail: info@adler-retzbach.de
Internet: www.adler-retzbach.de

Gemeinde Karlsbad – Gaststätte Ehemalige Minigolfanlage in Langensteinbach
° Freianlagenkonzept im Freizeit- und Aktivitätenbereich **Projekt-Nr.: 473**
26.02.24

Erläuterungen

Bei der ehemaligen Gaststätte der früheren Minigolfanlage wurden die baufälligen Spielfelder der Minigolfanlagen in den letzten Jahren abgetragen. Im Zuge der aktuell laufenden Sanierung und Erweiterung der Gaststätte sollen auch im Rahmen des Gesamtkonzeptes die Freianlagen einer zukunftsfähigen Nutzung für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen neu gestaltet werden.
Dazu wurden schon im Jahre 2023 durch Herrn Bürgermeister Kornmüller Gedanken und Ansätze entwickelt, die in der Zusammenstellung vom 30.11.23 und dann im Gespräch im Rathaus am 15.12.23 weiter präzisiert wurden. Das Konzept wird dialoghaft mit der Verwaltung, den Beteiligten des TA und dem Gemeinderat erarbeitet.

Die Spielelemente wie Bodentrampolin, Schaukeln, Kombispielgerät und Soccer-Billard können so natürlich in die Topograhie eingebunden werden, dass die Anordnung auf verschiedenen Höhenniveaus erfolgt – angebunden an eine barrierearme Wegeanlage, die dem Geländeverlauf folgt. Wenn möglich könnte es einen kleinen „Rundweg“ geben, an dem die getrennten Bereiche positioniert werden. Die Themenbereiche können sich abwechseln und ergänzen. Zentraler Dreh- und Angelpunkt ist die bisherige Gerätehütte, die mit einfachen Mitteln so umgebaut werden kann, dass ein kleiner geschlossener Bereich z. B. für die Lagerung von Gerätschaften sich ergänzt mit einem großzügigeren überdachten Aufenthaltsbereich. Von hier aus können Eltern die spielenden Kinder begleiten, es ist Schutz gegen Regen, Sonne und Wind gegeben. Wir stellen uns auch vor, dass bis zu diesem Bereich auch die Anfahrt mit Fahrrädern/Rollern und Anhängern gut möglich ist und hier gesicherte Abschließ- und Anschließmöglichkeiten angeboten werden.
Ein kleiner Festplatz kann temporäre Aktionen ermöglichen – z. B. bei einem Kindergeburtstag, bei einer Hochzeitsfeier in Verbindung mit der Gaststättennutzung, für die Aufstellung und Schaffung von Skulpturen, für Workshops oder künstlerische Aktivitäten, für Ausstellungen oder jahreszeitliche Themen.
Um auch einen einfachen, flexiblen und kostengünstigen Anziehungspunkt zu haben könnten wir uns ergänzend einen Bouleplatz vorstellen, der mit Baumstämmen eingefasst ist und ein hochflexibles Angebot ermöglicht.

Aktuell wichtige Themen wie Insektenfreundlichkeit, Biodiversität und Entsiegelung werden berücksichtigt.

Die Terminstruktur ist so vorgesehen, dass die Fertigstellung zum Ende 2024 zusammen mit dem Gebäude in eine gemeinsame Eröffnung führen kann. Wir könnten uns jedoch die Ausführung in 2 Bauabschnitten vorstellen, um beim 2.BA mit der sinnfälligen Wahl der Freizeitgeräte noch Erfahrungen aus anderen Einrichtungen einzuholen. Der 1.BA würde dann alle Erdbau-, Wegebau- und Bepflanzungsarbeiten und Nutzbarkeit der „Parkanlage“ umfassen.

adler + retzbach freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310 Telefax 0721-848764
Dipl.-Ing. BDA Andreas Adler
Dipl.-Ing. (FH) Michael Gottlieb
E-mail: info@adler-retzbach.de
Internet: www.adler-retzbach.de

Gemeinde Karlsbad – Gaststätte Ehemalige Minigolfanlage in Langensteinbach
° Freianlagenkonzept im Freizeit- und Aktivitätenbereich Projekt-Nr.: 473
26.02.24

Gedanken in Stichworten (gerne ergänzbar/korrigierbar)

° Nach unserem aktuellen Wissensstand ist kein Strom und kein Wasser vorhanden – Strom ist unerlässlich und ist im Rahmen der Kostenerfassung von uns vorgesehen.
Frage – gibt es einen sicheren Wasseranschluss auf dem Freigelände? In unseren Bestandsplänen ist nichts enthalten, jedoch in der Gerätehütte vorhanden….
° Ganz genaues Aufmaß der Höhen erst, wenn die Rohplanie mit dem Entfernen der restlichen abgängigen Bäume, der Baumstümpfe und der Reste des Unterbaus der früheren Minigolffelder abgeschlossen ist.
° Roden der Bäume/Gestrüpp bis Ende Februar außerhalb der Vegetationsphase
° Generell ist zu klären/abzustimmen, was der Bauhof an Vorarbeiten bzw. generell an Arbeiten leisten kann
° Idee einer kleinen Parkanlage/Grüne Oase mit einem breitgefächerten und aktuell beliebten Freizeit-, Spiel- und Aufenthaltsangebot für alle Altersgruppen und alle Generationen
° Bepflanzung – soll es bei den reinen „Waldbäumen und Vegetation“ bleiben oder können Sonderbäume mit Parkcharakter eingebunden werden
° Bepflanzung auch z. B. Saisonale Blumen/Rankpflanzen – Pflege/Wartung beachten
° Interessante Sitz- und Aufenthaltselemente – Blickbeziehungen und „Fotomotive“ z. B. Sitzelement in Herzform
° Die Gaststätte ist auch mit der Ausgabe von Bällen oder kleinen Gerätschaften bzw. Schlüsseln. Die Gaststätte ist sowohl für die Freianlagen eine Ergänzung und auch umgekehrt – die Betreiber sollten auch zur Sicherheit ein „Auge“ auf die Anlage haben, weiterhin muss sichergestellt sein, dass die WC-Anlage auch für die Nutzer der Freianlagen offensteht.
° Ergänzt kann die Anlage mit einem Bereich für eine Liegewiese, die auch Outdoorkino ermöglicht. (Installationen werden vorgerichtet)

° Besichtigung von Vergleichsanlagen
Wir halten eine Besichtigung von vergleichbaren „Soccer Funparks“ mit den Erfahrungen zur Akzeptanz, den Folge- und Wartungskosten und dem Händeln bei der Ausgabe von Bällen/Geräten usw. für sehr sinnvoll.
(z. B. Anlage in Remchingen)

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

Kosten:

Gemeinde Karlsbad
° Freizeit- und Aktivitätenbereich
bei der Ehemaligen Minigolfanlage

Kostenberechnung DIN 276
Aussenanlagen
KG 500 - Konzept

Stand 26.02.2024

	Kostengruppe	Summe netto	19% Mwst.	Summe brutto
	GESAMTSUMME	**340.000 €**	64.600 €	**404.600 €**
100	**BAUGRUNDSTÜCK - im Besitz des Bauherrn**	**€**	€	€
200	**HERRICHTEN UND ERSCHLIESSEN**	**€**	€	**€**
300	**BAUWERK / BAUKONSTRUKTION**	**€**	€	**€**
400	**BAUWERK - TECHNISCHE ANLAGEN**	**€**	€	**€**
500	**AUSSENANLAGEN incl. Nebenkosten**	**340.000 €**	64.600 €	**404.600 €**

Es können noch sinnvolle Kosten zwischen dem Gebäude und den Freianlagen verschoben werden.
Anregungen und vorarbeiten der Gemeinde - z. B. System Anregung Fa. Krambamboul
Basis: Zusammenstellung Gemeinde vom 30.11.23 und Besprechung mit BM im Rathaus am 15.12.23.
Weitere Besprechungsrunden am 29.01.2024 und am 21.02.2024.

Gesamtsumme netto ca. 340.000 €
° Davon anteilig Zugang/Parkplatzbereich/Treppen bei Gaststätte usw. netto 50.000 €

Bei Rohbauarbeiten Gebäude enthalten:
° Baustelleneinrichtung Bauwasser/Baustrom/Bau-WC (Mitbenutzung bei gleichzeitiger Ausführung)
° Lagerflächen

Termine:
> Bauabschnitt 1: Wegebauarbeiten/alle Maßnahmen incl. Bepflanzung ohne Geräte bis 11/2024
> Bauabschnitt 2: Endmontage der Freizeitgeräte auf vorbereitetem Grund Frühjahr 2025
(vertiefter Planungsvorlauf/größere Kostensicherheit)

° Planung/Abstimmung mit Verwaltung 02/24
° Vorstellung im Gemeinderat März 2024 zusammen mit den zweiten Vergaben zum Gebäude.
° Werkplanung/Ausschreibung bis Ende April 2024
° Vergaben Mai/Juni 2024
° Bauliche Umsetzung Juli-Oktober 2024 (parallel zum Gebäude)
° Inbetriebnahme 1.Bauabschnitt zusammen mit dem Gebäude November

510	**Erdbau**	**37.500 €**
	° Oberflächen abräumen und roden, Wurzelstöcke entfernen	15.000 €
	° Modelierung Gelände und Zufahrt herstellen	10.000 €
	° Oberboden liefern und einbauen	5.000 €
	° Unterbaumaßnahmen für Spielgeräte/Sportgeräte	7.500 €
520	**Gründung und Unterbau - pauschal**	**5.000 €**
530	**Oberbau und Deckschichten (incl. Tragschichten)**	**60.000 €**
	° Zufahrt mit Schotterrasen oder Rasenwaben herstellen (für Baumaßnahmen und Unterhaltsmaßnahmen)	20.000 €
	° Sitzbereiche herstellen (Themenbereich)	10.000 €
	° Teilbefestigte Wege mit Pflaster/Asphalt zu Themenbereichen (Barrierrefreie Wegeherstellung von Guthmannstraße)	10.000 €
	° Sanierung öffentliche Treppe Zugang Parkplatz Spielbergerstr (Tritt- und Stellstufen reparieren)	5.000 €
	° Aufweitung Vorbereich bei Gaststätte	5.000 €
	° Neufassung Rampenbereich bei der Gastätte - mehr Freifläch Neue einfache Barrierearme Rampenanlage	10.000 €

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

Kosten:

540	**Baukonstruktionen**	**52.250 €**
	° Müll- und Fahrradbereich am Aufgang Parkplatz Südseite	15.000 €
	° Hinweisschild beleuchtet, Speisekarten am Zugang Nordseite	5.000 €
	° Sanierung/Umbau der vorhandenen Gerätehütte zu einem geschlossenen und offenen Teil	15.000 €
	° Fahrradabstellmöglichkeiten mit Querstange abschließbar	
	> Fahrradanlehnbügel Parkplatz 15 Stück (15x250 €)	3.750 €
	> Fahrradanlehnbügel am Geräteraum 10 Stück (10x250 €) (incl. Erdarbeiten/Fundamenten usw.)	2.500 €
	° Abstellbereich überdacht für Kinderwagen/Buggis usw.	5.000 €
	° Mülleimer, 3 Stück	1.000 €
	° Bänke und Sitzmöblierung	3.000 €
	° Sonstiges	2.000 €
550	**Technische Anlagen**	**15.000 €**

° Neues Frischwasser kein Bedarf und nur mit hohen Kosten/Folgekosten
(Hinweis: FW-Außenzapfhahn ist an der Gaststätte beim Biergarten vorhanden)
Aktuell scheint in der Gerätehütte Wasser/Ausgußbecken zu sein -
es ist jedoch nicht in unseren Bestandsplänen enthalten.
° Stromanschluß neu aus Spielbergerstraße zusammen mit Gebäudeneuanschluß
> Stromanschluß zum Gebäude (Kosten Gebäude)
> Stromanschluß für E-Mobilität/Parkplatz (Kosten Parkplatz)
> Stromanschluß für Freianlagen incl. Datenleitungen (Zählerplatz/Abstellung im Technikraum Gebäude?)
(Wegebeleuchtung öffentlich/Licht über Bewegungsmelder bei Hütte/Strom/Alarm/Antriebe+Geräte)
° Die vorhandene Gehwegbeleuchtung ist recht schwach/dunkel - Ertüchtigung sinnvoll
(Gibt es hierfür ein separates Budget?)

560	**Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen**	**113.000 €**
	Spiel- und Freizeitgeräte (Spielgeräte in Robinie Naturausführung, incl. Fundamentierungen und Fallschutzbereichen)	
	Wipp-Schaukeltier, verschiedene Tiere 4 Stück x 1.250 €	5.000 €
	Kleinkindschaukel incl. Fallschutzbereich	4.000 €
	Großschaukel incl. Fallschutzbereich	11.000 €
	Sandkasten mit Granulateinfassung und Abdeckplane	6.000 €
	Sonnensegel dreieckig über Sandkastenbereich	5.000 €
	Bodentrampolin für Erwachsene 300 KG	7.500 €
	Bodentrampolin für Kinder/Jugendliche 150 KG	5.000 €
	Soccer-Billard 1 Stück mit abschließbarem Ball-Gerätebereich	15.000 €
	Kombispielgerät aus Robinienholz	40.000 €
	Bouleplatz mit Holzstammeinfassung, Wassergebundene Decke	7.500 €
	Sonstiges Spielgerät (z. B. Slagline/Outdoorschach usw.)	3.000 €
	Beschilderungen/Infobereiche	4.000 €
570	**Vegetationsflächen**	**25.250 €**
	(Abstimmung nach Vorgaben und Pflanzlisten)	
	° Rasenflächen gesamt ca. 1.000 qm x 10 € (Feinplanie/Rasensaat/Fertigstellungspflege/Zulagen)	10.000 €
	° Wurzelvlies ca. 150 qm x 5 €	750 €
	° Hainbuchenhecken 2-reihig Höhe ca. 120 cm, 100 lfdm x 60 € (incl. Fertigstellungspflege)	6.000 €
	° Bäume D 18-20 cm, ca. 6 Stück x 750 € (incl. Fertigstellungspflege)	4.500 €
	° Sonstige Bepflanzungen (z. B. Rosenbogen/Traillagen usw.)	3.000 €
	° Rankpflanzen an Konstruktionen 20 Stück x 50 € (Kindergartengerecht)	1.000 €
580	**Wasserflächen - entfällt**	
590	**Sonstige Maßnahmen - entfällt**	

freie architekten PartGmbB
Karlstr. 45b 76133 Karlsruhe Telefon 0721-848310

Kosten:

Gemeinde Karlsbad
° Freizeit- und Aktivitätenbereich
bei der Ehemaligen Minigolfanlage

Kostenberechnung DIN 276
Aussenanlagen
KG 500 - Konzept

Stand 26.02.2024

600	**AUSSTATTUNG**	**€**	**€**	**€**
700	**BAUNEBENKOSTEN (in Gesamtkosten enthalten)**	**32.000 €**	6.080 €	**38.080 €**

Teil 1
° Höhenaufahme durch Architekten
° Kostenberechnung DIN 276, Erläuterungen, Bestandsplan, Entwurfsvarianten
° Besprechungen/Abstimmungen/Vorstellung Gemeinderat
> Ansatz ca. 12.000 €

Teil 2
° Ausführungsplanung in Abstimmung mit Bauamt/Verwaltung/TA
° Ausschreibung und Bauleitung
> Ansatz ca. 20.000 €

Durch Arbeiten des TA können sich noch Arbeiten/Kosten reduzieren lassen.
Nach Abstimmung Rechnungsamt liegt die Vorsteuerabzugsberechtigung vor.